



St.Galler Mietvertrag für Geschäftsräume

Ausgabe 1993
© Nachdruck verboten

(Herausgegeben vom Kantonalen Hauseigentümer-Verband St.Gallen)

(MV)

1. Vertragsparteien

1.1 Vermieter

vertreten durch

Enzler René

1.2 Mieter

vertreten durch

Verein Raum 42

2. Mietsache

2.1 Bezeichnung der Liegenschaft, wo sich die Mietsache befindet

Gewerberaum - Vereinslokal
Andreasstr. 5 9000 St.Gallen
(Liegenschafts-Nr./Ort und Strasse)

2.2 Beschreibung der Mietsache

Stock	Objekt (z. B. Verkaufsräume, Büros Werkstätten, Magazine, Lager usw.)	Bruttofläche (inkl. innere Trennwände, exkl. Aussenmauern)	Beschreibung des Ausbaus	Verweis auf Grundrisspläne, Situationspläne usw.
<i>UG</i>	<i>Gewerberaum - Vereinslokal</i>	<i>ca. 125m²</i>	<i>1 Hl. Raum m. Lavabo u. Boiler 1 gr. Raum m. Kellerfenster 1 WC-Anlage m. Kellerfenster 1 Entree m. Kellerfenster</i>	

2.3 Zur Mitbenützung

(z. B. Lift, Kantine, WC-Anlage)

2.4 Verwendungszweck (vgl. auch Ziff. 2.1 Abs. 2 AGB)

Vereinslokal

2.5 Inventar

2.6 Schlüssel (vgl. auch Ziff. 9.4 AGB)

Eingangstüre 2

Briefkasten 2

3. Mietzeit und Kündigung

3.1 Mietbeginn am: 1. Juni 2013

3.2 Mietdauer

- a) unbefristete Mietdauer (vgl. auch Ziff. 8.2 AGB)
- b) feste Mindestdauer Jahr(e)
erstmalig kündbar auf den
(vgl. auch Ziff. 6.5 und 8.2 AGB)
- c) befristete Mietdauer (vgl. auch Ziff. 6.5 und 8.1 AGB)
Dieser Mietvertrag endigt ohne Kündigung
am:

3.3 Kündigungsfristen (mind. 6 Monate)

6 Monate 3.. Monate

3.4 Kündigungstermine

- auf jedes Monatsende, ausser auf 31. Dezember
- auf die ortsüblichen Kündigungstermine, d. h. auf Ende

4. Mietzins

4.1 Nettomietzins je Monat

.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
Total Nettomietzins	Fr. _____

4.2 Nebenkosten je Monat (vgl. auch Ziff. 6.7 und 7 AGB)

akonto pauschal

<input type="checkbox"/> Heizungs- und Warmwasserkosten	Fr.
<input type="checkbox"/> Wasser- und Abwassergebühren	Fr.
<input type="checkbox"/> Gebühren für Kehrichtabfuhr- und -verbrennungsdienst	Fr.
<input type="checkbox"/> Hauswartkosten (inkl. Umgebungspflege)	Fr.
<input type="checkbox"/> Allgem. Strom	Fr.
<input type="checkbox"/> Serviceabonnementskosten für:	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
.....	Fr.
Total Nebenkosten	Fr. _____

4.3 Bruttomietzins je Monat (Summe aus Ziffer 4.1 und 4.2 MV)

im voraus, spätestens am Monatsersten
(als Verfalltag) zahlbar
(vgl. auch Ziff. 6.1 AGB) Fr. 700.00

4.4 Mietzinsreserve gemäss VMWG 18 (vgl. auch Ziff. 6.8 AGB)

Die Mietzinsreserve beträgt monatlich Fr.
Begründung:

4.5 Indexklausel

(vgl. auch Ziff. 6.5 und 6.6 AGB)

Bei einem Mietvertrag mit einer festen Mietdauer (vgl. auch Ziff. 3.2 lit. b und c MV) von mindestens fünf Jahren gilt der Mietzins gemäss Ziff. 4.1 MV, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen, als indexiert (vgl. auch Ziff. 6.6 AGB).

Als Basisindex gilt der BIGA-Indexstand vom

4.6 Sicherheitsleistung

- a) Kautions/Depot (vgl. auch Ziff. 1.4 AGB) Fr. 1400.00
 - b) Bankgarantie Fr.
 - c) Fr.
- Fälligkeit der Sicherheitsleistung: 01.06.2013

5. Weitere Vertragsbestimmungen

(z. B. Konkurrenzverbotsklausel, Angaben über Kauf von Inventar, Angaben über Mieterbauten im Sinne von Ziff. 3.2 AGB, Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters, Vormerkung der Miete im Grundbuch usw.)

Für die Miete gelten die Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechtes (OR), soweit in den Allgemeinen Bestimmungen zum St.Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (AGB) keine ergänzenden Vereinbarungen getroffen werden.

Bestandteil des Mietvertrages sind die **Allgemeinen Bestimmungen zum St.Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (AGB), Ausgabe 1993**, sowie folgende, dem Mieter ausgehändigte Beilagen:

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigen die Vertragsparteien, ein Exemplar der Allgemeinen Bestimmungen zum St.Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (AGB) sowie die vorerwähnten Beilagen erhalten zu haben.

Ort und Datum: St. Gallen, 15.05.2013

Ort und Datum: St. Gallen, 01.06.2013

Vermieter:

Mieter: [Signature]

Das Formular bitte ausgefüllt senden an: Appenzeller Kantonalbank, Mieterkautionen, Bankgasse 2, 9050 Appenzell.
Den Kautionsbetrag wollen Sie bitte mittels Einzahlungsschein auf das Mieterkautionssammelkonto Nr. 60 10 344.404-02 (Clearingnummer 763, IBAN CH81 0076 3601 0344 4040 2) einzahlen.

Mieterkautionssparkonto Nr. _____ (wird durch die Bank ausgefüllt)

Herr/Frau/Firma	Mieter	Mietpartner
Name/Vorname	Verein Raum 42	
Adresse (vor Umzug)		
PLZ, Ort	9000 St. Gallen	
Bürgerort/Nationalität		
Geburtsdatum		
Einzugsdatum	1. Juni 2013	
Neue Adresse (inkl. PLZ, Ort)	Andreasstr. 5 9000 St. Gallen	

Vermieter/Vertreter des Vermieters (respektive Liegenschaftsverwaltung)

Kundennummer _____ (wird durch die Bank ausgefüllt)

Name, Vorname/Firma	Enzler René
Strasse	Andreasstr. 5
PLZ, Ort	9000 St. Gallen
Bürgerort/Nationalität (bei Privaten)	Appenzell
Geburtsdatum (bei Privaten)	17. 11. 1949
Liegenschaftsbezeichnung gemäss Vermieter	
Betrag der zu sperrenden Mieterkaution in CHF	1400.-

Es gelten die Bestimmungen von Art. 257e des Obligationenrechts: Sicherheiten durch den Mieter

- 1 Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.
- 2 Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.
- 3 Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.
- 4 Die Kantone können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Ort: _____
Datum: (TT MM JJJJ) _____

Unterschrift des Mieters (und des Mietpartners):

Vorname/Name: _____

Ort: St. Gallen
Datum: (TT MM JJJJ) 15. 05. 2013

Unterschrift des Vermieters (oder des Vertreters des Vermieters):

Vorname/Name: _____

Ein allfällig unterschreibender Vertreter muss berechtigt sein, der Bank rechtsgültig die Aufhebung erklären zu können.

FS Mrk/MAK/Visum	ZR/MAK/Visum	FS Mrk/MAK/Visum
------------------	--------------	------------------



St.Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (AGB)

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

1.1. Bezug der Mietsache

- 1 Die Mietsache kann vorbehältlich anderer Abmachungen am Vortag des Mietbeginnes ab 14.00 Uhr bezogen werden.
- 2 Fällt der Vortag auf einen Samstag, einen Sonntag oder auf einen staatlich anerkannten Feiertag, so kann die Mietsache am folgenden Werktag zur gleichen Zeit bezogen werden (vgl. auch Ziff. 9.1. AGB).

1.2. Geschäftsraumübergabe

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten.

1.3. Antrittsprotokoll

- 1 Der Mieter hat die Mietsache am Tage des Mietbeginns zu prüfen. Der Vermieter nimmt an der Prüfung teil und gibt die erforderlichen Auskünfte. Der Mieter kann bei der Übergabe der Mietsache beim Vermieter das Rückgabeprotokoll des Vormieters herausverlangen (OR 256a). Über das Ergebnis wird ein Protokoll aufgenommen und sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter durch Unterzeichnung anerkannt. Das Protokoll hält u. a. den Zeitpunkt fest, an dem die Prüfung abgeschlossen wurde.
- 2 Der Mieter verpflichtet sich, **verdeckte Mängel**, d. h. Mängel, welche bei der Prüfung am Tage des Mietbeginns nicht erkennbar sind, sofort nach deren Entdeckung mittels eingeschriebenen Briefs dem Vermieter mitzuteilen. Solche Meldungen können längstens **während 30 Tagen** seit Mietbeginn erfolgen.
- 3 Unterbleibt die gemeinsame Prüfung, hat der Mieter innert 30 Tagen seit Mietbeginn dem Vermieter allfällige Mängel an der Mietsache mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.
- 4 Die Missachtung der Bestimmungen gemäss Abs. 1, 2 und 3 führt zu einer für den Mieter ungünstigeren Verteilung der Beweislast.
- 5 Mängel, die nicht innert 30 Tagen seit Mietbeginn dem Vermieter gemeldet werden oder in einem Antrittsprotokoll festgestellt werden, gelten als nachträglich entstandene Mängel.

1.4. Sicherheitsleistung durch den Mieter

- 1 (OR 257e Abs. 1)
Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.
- 2 (OR 257e Abs. 3)
Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgegeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter

rechtlich (d. h. Klageerhebung oder Einreichung eines Betreibungsbegehrens zwecks Zustellung eines Zahlungsbefehls) geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückstattung der Sicherheit verlangen.

1.5. Namensschilder, Firmen- und Reklametafeln

- 1 Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Der Mieter trägt die Kosten.
- 2 Firmen- und Reklametafeln dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters und unter Vorbehalt einer baupolizeilichen Bewilligung angebracht werden. Der Mieter trägt die Kosten.

2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1. Gebrauch der Mietsache

- 1 (OR 257f Abs. 1 und 2)
Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.
- 2 Die Mietsache dient dem vereinbarten Zweck. Jede **Zweckänderung** bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 3 Mangels anderer Vereinbarung verpflichtet sich der Mieter, die Mietsache während der üblichen Geschäftszeit zu gebrauchen.
- 4 Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffend Betriebsführung (Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13.3.1964, kantonale Polizeivorschriften betr. Ladenschluss, Sonntagsruhe usw.) müssen durch den Mieter eingehalten werden.
- 5 Für die Beseitigung flüssiger oder fester Abfälle sind die Bestimmungen über die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten. Der Mieter muss zudem die speziellen Weisungen des Vermieters bzw. der Behörden betreffend Abfallbeseitigung beachten.

2.2. Unterhalt der Mietsache

a) durch den Vermieter

- 1 (OR 256 Abs. 1)
Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.
- 2 Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258 und 259 ff. OR zu.
- 3 (OR 259a Abs. 1)
Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:
 - a) den Mangel beseitigt;
 - b) den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;
 - c) Schadenersatz leistet;
 - d) den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt.

4 Der Mieter kann zudem den Mietzins bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache hinterlegen (OR 259g ff.).

b) durch den Mieter

1 Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche **Reinigung** oder **Ausbesserung** behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.

2 Unter dem Begriff **«Reinigung»** im Sinne von Abs. 1 versteht man, Schmutz von Mietsachen zu entfernen, was mittels verschiedenster Flüssigkeiten, Textilien sowie Geräten aller Art geschehen kann.

3 Unter den Begriff **«Ausbesserung»** im Sinne von Abs. 1 fallen Mangelbeseitigungskosten, die im Einzelfall **Fr. 200.–** nicht übersteigen. Die Kostenlimite (Basisbetrag) basiert auf dem Januar-Indexstand 1993 des BIGA mit 136,4 Punkten (Basis: Dezember 1982 = 100 Punkte). Während der Mietdauer wird der Basisbetrag automatisch den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA angepasst.

4 Die Ausbesserungen müssen fachmännisch erfolgen. Der Mieter haftet für Folgeschäden, die aus unsachgemässer oder unterlassener Ausbesserung entstehen.

2.3. Meldepflicht des Mieters (OR 257g)

1 Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.

2 Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

2.4. Duldungspflicht des Mieters (OR 257h)

1 Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

2 Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

3 Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) und auf Schadenersatz (Art 259e OR) bleiben vorbehalten.

3. Erneuerungen und Änderungen

3.1. durch den Vermieter

1 (OR 260)

Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

2 Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen.

3 Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter über den Beginn, den zeitlichen Ablauf, die zu erwartenden Immissionen und Einschränkungen für den Mieter sowie die Auswirkungen auf den Mietzins rechtzeitig zu informieren.

3.2. durch den Mieter (Mieterbau)

1 Unter Mieterbau wird hier folgendes verstanden. Der Mieter ändert oder ergänzt das Mietobjekt auf eigene Rechnung, wobei die eingebauten Baustoffe zu integrierenden Bestandteilen des Grundstückes werden.

2 Für den Mieterbau ist die **schriftliche Zustimmung** des Vermieters erforderlich. Die Zustimmung kann in einer Klausel (vgl. Ziff. 5 MV) oder mittels separater Zusatzvereinbarung erfolgen.

3 Verändert der Mieter das Eigentum des Vermieters ohne dessen schriftliche Zustimmung, so kann dieser die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters nebst Ersatz allfälligen Schadens verlangen. In diesem Fall steht dem Mieter kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter zu, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter – aus Entgegenkommen oder aus Eigennutz – auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet. Der Vermieter kann seinen Wiederherstellungsanspruch jederzeit geltend machen.

4 Durch den **unerlaubten Mieterbau** verletzt der Mieter die Eigentumsrechte des Vermieters. Der Mieter riskiert dadurch eine vorzeitige oder **fristlose Kündigung** des Mietverhältnisses. Im weiteren kann eine solche Eigentumsverletzung eine strafbare Sachbeschädigung im Sinne von Art. 145 Abs. 1 Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21.12.1937 sein.

4. Untermiete und Abtretung

1 Der Mieter hat das Begehren um Zustimmung zur Untermiete schriftlich zu formulieren unter Beilage des beabsichtigten Untermietvertrages. Der Vermieter hat dem Mieter innert vier Wochen schriftlich mitzuteilen, ob er dem Untermietverhältnis zustimmt oder ob er es ablehnt.

2 (OR 262 Abs. 2 und 3)

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;

b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind (OR 269);

c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche (ZGB 4) Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist (OR 101). Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

3 (OR 263 Abs. 1 und 2)

Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

5. Besichtigungsrecht

1 (OR 257h Abs. 2)

Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

2 Der Vermieter ist nach gehöriger **Voranmeldung** berechtigt, die Räumlichkeiten während der üblichen Geschäftszeiten zu besichtigen. Bei dringenden Reparaturen, vor allem wenn wachsender Schaden droht, muss der Mieter die sofortige Begehung der Mieträume gestatten. Im Verweigerungsfalle haftet der Mieter für den Schaden, der zufolge seines Handelns entsteht.

3 Der Mieter hat den Zutritt auch bei seiner Abwesenheit zu ermöglichen.

6. Mietzins

6.1. Erfüllungswirkung und Zeitpunkt der Erfüllung/Verzugszins

1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietzins rechtzeitig zu bezahlen (vgl. auch Ziff. 4.3. MV). Beim bargeldlosen Zah-

lungsverkehr tritt die Erfüllungswirkung dann ein, wenn der geschuldete Geldbetrag auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben ist. Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter zum vereinbarten Erfüllungszeitpunkt über das Geld verfügen kann. Ist der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so hat er dem Vermieter einen **Verzugszins** gemäss OR 104 Abs. 3 zu entrichten.

6.2. Zahlungsrückstand des Mieters (OR 257d)

1 Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde.

2 Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

6.3. Retentionsrecht des Vermieters (OR 268)

1 Der Vermieter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.

2 Das Retentionsrecht des Vermieters umfasst die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insoweit, als dieser seinen Mietzins nicht bezahlt hat.

3 Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch den Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden können (SchKG 92).

6.4. Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter bei unbefristeter Mietdauer (vgl. auch Ziff. 3.2. lit. a MV)

1 Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen und/oder sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung und die **klare Begründung mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars** (nachstehend Mietzinserhöhungsmittelteilung genannt) bekanntzugeben.

2 Der Vermieter hat das Recht, die einseitige Vertragsänderung im Sinne von Abs. 1 jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin anzukündigen und durchzusetzen. Überdies muss der Vermieter die vertragliche Kündigungsfrist (vgl. Ziff. 3.3. MV) einhalten. Im weiteren hat der Vermieter dem Mieter die Mietzinserhöhungsmittelteilung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zukommen zu lassen. Damit diese Frist in jedem Fall gewahrt ist, wird dem Vermieter empfohlen, die Mietzinserhöhungsmittelteilung mindestens **20 Tage** vor dem Beginn der Kündigungsfrist der Post zum Versand zu übergeben (eingeschrieben).

6.5. Mietzinserhöhung bei fester Mindestdauer sowie bei befristeter Mietdauer (vgl. auch Ziff. 3.2. lit. b und c MV)

Für Verträge mit einer festen Vertragsdauer kann eine Mietzinsanpassung nur erfolgen, wenn eine entsprechende Anpassungsklausel dies vorsieht und eine feste Mindestdauer von **drei** (Staffelungsklausel) bzw. **fünf Jahre** (Indexklausel; vgl. Ziff. 4.5. MV sowie Ziff. 6.6. AGB) vereinbart ist. Bei Indexklauseln ist auf den Landesindex der Konsumentenpreise abzustellen.

6.6. Indexierung (vgl. auch Ziff. 4.5. MV)

1 Während der festen Mietvertragsdauer kann der Mietzins gemäss Ziff. 4.1. MV dem neuen Indexstand gemäss nachstehender Formel angepasst werden:

$$\frac{\text{alter Nettozins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Nettomietzins}$$

2 Erbringt der Vermieter während der Vertragsdauer Mehrleistungen im Sinne von OR 269a lit. b und Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9.5.1990 (VMWG), so darf er diese zusätzlich auf den Mietzins abwälzen. Danebst darf der Vermieter auch die Nebenkosten während der ganzen Vertragsdauer ändern.

3 Jede Mietzinsanpassung während der festen Vertragsdauer ist dem Mieter durch den Vermieter **10 Tage** vor dem Inkrafttreten der Mietzinsanpassung mit dem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.

6.7. Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

1 (OR 257)

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

2 Mietzins und Nebenkosten sind auf dem besonderen Teil auszuscheiden. **Was nicht ausdrücklich im Mietvertrag als Nebenkosten aufgeführt ist, darf – unter Vorbehalt von Ziff. 6.7. Abs. 3 MV – dem Mieter nicht separat berechnet werden und ist im Mietzins inbegriffen.**

3 Der Mieter trägt – und zwar auch ohne Nebenkostenabrede (vgl. OR 257a) – die Kosten für Aufwendungen, die er durch seinen vertraglichen Gebrauch durch Leistungen Dritter oder staatlicher Institute (PTT, Gewerbe- und Wirtschaftspatente usw.) in Anspruch nimmt.

6.8. Mietzinsreserve (vgl. auch Ziff. 4.4. MV)

1 (VMWG 18)

Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen **Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen.**

2 Der Vermieter hat die vorbehaltenen Erhöhungsfaktoren genau anzugeben.

3 Schöpft der Vermieter bei einer Mietzinsanpassung die Reserve nicht vollständig aus, so hat er den Differenzbetrag wiederum im Sinne von Abs. 1 und 2 vorzubehalten.

7. Nebenkosten

7.1. Nebenkosten im allgemeinen

1 (OR 257d Abs. 1)

Nebenkosten sind die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

2 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aconto, muss er diese jährlich auf dasselbe Datum hin abrechnen und die Abrechnung dem Mieter vorlegen. Die Abrechnung ist dem Mieter innert 6 Monaten ab dem Abrechnungsdatum zuzustellen.

3 Der während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten werden nach untenstehender Tabelle (vgl. Ziff. 7.2. Abs. 5 AGB) abgerechnet; andere Nebenkosten werden nach Anzahl Monaten aufgeteilt. Abweichende öffentliche Regelungen bleiben vorbehalten.

gegen Wasser- und Feuerschäden, von Mobiliar, Waren- und Maschinen, die vom Mieter eingebracht wurden, ist seine Sache.

10.3. Haftung mehrerer Personen

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.

10.4. Gesetzeszitationen

Die in diesem Vertrag in kursiv geschriebenen Bestimmungen wurden unverändert aus dem OR bzw. aus der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 übernommen.

10.5. Hausordnung

Wird in Ergänzung zu diesem Vertrag eine Hausordnung vereinbart, so verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich zu deren Einhaltung.

10.6. Nachträgliche Abänderung des Vertrages

Nachträgliche Vertragsänderungen sind nur gültig, wenn sie schriftlich unter den Parteien vereinbart werden (OR 1 und 16). Die Bestimmungen gemäss Ziff. 6.4.–6.6. AGB bleiben vorbehalten.

11. Streitigkeiten

11.1. Gerichtsstand

Zuständig für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist die Schlichtungsbehörde und der Richter am Ort der gelegenen Sache (OR 274 b). Dieser Gerichtsstand gilt auch nach Ablauf des Mietverhältnisses.

11.2. Schlichtungsbehörde

1 Der Schlichtungsbehörde sind alle Streitigkeiten über das Mietverhältnis vorzulegen, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Die Schlichtungsbehörde ist insbesondere nicht zuständig für die Ausweisung des Mieters aus der Mietsache, für das Verfahren zur Eintreibung der Mietzinse nach SchKG sowie für den Vollzug des Retentionsrechtes des Vermieters.

2 (OR 274e Abs. 1 und 2)

Die Schlichtungsbehörde versucht eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Die Einigung gilt als gerichtlicher Vergleich. Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen (Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses, Hinterlegung des Mietzinses usw.) einen Entscheid; in den anderen Fällen stellt sie das Nichtzustandekommen der Einigung fest.

3 Auf Verlangen der Parteien amtiert die Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht (OR 274a Abs. 1 lit. e).

**Kantonaler Hauseigentümer-Verband
St.Gallen**

Geschäftsstelle: Poststrasse 10
9001 **St.Gallen**
Telefon 071/22 95 95

4 Einwände gegen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung sind innert 30 Tagen dem Vermieter mitzuteilen. Kommt es zu keiner Einigung, so kann der Mieter die Abrechnung innert 60 Tagen seit Zustellung bei der Schlichtungsstelle anfechten.

5 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

6 Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

7 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren. Das Einsichtsrecht gilt auch bei Pauschalzahlungen.

7.2. Heizungs- und Warmwasserkosten

1 Art. 5 VMWG

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

2 Darunter fallen insbesondere die Aufwendung für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

4 Art. 6 VMWG

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

5 Sofern in einer Liegenschaft der Energieverbrauch von Heizung und/oder Warmwasser individuell erfasst wird, ist nach dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) zu verfahren. Muss nach der VHKA abgerechnet werden, ist die Erhebung von Pauschalbeträgen für die Heizungs- und Warmwasserkosten ausgeschlossen. Fehlen Wärmeerfassungsgeräte, sind die Heizkosten nach dem von der Heizungsinstallationsfirma aufgestellten Schlüssel oder nach dem Kubikinhalte der beheizten Räume aufzuteilen.

Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, so wird wie folgt abgerechnet:

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	Heizung mit Warmwasseraufbereitung
Januar	17,4 %	13,6 %
Februar	14,5 %	12,1 %
März	13,5 %	11,5 %
April	9,5 %	9,3 %
Mai	3,5 %	5,6 %
Juni	–	3,7 %
Juli	–	3,7 %
August	–	3,6 %
September	1,0 %	3,7 %
Oktober	10,0 %	9,5 %
November	13,5 %	10,7 %
Dezember	17,0 %	13,0 %

8. Beendigung des Mietverhältnisses

8.1. Beim Mietverhältnis mit befristeter Mietdauer (vgl. auch Ziff. 3.2. lit. c MV)

1 Ein befristetes Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Dauer.

2 (OR 255 Abs. 2)

Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

8.2. Beim unbefristeten Mietverhältnis (vgl. auch Ziff. 3.2. lit. a und b MV)

1 Unbefristete Mietverhältnisse können unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist (vgl. auch Ziff. 3.3. MV) und Termin (vgl. auch Ziff. 3.4. MV) gekündigt werden.

2 Die Kündigung bedarf sowohl für den Mieter als für den Vermieter der Schriftform. **Der Vermieter muss ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden**, in welchem angegeben ist, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

3 Die Kündigung muss vor dem Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen sein. Es wird deshalb empfohlen, die Kündigung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Post zum Versand zu übergeben (eingeschrieben).

4 (OR 266a Abs. 2)

Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

8.3. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache. Stellen eines Ersatzmieters (OR 264)

1 Der Mieter kann die Sache ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder eines Kündigungstermins zurückgeben, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2 Kann der Mieter keinen Nachmieter zu gleichen Bedingungen stellen, so muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis nach Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

3 Der Vermieter muss sich jedoch anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart oder durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlässt. Stellt der Vermieter fest, dass der Mieter nicht in der Lage ist, einen zumutbaren Ersatzmieter zu finden, so ist er verpflichtet, sich um einen Nachfolgemmieter zu bemühen. Die damit verbundenen Mehrkosten sind vom Mieter zu übernehmen.

4 Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter gleichzeitig mit der vorzeitigen ausserordentlichen Kündigung folgende **Unterlagen** über den Ersatzmieter zuzustellen:

- genaue Personalien über den Ersatzmieter
- Angaben über die Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters (Betreibungsauszug, Jahreseinkommen)
- Adresse des bisherigen Vermieters des Ersatzmieters

5 Die Prüfung eines Ersatzmieters durch den Vermieter hat innert 30 Tagen zu erfolgen. Der Vermieter teilt dem Mieter seinen Entscheid schriftlich mit.

9. Rückgabe der Mietsache

9.1. Zeit der Rückgabe und Zustand der Sache bei der Rückgabe und Haftung des Mieters für Schäden

1 Die Rückgabe der Mietsache hat am letzten Tag des Mietverhältnisses bis 14.00 Uhr zu erfolgen. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag,

so hat die Rückgabe am nächstfolgenden Werktag ebenfalls bis 14.00 Uhr stattzufinden.

2 Erfolgt die Rückgabe verspätet, so schuldet der Mieter den Mietzins und haftet für weiteren Schaden gemäss OR 103 Abs. 1.

3 Verweigert der Mieter die Rückgabe, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch im Rahmen der kantonalen Verfahrensrechte durch Ausweisung und amtliche Räumung vollstrecken lassen.

4 Der Mieter hat die Mietsache sauber gereinigt (vgl. auch Ziff. 2.2. lit. b. Abs. 2 AGB) dem Vermieter zurückzugeben. Die Teppiche sind fachgerecht zu schamponieren. Ferner hat er die kleinen Ausbesserungen (vgl. Ziff. 2.2. lit. b. Abs. 3 AGB) auf eigene Kosten zu vorzunehmen.

5 Der Mieter haftet für Schäden aus vertragswidrigen oder unsorgfältigen Handlungen. Ergibt sich bei Beendigung des Mietverhältnisses eine erhöhte Abnutzung, so hat der Mieter verhältnismässig für die übermässige Abnutzung Ersatz zu leisten.

9.2. Prüfungspflicht des Vermieters

1 Der Vermieter muss bei der Rückgabe die Mietsache **umfassend prüfen**. Die Rückgabe der Mietsache hat im Beisein von Vermieter und Mieter zu erfolgen, wobei ein Rückgabeprotokoll über den Zustand der Sache zu erstellen ist. Der Mieter verpflichtet sich, bei der Errichtung dieses Protokolls mitzuwirken. Weigert sich der Mieter, das Übergabeprotokoll zu unterzeichnen, so wird dem Vermieter empfohlen, einen amtlichen Befund durch die am Ort zuständigen Behörden erstellen zu lassen.

9.3. Rügepflicht des Vermieters

1 Der Vermieter muss die Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2 (OR 267a Abs. 2)

Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungs-gemässen Untersuchung nicht erkennbar waren.

3 (OR 267a Abs. 3)

*Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter **sofort** melden.*

4 **Unter dem Begriff «sofort» im Sinne von Abs. 1 und 3 wird nur ein kurzer Zeitraum verstanden. Die Parteien müssen damit rechnen, dass ihnen höchstens vier Arbeitstage Überlegungs- und Reaktionszeit zugebilligt werden.**

5 Dem Vermieter wird aus Beweisgründen empfohlen, die **Mängelrüge schriftlich** und **ingeschrieben** an den Mieter zu richten. Der Vermieter hat jeden Mangel, den er rügen will, möglichst genau anzugeben, z.B. in bezug auf Erscheinungsformen, Lage usw. Gleichzeitig hat der Vermieter den Mieter aufmerksam zu machen, dass er ihn für den Mangel haftbar machen will.

9.4. Fehlende Schlüssel

1 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen.

2 Der Vermieter ist berechtigt, in einem solchen Fall die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen.

3 Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angefertigte Schlüssel sind beim Auszug des Mieters dem Vermieter ohne Entschädigung zu überlassen.

4 Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebrachte Schlösser müssen dem Mieter unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungsvorschriften entschädigt werden.

9.5. Behandlung der Mieterbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses (vgl. auch Ziff. 3.2. AGB)

1 Vermieter stimmte dem Mieterbau schriftlich zu

Haben die Parteien nichts anderes schriftlich vereinbart, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung für die Mieterbauten zu bezahlen. Eine Entschädigung ist jedoch nur geschuldet, sofern und soweit der Mieterbau dem Vermieter **einen erheblichen Mehrwert** bringt. Der Mehrwert besteht in der Differenz zwischen dem Mietzins, den der Vermieter nach der Auflösung des Mietvertrages von einem Dritten aufgrund des tatsächlichen Zustandes der zurückgegebenen Mietsache verlangen kann, und dem Mietzins, den der Vermieter im Zustand der Mietsache ohne die betreffenden Mieterbauten bloss verlangen könnte. **Erheblich ist ein Mehrwert, wenn er mindestens 10% des Wertes der Mietsache beträgt.** Ein allfälliger Mehrwert wird auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zur Zahlung fällig.

2 Vermieter stimmte dem Mieterbau schriftlich zu und vereinbarte schriftlich die Wiederherstellung des früheren Zustandes.

Der Mieter hat den ursprünglichen Zustand bis zum Vertragsende wiederherzustellen. Er wird dem Vermieter schadenersatzpflichtig, falls er durch die unterlassene oder verspätete Wiederherstellung den Einzug des neuen Mieters verzögert.

3 Vermieter stimmte dem Mieterbau nicht schriftlich zu

Verändert der Mieter das Eigentum des Vermieters ohne dessen schriftliche Zustimmung, so kann dieser die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters nebst Ersatz allfälligen Schadens verlangen. In diesem Fall steht dem Mieter kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter zu, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter – aus Entgegenkommen oder aus Eigennutz – auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung, so hat der Mieter den ursprünglichen Zustand bis zum Vertragsende herzustellen.

10. Schlussbestimmungen

10.1. Wechsel des Eigentümers

1 (OR 261 Abs. 1)

Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

2 Der neue Eigentümer kann jedoch bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin (OR 266d) kündigen (OR 266l), wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht.

3 (OR 261 Abs. 3)

Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet, so haftet dieser dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

4 (OR 261 Abs. 4)

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.

10.2. Risiko und Versicherungen

1 Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmen- und Reklametafeln usw. Das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas trägt der Mieter. Im weiteren lehnt der Vermieter jegliche Haftung für Mieterbauten (vgl. Ziff. 3.2. AGB) ab.

2 Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) der gemieteten Mietsache ist der Mieter verantwortlich.

3 Die Versicherungen gegen die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Risiken ist Sache des Mieters. Die Versicherung