

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter
Staat Solothurn

vertreten durch
Kantonales Hochbauamt
Abteilung Immobilien
Werkhofstrasse 65
4500 Solothurn

Mieterin
Fachhochschule Nordwestschweiz

vertreten durch
Fachhochschule Nordwestschweiz
Immobilienmanagement
Schulthess-Allee 1
5201 Brugg

2. Mietsache

Liegenschaft Pädagogische Fachhochschule, Obere Sternengasse 1, 5 und 7, 4500 Solothurn
Beschreibung Schulanlage (Klassen- und Spezialtrakt) mit Turnhalle, Hallenbad, Aussensportanlagen und Anteil Autoeinstellhalle
Benützungsort Schule, Büro, Sport

3. Mietbeginn

Die Miete beginnt am 01.01.2006

4. Dauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet, somit unkündbar und endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2010.

5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

Beschreibung der Mieteinheiten	Betrag CHF	Termin	Zahlbar	Jahresbetrag CHF
1102-01 / 1002 Klassentrakt inkl. Dienstwohnung, Sternengasse 7	368'424.25	Im Voraus	Vierteljährlich	1'473'697.00
1102-02 / 1003 Spezialtrakt, Sternengasse 7	188'726.50	Im Voraus	Vierteljährlich	754'906.00
1102-03 / 1004 Musik- und Turnhallentrakt, Sternengasse 5	180'655.50	Im Voraus	Vierteljährlich	722'622.00
1102-04 / 1005 Hallenbad, Sternengasse 1	106'856.00	Im Voraus	Vierteljährlich	427'424.00
Parkplätze (EH+Aussenplätze) (Anzahl Parkplätze zum Zeitpunkt des Mietbeginns im Nettomietzins enthalten)	---		im Nettomietzins inbegriffen	----
Nettomietzins ¹⁾	844'662.25	Im Voraus	Vierteljährlich	3'378'649.00
Nebenkosten à Konto ²⁾	4'000.00	Im Voraus	Vierteljährlich	16'000.00
Bruttomietzins total (inkl. NK à Konto)	848'662.25	Im Voraus	Vierteljährlich	3'394'649.00

¹⁾ Es wurden keine Bundessubventionen bezogen

²⁾ nur vom Vermieter beschaffte Nebenkosten, sie werden jährlich abgerechnet (siehe Punkt 8a)

Mietzinsbasis

Der vertraglich vereinbarte Mietzins berechnet sich auf folgender Basis:
Landesindex der Konsumentenpreise 104.3 Punkte (Mai 2000=100 Punkte)
Hypothekarzinzsatz keiner
Kostensteigerung Unterhalt keine

Mietzinsreserve

Mietzinsreserve infolge ungenügender Bruttorendite keine

6. Sicherheitsleistung

Es wird keine Mietzinskaution vereinbart.

7. Indexierte Mietzinse (Indexklausel)

Der Mietzins kann der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$(\text{Neuer Index} - \text{Basisindex}) / \text{Basisindex} \times 100 = \text{zulässige Mietzinsanpassung in \%}$$

Mehrleistungen des Vermieters (insbesondere wertvermehrende Investitionen) berechtigen ebenfalls zu Mietzinserhöhungen während der Dauer der Indexklausel (Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG).

Für die Inkraftsetzung sowohl einer Erhöhung des Mietzinses (Index/Mehrleistungen) als auch einer Änderung der Nebenkosten ist eine Anzeigefrist von 30 Tagen auf den 1. eines Monats einzuhalten. Es ist das vom Mietliegenschaftskanton genehmigte Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden.

8. Umfang der Nebenkosten

Die Nebenkosten beinhalten die Heiz- und Betriebskosten und gehen zu Lasten der Mieterin. Die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 5 ff. VMWG). Zu den Betriebskosten gehören insbesondere:

a) vom Vermieter beschaffte und der Mieterin in Rechnung gestellten Nebenkosten:

- Wartungsarbeiten und Serviceabonnemente inkl. technisches Verbrauchsmaterial für Lift, Hebebühnen, Krananlagen, Tür- und Toranlagen, Alarm-, Klima- Lüftung, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Feuerlöscher usw.

b) von der Mieterin direkt beschaffte und bezahlte Nebenkosten:

Alle weiteren Leistungen die zu Nebenkosten führen könnten, wie insbesondere Energieträger und weitere Medien sowie Hauswartung und Reinigung. Dies gilt insbesondere für:

- Energiekosten für Heizung und Warmwasser
- Stromkosten
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr)
- Reinigung von Abwasserleitungen
- Wasseraufbereitung: Salz, Filter, Wartung und Service
- Allfälliger Allgemeinstrom ausserhalb des Mietobjektes
- Gebühren für Kehrrichtabfuhr (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten der Mieterin)
- Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial für gebäudebezogene Arbeiten
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial
- Schneeräumungskosten
- Kabelfernsehen und -radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, Wartung und Service

Die für die jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung (Wartungsarbeiten und Serviceabonnemente) entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

9. Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

Die 'Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag' für Geschäftsräume des SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) gelten als integrierender Bestandteil des Mietvertrags.

Mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrages bestätigen die Vertragsparteien den Inhalt der AGB zu kennen, erklären sich damit ausdrücklich einverstanden und bestätigen, ein Exemplar erhalten zu haben.

10. Besondere Vereinbarungen

Grundsatz

Der Mietvertrag dient der Umsetzung des Staatsvertrages für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW). Rechtliche Grundlage zu den Mietverträgen bilden insbesondere die *'Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz'* vom 27. Okt. und 9. Nov. 2004, nachfolgend Richtlinie FHNW genannt.

Umfang der Mietfläche

Als vertraglich vereinbarte Mietfläche gilt die Tabelle 'Flächen und Mietwerte für die FHNW' und die kolorierten Geschossgrundrisse mit Mietflächen nach Kostenkategorie in der Beilage.

Mietzinsfestlegung

Als Basis zur Mietzinsfestlegung gelten die Bestimmungen der Richtlinie FHNW Ziff. 2.1 und 2.2 sowie Ziff. 4.1.

Mietzinsanpassung an Index

Die erste Mietzinsanpassung erfolgt nach Ablauf der ersten Leistungsauftragsperiode nach 3 Jahren auf den 1.1.2009. Basis bildet der Indexstand vom August des Vorjahres (Ziff. 5.4. Richtlinie). Die Indexklausel gilt sinngemäss auch für die Kostenkategorien, die der Mietzinskalkulation als Basis dienen.

Vertragsablauf

Spätestens ein Jahr vor Ablauf des Mietvertrages wird zwischen den Parteien eine Erneuerung um mind. 5 Jahre vereinbart oder der Vertrag endet per 31. Dezember 2010 (Ziff. 5.2. Richtlinie).

Abgrenzung Immobilien – Betriebseinrichtungen/Ausstattungen

Die Abgrenzungen zwischen Immobilien, Betriebseinrichtungen/Ausstattung und Eigentum, Verantwortlichkeit sowie Kosten sind im Dokument „Abgrenzung Immobilien - Betriebseinrichtungen/Ausstattungen“ vom 12.4.2005 geregelt (Beilage 5).

Gebäudeunterhalt

Der vereinbarte Mietzins verpflichtet die Kantone als Liegenschafteneigentümer, die Gebäude in gutem, gebrauchsfähigem Zustand zu halten und sämtliche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen zur Substanzwerterhaltung zu Lasten des Vermieters ohne Mietzinserhöhung vorzunehmen (Ziff. 2.1.8. Richtlinie).

Bauliche Änderungen

Für bauliche Änderungen, die die Mieterin in kantonalen Gebäuden zu ihren eigenen Lasten vornimmt, ist die Zustimmung des Gebäudeeigentümers/Vermieters einzuholen und eine Rückgaberegelung zu treffen (Ziff. 2.1.9. Richtlinie).

Bauliche Änderungen, die auf reiner Änderungen der Nutzungsbedürfnisse der Mieterin beruhen, sind von der Mieterin zu tragen (Direktinvestition oder Verzinsung über Mietzins). Bei Erweiterungen gelten sinngemäss die Berechnungsgrundsätze für die Kostenkategorien gemäss Ziff. 2.1.3.

Subventionsbeiträge

Wird ein Mietverhältnis vor Ablauf der Subventionslaufzeit durch die Mieterin aufgelöst, muss die Mieterin die nicht amortisierte Subvention dem Bund zurück vergüten (Ziff. 5.5. Richtlinie)

Benützung von Autoabstellplätzen

Die Benützung der in der kantonseigenen Immobilienanlage enthaltenen offenen und gedeckten Autoabstellplätze ist im Rahmen allfälliger separater Betriebs-Regelungen im Mietzins inbegriffen. Für Neubauten gelten diejenigen Parkplätze als inbegriffen, die aufgrund baurechtlicher Bestimmungen notwendig sind.

Besondere Bestimmungen aufgrund objektspezifischer Eigenschaften

- Die Immobilie befindet sich zur Zeit im Umbau (Projekt: Umbau und Sanierung des Klassen- und Spezialtraktes Kantonsratsbeschluss SGB 047/2003 vom 17. Juni 2003). Die beiliegenden Pläne und Flächenberechnungen sowie die Mietzinsberechnung basieren auf dem Zustand vom 31.12.2004 (vor Umbau). Die Aktualisierung der Flächenberechnungen und die damit verbundene Mietzinsanpassung aufgrund der stattfindenden Umbauarbeiten erfolgt jeweils auf den 1. Januar, erstmals auf den 1. Januar 2007.
- Bis zur Vollendung des Bauprojektes ist ausschliesslich die vom Regierungsrat bestimmte Baukommission für die Verwendung des bewilligten Kredites zuständig. Die Vertretung der FHNW ist sicherzustellen.
- Die teilweise Untervermietung der Mietsache ist ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, diesem jedoch schriftlich anzuzeigen.

Vertragliche Bestimmungen und Rangfolge der Gültigkeit

Folgende Punkte bilden integrierende Basis des Mietvertrages und gelten in nachstehender Rangfolge:

1. Gesetzliche Bestimmungen
 2. Mietvertrag 12.12.2005
 3. Tabelle „Flächen und Mietwerte“ Stand 12.12.2005 (Beilage 1)
 4. Pläne Geschossgrundrisse mit Mietflächen Stand 25.8.2004 (Beilage 2)
 5. Definition "Abgrenzung Immobilien – Betriebseinrichtungen/Ausstattungen" vom 12.4.2005 (Beilage 3)
 6. Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) zum Mietvertrag SVIT (Beilage 4)
 7. Richtlinie der Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz vom 9.11.2004 (Beilage 5)
-

Der Mietvertrag wird 3-fach ausgestellt: 2 Exemplare Vermieter/Eigentümer, 1 Exemplar Mieterin

Der Vertrag ist erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Solothurn,

Brugg,

Der Eigentümer/Vermieter:

Staat Solothurn, vertreten durch:
Hochbauamt, Abteilung Immobilien
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Die Mieterin:

Fachhochschule Nordwestschweiz, vertreten durch:
Fachhochschule Nordwestschweiz, Immobilienmanagement
Schulthess-Allee 1
5201 Brugg

.....
Sig. Guido Keune

.....
Sig. Markus Kreienbühl

Beilagen: Integrierende Vertragsbestandteile 3. und 4. gemäss "Vertragliche Bestimmungen und Rangfolge der Gültigkeit"
(= nicht elektronisch vorhanden)