

## Mietvertrag für Gewerberäume

### 1. Vertragsparteien

Vermieterin:  
 Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn  
 Liegenschaftenverwaltung, Barfüssergasse 17, 4502 Solothurn

Mieter:  
**Kanton Solothurn, Hochbauamt**  
 Abt. Immobilien, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

### 2. Mietsache

Mietliegenschaft	<b>Rossmarktplatz 19, Solothurn</b>
Mietobjekt	Räumlichkeiten der Kaufmännischen Berufsschule Ca. 1'600 m2 Hauptnutzfläche (d.h. ohne Verkehrsflächen etc.)
Benützungsart	Schulungsräume

**3. Mietbeginn**      **1. Oktober 2006**, mittags 12.00 Uhr

### 4. Mietzins

Nettomietzins NF 1'600 m2 à Fr. 124.72

Nettomietzins	CHF 16'629.00/Monat	CHF 199'548.00/Jahr
Akonto Heizkosten/Warmwasser	CHF 1'700.00/Monat	CHF 20'400.00/Jahr
<b>Total Mietzins</b>	<b>CHF 18'329.00/Monat</b>	<b>CHF 219'948.00/Jahr</b>

Zahlbar monatlich im Voraus auf den 1. jeden Monats.

### 5. Heizkosten/Warmwasser

Als Stichtag für die Abrechnung der Kosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung gilt der 31. Dezember.

### 6. Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten wie Wasser- und Abwassergebühren, Strom, Kehrichtgebühren, Liftservice, TV-Antennengebühren gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters und sind von diesem direkt an den entsprechenden Rechnungssteller zu bezahlen.

Bis zur Pensionierung des heutigen Hauswartes werden die Hauswartkosten dem Mieter jährlich von der Vermieterin in Rechnung gestellt. Nach der Pensionierung des heutigen Hauswartes ist die Regelung und Sicherstellung der Hauswartung, inkl. Reinigung, Sache des Mieters, der dann auch direkt für die Kosten aufzukommen hat.

## 7. Vertragsdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2006 und kann erstmals unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den 30. September 2008 gekündigt werden. Danach läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter und kann jeweils unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende jeden Monats gekündigt werden.

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief zu erfolgen, jene durch die Vermieterin mit amtlichem Formular. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine aufzulösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten. Die mit der ausservertraglichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzliche Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

## 8. Mietzinsanpassungen

Der Anfangsmietzins basiert auf folgenden Kostenständen:

- Hypothekarzinsatz 3,0 %
- Landesindex der Konsumentenpreise 156,3 Punkte (1982 = 100)
- übrige Kostensteigerung ausgeglichen bis Mai 2006

Mietzinserhöhungen, welche durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind, können zusätzlich geltend gemacht werden.

## 9. Untermiete

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter allfällige Untermieter vor Abschluss eines Untermietvertrages bekannt zu geben. Sofern der Vermieter mit dem Untermieter einverstanden ist, stellt ihm der Mieter unaufgefordert eine Kopie des Untermietvertrages zu.

## 10. Ausbau

Die Räume werden grundsätzlich im heutigen baulichen Zustand übergeben. Ausbau und Renovation sind Sache des Mieters.

## 11. Unterhalt und Reparaturen

Die Kosten für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die im Einzelfall Fr. 1'500.00 nicht übersteigen, gehen zu Lasten des Mieters. Unterhalts- und die Reparaturarbeiten an sämtlichen Storen gehen jedoch unabhängig des Betrages vollumfänglich zu Lasten des Mieters.

Ansonsten obliegt der grosse, Fr. 1'500.00 pro Einzelfall übersteigende Unterhalt, der Vermieterin.

## 12. Mietereinbauten

Mietereinbauten und bauliche Veränderungen, welche bei einem Auszug nicht an einen für den Vermieter akzeptablen Nachmieter übergeben werden können, sind durch den Mieter wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Entschädigung. Bei Übergabe des Mietobjektes wird seitens des Vermieters der entsprechende Zustand in einem Protokoll festgehalten.

## 13. Abgaben und Gebühren

Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, trägt der Mieter, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

## 14. Versicherungen

Ausdrücklich wird festgestellt, dass das Risiko der Verglasungen (Bruch, böswillige Beschädigungen, etc.) der Mieter trägt. Die Vermieterin entschlägt sich jeglicher Zahlungspflicht. Die Versicherung der Einrichtungen und aller Güter gegen jedes Risiko ist Sache des Mieters. Die Prämie der Kant. Gebäudeversicherung für die mit dem Gebäude fest verbundenen Mietereinbauten geht zu Lasten des Mieters.

## 15. Besondere Vereinbarungen

Dieser Mietvertrag ersetzt per 1. Oktober 2006 denjenigen vom 26.11./3.12.1992.

Die „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume“ Ausgabe 1994 (SVIT/VZI) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Die Bestimmungen im Mietvertrag haben gegenüber den allgemeinen Bedingungen Vorrang.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält die getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn ihn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Solothurn, 14. Juli 2006

Die Vermieterin:  
Einwohnergemeinde  
der Stadt Solothurn

Der Mieter:  
Kanton Solothurn, Hochbauamt

Sig. Markus Kauer .....

Sig. Guido Keune .....