

Mietvertrag für Geschäftsräume

Ersetzt Mietvertrag vom 12. Dezember 2005

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 01.01.2007

4. Dauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet, somit unkündbar und endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2012.

5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

| Beschreibung der Mieteinheiten | Betrag CHF | Termin | Zahlbar | Jahresbetrag CHF |
|---|-------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 1102-01 / 1002 Klassentrakt inkl. Dienstwohnung, Sternengasse 7 | 401'787.50 | Im Voraus | Vierteljährlich | 1'607'150.00 |
| 1102-02 / 1003 Spezialtrakt, Sternengasse 7 | 187'075.50 | Im Voraus | Vierteljährlich | 748'302.00 |
| 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) | 0.00 | | im Nettomietzins inbegriffen | 0.00 |
| Zwischentotal | | | | 3'505'498.00 |
| Mietzinsreduktion infolge Mitbenützung Dritter: | | | | |
| Hallenbad <i>.i.</i> 4/12 von 427'424.-- | | | | <i>.i.</i> 142'474.00 |
| Klassentrakt, Spezialtrakt, Musik- und Turnhallentrakt | | | | <i>.i.</i> 288'294.00 |
| Total Mietzinsreduktion | | | | <i>.i.</i> 430'768.00 |
| Total Nettomietzins (inkl. Mietzinsreduktion) | | | | 3'074'730.00 |
| Total Nebenkosten à Konto ²⁾ | 4'000.00 | Im Voraus | Vierteljährlich | 16'000.00 |
| Total Bruttomietzins (inkl. NK à Konto) | 772'682.50 | Im Voraus | Vierteljährlich | 3'090'730.00 |

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)
Hypothekarzinsatz 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: Benützungsgebühr, 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. 6 Jahre vereinbart oder der Vertrag endet per 31. Dezember 2012 (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 Rückgaberegulung zu treffen (Ziff. 2.1.9. Richtlinie). Bauliche Änderungen, die auf reinen 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 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 1.1.2007
 3. Tabelle „Flächen und Mietwerte“ Stand 12.12.2005 (Beilage 1), aktualisiert per 1.1.2007
 4. Pläne Geschossgrundrisse mit Mietflächen Stand 25.8.2004 (Beilage 2), aktualisiert per 1.1.2007
 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, 1. Januar 2007

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. Präs. FH-Rat Dr. H.C. P. Schmid

.....
Sig. Stao-Leitg. Prof. Dr. R. Nützi

.....
Sig Immobilienmanagement M. Kreienbühl