

Mietvertrag für Geschäftsräume

Ersetzt Mietvertrag vom 1. Januar 2007

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
Benützungsart	Schule, Büro, Sport

3. Mietbeginn

Die Miete beginnt am 01.01.2008

4. Dauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet, somit unkündbar und endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2013.

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 ./. 4/12 von 427'424.--				./. 142'474.00
Klassentrakt, Spezialtrakt, Musik- und Turnhallentrakt				./. 288'294.00
Total Mietzinsreduktion				./. 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 bezogen²⁾ nur vom Vermieter beschaffte Nebenkosten, sie werden jährlich abgerechnet (siehe Punkt 8a)

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 2013 (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 Rückgaberegulierung 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 begriffen. Für Neubauten gelten diejenigen Parkplätze als unbegriffen, 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 1.1.2008
 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 2008

Brugg, 1. Januar 2008

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
Guido Keune

Sig. Dr. H.C.P. Schmid
Dr. H.C. P. Schmid, Präsident FH-Rat

Sig. Dr. Richard Bühler
Prof. Dr. Richard Bühler, Direktionspräsident

Sig. Dr. Ruedi Nützi
Prof. Dr. R. Nützi, Stao-Leitung

Sig. Markus Kreienbühl
M. Kreienbühl, Immobilienmanagement