

Entwurf Mietvertrag für Geschäftsräume

Objekt-Nr. 7110/1021/1011

1. **Vermieter:** Baloise Bank SoBa, Solothurn
vertreten durch:
BDO Visura Immobilien, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn
2. **Mieter:** **Kantonales Hochbauamt, Rötihof, 4509 Solothurn**
3. **Liegenschaft:** **Hauptstrasse 24, 4563 Biberist**
4. **Mietobjekt(e):**
- Büroräume: Büroräumlichkeiten 1. OG und 2. OG , Archivräumlichkeiten 1. UG
- Nutzungsart: Nutzung als Polizeiposten
- Zur Mitbenützung: WC-Anlagen
- Pläne: Die Planbeilage(n) sind ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages
5. **Mietbeginn und Kündigung**
- 5.1 Mietbeginn: 1. April 2010
- 5.2 Kündigung:
- bei unbestimmter Dauer: - 6-monatlich zum voraus auf Ende Januar
jedoch frühestens auf: 31. März 2020
- 5.3 Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft.

6. **Mietzins**

	<u>jährlich</u>	<u>monatlich</u>
- Nettomietzins:		
1. OG ca. 372 m ² à Fr. 160.00	Fr. 59'520.00	Fr. 4'960.00
2. OG ca. 159 m ² BNF à Fr. 160.00	Fr. 25'440.00	Fr. 2'120.00
UG 1 ca. 60 m ² BNF à Fr. 60.00	Fr. 3'600.00	Fr. 300.00
Total 8 Einstellplätze à Fr. 100.00	Fr. 9'600.00	Fr. 800.00
Total 6 Abstellplätze à Fr. 40.00	Fr. 2'880.00	Fr. 240.00
Zwischentotal	Fr.101'040.00	Fr. 8'420.00
- Ausbaurkosten (siehe Punkt 26)	Fr. 56'800.00	Fr. 4'733.35
- Heiz- und Nebenkosten (Ziff. 13) akonto: ca. 500 m ² BNF à Fr. 18.00	Fr. 9'000.00	Fr. 750.00
Total	Fr.166'840.00	Fr. 13'903.35

6.1. Optionsrecht

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, die Miete nach Ablauf der festen Vertragsdauer um 2 x 5 Jahre bis am 31. März 2025 bzw. bis am 31. März 2030, zu den dannzumaligen ortsüblichen Zinsen für vergleichbare Objekte zu verlängern. Der Mieter hat von diesem Verlängerungsrecht bis spätestens 12 Monate vor Vertragsablauf mittels eingeschriebenem Brief Gebrauch zu machen. Die neuen Bedingungen für die verlängerte Mietdauer sind unter den Vertragspartnern schriftlich zu vereinbaren.

7. **Mietzinsanpassungen**

Beim vorliegenden Mietvertrag handelt es sich um einen Indexmietvertrag. Die Kosten werden lediglich zu 80% überwält. Als Basis dient der Index September 2009. Er kann ungeachtet der Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen mit einer einmonatigen Voranzeigefrist auf den 1. Januar angepasst werden. Die bei Vertragsabschluss vereinbarte Miete darf jedoch nicht unterschritten werden.

Allfällige Mehrleistungen des Vermieters welche auf Wunsch des Mieters ausgeführt wurden, berechtigen den Vermieter eine angemessene Mietzinserhöhung vorzunehmen.

8. Fälligkeit

Der Mietzins inkl. Akontoleistungen für Heiz- und Nebenkosten ist im voraus auf den 1. des Verfallmonates zu entrichten.

9. Sicherstellung

Für die Sicherstellung der Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter, eine Bankgarantie im Betrage von Fr. 0.00 einzubringen und sie während der ganzen Dauer des Mietvertrages aufrechtzuerhalten.

10. Verrechnung

Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden.

11. Mehrleistungen des Vermieters

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen des Vermieters sowie Kosten für umfassende Ueberholungen berechtigen den Vermieter, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen.

12. Vorzeitige Vertragsauflösung

Der Vermieter hat das Recht, den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen bei:

- Zahlungsrückstand (OR, Art. 257 d),
- Konkurs (OR, Art. 266 h),
- Sorgfalt und Rücksichtnahme (OR, Art. 257 f),
- Übertragung auf Dritte, ohne Zustimmung (OR, Art. 263)

Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben vorbehalten.

13. Heiz- und Nebenkosten

Der Mieter bezahlt den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil an den effektiven Heizungs- und, sofern eine zentrale Warmwasseraufbereitung besteht, Warmwasserkosten. Die Verteilung der Kosten für Heizleistung und Warmwasserverbrauch erfolgt auf Grund des errechneten Verrechnungs-Schlüssels. Die Heizung darf in keinem Raume ganz abgestellt werden. Für nicht voll eingestellte Radiatoren wird keine Ermässigung gewährt. In der jährlichen Abrechnung per 30. September werden die Akontozahlungen und die Kosten für Heizung/Warmwasser für eine zwölfmonatige Heizperiode berücksichtigt. Bei Auflösung des Mietverhältnisses erfolgt die Abrechnung nach Beendigung der laufenden Heizperiode, d.h. nach Erstellung der definitiven Abrechnung. Der Mieter ist berechtigt, die Gesamtabrechnung über diese Nebenkosten mit den Rechnungsbelegen während 30 Tagen beim Vermieter einzusehen.

Unterlässt dies der Mieter oder erhebt er keine Einsprache, so gilt die Gesamtabrechnung mit Kostenverteiler als anerkannt.

Allfällige aus dem Geschäftsbetrieb anfallenden Nebenkosten wie Kehrichtabfuhr, Bewachungsdienst, allg. Reinigung (WC/Dusche, Korridore, Treppenhäuser) und allg. Strom, Hauswartung, Liftabonnemente, Fensterreinigung aussen, Schneeräumung usw. werden dem Mieter anteilmässig weiterverrechnet.

14. Verzögerung des Bezuges

Bei Umbauten oder baulichen Veränderungen übernimmt der Vermieter keine Haftung, wenn das Mietobjekt aus Gründen, die ihm nicht zur Last gelegt werden können, am Antrittstag noch nicht bezugsbereit sein sollte. Das Mietverhältnis beginnt in diesem Falle mit der Bezugsbereitschaft.

15. Uebergabe und Mängel

Bei der Uebergabe des Mietobjektes wird ein Befundaufnahmeprotokoll erstellt. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innert 20 Tagen seit der Uebergabe des Mietobjektes schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gelten sämtliche Räume als in ordnungsgemäsem Zustand übernommen.

Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Voranzeige des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

16. Versicherungen

Einbruch-, Diebstahl-, Mobiliar-, Glas- und Haftpflichtversicherungen sind durch den Mieter abzuschliessen. Eine Haftung des Vermieters wird zum voraus abgelehnt. Die Verantwortlichkeit des Vermieters wird beschränkt auf Schadenfälle, welche durch seine Haushaftpflichtversicherung gedeckt sind.

17. Beschriftung

Der Vermieter weist dem Mieter Orte für das Anbringen von Firmen- und Reklameaufschriften zu. Der Mieter verpflichtet sich zur Teilnahme am gemeinsamen Informations- und Orientierungskonzept (sofern vorhanden). Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters. Eine marktschreierische Reklame am und im Gebäude ist dem Mieter untersagt. Nichtbeachten dieser Vorschrift berechtigt den Vermieter, die fragliche Reklame auf Kosten des Mieters ohne weiteres zu entfernen. Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf seine Kosten alle von ihm angebrachten Aufschriften, Reklamen usw. zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

18. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter übernimmt für den Gebrauch der Mietsache folgende Verpflichtungen:

1. Die Mietsache darf nur zu dem vertraglichen Zweck (Ziffer 4) gebraucht werden.
2. Das Einbringen von feuergefährlichen, explosiven Gegenständen in die Mietsache ist dem Vermieter schriftlich zu melden.
3. Die Abtretung des Mietvertrages und die Nutzung der Mietflächen durch Dritte (Untervermietung usw.) ist nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters erlaubt.
4. Bei Einbringen von Maschinen und schweren Möbeln ist den statischen Gegebenheiten des Gebäudes

Rechnung zu tragen. Der Mieter hat sich vorgehend über die zulässige Bodenbelastung zu vergewissern.

5. Der Mieter hat Lärm, Erschütterungen und Geruch im Hause möglichst zu vermeiden. Die polizeilichen Lärmvorschriften sind einzuhalten. Ist sein Gewerbe/seine Fabrikation mit einer das übliche Mass in einem Geschäftshaus/Gewerbe- od. Fabrikationsraum übersteigenden Emissionsentwicklung verbunden, so hat der Mieter zu deren Vermeidung auf eigene Kosten alle durch die Technik gebotenen und geeigneten Massnahmen zu ergreifen.
6. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Verfügungsrecht über die äusseren Fassadenmauern und Dachfläche, welche die Mieträume abgrenzen, ausschliesslich beim Vermieter liegt.
7. Das Installieren von Klimageräten jeder Art und das Klimatisieren von Räumen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Der Mieter wird durch längeren oder kürzeren Nichtgebrauch der Mietsache von seinen Pflichten nicht entbunden. Er hat im Falle von Abwesenheit insbesondere auch für den Unterhalt der Mietsache und für die Wahrung der dem Vermieter zustehenden Rechte (vgl. Ziffer 20. z.B. Recht zur Vornahme von Reparaturen und Besichtigungen) zu sorgen.

19. Unterhalt des Mietobjektes und bauliche Veränderungen

Der Mieter übernimmt für den Unterhalt der Mietsache folgende Verpflichtungen:

1. Innerhalb des Mietobjektes sorgt er für die fachgemässe Instandhaltung der Wasser- und Gashähnen, Abläufe, der Aufzugsgurten der Rolläden/Storen, der elektrischen Sicherungen, Schalter und Stecker, der Türschlösser, den fachgemässen Ersatz der gesprungenen Fensterscheiben.
2. Dringende, dem Vermieter obliegende Reparaturen hat der Mieter schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden, gleich wie der Vermieter für Schäden haftet, die durch Verzögerung der Vornahme von Reparaturen entstehen.

Die Ausstattung der Räume ist alleinige Sache des Mieters. Die Kosten allfälliger vom Mieter vorgesehener Umbau- oder Renovationsarbeiten gehen zu seinen Lasten.

Dem Mieter ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung nicht gestattet, das Mietobjekt in irgendeiner Weise baulich zu verändern. Erfolgen durch den Mieter während der Mietzeit trotzdem und ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen, so ist der Vermieter berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Für die vom Mieter erbrachten Aufwendungen hat der Vermieter keine Entschädigung zu leisten, auch wenn er der baulichen Massnahme zugestimmt hat und auf das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen, verzichtet.

Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist. Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kos-

ten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfalle haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden. Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

20. Rechte und Pflichten des Vermieters

Der Vermieter hat ferner folgende Rechte und Pflichten:

1. Dringende Reparaturen und Aenderungen an der Mietsache und an den zu deren Gebrauch dienenden übrigen Teilen des Hauses, wie Treppenhaus, sanitäre Einrichtungen, Gas-, Wasser-, Elektrizitäts- und Heizungsanlagen, Fassaden usw. können vom Vermieter ungehindert während des bestehenden Mietverhältnisses ausgeführt werden.
2. Das gleiche gilt für das Durchziehen von Steig- und Ableitungen bei der Errichtung von Anlagen von allgemeiner Bedeutung für das Haus, und zwar auch dann, wenn der Mieter selbst diese Anlagen in seinen Räumen nicht wünscht.
3. Der Vermieter ist berechtigt, zur Wahrung der Eigentümerrechte (Wiedervermietung usw.) Drittpersonen die Mietsache während der üblichen Geschäftszeit zu zeigen.

21. Ausfall Energieversorgung

Bei einem in der Mietsache allfälligen, vorübergehenden Ausfall oder bei Schwankungen der Energieversorgung (Heizung, Klima, Lüftung, Elektrisch bzw. Kalt- und Warmwasserversorgung) kann der Mieter dem Vermieter gegenüber keine Schadenersatzforderung für Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes geltend machen.

22. Abtretung, Uebertragung, Untermiete

Abtretung, Uebertragung und Untermiete sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.

23. Hausordnung

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

24. Schlüssel

Die Abgabe erfolgt mit separater Quittung.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

25. Rückgabe der Mietsache; Zweckänderung

Die Mietsache ist vom Mieter spätestens am Tage nach Beendigung der Miete bis mittags 12.00 Uhr vollständig geräumt und gereinigt, mit allen Schlüsseln versehen, in gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben, unter Berücksichtigung der durch vertragsgemässen Gebrauch entstandenen Abnutzung. Die Spannteppiche sind, sofern vorhanden, auf den Uebergabetermin hin auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann schamponieren zu lassen, ungeachtet der Dauer des Mietverhältnisses und des Grades der Verschmutzung. Vorrichtungen die vom Mieter auf eigene Kosten angebracht wurden, können von ihm beim Auszug unter Wiederherstellung des früheren Zustandes entfernt werden. Werden die Vorrichtungen nicht entfernt, so gehen sie ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über. Auf sein Verlangen hin ist der Mieter jedoch verpflichtet, die von ihm angebrachten Vorrichtungen beim Auszug zu entfernen und den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.

Bei einer Vertragsauflösung behält sich der Vermieter das Recht vor, diese Räumlichkeiten zu einem anderen Zwecke weiterzuvermieten. In keinem Falle kann der Mieter gegenüber dem Vermieter oder dem Nachfolgiemeter auf einen Verkaufserlös des Inventars, auf Mehrwert durch Umbau oder auf einen Goodwill Anspruch erheben.

26. Ausbaukosten

Die Investitionen gemäss Kostenvoranschlag vom 4.6.2007 der Firma Graf, Stampfli, Jenni, Solothurn werden wie folgt finanziert:

Die Vermieterin investiert maximal Fr. 390'000.00 als Vorleistungen zum Mieterausbau, welcher vom Mieter während 10 Jahren mit einem fixen Mietzinsaufschlag von Fr. 56'800.00/Jahr bezahlt wird. Diese Ausbaukosten unterliegen nicht der Indexsteuerung.

Sollten die definitiven Ausbaukosten tiefer ausfallen, wird der Ausbauzuschlag neu berechnet und dementspre-

chend reduziert. Diese Berechnung geschieht erst nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung.

27. Allg. Bedingungen

Aenderungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über Miete und Pacht des Schweiz. Obligationenrechts Art. 253 ff.

28. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

29. Besondere Vereinbarung

Der Mietbeginn vom 1. April 2010 kann unter der Bedingung eingehalten werden, dass ein vom Kanton unterschriebener Mietvertrag spätestens am 25. August 2008 bei der Vermieterin eintrifft.

Wird dieser Termin seitens der Mieterin nicht eingehalten, kann der Mietbeginn vom 1. April 2010 nicht garantiert werden. Sollte dieser Fall eintreffen, müssen sich die Vertragsparteien über den Mietbeginn erneut einigen. Alle anderen Punkte im vorliegenden Mietvertrag bleiben unverändert.

Solothurn, 22. April 2008

Der Vermieter:

Sig. Roland Schütz

Baloise Bank SoBa
vertreten durch:
BDO Visura Immobilien
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

Der Mieter:

Sig. Guido Keune

Kantonales Hochbauamt, Solothurn
Herr Keune