

Mietvertrag für Geschäftsräume

Ersetzt Mietverträge:

- Höhere Fachhochschule für Augenoptik vom 1. Januar 2008
- Fachhochschule Nordwestschweiz vom 1. Januar 2008

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 - GIBS Olten, Aarauerstrasse 30, Olten
Beschreibung	Schulanlage (Klassen- und Spezialtrakt) mit Turnhalle, Hallenbad, Aussensportanlagen und Anteil Autoeinstellhalle
Benützungsort	Schule, Büro, Sport

3. Mietbeginn

Die Miete beginnt am 01.01.2009

4. Dauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist (mit Ausnahme des Hallenbades, Mieteinheit 1102-04/1005) 6 Jahre fix und endet somit am 31. Dezember 2014. Das Mietverhältnis für das Hallenbad, Sternengasse 1, Solothurn (Mieteinheit 1102-04/1005) ist 5 Jahre fix und endet somit am 31. Dezember 2013.

5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

Wirtschafts-, bzw. Miet- einheit	Bezeichnung	Fläche (m ² HNF)	Zahlungs modus pro Quartal	Indexierung 1)				Kosten Fr.
				Basis	Neu	%	Index	
1102-01/1002	Klassentrakt, inkl. Dienstwohnung, Sternengasse 7, Solothurn (Mitbe- nutzung Dritter im Mietzins mit Fr. 288'294.-- berücksichtigt)	4'485	329'714	104.3	109.4	80%	51'591	1'318'856

1102-02/1003	Spezialtrakt, Sternengasse 7, Solothurn	1'899	187'076	104.3	109.4	80%	29'272	748'302
1102-03/1004	Musik- und Turnhallentrakt, Sternengasse 5, Solothurn	1'854	180'656	104.3	109.4	80%	28'267	722'622
1102-04/1005	Hallenbad, Sternengasse 1, Solothurn (Mitbenutzung Dritter im Mietzins mit Fr. 142'474.-- berücksichtigt)	900	71'238	104.3	109.4	80%	11'147	284'950
1711.02/1007	Unterrichtsräume, Augenoptik, GIBS, Aaraustr. 30, Olten	424	32'634	107.8	109.4	80%	1'550	130'535
5.1 Total Nettomietzins			801'316					3'205'265
5.1.1 Total Indexierung			30'457				121'827	121'827
1102-01/1002	Ausschliesslich Service- und Wartungsverträge exkl. Energiekosten							
1102-02/1003								
1102-03/1004								
1102-04/1005								
5.2 Total Nebenkosten Akonto (siehe Art. 8.1)			12'500					50'000
1711.02/1007	Service und Wartungsverträge inkl. Energiekosten							
5.2.1 Total Nebenkosten pauschal (siehe Art. 8.2)			3'710					14'840
Die Parkplätze sind integraler Bestandteil der Mietsache und somit im Nettomietzins gemäss Punkt 5.1 enthalten								
5.3 Total Parkplätze			0					0
5.4 Gesamttotal brutto (inkl. Nebenkosten)			847'983					3'391'932

1) Gemäss Landesindex der Konsumentenpreise: Basis Mai 2000=100 Punkte

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:

$$(\text{Neuer Index} - \text{Basisindex}) / \text{Basisindex} \times 80 = \text{zulässige Mietzinsanpassung in \%}$$

Mehrleistungen des Vermieters (insbesondere wertvermehrende Investitionen) berechtigen ebenfalls zu Mietzins-erhöhungen 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. Nebenkosten

8.1 Nebenkosten Akonto:

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 zu beschaffende Leistungen und dem Mieter in Rechnung zu stellende Akonto-Zahlungen:

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

b) vom Mieter direkt zu beschaffende und zu bezahlende Leistungen:

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: Benützungsg Gebühr, Wartung und Service

8.2 Nebenkosten pauschal:

Die Nebenkosten beinhalten die Heiz- und Betriebskosten und gehen zu Lasten der Mieterin und werden pauschal, gemäss Richtlinie des Regierungen der Kantone AG, BL, BS und SO vom 18. Dezember 2006 - Art. 2.2 abgerechnet (Basisjahr 2003, Fr. 25.--/m² Mietfläche, Mietfläche=Hauptnutzfläche x Faktor 1,4). Die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 5 ff. VMWG). Zu den gebäudespezifischen Betriebskosten gehören insbesondere:

Vom Vermieter zu beschaffende Leistungen und dem Mieter in Rechnung zu stellende Pauschalkosten:

- Energiekosten für Heizung und Warmwasser
- Allgemeinstrom innerhalb Gebäude
- 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: Benützungsg Gebühr, Wartung und Service
- Wartungsarbeiten und Serviceabonnemente inkl. technisches Verbrauchsmaterial für Lift, Hebebühnen, Krananlagen, Tür- und Toranlagen, Alarm-, Klima- Lüftung, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Feuerlöscher usw.

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 18. Dezember 2006, 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 auf den 1. Januar 2010.

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 2014 (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 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 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 1.1.2009
 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 18. Dezember 2006(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, 11. August 2009

Der Eigentümer/Vermieter:

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

Sig. Guido Keune

Guido Keune

Brugg, 11. August 2009

Die Mieterin:

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

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. R. Nützi

Prof. Dr. R. Nützi, Stao-Leitung

Sig. M. Kreienbühl

M. Kreienbühl, Immobilienmanagement