

## Mietvertrag für Geschäftsräume

Ersetzt Mietvertrag vom 11. August 2009

### 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

<b>Liegenschaft</b>	- Pädagogische Fachhochschule, Obere Sternengasse 1, 5 und 7, 4500 Solothurn - GIBS Olten, Aarauerstrasse 30, Olten
<b>Beschreibung</b>	Schulanlage (Klassen- und Spezialtrakt) mit Turnhalle, Hallenbad, Aussensportanlagen und Anteil Autoeinstellhalle
<b>Benützungsart</b>	Schule, Büro, Sport

### 3. Mietbeginn

Die Miete beginnt am 01.01.2010

### 4. Dauer und Kündigung

Das Mietverhältnis ist (mit Ausnahme des Hallenbades, Mieteinheit 1102-04/1005) 6 Jahre fix und endet somit am 31. Dezember 2015. Das Mietverhältnis für das Hallenbad, Sternengasse 1, Solothurn (Mieteinheit 1102-04/1005) ist 4 Jahre fix und endet somit am 31. Dezember 2013.

### 5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

Wirtschaft-, bzw. Mietein- heit	Bezeichnung	Fläche m2- HNF	Basis- Mietzins	Basis Index	Neuer Index, Okt.0 9	In- dexi- e- rung	Index in Fr.	Netto- mietzins (Basis- Mietzins plus Inde- xierung)
1102-01/1002	Klassentrakt, inkl. Dienstwohnung, Sternengasse 7, Solothurn (Mitbenutzung Dritter im Mietzins mit Fr. 288'294.-- berücksichtigt)	4'485	1'318'856	104.3	109.1	80%	48'556	1'367'412
1102-02/1003	Spezialtrakt, Sternengasse 7, Solothurn	1'899	748'302	104.3	109.1	80%	27'550	775'852
1102-03/1004	Musik- und Turnhallentrakt, Sternengasse 5, Solothurn	1'854	722'622	104.3	109.1	80%	26'605	749'227

1102-04/1005	Hallenbad, Sternengasse 1, Solothurn (Mitbenutzung Dritter im Mietzins mit Fr. 142'474.-- berücksichtigt)	900	284'950	104.3	109.1	80%	10'491	295'441
1711.02/1007	Unterrichtsräume, Augenoptik, GIBS, Aarauerstr. 30, Olten	424	130'535	107.8	109.1	80%	1'259	131'794
Total HNF		9'562						
Total Basis-Mietzins			3'205'265					
Total Indexierung							114'461	
<b>5.1 Total Nettomietzins (Basis-Mietzins plus Indexierung)</b>								<b>3'319'726</b>

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)** **16'000**

1711.02/1007 Service und Wartungsverträge inkl. Energiekosten

**5.2.1 Total Nebenkosten pauschal (siehe Art. 8.2)** **50'000**

Die Parkplätze sind integraler Bestandteil der Mietsache und somit im Nettomietzins gemäss Punkt 5.1 enthalten

**5.3 Total Parkplätze** **0**

**5.4 Gesamttotal brutto (inkl. Nebenkosten) jährlich** **3'385'726**

**5.5 Gesamttotal brutto (inkl. Nebenkosten) quartalsweise** **846'432**

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 Kehrriechtabfuhr (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.-/m<sup>2</sup> 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 Kehrriechtabfuhr (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 (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 1.1.2010
  3. Tabelle „Flächen und Mietwerte“ Stand 12.12.2005 (Beilage 1), aktualisiert per 1.1.2007 mit allfälligen Mutationen
  4. Pläne Geschossgrundrisse mit Mietflächen Stand 25.8.2004 (Beilage 2), aktualisiert per 1.1.2007 mit allfälligen Mutationen
  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, 1. Dezember 2009**

**Der Eigentümer/Vermieter:**

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

sig. Guido Keune  
Guido Keune

**Brugg, 1. Dezember 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. Rütimann  
M. Rütimann, Immobilienmanagement