

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter	Busbetrieb Olten Gösgen Gäu AG, Industriestrasse 30-34, 4612 Wangen b. Olten
Vertreten durch	Hr. P. Schafer, VR-Präsident und Hr. T. von Arx, Direktor
Mieter	Staat Solothurn, handeln durch Bau- und Justizdepartement, Hochbaumt, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn
Vertreten durch	Hr. G. Keune, Kantonsbaumeister

2. Mietgegenstand, -sache

- 2.1 Liegenschaft Busbetrieb Olten Gösgen Gäu AG (BOGG), Industriestrasse 30-34, 4612 Wangen b. Olten
- 2.2 Mietobjekt Räumlichkeiten und Anlagen für den Betrieb der Kantonalen Motorfahrzeugkontrolle, Region Olten, als Nutzerin (nachfolgende Nummern gem. Beilage 1):
- Gebäude: Prüfhalle **1** (Buseinstellhalle und Bus-Reinigung), Prüfhalle **2** (heute: Waschstrasse), Prüfhalle **3** (heute: Bushalle und LkW-Prüfhalle),
- zur Mitbenützung, jeweils vom Montag bis Freitag von 06.30 bis 18.00 Uhr.
- Büro- und Verwaltungsräume **4** (Aufstockung über der Prüfhalle 1 und 2),
- zur ausschliesslichen Nutzung, unbeschränkt.
- Einrichtungen: in Prüfhalle **2 + 3**:
- Bremsprüfstand
 - Spurplatte
 - Gelenkspieltester
 - Grubenheber
 - Lichteinstellgerät auf Schienen
 - Bremsdruckprüfgerät
- Aussenanlagen: Vorfahrt/Vorplatz (**5**) sowie der rückwärtige Aussenbereich der Hallen (**6**), Prüfbahn 50m (**7**), Geschwindigkeitsmessstrecke (**8**), Kundenparkplätze (**9**) und Mitarbeitenden-Parkplätze (**10**), für Zu- und Wegfahrt, Prüfungszwecke, Parkierung der Kunden- und Mitarbeitenden-Fahrzeuge,
- zur Mitbenützung, jeweils vom Montag bis Freitag von 06.30 bis 18.00 Uhr.
- Sollten die Parkplätze durch den Vermieter im Rahmen eines Parkhauses an Stelle der vorgesehenen Parkflächen (**9** und **10**) realisiert werden, sichert der Vermieter die gleiche Anzahl (44) der Parkplätze zu unveränderten Konditionen (der Erstellungskostenbeitrag des Mieters, gem. Beilage 10, und die Mietkosten) dem Mieter zu. Davon sind 5 Parkplätze als Aussenparkplätze, ohne bauliche und räumliche Einschränkungen, für Fahrlehrer/-schüler zu erstellen. Von diesen 5 Parkplätzen ist 1 als Behinderten-Parkplatz auszubilden.
- Verkehrsreglement Areal-Toranlagen: Zufahrt an der Ostseite, Wegfahrt an der Westseite des Areals (heutige Zu-/Wegfahrt), internes Verkehrsreglement auf dem Areal im Einbahnsystem (Beilage 7). Allfällige Abweichungen und Anpassungen / Änderungen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Rahmenbedingungen beider Betriebe (BOGG und MFK) zu vereinbaren.
- Zugänglichkeit des Areals für die MFK-Kundinnen und -Kunden: Montag – Freitag ab ca. 6.30 bis 18.00 Uhr.
- 2.3 Integrierende Bestandteile Übersichtspläne 1:500, Beilage 1 und 2
Grundrisse, Schnitte 1:200 mit eingetragenen HNF-Flächen, Beilagen 3-6
Übersichtsplan: Bereich für den betrieblichen Ablauf BOGG, Beilage 7
Projektpläne Ausbau Prüfhallen, Beilage 8
Projektpläne Aufstockung Verwaltungsräume MFK, Beilage 9
Kostenschätzung Mieterausbau Parkplätze (vor Mietbeginn), Beilage 10
Leistungsübersicht, Beilage 11

3. Mietbeginn, Dauer und Mietende

Der Mietbeginn erfolgt mit dem ersten Tag des Monats der Inbetriebnahme des Mietobjektes (gem. Ziff. 2.2), voraussichtlich am 1.01.2021.

In Abhängigkeit des Projektfortschritts (Mieterausbau vor Mietbeginn, siehe 10.1) und im beidseitigen Einvernehmen kann der Mietbeginn mittels Zusatzprotokoll auf ein anderes Datum festgelegt werden.

Der gegenwärtige Mietvertrag für die Nutzung der bestehenden LkW-Prüfhalle (3), vom 11.11.2010 wird bis zur Inbetriebnahme **fortgesetzt**. Er endet mit der Inbetriebnahme der Mietobjekte (gem. Ziff. 2.2) und wird durch den vorliegenden Vertrag abgelöst.

Mietdauer für alle Mietobjekte gem. Ziff. 2.2:
- **15 Jahre** (voraussichtlich bis 31.12.2035), befristet.

4. Optionsrecht

Dem Mieter steht ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um **dreimal** 10 Jahre zu. Will er davon Gebrauch machen, so hat er dies 24 Monate vor Ablauf des Mietvertrages gegenüber dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief (Datum der Postaufgabe) anzuzeigen.

Der dazumal gültige Mietzins für das Mietobjekt (gem. Ziff. 2.2) und der Index (gem. Ziff. 9.1) gelten auch für die Ausübung der Optionen.

5. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

5.1 Mietzins und Nebenkosten (exkl. MwSt.)

Objekt/Beschrieb	Einheit	Anzahl	Einheitspreis CHF	CHF/Jahr	
Halle 1 (PW)				56'000.00	
Halle 2 (LKW) inkl. Garderoben + Aufenthalt				20'800.00	
Halle 3 (LKW) inkl. Garderoben + Aufenthalt				19'800.00	
Aufbau 4 (Verwaltung)				32'000.00	
Parkplätze				4'000.00	
Aussenflächen				30'000.00	
5.1.1 Mietzins für Räumlichkeiten und Aussenanlagen				162'600.00	
Prüfeinrichtungen Prüfhalle 2 (LKW)				13'500.00	
Prüfeinrichtungen Prüfhalle 3 (LKW)				8'500.00	
5.1.2 Mietzins für Einrichtungen				22'000.00	
5.1.3 Mietzins netto (total)				184'600.00	
Mietzins netto, inkl. MwSt. gem. dem gegenwärtigen gesetzlichen Satz			7.7 %		198'814.20
Nebenkosten, akonto				46'900.00	
5.1.4 Nebenkosten				46'900.00	
5.1.5 TOTAL Mietzins, inkl. Nebenkosten (exkl. MwSt.)				231'500.00	

5.2 Zahlungstermine und Fälligkeit

Der Mietzins ist quartalsweise im Voraus jeweils per 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober fällig. Der Mieter leistet seine Zahlungen für Nebenkosten innert 30 Tagen ab Erhalt der Rechnung.

6. Mehrwertsteuer

Das Mietobjekt wird mehrwertsteuerpflichtig vermietet (Optierung). Der Mieter verpflichtet sich, zu dem jeweiligen, indexierten Mietzins und den Nebenkosten gemäss Ziff. 5 hiervor, sowie dem allfälligen Mietzins für die allfälligen weiteren

Mehrleistungen und Investitionen gemäss Ziff. 9.1. Abs. 2, die Mehrwertsteuer, gemäss dem jeweiligen gesetzlichen Satz, zu bezahlen.

7. VERWENDUNGSZWECK UND EINRICHTUNGEN

7.1 Die Räumlichkeiten sind primär für folgende Nutzung vorgesehen (Nummerierung gemäss Übersichtplan / Beilage 1):

Halle (1): als Prüfhalle für Personenfahrzeuge bis 5 t Gesamtgewicht und Motorräder, enthält folgende Einrichtungen:

- Rollen-Bremsprüfstände, Stossdämpferprüfstände, Radlauftester, bis 5 t, 2 Stk.
 - Scheren-Hebebühnen für Fahrzeuge bis 5 t, 4 Stk.
 - Prüfstationen für Motorräder (Scheren-Hebebühnen), 2 Stk
- Diese Prüfeinrichtungen werden vom Mieter bereitgestellt und eingebaut. Sie verbleiben in seinem Eigentum.

Hallen (2) + (3): als Prüfräume für die Lasten-Motorfahrzeuge (LkW) bis 44 t Gesamtgewicht. Die Prüfhallen 1-2 enthalten folgende Einrichtungen:

- Bremsprüfstand, je 1 Stk.
 - Gelenkspieltester, je 1 Stk.
 - Spurprüfungstester, je 1 Stk.
 - Druckluft, Kompressor zentral für gesamtes Areal mit einem Reservekompressor abgesichert.
- Diese werden vom Vermieter bereitgestellt und fest eingebaut. Die Einrichtungen und Installationen gehören zur Mietsache.

Der Ausbau und Aufbau Verwaltung MFK (4): als Schalter- und Kundenräume, Büro- Personal- und Nebenräume für Verwaltungszwecke. Mit vorschriftsgemässer Erschliessung ab Erdgeschoss (Treppen- und Aufzugsanlage).

- Die Räume werden fertig ausgebaut, bezugsbereit, jedoch ohne Ausstattung und betriebliche Einrichtungen vermietet.

Aussenanlagen: Zu- und Vorfahrt für Wartezonen und Prüfzwecke (5), Wegfahrt, Abstellflächen LkW's (6), Testbahn (7) und Messstrecke für Motorräder (8), Parkieranlagen für die Kundschaft (9) und die Mitarbeitenden der MFK (10), gemäss den Übersichtsplänen:

- Befahren mit allen gegenwärtig in der Schweiz zugelassenen und von der MFK zu prüfenden Fahrzeugen (gemäss aktuellen Zulassungsbestimmungen 12 t Achslast)
- Parkplätze mit Fahrzeugen bis 5 t Gesamtgewicht.
- Unter Berücksichtigung des erforderlichen Raumes für die notwendigen Fahrmanöver der Busse des Vermieters (siehe Beilage 7).

7.2 Nutzung durch Dritte

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) und die Übertragung der Miete mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf Dritte (Art. 263 OR) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

8. MIETANTRITT UND ÜBERGABE

Die Übergabe der Mietsache erfolgt spätestens bei jeweiligem Mietbeginn. Der Übergabetermin wird zwischen den Parteien rechtzeitig festgesetzt. Der Mietbeginn ist nach Fertigstellung der betriebsbereiten Räumlichkeiten vorgesehen.

Dem Mieter wird die Mietsache in gereinigtem und gebrauchsfähigem und betriebsbereitem Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden anlässlich der Übergabe in ein Mängelprotokoll aufgenommen, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Sollte die Betriebsbereitschaft nicht gewährleistet sein, wird der Mietzins bis zur vollständigen Erfüllung des Leistungsbeschriebs entsprechend reduziert.

Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter diese innert 30 Tagen seit der Übergabe schriftlich geltend zu machen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

9. MIETZINS UND NEBENVERPFLICHTUNGEN

9.1 Mietzinsanpassungen

Anpassungen des Mietzinses für Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen (5.1.1 + 5.1.2)

Der Mietzins (exkl. MWST) gemäss Ziff. 5.1.1 und 5.1.2 beruht auf dem Basis-Indexstand von 100.9 Punkten, Stand: 31.10.2017 (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Dieser wird bei Mietbeginn (voraussichtlich 01.01.2021) der Teuerung angepasst und kann in der Folge jährlich jeweils auf den 1. Januar gemäss folgender Formel dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik angepasst werden:

$$\text{Mietzinserhöhung in \%} = \frac{(\text{Neuer Index - Basisindex})}{\text{Basisindex}} \times 100$$

Solche Anpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist jeweils auf den 1. Januar mit dem amtlichen Formular zu eröffnen. Massgebend ist jeweils der Indexstand per Oktober des Vorjahres.

Der Mietzins gemäss Ziff. 5.1 darf niemals unterschritten werden.

Anpassungen des Mietzinses in Folge Mehrleistungen / Wertvermehrung

Die Konditionen allfälliger weiteren Investitionen und des Mieterausbaus werden vom Vermieter und Mieter neu, im Voraus ausgehandelt (vorbehalten bleibt Ziff. 10.2, Abs. 1).

Mietzinserhöhungen für vom Mieter verlangte Mehrleistungen und wertvermehrende Investitionen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Entsprechende Mietzinsanpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen und folgen ebenfalls der Indexierung.

9.2 Nebenkosten

Die Neben- und Betriebskosten sind im Mietzins (5.1.1 und 5.1.2) nicht inbegriffen. Sie werden mittels Akontozahlungen (siehe Nebenkosten, Ziff. 5.1.3) vergütet und anteilmässig, periodisch abgerechnet.

Zu den Nebenkosten gehören entsprechend der Mietsache anteilmässig:

- Heizungs- und Warmwasserkosten nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 5 ff. VMWG).
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr);
- Reinigung und Leerung des Abwassersystems (Leitungen, inklusive Schlammsammler und Ölabscheider, Stapelbecken und Dolen);
- Enthärtungsanlagen: Salz, Filter, Wartung und Service;
- Gebühren für Kehrrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters);
- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung, inkl. Prüfhallen 1-3;
- Hauswartung und allgemeine Reinigungsarbeiten von Räumen und Flächen, inkl. Verbrauchsmaterial;
- Reinigung der Fassaden, der Fassadenteile und –abschlüsse (Fenster, Storen, Rolläden)
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial und Grünabfuhr;
- Schnee- und Eisräumungskosten, inkl. notwendiges Verbrauchsmaterial;
- Lift; Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Toranlagen, usw.: Wartung und Service;
- Maschinen, Einrichtungen und Anlagen aller Art wie Wasch- und Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarm-, Gegensprech-, Klima- und Sprinkleranlage, usw.: Wartung und Service;
- Kabelfernsehen und -Radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, Wartung und Service;
- Sowie weitere vom Mieter schriftlich beantragte und vom Vermieter schriftlich zugesicherte Leistungen
- Brandmeldeanlagen, Feuerlöscheinrichtungen: Wartung und Service
- Arealüberwachung durch Sicherheitsfirma
- Allgemeine Lüftungs- und Klimaanlage der Mieträume und Allgemeinräume (in den Hallen 1-3): Wartung, Reinigung und Service
- Schliessanlage der Prüfhallen 1- 3 und Areal-Toranlagen; Wartung und Service

Der individual-Strom- und Wasserverbrauch im Mietobjekt ist nicht in den Nebenkosten enthalten und wird dem Mieter direkt von den Werken verrechnet. Ebenso sind vom Mieter allfällige (evtl. vorangehend nicht genannte) Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb der MFK betreffen, zu bezahlen.

Allfällig notwendige Wartungs- und Serviceverträge für die ausschliesslich für den Mieter realisierten speziellen Ausbauten (Ausbau 1 und 2, gem. Baukostenplan BKP 2003) sind direkt durch den Mieter zu seinen Lasten abzuschliessen.

Jeweils per Ende **Juni** eines jeden Jahres erstellt der Vermieter eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist. Der Vermieter behält sich vor, aufgrund der Abrechnung die Akontozahlungen, mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Formular, neu festzulegen.

Der Mieter ist berechtigt, die Gesamtabrechnung mit den Rechnungsbelegen während 30 Tagen seit Rechnungsstellung bei dem Vermieter einzusehen. Erhebt er während dieser Auflagefrist nicht schriftlich Einspruch, so gilt die Gesamtabrechnung als anerkannt.

10. AUSBAU UND GEBRAUCH DER MIETSACHE

10.1 Der erstmalige, mieterseitige Ausbau und die Anpassungen der bestehenden Anlagen (vor Mietbeginn)

Die Nutzung der Anlagen des BOGG durch die MFK setzt eine entsprechende, dem Mietbeginn vorausgehende, Anpassung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie Erweiterung dieser voraus.

Der erstmalige Ausbau bzw. Erstellung der Schalter-, Kunden, Büro- und Nebenräume für Verwaltungszwecke als Aufbau auf die bestehenden Hallen einschliesslich der Erschliessung ab Erdgeschoss (Treppen- und Aufzugsanlage), des Umbaus der Nebenräume und notwendiger Anpassungen bestehender Bauten, erfolgt mit Einverständnis des Vermieters, gemäss Beilage 8. Die Erstellung, einschliesslich der Kosten, erfolgt durch den Mieter.

Die Anpassung der bestehenden Bus-, Bus-Reinigungshallen, der Waschstrasse und der bestehenden LkW-Prüfhalle erfolgt mit Einverständnis des Vermieters, gemäss Beilage 8. Die Erstellung, einschliesslich der Kosten, erfolgt durch den Mieter.

Die Anpassung bzw. Erstellung der Aussenanlagen erfolgt mit Einverständnis des Vermieters, gemäss Beilage 2. Die Erstellung, einschliesslich der Kosten, erfolgt durch den Mieter.

Mit der Inbetriebnahme gehen der Ausbau, die Anpassungen und die Erweiterungen ins Eigentum des Vermieters über.

Die genannten Beilagen sind integrierende Bestandteile des Mietvertrages und durch den Vermieter, Mieter und Nutzer zu unterzeichnen. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Anpassungen während der Bauprojekt- und Realisierungsphase.

10.2 Mieterseitiger Ausbau, Änderungen und Unterhalt (nach Mietbeginn)

Dem Mieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet, das Mietobjekt in irgendwelcher Weise baulich zu verändern. Allfällige weitere Investitionen betreffend den Mieterausbau werden im gegenseitigen Einverständnis (Mieter/Vermieter) vorgenommen (schriftliche Form zwingend). Die betreffende Zustimmung des Vermieters kann jedoch nur bei erheblichen Beeinträchtigungen des BOGG Betriebes (bzw. sofern dem Vermieter dadurch Mehraufwand / Mehrkosten entstehen) durch die geplanten Veränderungen verweigert werden.

Erfolgen während der Mietdauer in Zustimmung des Vermieters Investitionen am Mietobjekt durch den Mieter, gehen sie mit der Inbetriebnahme ins Eigentum des Vermieters über.

Vorbehalten bleibt Ziff. 9.1 Mietzinsanpassungen, Abs. 2 Anpassungen des Mietzinses in Folge Mehrleistungen / Wertvermehrung.

10.3 Bewilligungen

Alle gegebenenfalls für den Ausbau, die Benützung der Mietsache und den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt mit Einverständnis des Vermieters (bei allfälligen Baugesuchen mittels erforderlichen Unterschriften als Grundeigentümer belegt) auf eigene Kosten einzuholen.

10.4 Unterhalt der Mietsache

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der Gebäude, der Ver- und Entsorgungs- sowie der haustechnischen Anlagen gehen zu Lasten des Vermieters. Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die den Betrag von CHF 500.00 im Einzelfall nicht übersteigen, gelten als kleiner Unterhalt und sind durch den Mieter fachmännisch ausführen zu lassen.

Bezüglich allfälliger Unterhalts- und Erneuerungskosten der Zu- und Wegfahrt-Flächen infolge Mehrbelastungen bzw. deren Folgen, zurückzuführen auf mögliche Änderungen der Zulassungsbestimmungen in der Zukunft (gegenwärtig max. 12 t Achslast, siehe auch Ziff. 7.1, Abs. "Aussenanlagen") treffen beide Parteien eine gesonderte Vereinbarung.

Die Unterhalts-, Reparatur-, Wartungs- und Eichkosten der Einrichtungen und Messgeräte:

- der LkW-Prüfhallen (2+3): gehen zu Lasten des Vermieters. Für allfällige Schäden in Folge unsachgemässer Nutzung haftet der Mieter.
- der PW-Prüfhalle (1) und der Geschwindigkeitsmessstrecke (8): gehen zu Lasten des Mieters.

Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räumlichkeiten gemäss Art. 257 f OR sorgfältig zu gebrauchen und im guten und sauberen Zustand zu halten.

Mieter und Vermieter verpflichten sich, die Eingänge und Fluchtwege innerhalb ihrer Zuständigkeitsbereiche während der Büroöffnungszeiten in jedem Fall offen zu halten. In Absprache gelten die besonderen Bedingungen der Kantonalen Motorfahrzeugkontrolle

Die Reinigung und Pflege der gemieteten Räumlichkeiten sowohl innen wie aussen erfolgt durch den Vermieter, ebenso der gesamten Umgebung. Ausgenommen ist die Innen-Reinigung und -Pflege der Verwaltungsräume der MFK (Aufzugs- und Treppentrakt ab EG und alle Räume innerhalb der über der Halle 2 und 3 realisierten Aufstockung).

Die Schnee- und Eisträumung für die Zu- und Wegfahrten, Prüf-, Mess- und Teststrecken sowie für die PW-Parkplätze erfolgt durch den Vermieter: geräumt (fahrbar) bis 06.30 Uhr, zudem - im Bedarfsfall – auch während der Betriebszeit.

Der Mieter hat Schäden am Mietobjekt der Vermieter sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257 g OR.

10.5 Schliesssysteme

Die Verwaltung der Schliesssysteme (mechatronische und insbesondere die elektronische Zutrittskontrolle) für die zur Mitbenützung gemieteten Räume und Anlagen (Prüfhallen 1-3, Areal-Toranlagen) erfolgt durch den Vermieter. Dies schliesst, hinsichtlich der elektronischen Zutrittskontrolle, die äusseren Abschlüsse (Aussentüren) der Büro- und Verwaltungsräume 4 (Aufstockung über der Prüfhalle 1 und 2) mit ein sowie allfällige Räumlichkeiten, die bei allfälliger Realisierung des Parkhauses (2.2. Mietobjekt, Aussenanlagen) gemeinsam genutzt werden sollten.

Die Verwaltung der Schliesssysteme für die zur ausschliesslichen Nutzung gemieteten Räume innerhalb der Büro- und Verwaltungsräume 4 (Aufstockung über der Prüfhalle 1 und 2) erfolgt durch den Mieter.

10.6 Versicherungen / Überwachung

Der Vermieter schliesst auf seine Kosten die üblichen Werkeigentümer-Versicherungen für die Liegenschaft sowie für alle fest eingebauten Einrichtungen, technische Anlagen, Installationen, Messgeräte und Waren ab. Ausgenommen sind die entsprechenden Prüfanlagen in der PW-Prüfhalle 3 (siehe auch Ziff. 7.1), die diesbezüglichen Versicherungen sind Sache des Mieters.

Die für den Betrieb des Mieters erforderlichen Versicherungen bezüglich des Mieterausbaus in den Büro- und Verwaltungsräumen (4) sind Sache des Mieters.

Für die Sicherheit und die Überwachung der gemieteten Räume und Aussenanlagen, exkl. Räumlichkeiten der MFK zur ausschliesslichen Nutzung (Verwaltungsräume), ist der Vermieter zuständig.

Das Areal wird vom Vermieter teilweise, nach dessen Bedürfnissen und im gesetzlichen Rahmen, mit Videokameras überwacht. Zudem sind die durch BOGG genutzten Räume durch eine Sicherheitsfirma überwacht.

Die Wartezone vor den Prüfhallen (LkW's, PW's und Motorräder) der MFK wird vom Mieter, nach dessen Bedürfnissen und im gesetzlichen Rahmen, mit Videokameras überwacht.

10.7 Beschriftung

Durch den Vermieter werden die Bedürfnisse der Kantonalen Motorfahrzeugkontrolle bezüglich Beschriftung auf Kosten des Mieters soweit ermöglicht, als dies in direkten Einflussbereich des Vermieters liegt und mit dem Beschriftungskonzept des Gesamtareals vereinbar ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Wegweiser zur Kantonalen Motorfahrzeugkontrolle, Beschriftung auf dem Areal und am / im Gebäude). Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und die daraus entstehenden Kosten zu tragen.

Die für ihn notwendige Beschilderungen und Beschriftungen erstellt und unterhält der Mieter auf eigene Kosten.

10.8 Hauswartung

Die allgemeine Hauswartung untersteht dem Vermieter.

10.9 Parkplätze

Der Vermieter verpflichtet sich, die oberirdischen Parkplätze entsprechend den Angaben des Mieters, auf seine Kosten zu markieren.

10.10 Fotovoltaik-Anlage

BOGG wird die gesamte, wirtschaftlich mögliche Fläche für die Stromproduktion mit einer Fotovoltaik-Anlage nutzen. Insbesondere die Dachflächen.

11. RÜCKGABE DER MIETSACHE

11.1 Übergabe bei Beendigung des Mietvertrages

Die Mietsache ist dem Vermieter am Tage der Beendigung des Mietvertrages in gereinigtem und guten Zustand zu übergeben (Art. 267 OR).

11.2 Der Mieter verzichtet im Voraus vorbehaltlos und unwiderruflich bei Vertragsbeendigung oder vorzeitiger Vertragsauflösung auf jegliche Entschädigung für den Fall, dass der mieterseitige Ausbau gem. Ziff. 10.1 und/oder 10.2 zu diesem Zeitpunkt einen erheblichen Mehrwert aufweisen sollte, auch wenn keine Wiederherstellungspflicht besteht.

Der Vermieter verzichtet im Gegenzug vorbehaltlos bei Vertragsbeendigung auf das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vor dem mieterseitigen Ausbau gem. Ziff. 10.1. und/oder 10.2 zu verlangen, mit nachfolgender **Ausnahme:**

- sollten die vom Mieter eingebauten und in seinem Eigentum verbleibenden Betriebseinrichtungen der Personenwagen-Prüfhalle (1) auf Wunsch einer der Vertragsparteien entfernt werden, ist die Befahrbarkeit des Hallenbodens gemäss deren Bestimmung als Buseinstellhalle vom Mieter wieder sicherzustellen.

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

12.1 Grundbucheintragung

Der Mieter und der Vermieter vereinbaren, dass der Mietvertrag im Grundbuch vorzumerken ist. Die Anmeldung dazu unterzeichnen die Parteien zusammen mit dem Mietvertrag. Das hat zur Folge, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft oder Veränderung der Eigentumsverhältnisse des Vermieters etc. der neue Eigentümer den Mietvertrag übernehmen muss und nicht vorzeitig kündigen kann.

12.2 Auswirkungen bei Verzug oder Verhinderung der Inbetriebnahme

Wird in Folge von Einwirkungen Dritter, verspäteten Bewilligungen, Beschlüssen zuständiger Organe etc., die nicht vom Mieter verschuldet wurden, die Realisierung und die Inbetriebnahme verzögert, hat dies auf den Mietbeginn eine auf-schiebende Wirkung.

Wird in Folge von Einwirkungen Dritter, verspäteten Bewilligungen, Beschlüssen zuständiger Organe etc., die nicht vom Mieter verschuldet wurden, die Realisierung und die Inbetriebnahme verhindert, ist der vorliegende Vertrag gegenstandlos und verwirkt schadlos für den Mieter.

12.3 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

12.4 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Art. 253 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Miete.

12.5 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, welche der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Partei bona fide entspricht oder möglichst nahe kommt.

12.6 Gerichtsstand

Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand Olten.

12.7 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in **3** gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei dem Mieter **1**, dem Vermieter **1** und dem Nutzer **1** Exemplar ausgehändigt werden.

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Vertragsparteien

Der Vermieter:

P. Schafer

T. von Arx

Der Mieter:

G. Keune

.....
Busbetrieb Olten Gösgen Gäu AG

.....
Staat Solothurn, handelnd durch kantonales Hochbauamt

Der Nutzer bestätigt, den Vertrag zur Kenntnis genommen zu haben.

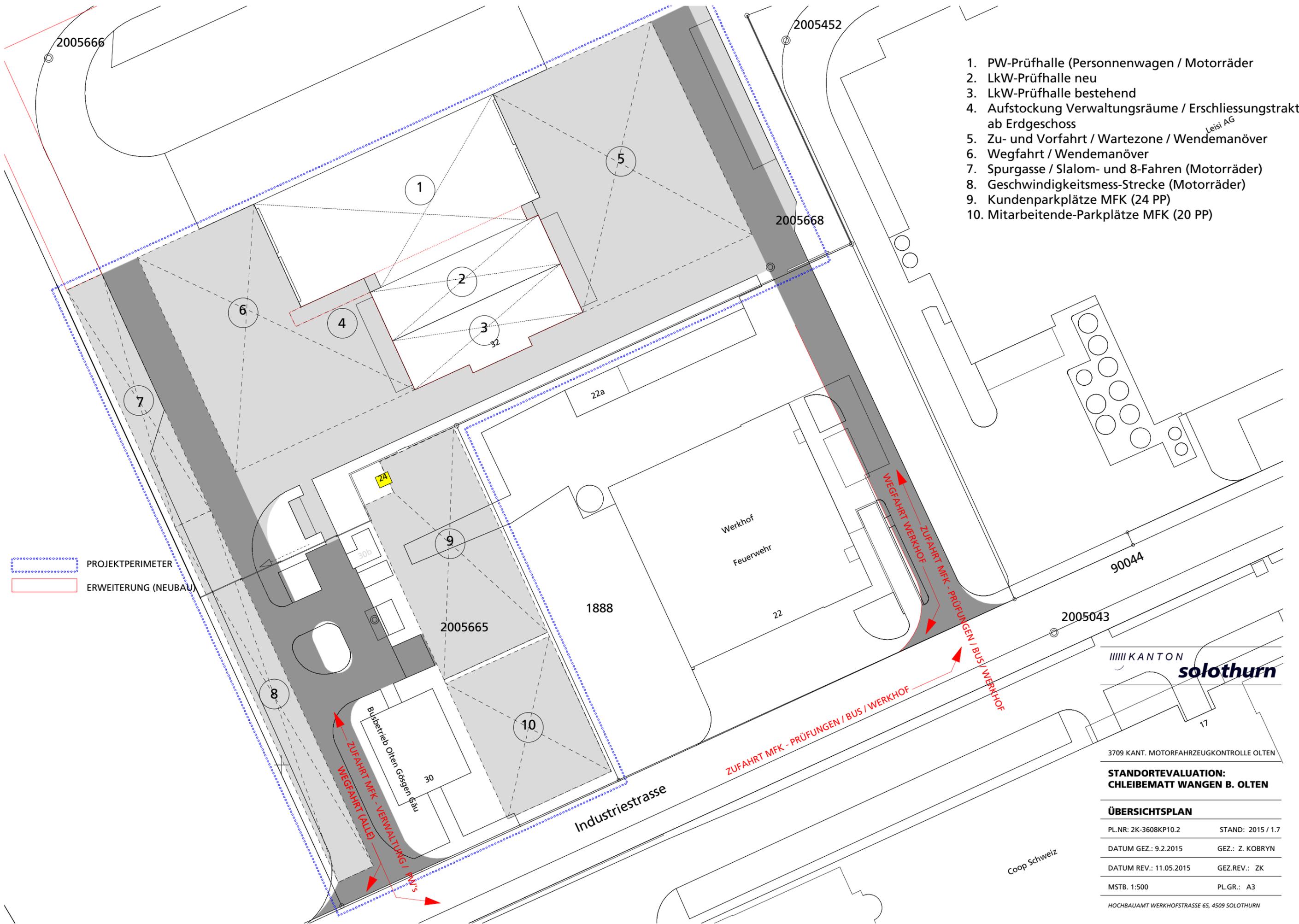
Ort, Datum:

Der Nutzer:

K. Lützelschwab

.....
Kantonale Motorfahrzeugkontrolle Solothurn

Beilagen: gemäss Pos. 2.1



1. PW-Prüfhalle (Personnenwagen / Motorräder)
2. LkW-Prüfhalle neu
3. LkW-Prüfhalle bestehend
4. Aufstockung Verwaltungsräume / Erschliessungstrakt ab Erdgeschoss
5. Zu- und Vorfahrt / Wartezone / Wendemanöver
6. Wegfahrt / Wendemanöver
7. Spurgasse / Slalom- und 8-Fahren (Motorräder)
8. Geschwindigkeitsmess-Strecke (Motorräder)
9. Kundenparkplätze MFK (24 PP)
10. Mitarbeitende-Parkplätze MFK (20 PP)

 PROJEKTPERIMETER
 ERWEITERUNG (NEUBAU)

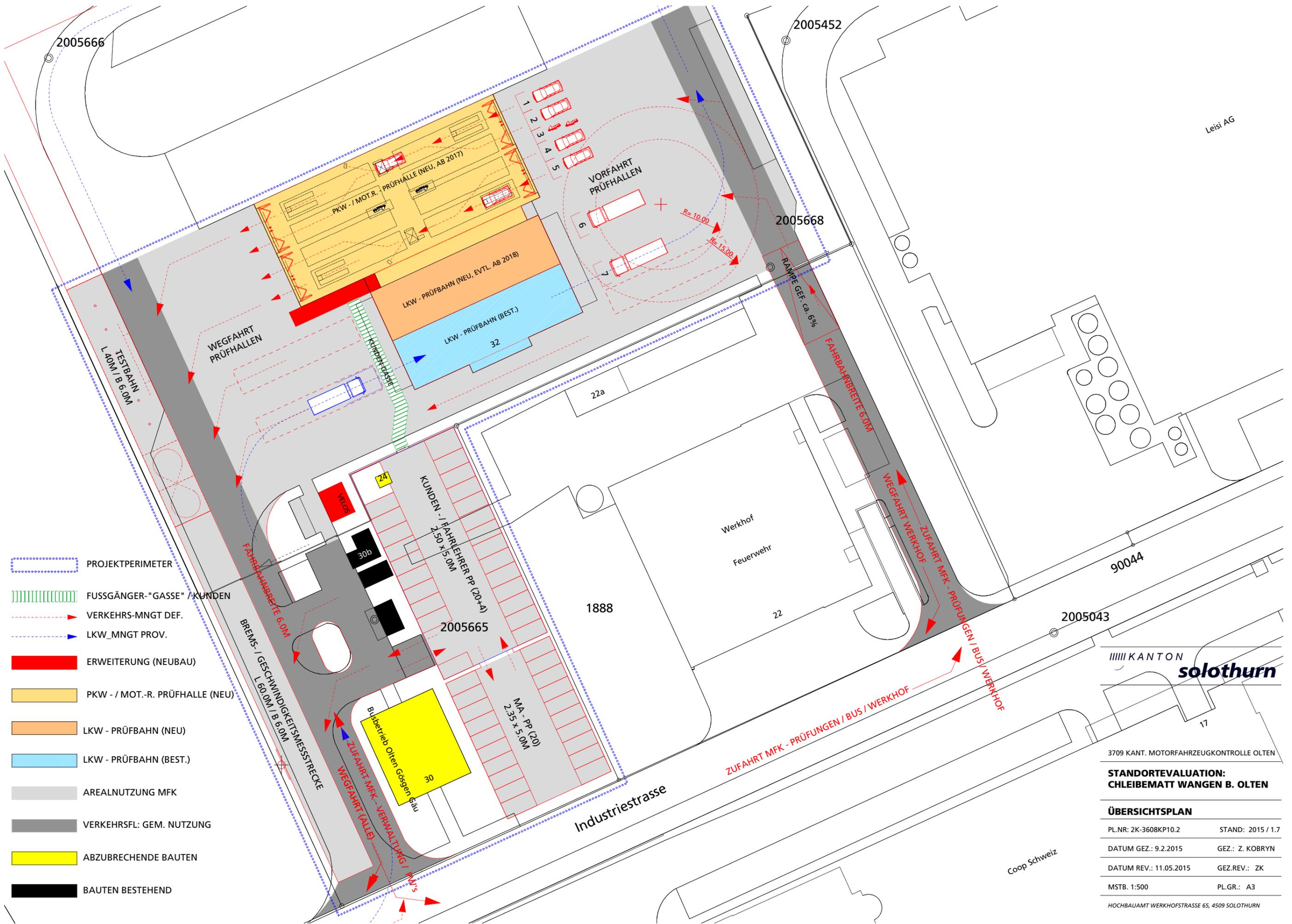
IIIIII KANTON
solothurn

3709 KANT. MOTORFAHRZEUGKONTROLLE OLTEN

**STANDORTEVALUATION:
CHLEIBEMATT WANGEN B. OLTEN**

ÜBERSICHTSPLAN

PL.NR.: 2K-3608KP10.2	STAND: 2015 / 1.7
DATUM GEZ.: 9.2.2015	GEZ.: Z. KOBRYN
DATUM REV.: 11.05.2015	GEZ.REV.: ZK
MSTB. 1:500	PL.GR.: A3



Leisi AG

IIIIII KANTON
solothurn

3709 KANT. MOTORFAHRZEUGKONTROLLE OLTEN

**STANDORTEVALUATION:
CHLEIBEMATT WANGEN B. OLTEN**

ÜBERSICHTSPLAN

PL.NR: 2K-3608KP10.2 STAND: 2015 / 1.7

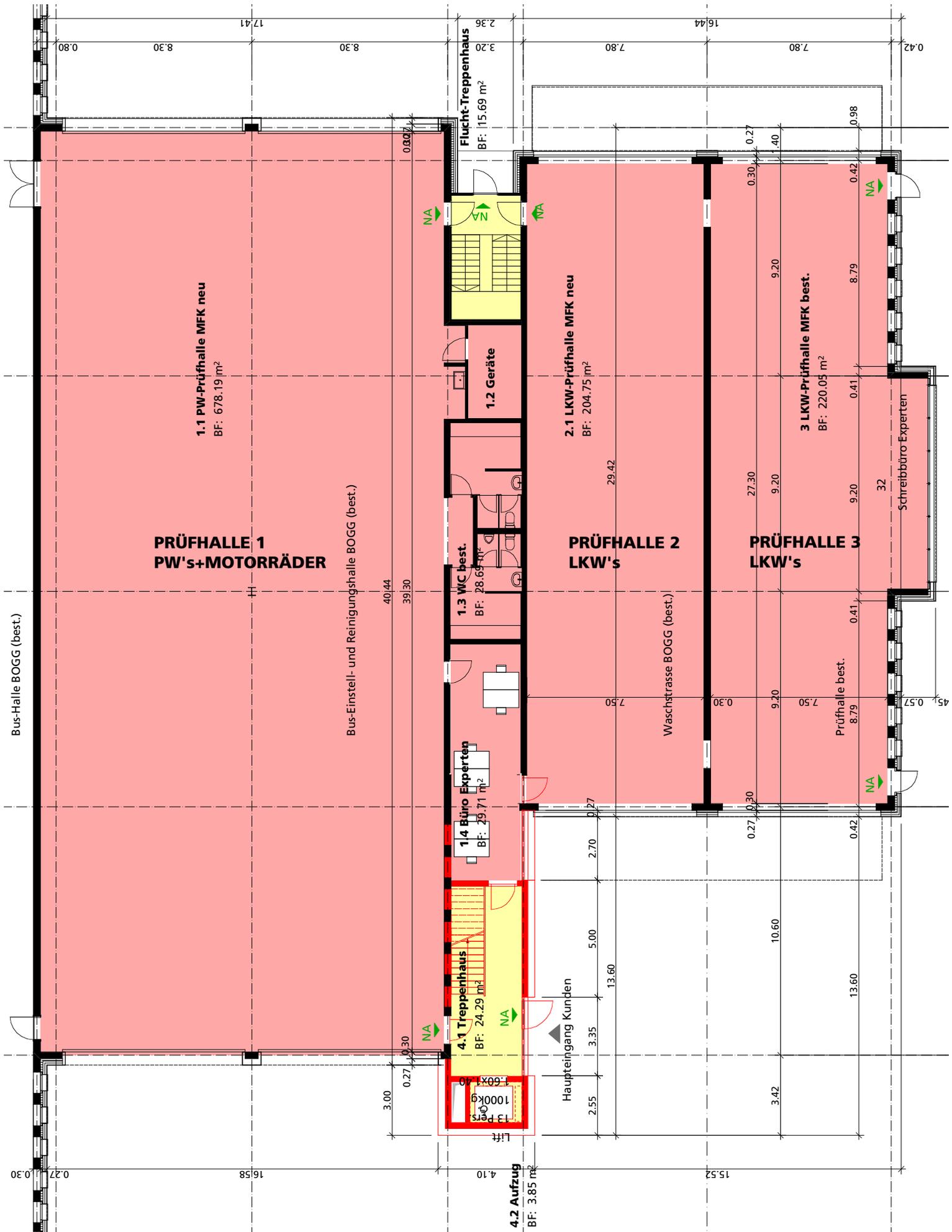
DATUM GEZ.: 9.2.2015 GEZ.: Z. KOBRYN

DATUM REV.: 11.05.2015 GEZ.REV.: ZK

MSTB. 1:500 PL.GR.: A3

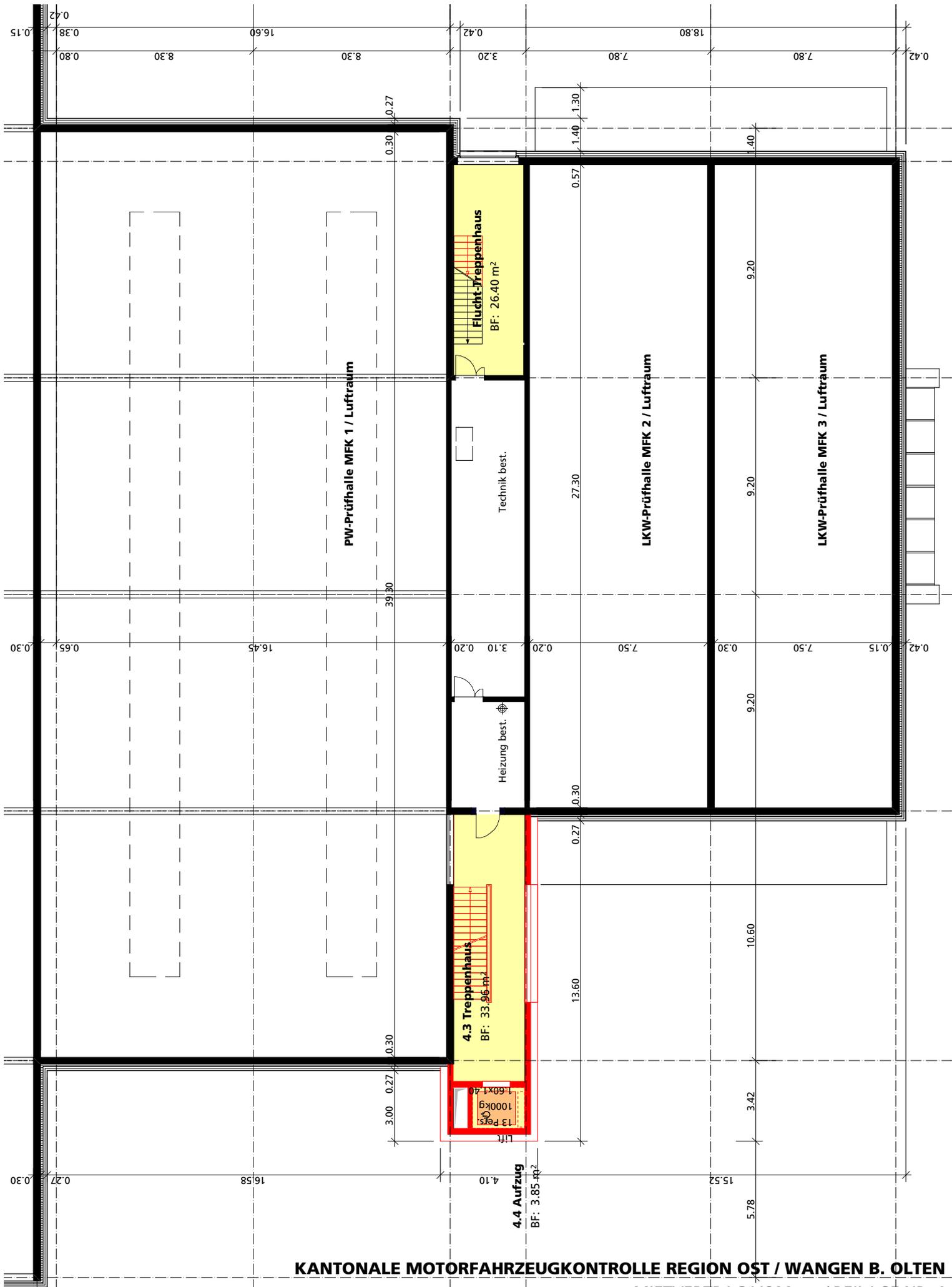
HOCHBAUAMT WERKHOFSTRASSE 65, 4509 SOLOTHURN

Coop Schweiz



KANTONALE MOTORFAHRZEUGKONTROLLE REGION OST / WANGEN B. OLTEN
 MIETVERTRAG VOM / BEILAGE NR. 3

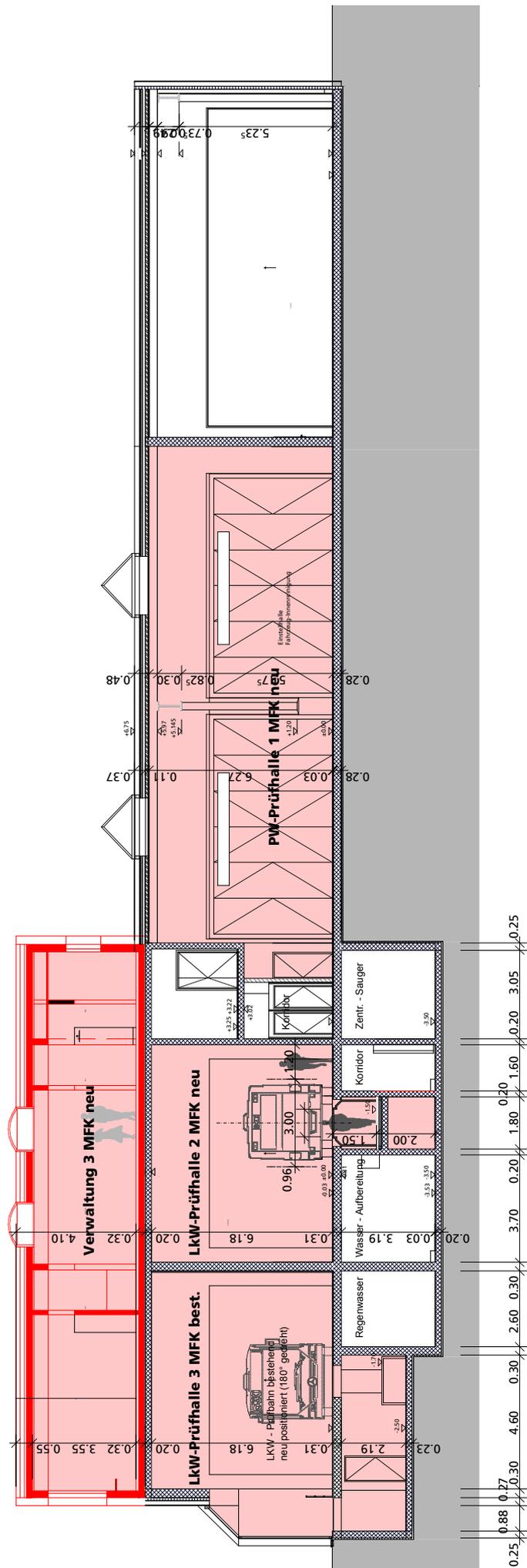
GRUNDRISS ERDGESCHOSS / PRÜFHALLEN 1-3 + MFK VERWALTUNG PL. MSSSTB: 1:200 / DAT.: 15.05.2017



KANTONALE MOTORFAHRZEUGKONTROLLE REGION OST / WANGEN B. OLTEN

MIETVERTRAG VOM / BEILAGE NR. 4

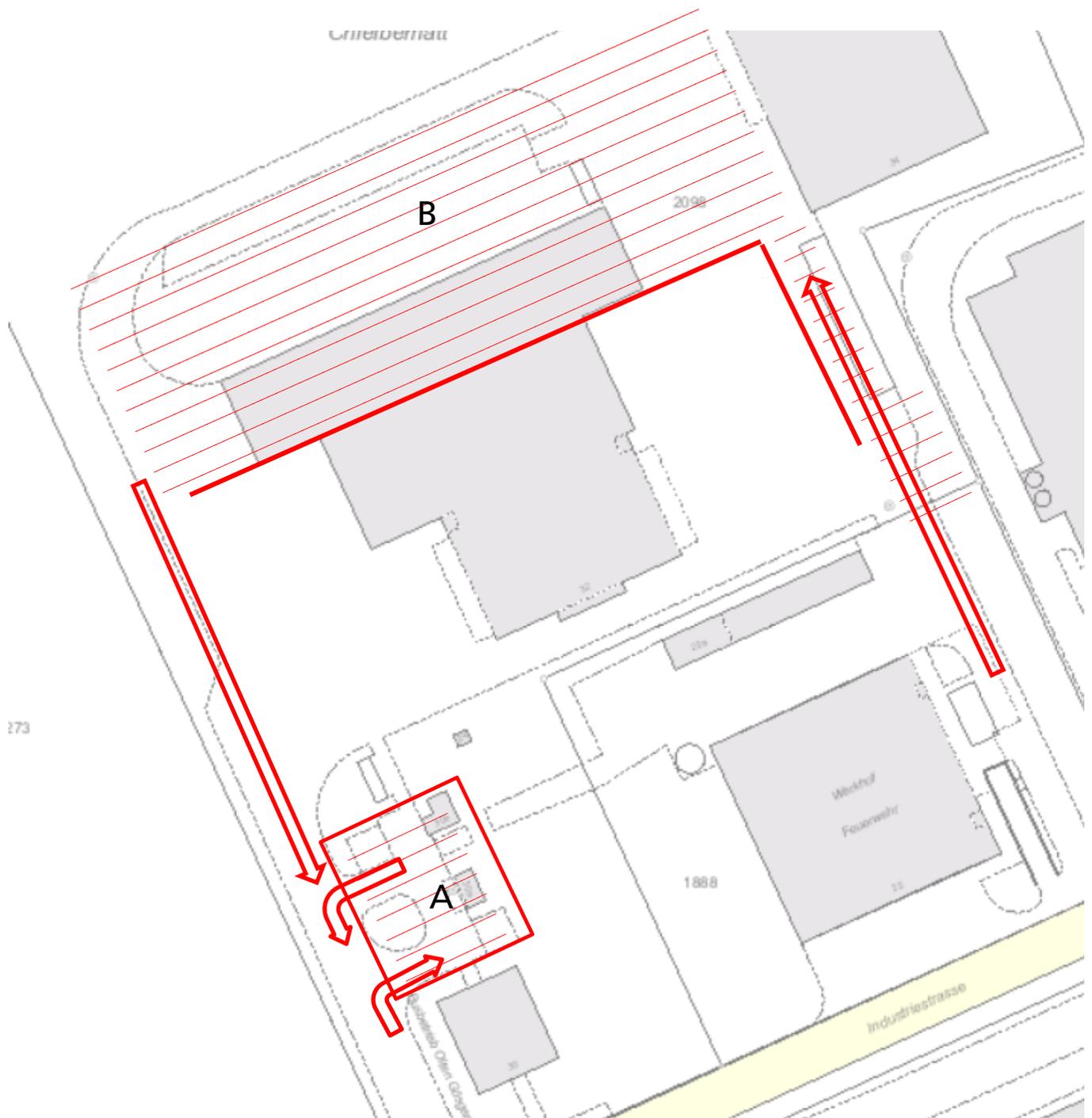
GRUNDRISS ZWISCHENGESCHOSS / MFK VERWALTUNG PL. MSSSTB: 1:200 / DAT.: 15.05.2017



KANTONALE MOTORFAHRZEUGKONTROLLE REGION OST / WANGEN B. OLTEN

Mietvertrag vom / Beilage Nr. 6

Hallen 1-3 / Querschnitt N-S / PL. MSSSTB: 1:200 / Dat.: 15.05.2017



Sicherstellen der Durchfahrt aller Fahrzeuge, respektive der Zu- und Wegfahrt zu den Tankstellen.

Schraffierte Arealflächen

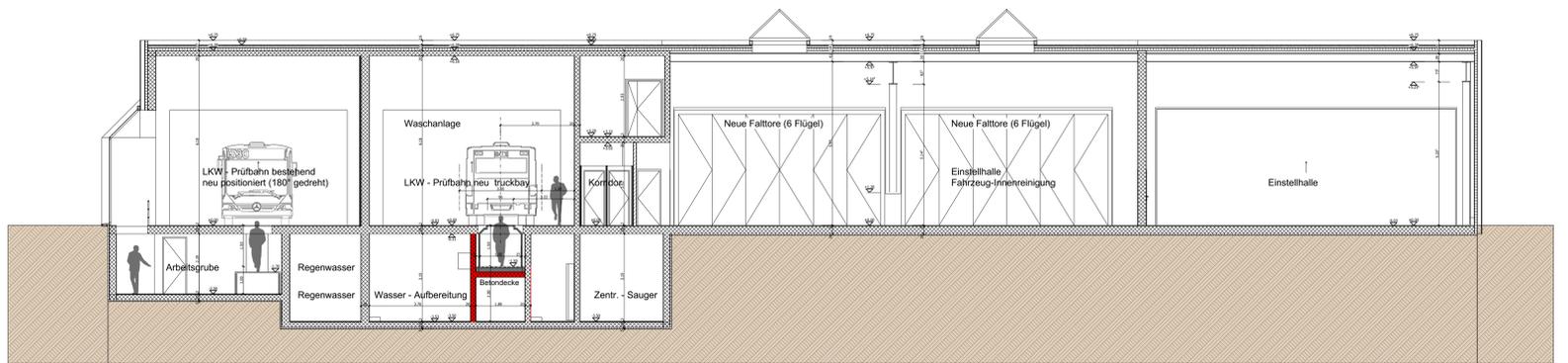
A kein Parkieren von Fahrzeugen (ausser Anhalten zur Betankung).

B in der Regel kein Befahren dieser Fläche durch MFK-Kunden (Manöverbereich Werkstatt BOGG).

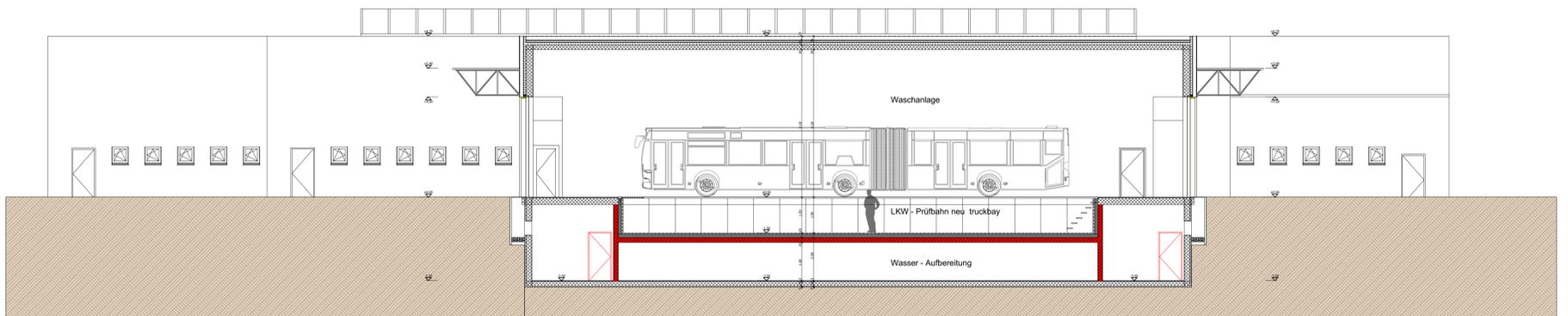
Bereich für den betrieblichen Ablauf der BOGG während Öffnungszeit BOGG

Übersichtsplan / Beilage zum Mietvertrag

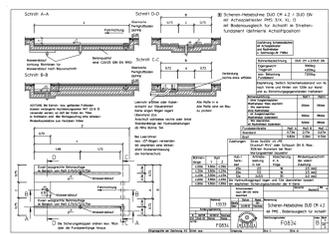
Beilage 7



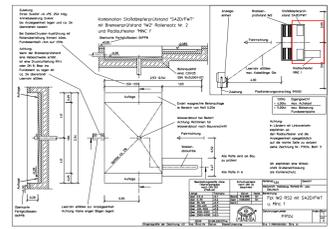
SCHNITT 01-01 M. 1:100



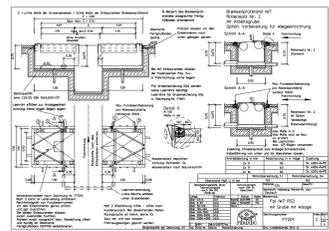
SCHNITT 03-03 M. 1:100



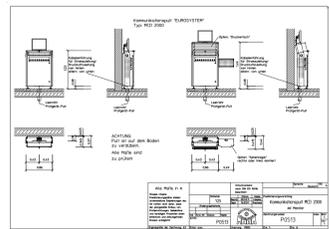
1



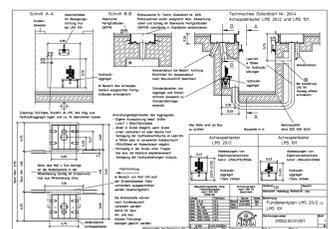
2



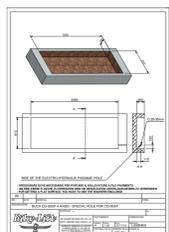
3



4



5



6

Grundrisser / Baueinr. Architekt

22.06.2015

Gesamtplan gross

900.50

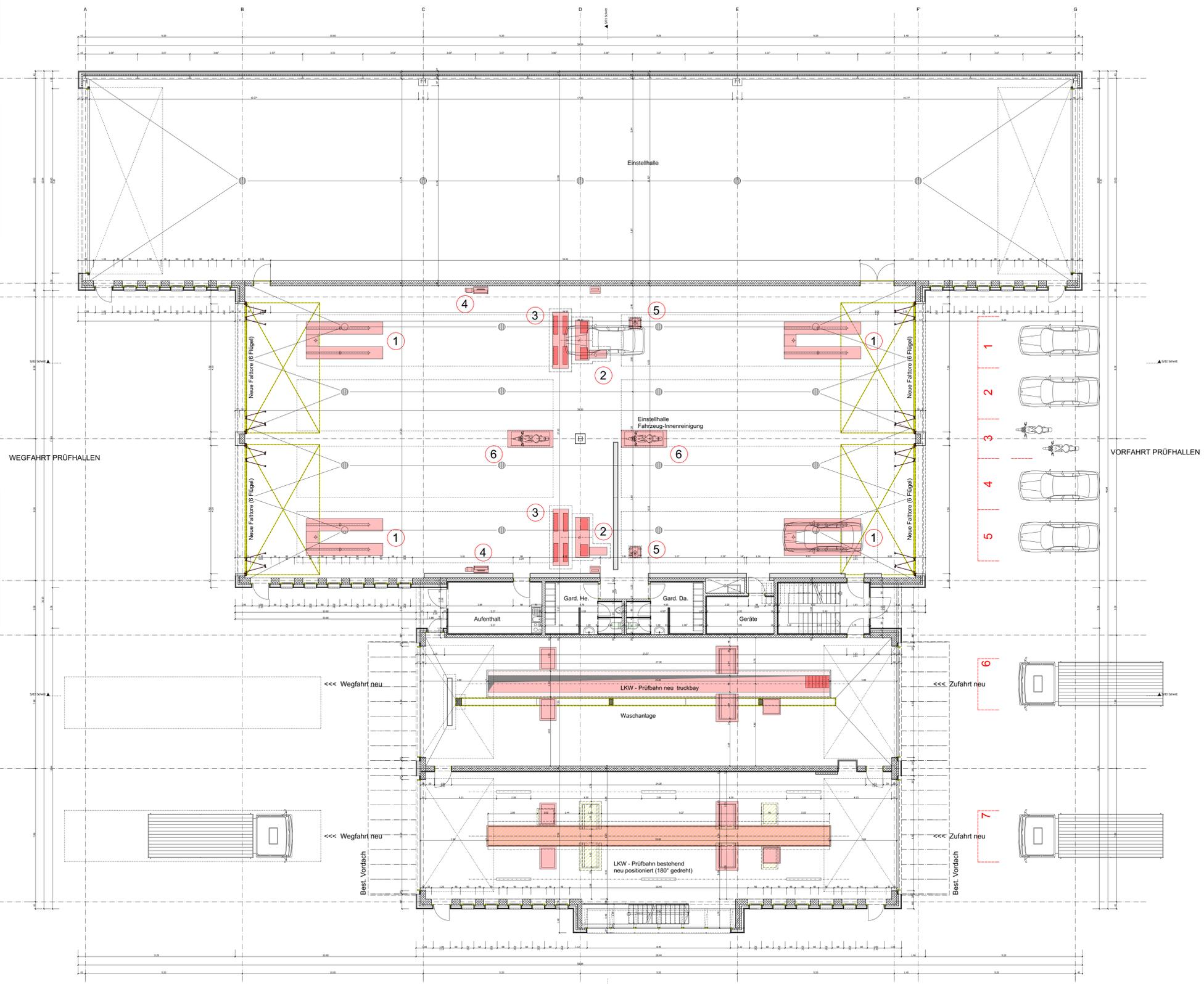
Erweiterung MKF Otten, Wangen b. Otten

Baubetrieb Otten Göttingen GbR

Industriestrasse 32, 4612 Wangen b. Otten

3.6.1

THOMMEN ARCHITECTEN & PLANER



GRUNDRISS M. 1:100

VORPROJEKTSTUDIE

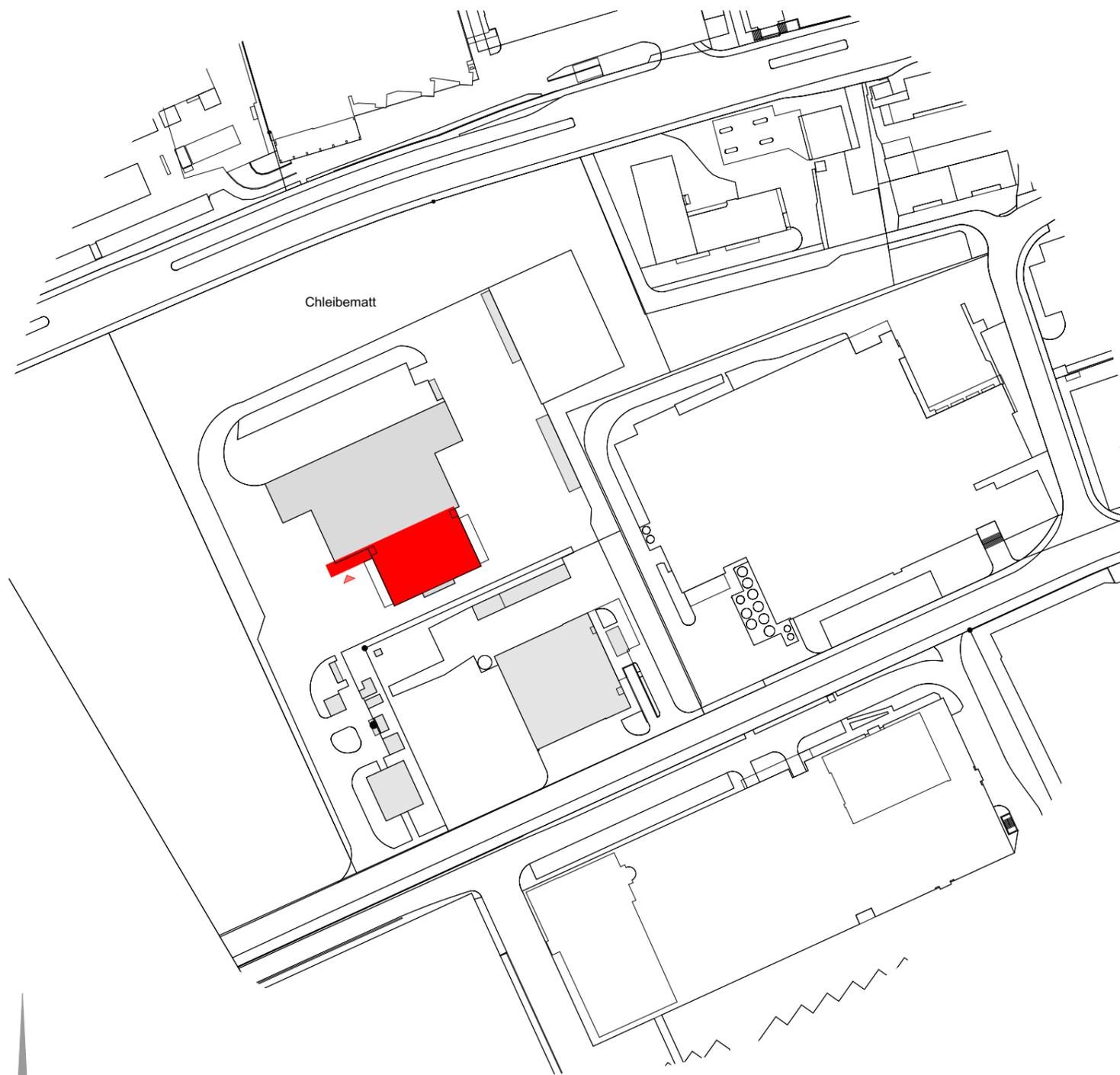
Hochbauamt Kanton Solothurn | Rötihof | 4500 Solothurn | Projekt Nr. 900.50



W.Thommen AG Architekten & Planer | lw/fs

Ziegelackerstrasse 5 | CH-4603 Olten

Tel +41 62 289 06 06 | info@wthommen.ch

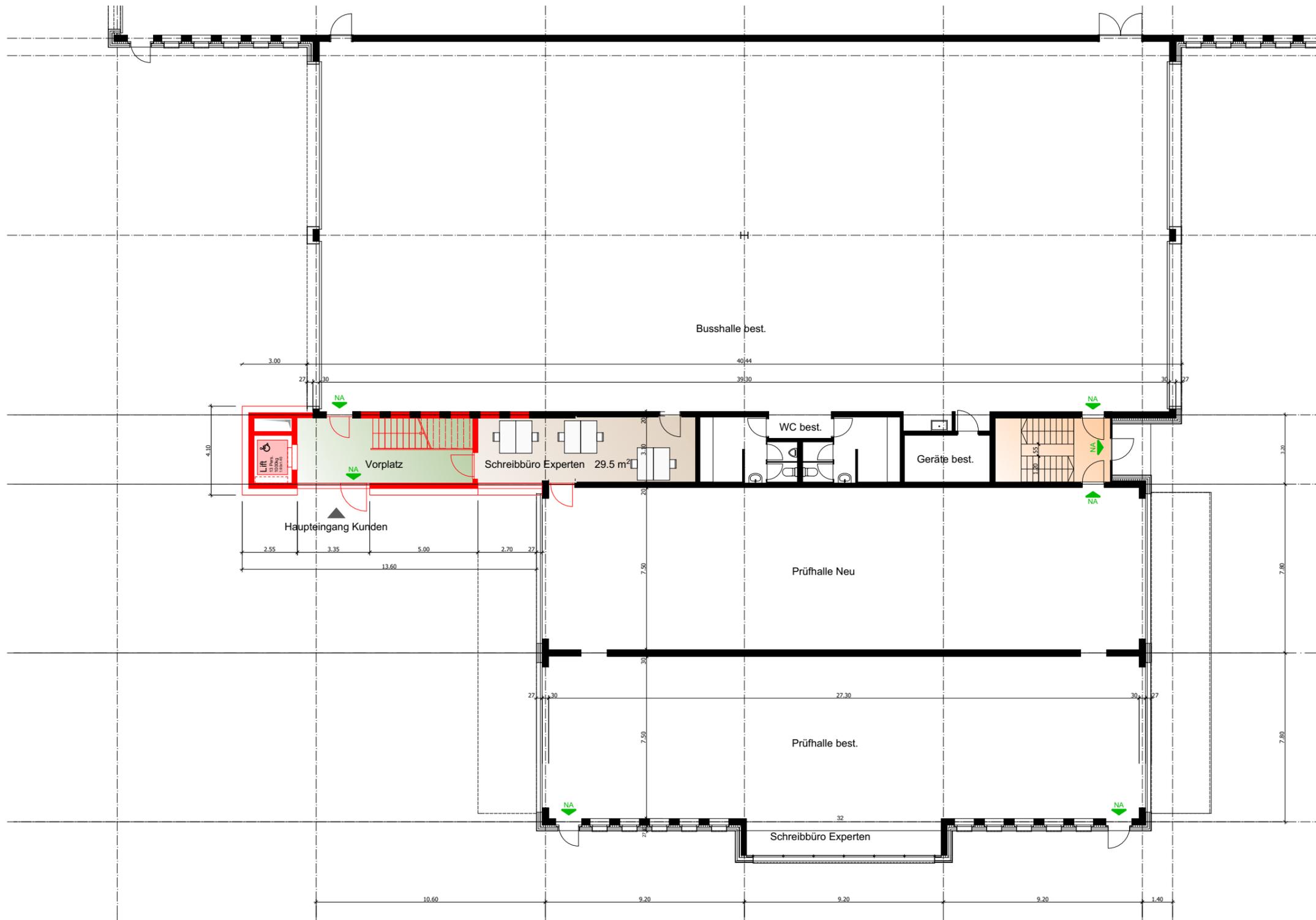


SITUATION | Vorprojektstudie

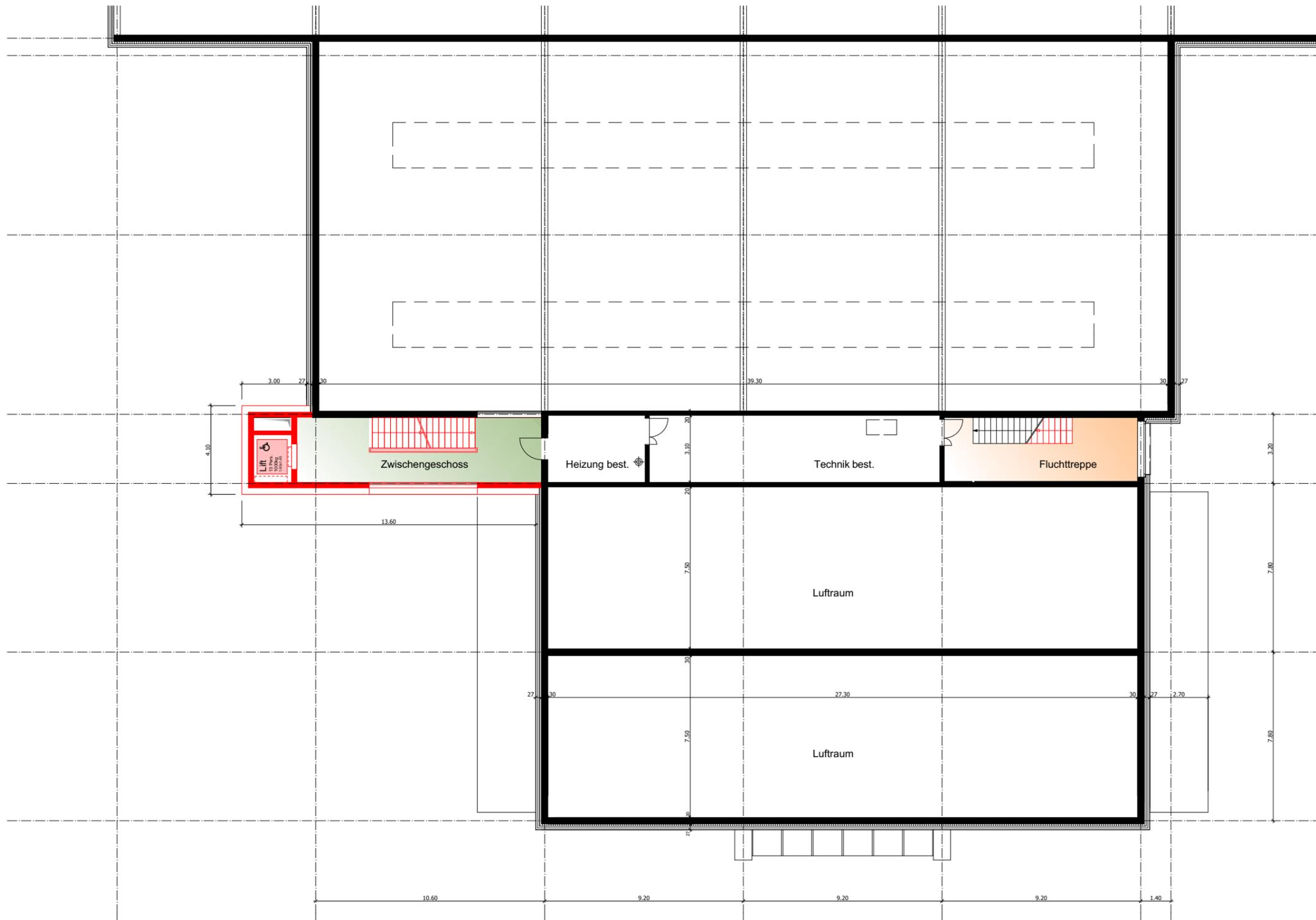
Aufstockung BOGG Bushalle | Industriestrasse 32 | 4612 Wangen b. Olten | DIN A3 | 10. 06.2015

Ausgangslage

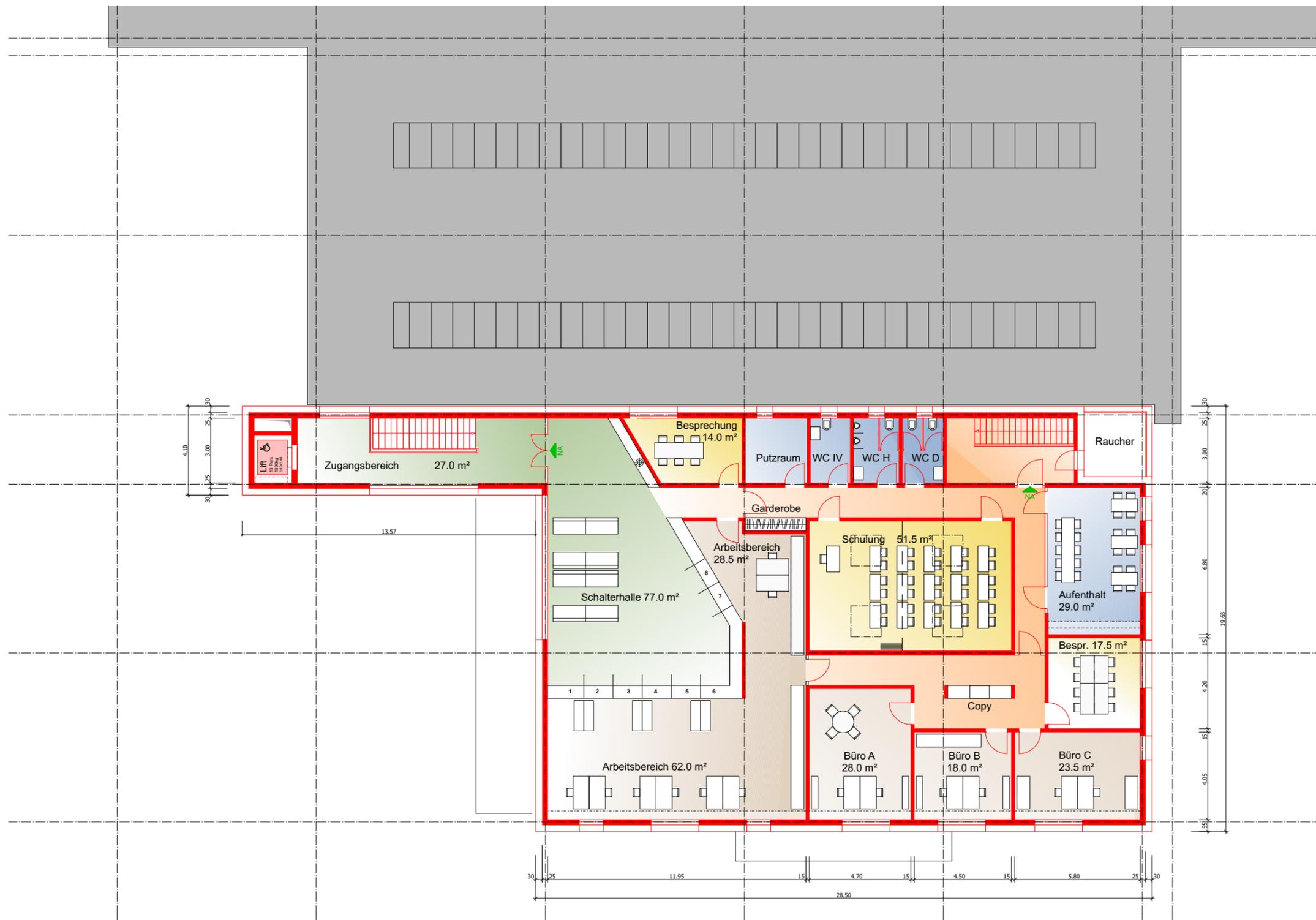
Die MFK Olten befindet sich mitten in einem Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Olten. Die Räumlichkeiten genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Mittelfristig soll ein Ersatzstandort gesucht werden. Die BOOG zeigt Interesse an Synergien mit der MFK und bietet ihr Grundstück zur Mitbenutzung an. Das Hochbauamt Kanton Solothurn beauftragt die W. Thommen AG, eine Vorprojektstudie für die Aufstockung der bestehenden Bushalle, zu erstellen. In der Aufstockung sollen die administrativen Räumlichkeiten der Motofahrzeugkontrollstelle und die Kundenabwicklung untergebracht werden. Grundvoraussetzung dabei ist die behindertengerechte Erschliessung und Zugänglichkeit des Kundenbereichs. Als Grundlage dient das Factsheet „Machbarkeitsstudie Motorfahrzeugkontrolle“ vom 05. Juli 2013. Zusätzlich fand jeweils eine Begehung der MFK Neuenburg und Luzern statt. In Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und der Motofahrzeugkontrolle wurde ein Konzept für die Räumlichkeiten entwickelt. Ziel der Studie ist es die Machbarkeit der Aufstockung zu prüfen und einen gestalterischen und planerischen Lösungsansatz zu erarbeiten.



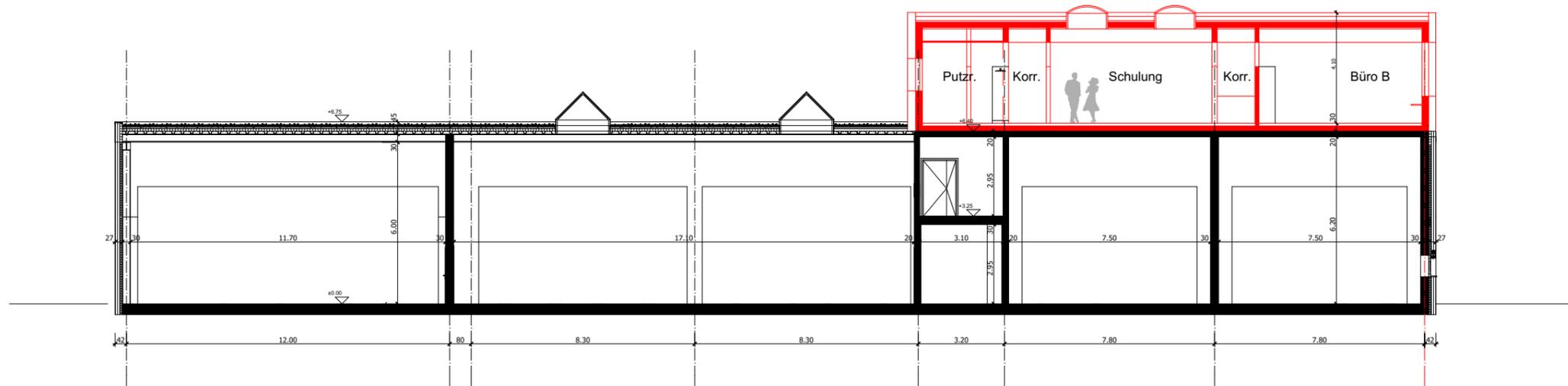
GRUNDRISS | Erdgeschoss | Mst. 1:200



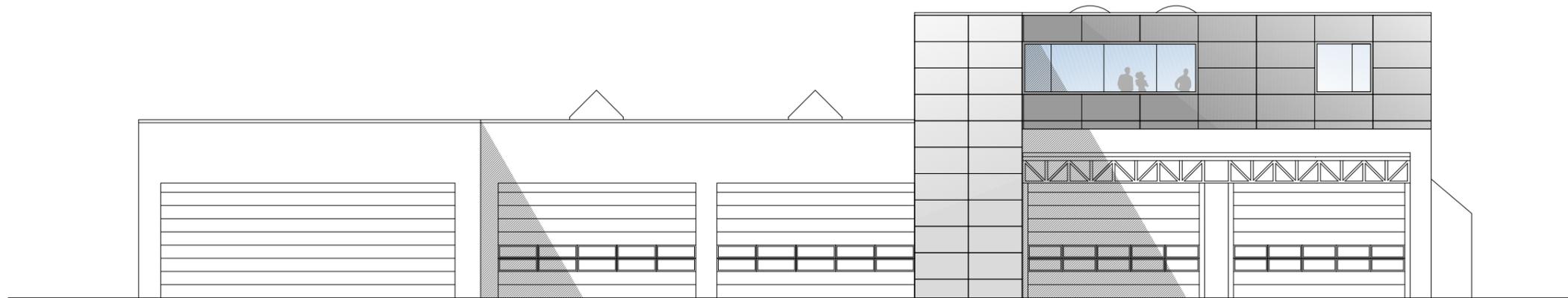
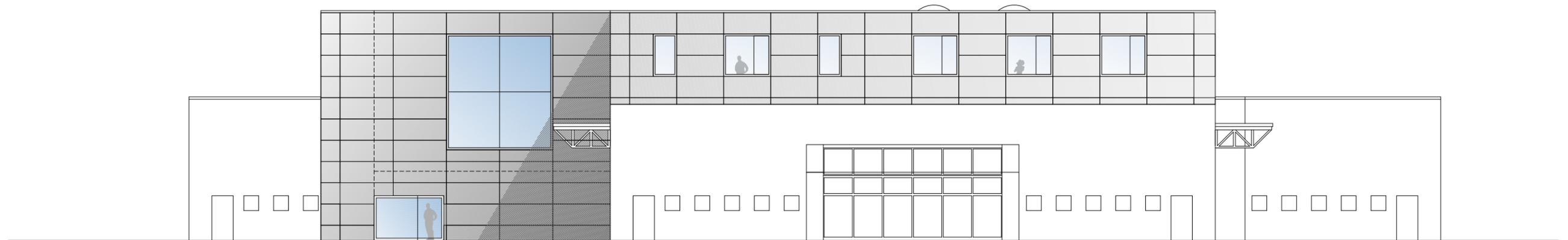
GRUNDRISS | Zwischengeschoss | Mst. 1:200



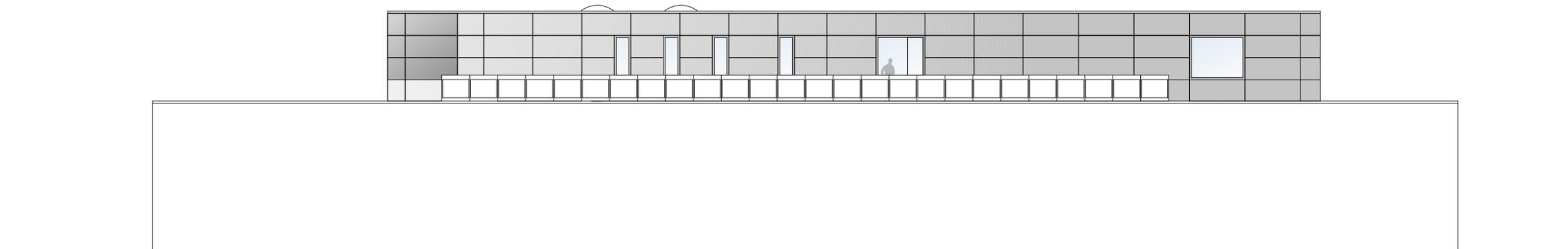
GRUNDRISS | Obergeschoss | Mst. 1:200



SCHNITT | Querschnitt | Mst. 1:200



ANSICHT | Süd | West | Mst. 1:200



ANSICHT | Nord | Ost | Mst. 1:200


KANTONALE MOTORFAHRZEUGKONTROLLE REG. OLTEN
KOSTENVORANSCHLAG (+/- 10%)

12.08.2015

Teilprojekt 1 / Parkieranlagen 9 + 10
900.50 Aussenanlagen / Parkieranlagen 9+10 **TP 1** **A 9+10** **1. Etappe** **180'000**
Schätzung der Anlagekosten (+/- 10%)
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten **1'800**

130 Gemeinsame Baustelleneinrichtung, Kosten für Energie und Wasser 1.00 LE 1'800 1'800

BKP 4 Umgebung **178'200**

Parkplätze 9 Erstellen der Kunden und Fahrlehrerparkplätze Berechnung 1.00 LE 86'000 86'000

Parkplätze 10 Erstellen der Mitarbeiter-Parkplätze Berechnung 1.00 LE 58'000 58'000

Parkplätze 9 Zugangstor Fussgänger Anfrage 1.00 LE 7'700 7'700

Abbruch Pavillon (interne Kosten BOGG) 1.00 LE 30'000

Honorare Architekt, Bauingenieur, Techniker, Spezialisten 1.00 LE 26'500 26'500

Total Baukosten TP 1, Aussenanlagen 9+10 **180'000**

LEISTUNGSÜBERSICHT BOGG / MFK

MIETVERTRAG / BEILAGE 11

Bereich	GE	Raum	** Raum-Nr.				Elektroinstall.							Wasser			HLK		Druckluft	**** Schlüssel-Verwalt.	*** Sicherheits-dispositiv	Baulicher Unterhalt (Gebäude / Aussentflächen)	Unterhalt Prüf-einricht.	Reinigung			Bemerkungen / Details	
			UG	EG	ZG	OG	(Objekt-) Beleuchtung	230 V	400 V	LWL	UKV	WLAN	BMA	KW	WW	Wärme (°C)	Lüft-Anl.	innen						ausen	Winter-dienst			
PW-Prüfhalle	1	Prüfhalle	-	1.1	-	-	x	x	x		(X)				x	x	x	18°	x		BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung 1 x Woche (maschinell, früorgens) zusätzliche Reinigungen, nach Bedarf, durch Nutzer (Gerät durch Vermieter bereitgestellt)
		Prüfeinrichtungen PW / Motorräder	-	-	-	-		x	x		(X)										-	MFK	-	MFK	-	-	-	Service-/Unterhaltsarbeiten/Eichung/Ersatz (nach Bedarf, min. 10J), Zuleitungen ab Abschluss an feste haustechn. Installationen
		Geräte	-	1.2	-	-	x	x													BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung täglich
		WC-Anlagen	-	1.3	-	-	x	x							x	x	x	18°	x		BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung täglich
LKW-Prüfhalle	2	Büro Experten	-	1.4	-	-	x			(X)				x			21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-		
		Prüfhalle	-	2.1	-	-	x	x		(X)								18°	x		BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung 1 x Woche (maschinell, früorgens) zusätzliche Reinigungen, nach Bedarf, durch Nutzer (Gerät durch Vermieter bereitgestellt)
		Prüfeinrichtungen LKW's	-	-	-	-		x	x		(X)										-	BOGG	-	BOGG	-	-	-	Service-/Unterhaltsarbeiten/Eichung/Ersatz (nach Bedarf, min. 10J)
LKW-Prüfhalle	3	Prüf-/Servicegrube	2.2	-	-	-	x	x					x							BOGG	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-		
		Prüfhalle	-	3.1	-	-	x	x	x	(X)								18°	x		BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung 1 x Woche (maschinell, früorgens) zusätzliche Reinigungen, nach Bedarf, durch Nutzer (Gerät durch Vermieter bereitgestellt)
		Prüfeinrichtungen LKW's	-	-	-	-		x	x		(X)										-	BOGG	-	BOGG	-	-	-	Service-/Unterhaltsarbeiten/Eichung/Ersatz (nach Bedarf, min. 10J)
MFK-Verwaltung	4	Prüf-/Servicegrube / UG	3.2	-	-	-	x	x		(X)			x							BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Reinigung Ø 1 x Woche	
		Treppenhaus	-	4.1	-	-	x	x					x					18°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Aufzug	-	4.2	-	-	x							x							MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Flucht-Treppenhaus	-	FT	-	-	x	x					x								BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Unterhalt/Reinigung/Freihalten gem. Anforderungen VKF / SGV
		Treppenhaus (MFK)	-	-	4.3	-	x	x					x					18°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Aufzug	-	-	4.4	-	x	x					x								MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Flucht-Treppenhaus	-	-	FT	-	x	x					x								BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Unterhalt/Reinigung/Freihalten gem. Anforderungen VKF / SGV
		Treppenhaus (MFK)	-	-	-	4.5	x	x					x					18°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Aufzug	-	-	-	4.6	x	x					x								MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Kunden / Schalter	-	-	-	4.7	x	x			(X)		x					21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Gang	-	-	-	4.8	x	x			(X)		x					21°	?		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Besprechung	-	-	-	4.9	x				(X)		x					21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Putzraum	-	-	-	4.10	x	x			(X)		x	x	x			21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		WC IV	-	-	-	4.11	x	x			(X)		x	x				21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		HC Herren	-	-	-	4.12	x	x			(X)		x	x				21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		WC Damen	-	-	-	4.13	x	x			(X)		x	x				21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Aufenthalt	-	-	-	4.14	x	x			(X)		x	x	x			21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Besprechung	-	-	-	4.15	x				(X)		x					21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Büro 2 Pers.	-	-	-	4.16	x				(X)		x					21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
		Büro 2 Pers.	-	-	-	4.17	x				(X)		x					21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-	
Büro 2 Pers.	-	-	-	4.18	x				(X)		x					21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-			
Arbeitsbereich / Schalter	-	-	-	4.19	x				(X)		x					21°			MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-			
Schulung	-	-	-	4.20	x				(X)		x					21°	x		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-			
Gang	-	-	-	4.21	x	x					x					21°	?		MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-			
Flucht-Treppenhaus	-	-	-	FT	x	x					x								BOGG	BOGG	BOGG	-	BOGG	-	-	Unterhalt/Reinigung/Freihalten gem. Anforderungen VKF / SGV		
Raucher	-	-	-	4.23							-								MFK	BOGG	BOGG	-	MFK	-	-			
Vorfahrt	5	Zufahrt / Warten / Manöver	-	-	-	-	x	-												-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG	Reinigung / Schneeräumung bei Bedarf, vor Arbeitsbeginn (ca. 6.30h), sonst auch bei akutem Bedarf	
Wegfahrt	6	Wegfahrt / Standplatz	-	-	-	-	x	-												-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG		
Spurgasse	7	Spurgasse / Slalom / 8_Fahren	-	-	-	-	x	-												-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG	Reinigung / Schneeräumung bei Bedarf, vor Arbeitsbeginn (ca. 6.30h), sonst auch bei akutem Bedarf	
Teststrecke	8	Geschwindigkeit-Prüfstrecke	-	-	-	-	x	-												-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG		
		Prüfeinrichtungen Motorräder	-	-	-	-	x	x						(X)							-	MFK	-	MFK	-	-	-	Service-/Unterhaltsarbeiten/Eichung/Ersatz (nach Bedarf, min. 10J), Zuleitungen ab Abschluss an feste haustechn. Installationen
PP-Anlage	9	Parkpl. Kunden MFK	-	-	-	-	x													-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG	Reinigung / Schneeräumung bei Bedarf, vor Arbeitsbeginn (ca. 6.30h), sonst auch bei akutem Bedarf	
PP-Anlage	10	Parkpl. MA MFK	-	-	-	-	x													-	BOGG	BOGG	-	-	BOGG	BOGG		
Toranlagen W/O	-	Zufahrten / Zugänge	-	-	-	-	x													BOGG	BOGG	BOGG	-	-	-	-	Zutritt für Mitarbeitende ab 6:30h / Kunden ab 7.00h	

Anmerkungen * Gebäude- / Bereich-Nummer gemäss Beilage 1 ** Raumnummern gemäss Beilage 3-6

*** Zu Sicherheitsdispositiv: Angabe in der Tabelle = Lead / unter Mitwirkung MFK. Die allfälligen internen Bestimmungen MFK sind Teil des Gesamtdispositiv auf dem Areal (des BOGG).

FT Raumnummern gem. Raumnummerierung des Vermieters

(x) Sicherstellung durch Vermieter (BOGG)

**** Schlüsselverwaltung gem. Vereinbarung MFK / BOGG

4 Raumlister MFK Verwaltung provisorisch, gem. aktuellem Vorprojekt

(X) Sicherstellung durch Mieter / Nutzer (Kanton)