

MIETVERTRAG

Schulungsräume im Freizeitland 1. Obergeschoss
Louis Giroud Strasse 25, 4600 Olten

Eigentümerin/Vermieterin:

Giroud Olma AG
Louis Giroud-Strasse 26
4600 Olten
CHE 102.438.738

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

Mieter:

Staat Solothurn
Vertreten durch das Hochbauamt
Abteilung Immobilienentwicklung
Werkhofstr. 65
4509 Solothurn

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Liegenschaft:

Schulungsräume im Freizeitland Olten
Louis Giroud-Strasse 25
4600 Olten

Präambel

Der Kanton Solothurn verstärkt sein kantonales Spezialangebot für die pädagogische Förderung und Schulung von Kindern und Jugendlichen mit speziellen Bedürfnissen an diesem Standort. Das Mietobjekt wird vom Heilpädagogischen Schulzentrum Olten (HPSZ Olten) als Unterrichtsräumlichkeiten mit diversen Angeboten genutzt.

Inhaltsverzeichnis

1	Mietobjekt / Mietzins Laufzeit ab 1.Juli 2021 – 30.Juni 2024	4
2	Pläne / Fläche.....	4
3	Zugang Mietfläche	4
4	Gebrauchszweck.....	5
5	Sicherheitsleistung.....	5
6	Mietzins.....	5
6.1	Mietzinszahlung / Verzug	5
6.2	Mietzinsanpassung	5
7	Nebenkosten.....	5
8	Abgaben und Unkosten	7
9	Mietbeginn	7
10	Mietdauer und Kündigungsmöglichkeit.....	7
11	Ausbau / Bauliche Veränderungen	7
11.1	Mieterausbau.....	7
11.2	Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten	8
12	Unterhaltungspflicht der Vermieterin	8
13	Unterhaltungspflicht des Mieters.....	9
14	Übergabe.....	10
15	Schlüsselverzeichnis.....	10
16	Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme	10
17	Benützung Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache.....	10
17.1	Grundsätzliches	10
17.2	An- und Auslieferung	11
17.3	Abfälle.....	11

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

18	Anschriften / Reklame	11
19	Verrechnung	11
20	Untermiete	12
21	Rückgabe der Mietsache	12
22	Zusätzliche Vereinbarungen.....	13
22.1	Anwendbares Recht / Gerichtsstand	13
22.2	Zustellungen	13
22.3	Änderungen / Ergänzungen	13
22.4	Beilagen	13
22.5	Unterschriften und Ausfertigung.....	14

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

1 Mietobjekt / Mietzins Laufzeit ab 1.Juli 2021 - 30.Juni 2024

Objekt	Etage	Fläche / m2	CHF / m2	Nettomiete p.a.	CHF pro Quartal
Schulungsräume	1.OG	1750	140.00	245'000.00	61'250.00
Total Nettomiete				245'000.00	61'250.00
HKBK Akonto inkl. Strombezug	1.OG	1750	20.00	35'000.00	8'750.00
Total Bruttomiete				280'000.00	70'000.00
3 Parkplätze à CHF 100.00				inkludiert	
Allgemeine Aussenanlagen wie z.B. Spielplatz zur Mitbenutzung				inkludiert	
MWST				0.00	0.00
Total Bruttomietzins				280'000.00	70'000.00

Der Mietzins von Total CHF 245'000.00 gilt als oberstes Mietzinsdach.

Über notwendige Investitionen und/oder Mietzinsanpassungen verhandeln die Vertragsparteien nach dem ersten Jahr Regelbetrieb.

2 Pläne / Fläche

Die beiliegenden Pläne, Mietfläche rot hinterlegt, bilden einen integrierenden Bestandteil zum vorliegenden Mietvertrag. Allfällige Flächenabweichungen bis zu 5% berechtigen nicht zu einer Anpassung des Mietzinses.

3 Zugang Mietfläche

Der Zugang in die Mietfläche erfolgt über den Haupteingang do it&Garden via Treppenaufgang. Der Unterhalt sowie die Reinigung des Treppenaufganges sowie des Vorplatzes im 1. OG ist Sache des Mieters.

Der Eingangsbereich do it&Garden ist kein Aufenthaltsort für die Schüler.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

4 Gebrauchszweck

Das Mietobjekt wird dem Mieter zur Nutzung als **Schulungsräume für Kinder und Jugendliche der Heilpädagogischen Schulzentren Olten** zur Verfügung gestellt. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für den Mieter verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjektes, den die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat, umschrieben.

5 Sicherheitsleistung

Auf Grund langjähriger Zusammenarbeit mit dem Kanton Solothurn verzichtet die Vermieterin auf die Entrichtung einer Bankgarantie oder Mietkaution des Mieters.

6 Mietzins

6.1 Mietzinszahlung / Verzug

Der Mietzins ist jeweils am 1. Tag des Quartals (Verfalldatum) fällig. Der erste Mietzins ist per **01.07.2021** fällig.

Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn die Vermieterin am Verfalldatum über das Geld verfügen kann. Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter bei Zahlungseingängen nach dem Verfalldatum einen Verzugszins von 5 % (ab Verfalldatum) sowie Mahngebühren von CHF 50.00 und übrige nachweislich damit zusammenhängende Spesen in Rechnung zu stellen. Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung.

6.2 Mietzinsanpassung

Bei Bedarf können Akontobeiträge für Nebenkosten aufgrund der tatsächlichen Kosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist in der dafür vorgeschriebenen Form auf den nächsten Monatsersten angepasst werden.

7 Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und vom Mieter separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand betreffend dem Mietobjekt zu bezahlen sind folgende Nebenkosten:

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

- Kosten für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Wärmelieferkosten, Stromkosten für Plattentauscher, Steuerungen, Pumpen etc., Bedienung und Betreuung der Heizanlage (inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung), allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für Heizungsanlagen, Gebühren für Kontrollen durch die Behörden, Serviceverträge, Verbrauchserfassung;
- Kosten für Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung, Gebühren für Abwasser- und Kanalisation, Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten, Präventivspülungen der Kanalisation sowie Zu-/Ablaufleitungen;
- Kosten für Kehrrichtabfuhr, Entsorgung, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen;
- Betriebs- und Wartungskosten für Lüftungs- und Klimaanlage (inkl. Wechseln von Luftfiltern), Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage;
- Kosten der elektrischen Energie für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Fussgängerpromenade, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume, sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Kosten der Hauswartung, insbesondere Reinigung aller öffentlichen Flächen (wie Passagen, öffentliche oder allgemeine Toilettenanlagen, Treppenhäuser), allgemeine Räume (wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume), Reinigung der Fenster aussen, von Rollläden und Storen, Schnee- und Eisräumung, Pflege der allgemeinen Umgebung (inkl. Bepflanzung und Ruhebänke); Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen, Kleinmaterial;
- Serviceabonnemente für Liftanlagen (inkl. Lifttelefon), Tore, Alarmanlagen, Brandmeldeanlagen, Feuerlöschgeräte, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Pumpen, Kälteanlage;
- Prämienanteil Gebäudeversicherung aufgrund von Mieterausbauten.
- Verwaltungshonorar für die Verwaltung und Abrechnung aller Nebenkosten pauschaliert nach branchenüblichem Ansatz (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Die Vermieterin erstellt jährlich eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten.

Die Abrechnungsperiode dauert vom **1. Juli bis zum 30. Juni**. Der Mieter hat das Recht, innert 30 Tagen nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung schriftlich Beanstandungen zu erheben. Gehen innert Frist keine solchen Beanstandungen ein, so gilt die Abrechnung bezüglich aller darin erfassten Leistungen und Kosten als anerkannt.

Die Nebenkosten verstehen sich inkl. Strombezug (Mietobjekt hat keinen separaten Stromzähler). Die Nebenkosten werden ab 1. Juli 2021 soweit nichts Abweichendes festgelegt wird und separate Zähler für das Mietobjekt bestehen, die Nebenkosten im Verhältnis der gemieteten Flächen zur Gesamtmietfläche verteilt.

Der Mieter ist sodann berechtigt, nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung jederzeit auf Voranmeldung zu üblichen Bürozeiten die sachdienlichen Belege bei der Vermieterin oder der von ihr bezeichneten Drittperson einzusehen. Wird das Mietverhältnis während der Rechnungsperiode vorzeitig beendet, hat der Mieter keinen Anspruch auf eine vorzeitige Nebenkostenabrechnung.

Eine allfällige Differenz gegenüber den geleisteten Akontozahlungen ist jeweils innert 30 Tagen ab Zustellung der Abrechnung zur Zahlung fällig.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

8 Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb dem Mieter verursacht werden, sind von dem Mieter zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Wenn der Geschäftsbetrieb dem Mieter einen überproportionalen Wasserverbrauch mit sich bringt, kann die Vermieterin die Installation eines separaten Wasserunterzählers zu Lasten des Mieters anordnen. Der Wasserverbrauch wird mit den Betriebskosten abgerechnet.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diese direkt zu bezahlen.

9 Mietbeginn

Mietbeginn: **01. Juli 2021**
Beginn Mietzinszahlung: **01. Juli 2021**

Sollte die Übergabe bereits früher erfolgen, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf den Mieter über.

10 Mietdauer und Kündigungsmöglichkeit

Das Mietverhältnis wird fest auf 3 Jahre abgeschlossen (**bis 30. Juni 2024**).

Wird der Mietvertrag von den Parteien nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten per 30.6. gekündigt (erstmalig per 30.6.2024), verlängert er sich jeweils stillschweigend um ein weiteres Jahr.

Vorbehalten bleibt die vorzeitige Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen, wie insbesondere bei schwerer Verletzung vertraglicher Verpflichtungen sowie Nichtbezahlung der Miete und Nebenkosten.

11 Ausbau / Bauliche Veränderungen

11.1 Mieterausbau

Der Mieter ist sich bewusst, dass die Vermieterin für das gesamte Areal in welchem sich das Mietobjekt befindet, mittel- und langfristig ein Projekt plant und daher nur noch werterhaltende Massnahmen tätigt. Das Mietobjekt wird im aktuellen Gebäudezustand übernommen. Vorbehalten bleiben Mängel, die die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts verunmöglichen, erschweren oder erheblich beeinträchtigen.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

Beabsichtigt der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei sind der Vermieterin spätestens 2 Monate vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne im Mst. 1:50, ein Baubeschrieb nach BKP-Positionen gegliedert und ein Kostenvoranschlag vorzulegen. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen

Mit Bezug auf diese bewilligten Mieterausbauten behält sich die Vermieterin das Recht vor, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ganz oder teilweise die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau zu verlangen. Der Mieter verzichtet auf jegliche Entschädigung für den Fall, dass die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung nicht oder nur teilweise verlangt wird, auch wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

11.2 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige nachträgliche Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und fachmännisch zu überwachen. Dem Mieter obliegt auf eigene Kosten die Einhaltung sämtlicher die Mieterausbauten betreffenden gesetzlichen Vorschriften, wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc. sowie das Einholen sämtlicher notwendiger behördlicher Bewilligungen. Der Gebäudestatik (Bodenbelastung, tragende Elemente etc.) ist besondere Beachtung zu schenken. Die Vermieterin hat das Recht, dort wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere in den Bereichen Statik, Installationen und Gebäudehülle, die Planer, Unternehmer, Produkte und Systeme vorzuschreiben.

Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Vornahme von baulichen Veränderungen, Ausbauarbeiten, Installationen und Einrichtungen entstehen können. Sie ist deshalb gehalten, für jedes Bauvorhaben zu ihren Lasten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

12 Unterhaltspflicht der Vermieterin

Der Vermieterin obliegt der Unterhalt des sog. Grundausbaus. Mängel sind vom Mieter der Vermieterin zu melden.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen unaufschiebbaren Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart und die Verwaltung zu informieren bzw. bei deren Abwesenheit die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden selbst zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet sie für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen und Installationen sowie in und an den allgemeinen Gebäudeteilen unter Einhaltung einer dem Umfang angemessenen Anzeigefrist erforderliche Reparaturen, Anpassungen und Renovationen ungehindert auszuführen. Die Vermieterin soll soweit möglich dabei auf den laufenden Schulbetrieb Rücksicht nehmen. Für die Sacherhaltung notwendige, unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

13 Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reparaturen, Reparaturen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Solche Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- a) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate (sofern im Vermieterseitigen Ausbau enthalten: Ersetzen von defekten Kochfeldern, Kochplatten, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufdeckel von Lavabo, Filter von Abluftsystemen), Ersetzen von defekten elektrischen Anschlüssen, Schaltern, Steckdosen, Abdeckungen sowie zum Mietobjekt gehörenden Lampen, Sicherungen und Sonnerien. Ersetzen von defekten Heizkörperventilen, Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- b) Die periodische, komplette Reinigung des Mietobjektes sowie der zum Mietobjekt gehörenden Fenster (innen und aussen), Storen, Balkone und Terrassen (samt Abläufen), Sanitäranlagen, Türen und Reklameanlagen ist Sache des Mieters und durch diese auf eigene Kosten auszuführen. Werden allgemeine Gebäudeteile verschmutzt oder mit Ungeziefer verseucht, weil der Mieter diese Reinigungspflicht nicht wahrnimmt, so haftet der Mieter für sämtliche unmittelbaren Schäden und Folgeschäden. Stehen Allgemeinräume mehreren Mietern zur Verfügung, so haben diese die Reinigung und den Ersatz des Verbrauchsmaterials unter sich zu organisieren (Vorhalten einer Regelung durch die Vermieterin, bei welcher diese Kosten in die Nebenkostenabrechnung aufgenommen werden).
- c) Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall CHF 500 nicht übersteigen.

Ausdrücklich und ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen die Kosten für den Unterhalt und Ersatz sämtlicher mieterseitigen Ein- und Ausbauten sowie Installationen und Einrichtungen. Die Vermieterin kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

Im Säumnisfall kann die Vermieterin die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten.

14 Übergabe

Anlässlich der Übernahme des Mietobjekts wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Das Übergabeprotokoll oder im Protokoll nicht festgehaltene Mängel, welche von der Mieterin mit eingeschriebenem Brief angezeigt wurden, sind Bestandteil dieses Vertrages.

15 Schlüsselverzeichnis

Im Schlüsselprotokoll werden die übergebenen Schlüssel aufgeführt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter jeweils per sofort der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schlüssel sowie den Ersatz des Zylinders auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters entschädigungslos zu überlassen.

16 Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung der Vermieterin einzuhalten.

Die Mietsache wird durch Kinder und Jugendliche der Heilpädagogischen Schulzentren Olten genutzt. Mögliche Lärmemissionen sind zu akzeptieren.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Nebenkosten gewährt werden.

17 Benützung Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

17.1 Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Haus oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt die Vermieterin hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

17.2 An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich der Vermieterin zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Aufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

17.3 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

18 Anschriften / Reklame

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift etc. Aussenanschriften bedürfen einer Baubewilligung bzw. einer Anfrage bei der Eigentümerschaft.

Fassade und Treppenhauswände sind nicht mitvermietet.

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung der Vermieterin und an den von ihr bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Die Vermieterin genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, das heisst insbesondere sämtliche Löcher sauber zu schliessen und den Untergrund zu reinigen.

Die allfällige Zustimmung der Vermieterin zu einer Fassadenwerbung setzt voraus, dass sich die Parteien vorgängig über den dafür zu entrichtenden Mietzins geeinigt haben. Die Stromkosten allfälliger beleuchteter Reklamen gehen zu Lasten des Mieters. Diese ist dafür besorgt, dass der Strombezug über einen separaten Zähler läuft und vom Lieferanten direkt an sie verrechnet wird. Im Brandfall von beleuchteten Reklamen haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehenden Folgeschäden.

19 Verrechnung

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

Die Verrechnung von Forderungen, welche nicht aus dem Mietverhältnis stammen, ist ausgeschlossen.

20 Untermiete

Die Untermiete ist nur nach Rücksprache und schriftlicher Zustimmung mit der Verwaltung gestattet.

21 Rückgabe der Mietsache

Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Übernahme des Mietobjektes vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand **Grundausbau** zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist der Mieter verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihr zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grundausbaus zu verlangen, so ist der Mieter verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen.

Verletzt der Mieter seine Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Sie ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung. Der Mieter haftet auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

Nach Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

22 Zusätzliche Vereinbarungen

22.1 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache.

22.2 Zustellungen

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei gelten die nachfolgenden Adressen als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien:

Zustelldomizil der Vermieterin: Giroud Olma AG
Louis Giroud-Strasse 26
CH-4600 Olten

Zustelldomizil des Mieters: Hochbauamt des Kantons Solothurn
Abteilung Immobilienentwicklung
Werkhofstr. 65
4509 Solothurn

Erklärungen der Parteien gemäss diesem Vertrag, welche an eine Frist gebunden sind, gelten als rechtzeitig zugestellt, wenn sie am letzten Tag vor Fristbeginn von der Gegenpartei entgegengenommen werden oder bei der Poststelle abholbereit sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Androhung der Kündigung bei Zahlungsverzug (Art. 257d OR) und Mietzinsanpassungen/andere einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d OR), bei denen die effektive Zustellung oder der 7. Tag der postalischen Abholfrist für die Zustellung massgebend ist.

22.3 Änderungen / Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit zwingend der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

22.4 Beilagen

Integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages bilden folgende, dem Mieter ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannte Beilagen:

- Grundrissplan
- Schnittstellenpapier Abgrenzung Grundausbau/Mieterausbau vom 30.3.2020
- Schlüsselprotokoll (Anzahl nach Angaben des Mieters)

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____

22.5 Unterschriften und Ausfertigung

Mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigt der Mieter, das ganze Vertragsdokument inklusive Beilagen gelesen und verstanden zu haben.

Dieser Mietvertrag mitsamt den Beilagen wird im Doppel ausgestellt, nämlich je ein Exemplar für die Parteien.

Der Mieter stellt der Vermieterin ein Exemplar des unterzeichneten Mietvertrags inkl. aktuellem Beibringungsregisterauszug innert Wochenfrist zu.

Olten, den _____

Solothurn, den _____

Giroud Olma AG

**Staat Solothurn,
vertreten durch das Hochbauamt,
Abteilung Immobilienentwicklung**

Visum Mieter: _____

Visum Vermieterin: _____