

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter Stiftung Arkadis
Aarauerstrasse 10
4600 Olten

Mieter Staat Solothurn
Hochbauamt
Rötihof
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Telefonnummer 032 627 26 07

(mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch)

2. Mietsache

Liegenschaft Von Roll Strasse 1, 4600 Olten

Mietobjekt Schulräume EG und 1. OG

Benützungsart Schulräume

Mitbenutzung Toiletten

3. Mietbeginn, Dauer und Kündigung

Mietbeginn 01.07.2025

Mietende bei bestimmter Dauer: Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am 31.07.2030.

4. Verlängerungsoption

Es wird ein Optionsrecht auf Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 31.07.2035 eingeräumt. Wenn die Mieterin vom Recht Gebrauch machen möchte, so muss sie dies schriftlich unter der Einhaltung einer 12-monatigen Frist bis am 31.07.2029 anzeigen.

5. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

Mietvertrags-Nr.	Bezeichnung	Fläche HNF	Preis m2/Jahr	Betrag in Fr.
Nettomietzins	Schulräume, EG	185 m2	290.00	53'650.00
Nettomietzins	Schulräume, 1. OG	280 m2	290.00	81'200.00
Nettomietzins	Lager/Archiv, 2. UG	82 m2	110.00	9'020.00
Heiz- und Nebenkosten	(siehe Punkt 6.)	Gemäss tatsächlichem Verbrauch / Abrechnung	40.00	18'600.00
Bruttomiete/Jahr				162'470.00
Zahlbar vierteljährlich im Voraus				40'617.50

6. Heiz- und Nebenkosten

- Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Allgemeinstrom
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr)
- Reinigung von Abwasserleitungen
- Wasseraufbereitung: Salz, Filter, Wartung und Service
- 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, Kran-anlagen, Tür- und Toranlagen, Alarm-, Klima-, Lüftung, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Feuerlöscher usw.

6.1. Über Neben- und Betriebskosten ist, soweit hiervon keine Pauschalen vereinbart werden, jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist auf den Stichtag abzuschliessen. Der Vermieter hat dem Mieter die Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Abrechnungstichtag zuzustellen.

6.2. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind gemäss folgendem Schlüssel zu verteilen:

Heizung	ohne Warmwasser- bereitung	mit Warmwasser- bereitung
Januar	17,5%	13,6%
Februar	14,5%	12,1%
März	13,5%	11,5%
April	9,5%	9,3%
Mai	3,5%	5,6%
Juni	-	3,7%
Juli	-	3,7%
August	-	3,6%
September	1,0%	3,7%
Oktober	10,0%	9,5%
November	13,5%	10,7%
Dezember	17,0%	13,0%

- 6.3. Der Mieter hat das Recht, Abrechnungsbelege und Kostenverteiler einzusehen und hievon gegen Bezahlung der üblichen Kopierkosten Kopien anzufordern.
- 6.4. Der Mieter hat allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung innert 30 Tagen nach Erhalt beim Vermieter geltend zu machen.
- 6.5. Der Mieter hat Fehlbeträge innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Überschussbeträge sind dem Mieter innert gleicher Frist zurückzuzahlen.

7. Mietzinsberechnung

Berechnungsgrundlagen Hypothekarzinsatz 1.75%
 Landesindex der Konsumentenpreise 107.1 Punkte, Stand
 29.02.2024
 (Dez. 2020 = 100)
 Kostenstand 31.01.2024

8. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

- 8.1. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren:
 Beabsichtigt der Vermieter den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bekanntzugeben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden könnte.
 Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.
- 8.2. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren:
 Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (BIGA). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{gültiger Mietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Mietzins}$$
 Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf einen vertraglichen Kündigungstermin mit dem amtlichen Formular zu eröffnen.
- 8.3. Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Bei indexierten Verträgen verändern sich allfällige Nebenkostenpauschalen entsprechend dem Mietzins.

9. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 9.1. Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten in gutem und sauberem Zustand.
- 9.2. Der Mieter bestätigt, dass sich diese Räumlichkeiten zum vorgesehenen Gebrauch eignen.
- 9.3. Soweit die Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter nicht sofort nach Entdeckung mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass das Mietobjekt in ordnungsgemäsem Zustand übergeben worden ist. Ein beidseitig unterzeichnetes Übernahmeprotokoll bildet einen Bestandteil des Mietvertrages.
- 9.4. Handelt es sich um einen teilweise oder ganz möblierten Geschäftsraum, so ist über das Mobiliar ein Inventar (nach Möglichkeit mit einer Wertangabe für jeden einzelnen Gegenstand für den Zeitpunkt der Übergabe) zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.
- 9.5. Zusätzliche Schlüssel zu den allgemein benützten Hauseingängen und zum Mietobjekt hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.

10. Gebrauch des Mietobjektes/Veränderungen

- 10.1. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck gebrauchen. Jede Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Es ist Sache des Mieters, bei den zuständigen Ämtern um eine Einrichtungsbewilligung nachzusuchen, wenn sein Betrieb den Vorschriften für industrielle Betriebe oder den Bestimmungen der Feuer- oder Gesundheitspolizei unterstellt ist.
- 10.2. Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die Hausgenossen billige Rücksicht zu nehmen. Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären. Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutze der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.
- 10.3. Der Abschluss der üblichen Gebäudehaftpflicht-, Gebäudewasserschaden- und Gebäudefeuerversicherung ist Sache des Vermieters. Alle übrigen Versicherungen wie z.B. Betriebsunterbruch-, Diebstahl-, Feuer-, Wasser-, Glas-, Haftpflichtversicherungen, insbesondere für Mobiliar und Warenlager, gehen zu Lasten des Mieters und sind am Übergabetag abzuschliessen. Dabei steht die Wahl der Versicherungsgesellschaft dem Mieter frei.
- 10.4. Änderungen am Mietobjekt dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. Mit der Zustimmung verzichtet der Vermieter nicht auf das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Die Pläne und Kostenvoranschläge müssen dem Vermieter vorgelegt und von ihm unterzeichnet werden. Allfällige behördliche Bewilligungen hat der Mieter einzuholen. Er hat ausserdem die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen bzw. deren Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, bei grösseren Investitionen zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Für die Beschriftung von Hausglocke, Briefkasten, Lift, Bürotüren usw. sind nur Einheitsschilder in den dafür vorgesehenen Einfassungen zulässig. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des Mieters. Anderweitige Tafeln, Reklamen, ebenso Antennen und sonstige Vorrichtungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Verfügungsrecht über die äusseren Fassadenmauern und Dachfläche, welche die Mieträume abgrenzen, ausschliesslich beim Vermieter liegt.

- 10.5. Der Vermieter ist unter Voranzeige berechtigt, notwendige Reparaturen, Neuinstallationen und bauliche Änderungen auch während der Mietzeit vorzunehmen. Wird der Mieter dadurch im Gebrauch der Mietsache erheblich beschränkt, so kann er eine entsprechende Herabsetzung des Mietzinses oder Entschädigung verlangen.
- 10.6. Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass im Bedarfsfalle der Raum seiner Bestimmung gemäss benutzt werden kann.
An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.
- 10.7. Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

11. Untermiete, Abtretung der Miete

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

- Untermiete, Abtretung der Miete;
- die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht;
- das Halten von Tieren.

Stimmt der Vermieter der Untermiete zu, so haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin.

Dem Vermieter steht es zu, jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist seine schriftlich und auf Zusehen hin erteilte Zustimmung auf ein Monatsende zu widerrufen, sofern die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

12. Unterhalt der Mietsache

- 12.1. Die grösseren periodischen Unterhaltsarbeiten und Ersatzleistungen zufolge altersbedingter Abnützung gehen zu Lasten des Vermieters.

Zu Lasten des Mieters gehen:

- a) die Behebung von Schäden, die infolge nicht vertragsgemässen Gebrauchs entstanden sind;
- b) der kleine Unterhalt wie:
 - Reparatur von Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren
 - Dichtung von Gas-, Wasser- und allfällig anderer Hahnen
 - Reinigen und Entstopfen von Syphons und Abläufen
 - Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen und Sicherungen
 - Ersatz der Aufzuggurte an Rollläden und Storen

- Ersatz gesprungener Spiegel und Scheiben
- Ersatz der Brenner, Kochplatten und Roste am Gas- bzw. Elektroherd
- Unterhalt der Geschirrspülmaschine
- Reinigung und Unterhalt der Dampfabzüge

c) alle übrigen kleinen Reparaturen im Umfang von 1% des Jahresbrutto-Mietzinses pro Fall.

- 12.2. Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten.

13. Reinigungspflicht

- 13.1. Die Reinigung der allgemein benützten Räume, wie Kellervorplatz, Treppen, Vorplätze, Estrich usw. und die Beseitigung von Eis und Schnee auf dem Hauszugang und auf dem Trottoir ist gemeinsame Sache der Mieter. Wohnt der Hauseigentümer ebenfalls im Hause, so hat er sich wie ein Mieter zu beteiligen. Diese Pflicht entfällt, wenn der Vermieter sie dem Mieter gegen Bezahlung abgenommen hat.
- 13.2. Anderslautende Regelungen sind schriftlich zu vereinbaren.

14. Besichtigungsrecht

- 14.1. Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt zu Kontrollzwecken und in anderen begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.
- 14.2. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter das Mietobjekt Mietinteressenten mit oder ohne Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten zur Besichtigung offen zu halten. Mangels anderer Abmachung gelten dafür folgende Zeiten:
 Werktags (einschliesslich Samstag):
 vormittags 9-11 Uhr, nachmittags 17-19 Uhr.

15. Meldepflicht

- 15.1. Ist der Mieter mehrere Tage abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen ungehindert betreten werden kann.
- 15.2. Er hat den Vermieter davon in Kenntnis zu setzen, wenn am Mietobjekt Schäden auftreten, deren Behebung nicht zu seinen Lasten fällt. Im Notfall (z. B. Wasserleitungsbruch) hat der Mieter die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zu treffen, wenn dadurch Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.
- 15.3. Wohnt der Vermieter nicht im Haus, so hat der Mieter ihn über drohende oder eingetretene Schäden unverzüglich zu orientieren.

16. Mietbeendigung und Rückgabe der Mietsache

- 16.1. Das Mietverhältnis endet am Tag nach Ablauf der Mietdauer um 12.00 Uhr mittags. Fällt der letzte Tag der Mietzeit auf einen Samstag, Sonntag oder allgemeinen Feiertag, endet das Mietverhältnis am nächsten Werktag 12.00 Uhr mittags.
- 16.2. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig zu lösen, so bleibt er zur Bezahlung des Mietzinses bis zu dem Zeitpunkt verpflichtet, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag gekündigt werden kann und haftet für allfälligen Schaden sowie für Insertionskosten im Zusammenhang mit der Wiedervermietung. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich zu erfolgen. Der Mieter ist berechtigt, dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter anzubieten. Die Überprüfung des Ersatzmieters auf dessen Zumutbarkeit hat in der Regel innerhalb einer Frist von längstens 30 Tagen zu erfolgen. Der Vermieter teilt dem Mieter seinen Entscheid mit.
- 16.3. Das Mietobjekt ist dem Vermieter in seiner Anwesenheit oder in derjenigen seines Vertreters einschliesslich Inventargegenstände zurückzugeben. Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Auf diesen Zeitpunkt hin muss sich das Mietobjekt in gut gereinigtem Zustand befinden. Textile Bodenbeläge sind durch einen ausgewiesenen Fachmann schamponieren zu lassen. Die Schlüssel sind dem Vermieter oder dessen Vertreter sofort nach dem Auszug persönlich auszuhändigen. Schlüsselduplikate müssen beim Auszug kostenlos dem Vermieter übergeben werden. Verlässt der Mieter das Mietobjekt vor Vertragsablauf, hat eine allfällige Schlüsselübergabe die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages nicht zur Folge.
- 16.4. Die für den Schluss des Mietverhältnisses notwendigen Reinigungs- und Reparaturarbeiten hat der Mieter so rechtzeitig zu besorgen, dass der Nachfolger ungehindert einziehen kann.
- 16.5. Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

17. Zustellung

- 17.1. Die eingeschriebene Sendung gilt dann als zugestellt, wenn sie der Mieter in Empfang nimmt oder wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens am letzten Tag der gesetzten Abholfrist.
- 17.2. Als Zustelladresse des Mieters gilt: Kanton Solothurn, Hochbauamt, Abteilung Planen, Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn

18. Verhältnis zum Obligationenrecht

- 18.1. In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen wie folgt:
- 1) des Schweizerischen Obligationenrechtes
 - 2) die Gerichtspraxis und
 - 3) der Ortsgebrauch.

19. Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

Die für die Liegenschaft geltende Schliessordnung ist zu beachten.

Kommt ein Schlüssel abhanden, so ist dem Vermieter oder der Verwaltung unverzüglich Meldung zu erstatten; nur der Vermieter oder die Verwaltung sind berechtigt, neue Schlüssel und Schlösser anfertigen zu lassen. Die Kosten gehen zu Lasten des verantwortlichen Mieters.

19.1. Hausruhe

Unpassendes Verhalten und Lärmen (Türen zuschlagen, Klopfen, übermässiges Musizieren, Singen, Radiolärm, Holzspalten, Hämmern, usw.), das die übrigen Hausbewohner in erheblichem Grade stört, den hiesigen Sitten und Gebräuchen zuwiderläuft oder sonstwie geeignet ist, den Hausfrieden zu gefährden, sind zu unterlassen.

19.2. Ordnung

Die Mieter haben im Mietobjekt und seiner Umgebung auf grösste Ordnung zu achten.

19.3. Unterhalt

Die gemieteten Räume sind mit geeigneten Mitteln zu pflegen und zu reinigen. Bei Unklarheiten ist der Vermieter zu befragen. Die allgemeinen Räume sind durch denjenigen Mieter zu lüften, dem die Reinigung obliegt. Bei Regenwetter und Wind sind Storen einzuziehen. Harte Gegenstände, Küchenabfälle usw. dürfen keinesfalls in Toiletten, Badewannen, Klosette oder Schüttsteinabläufe geworfen werden.

19.4. Lift

Die in den Liftkabinen angebrachten Betriebsanleitungen sind genau einzuhalten. Bei unbefugter Benützung der Liftanlagen lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Weist der Lift eine Betriebsstörung irgendwelcher Art auf, so ist der Hauswart, bei dessen Abwesenheit die Liegenschaftsverwaltung oder die Revisionsstelle sofort zu benachrichtigen. Der Lift darf bis zur Behebung der Störung nicht mehr benutzt werden.

19.5. Lüftung und Heizung

Die Räume sollen täglich, den äusseren Temperaturen angepasst, gelüftet werden. Wenn ein Mieter längere Zeit abwesend ist, trägt er dafür die Verantwortung, dass seine Räume während seiner Abwesenheit gelüftet und im Winter genügend erwärmt werden. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind die Möbelstücke nicht direkt an die Aussenwände zu stellen.

Bei Eintritt der Frostzeit ist darauf zu achten, dass die Fenster nicht zu lange offen bleiben und die Heizkörper in den Räumen nicht abgestellt werden.

Die Kellerfenster dürfen während der kalten Jahreszeit nicht offen gelassen werden. Für Schäden, die wegen Missachtung dieser Vorschriften entstehen, ist die entsprechende Mietpartei verantwortlich und haftbar.

19.6. Schlussbestimmungen

Die Hausordnung bildet einen Bestandteil des Mietvertrages. Der Vermieter behält sich das Recht vor, Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen oder im Einzelfall geringfügige Abweichungen dieser Hausordnung zu gestatten.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag gilt als **Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache**.

Der Mietvertrag wird 3-fach ausgestellt: 2 Exemplare Vermieter/Eigentümer, 1 Exemplar Mieterin
Der Vertrag ist erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Solothurn,

Der Eigentümer/Vermieter:

Stiftung Arkadis
Aarauerstrasse 10
4600 Olten

Der Mieter/Die Mieterin:

Staat Solothurn, Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Aldo Magno
Direktor

René Hess
Immobilientreuhänder

ENTWURF