

Mietvertrag für gewerbliche Zwecke

1. Vertragspartner / Liegenschaft

Vermieter*:	PARBA Parzellierungs- und Bauland AG Hauptstrasse 3 4625 Oberbuchsitzen
Mieter*:	Staat Solothurn vertr. d. Hochbauamt Werkhofstrasse 65 4509 Solothurn vertreten durch: Jasmin Grolimund
Liegenschaft:	Geschäftsliegenschaft ehem. Renault- Areal Nordingstr. 19 4702 Oensingen

2. Tabellarische Vertragsbestimmungen / Vertragsdaten

Bezeichnung	Anzahl m2	m2-Preis	Total CHF	
			pro Monat	pro Jahr
Innenflächen	1024	89.00	7'594.65	91'136.00
Aussenparkplätze	à 50.-/Stk.	0	0.00	0.00
Nettomiete CHF			7'594.65	91'136.00
+ Heiz-/Nebenkosten akonto	1024	18.00	1'536.00	18'432.00
Nettomiete CHF inkl. HK/NK akonto			9'130.65	109'568.00
+ 8.1 % MWST			739.60	8'875.00
Bruttomiete CHF			9'870.25	118'443.00

Verwendungszweck:	Lager, Büro, Werkstatt
Mietbeginn:	01. Oktober 2024
Mietende:	30. September 2031
Optionen:	-
Kündigungsfrist:	6 Monate auf Ende jeden Monats
Mehrwertsteuer:	Mietsache optiert
Hypothekarischer Referenzzinssatz	1.75 %
Zahlung:	Monatlich
Bruttomietzins:	CHF 9'870.25 (inkl. MWST)
Mietkaution:	-
Fälligkeit:	Vorschüssig
Rechnungsstellung:	Monatlich

3. Mietsache

3.1 Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Flächen der Liegenschaft gem. dem beiliegenden Grundrissplan. Form und Lage der Mietsache sind in den beiliegenden Plänen gekennzeichnet. Änderungen von Lage und Form der Mietsache sind nur im gemeinsamen Einverständnis beider Vertragspartner, welches zur Verbindlichkeit schriftlich festgehalten werden muss, zulässig.

4. Verwendungszweck

4.1 Verwendungszweck

Lager, Büro, Werkstatt.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertraglich vereinbarten Gebrauch bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

5. Mietbeginn / Mietdauer / Kündigung

5.1 Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Vertragspartner den 01. Oktober 2024.

5.2 Mietdauer / Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet bis am 30.09.2031. Anschliessend läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter und kann unter Einhaltung einer beidseitigen Kündigungsfrist von 6 Monaten aufgelöst werden.

5.3 Vorbehalt Zustimmung Kantonsrat

Dieser Mietvertrag ist nur gültig und wirksam unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantonsrates.

6. Mietzins / Mietzinsanpassungen

6.1 Mietzins

Mindestmietzins

Der vom Mieter geschuldete Mindestmietzins beträgt netto **CHF 91'136.-** (exkl. HK/NK, exkl. MWST).

Dieser Mindestmietzins darf während der gesamten Vertragsdauer nicht unterschritten werden.

6.2 Beginn Mietzinszahlungspflicht

Die Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses besteht per Mietbeginn, d.h. ab 01. Oktober 2024.

6.3 Anzeigefrist Mietzinsanpassungen

Änderungen des Mietzinses sind dem Mieter mit einer 30-tägigen Anzeigefrist in der gesetzlich vorgeschriebenen Form bekannt zu geben.

7. Heiz- und Nebenkosten

7.1 Heiz- und Nebenkosten

Im Mietzins nicht inbegriffen und vom Mieter separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen sind sämtliche Heiz- und Nebenkosten:

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Brennstoff, Stromkosten für Brenner und Umwälzpumpen, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung, der Kaminfeger, allfälliger Service von Wärmezählern, Gebühren für Oelfeuerungs-Kontrollen durch die Behörden, Heizanlage- und Tankrevisionen, Brennerserviceverträge, Verbrauchserfassung.
- Geräteservice-, Unterhalts-, Reparatur- und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen.
- Allfällige Radio und TV-Gebühren.
- Kehrrichtabfuhr inkl. Gartenabraum, Entsorgung, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen.
- Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten.
- Strom- und Oelverbrauch.
- Wasserverbrauch sowie Abwasserentsorgung inkl. Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung.
- Gebühren für Abwasser- und Kanalisation.
- Salz und Service für Enthärter für Wasseraufbereitung.
- Betriebs-, Unterhalts-, Reparatur- und Wartungskosten für Gebäudesicherheitssysteme wie Sprinkler und Brandmeldeanlagen, Zutrittskontrollen, Alarmanlagen etc.
- Betriebs-, Unterhalts-, Reparatur- und Wartungskosten für Lüftungs- und Klimaanlage inkl. Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage etc.
- Betriebs-, Unterhalts-, Reparatur- und Wartungskosten für Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen.
- Stromkosten für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore, übrige Nebenräume, allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen.
- Fassaden- und äussere Fensterreinigung.
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung.
- Schnee- und Eisräumung.
- Hauswartung.
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie für Mieterausbauten.
- 3% Verwaltungskosten (auf den totalen Nebenkostenbetrag) für die Abrechnung aller Nebenkosten.

Die Kosten werden anteilmässig jährlich in Rechnung gestellt. Massgeblich hierbei ist der Anteil der gemieteten Innenfläche. Dieser beträgt **1024 m²**.

7.2 Heiz- und Nebenkostenabrechnung, -zahlung und -anpassung:

Die Aufstellung über die effektiv angefallenen Nebenkosten (Nebenkostenabrechnung) wird jährlich mit Stichtag 31. Dezember durch den Vermieter erstellt und dem Mieter vorgelegt. Der Mieter hat das Recht, die Nebenkostenabrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich zu beanstanden. Erhebt er während dieser Frist nicht schriftlich Einspruch, so gilt die Abrechnung als akzeptiert. Der Vermieter ist berechtigt, die Akontozahlungen den effektiven Gegebenheiten anzupassen. Eine entsprechende Anpassung kann unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen jeweils auf jeden Monatsbeginn in der gesetzlich vorgeschriebenen Form angezeigt werden.

8. Übergabe / Grundausbau / Mieterausbau

8.1 Übergabedatum

Die Übergabe der Mietsache erfolgt per Mietbeginn.

8.2 Antrittsprotokoll, Mängel und Differenzen bei Übergabe

Der Zustand der Mietsache wird bei Übergabe in einem Antrittsprotokoll schriftlich festgehalten und von beiden Vertragspartnern unterschrieben. Allfällige Mängel, Differenzen und nicht erbrachte Leistungen am Grundausbau werden festgehalten. Der Mieter hat das Recht, innerhalb von 30 Tagen nach Übergabe weitere Mängel mit eingeschriebenem Brief zu rügen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Mängelmeldung, so gilt die Mietsache als mängelfrei übernommen.

8.3 Bewilligung von Mieterausbauten

Beabsichtigt der Mieter Mieterausbauten vorzunehmen, so hat er vor dem Beginn entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder unter der Bedingung zu erteilen, dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes vor Ausführung der Mieterausbauten zu verlangen.

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde auszuführen und die Bautätigkeit fachmännisch überwachen zu lassen. Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die von Mieterausbauten betroffenen Bauteile sind in geeigneter Weise möglichst staub- und lärmdicht gegenüber Allgemein- und Drittflächen abzuschotten.

9. Unterhalt der Mietsache

9.1 Unterhaltspflichten

Der Mieter verpflichtet sich, die ihn treffende Unterhaltspflicht in einer Weise zu erfüllen, mit der gewährleistet wird, dass sich die Mietsache stets in einem gepflegten, gehobenen und der Repräsentationswirkung der gesamten Mietliegenschaft entsprechenden Zustand befindet.

10. Rückgabe der Mietsache

10.1 Rückgabetermin

Die Rückgabe findet spätestens am letzten Tag der Mietdauer statt. An Samstagen, Sonntagen oder offiziellen Feiertagen am ersten darauffolgenden örtlichen Werktag.

10.2 Rückbauverpflichtung / Wiederherstellungspflicht

Der Mieter hat eine Rückbauverpflichtung für alle von ihm erstellten und von allfälligen Vormietern übernommenen Mieterausbauten, sowie eine Wiederherstellungspflicht in den Zustand bei der Übernahme.

10.3 Reinigung

Die Rückgabe der Mietsache erfolgt vollständig geräumt und fachmännisch gereinigt.

11. Untermiete

11.1 Untermiete

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten. Grundsätzlich gilt Art. 262 OR.

Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf die Einholung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung, den zum Abschluss vorgesehenen Untermietvertrag im vollen Wortlaut sowie sämtliche mit dem Untermieter zusätzlich getroffenen Vereinbarungen, insbesondere soweit darin gegenseitige finanzielle Leistungspflichten geregelt werden, un- aufgefördert und vollständig vorzulegen.

12. Versicherungen

12.1 Versicherungen

Der Vermieter schliesst eine ortsübliche Gebäudeversicherung für die gesamte Liegenschaft inkl. fest mit der Mietsache verbundenen Mieterausbauten (ohne Mobiliar) ab.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unaufgefördert Kostenaufstellungen über vorge- nommene Mieterausbauten und allfällige nachträgliche Änderungen vorzulegen.

Der Prämienanteil zur Deckung der Mieterausbauten wird dem Mieter in Rechnung gestellt. Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar ist, falls vorhanden, das Schätzungsprotokoll, sonst die Normen der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

13. Schlussbestimmungen

13.1.1 Auf eine Mietkaution wird verzichtet.

13.1.2 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegendem Mietvertrag und seinen integrierenden Be- standteilen sind nur verbindlich, wenn sie in schriftlicher Form und von beiden Vertragspart- nern rechtsgültig unterzeichnet werden.

13.1.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Anwendbar ist ausschliesslich das Schweizerische Recht.
Gerichtsstand ist der Ort der gelegenen Sache.

13.1.4 Früher getroffene Abmachungen

Dieser Vertrag ersetzt alle bisher getroffenen Vereinbarungen.

14. Vertragsbeilagen

Vertragsbeilagen: Grundrissplan

15. Vertragsverteiler / Unterschriften

Mieter und Vermieter: je 1 Exemplar

Der Vermieter:
PARBA Parzellierungs- und Bauland AG

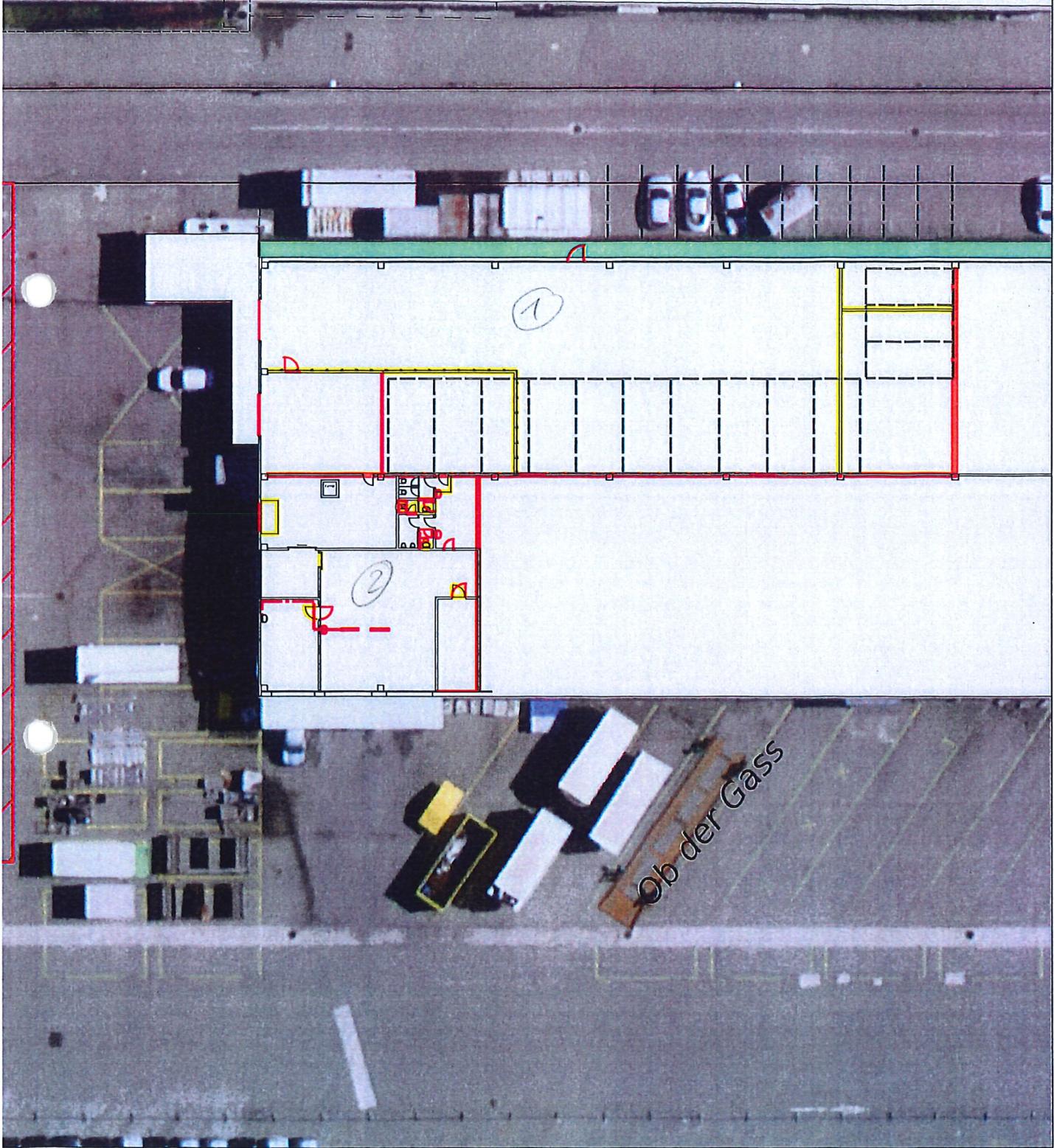
Der Mieter:
Staat Solothurn, Hochbauamt

Jasmin Grolimund

$$\textcircled{1} \quad 52 \times 16 \text{ m} = 832 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{2} \quad 12 \times 16 \text{ m} = 192 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{1024 \text{ m}^2}}$$



www.bsb-partner.ch

Oensingen	Tel 062 388 38 38	Fax 062 388 38 00
Biberist	Tel 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00
Grenchen	Tel 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern	Tel 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

