
BEFRISTETER MIETVERTRAG

«Hübeli-Schulhaus Olten»



zwischen

Einwohnergemeinde Olten

vertreten durch Direktion Bau Olten, Liegenschaftenverwaltung,
Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

nachfolgend Vermieterin genannt

und

Kanton Solothurn

vertreten durch Hochbauamt, Raum- und Immobilienbewirtschaftung,
4509 Solothurn

nachfolgend Mieter genannt

Präambel

Mit der Eröffnung des neuen Schulhauses Kleinholz im Sommer 2024 werden die Oltnen Schulhäuser Hübeli und Zementi (teilweise) frei. Vor diesem Hintergrund hat das kantonale Hochbauamt (Mieter) bei der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Vermieterin) das formelle Interesse an der Anmiete des Schulhauses Hübeli bekundet. Nach einer Begehung wurde das entsprechende Interesse präzisiert, bekräftigt und erklärt, dass das HPSZ (Heilpädagogische Schulzentrum) das Objekt für seine Zwecke als sehr geeignet betrachte und der Kanton folglich an einer langfristigen Miete ab Sommer 2024 interessiert sei.

Der Stadtrat hat sich in der Folge im Rahmen seiner Sitzung vom 13. November 2023 mit der entsprechenden Anfrage beschäftigt. Er ist bereit, das Schulhaus Hübeli Olten bzw. die konkret bezeichneten Teile der Liegenschaft dem Kanton Solothurn, zwecks Schulbetrieb HPSZ, im Sinne einer Zwischennutzung, während einer befristeten Mietdauer von vorerst fünf Jahren, zur Miete zu überlassen.

Sollte von Seiten der Vermieterin am Ende der befristeten Mietdauer kein Eigenbedarf bzw. von Seiten des Mieters ein Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses bestehen, ist die Überführung in ein unbefristetes Mietverhältnis – mit der Möglichkeit für beide Parteien zur jährlichen Kündigung mit einer Frist von einem Jahr im Voraus auf Ende eines jeden Schuljahres (Ende Juli) – grundsätzlich denkbar.

1. Mietobjekt

1.1 Die Vermieterin überlässt dem Mieter zum Gebrauch (in Miete) die nachfolgend aufgelisteten und in den angefügten Planunterlagen (Anhang 1) bezeichneten Objekte der Liegenschaft «Hübeli-Schulhaus», Munzingerplatz 10 sowie Dornacherstrasse 2, 4600 Olten.

Zum Mietobjekt gehören:

Erdgeschoss

0.6 / 0.7 / 0.8 / 0.9 /
0.5 (zur Mitbenützung)

1. Obergeschoss

1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8

2. Obergeschoss

2.1 / 2.2 / 2.4 / 2.5 / 2.6 / 2.7
2.3 / Singsaal (zur Mitbenützung)

Dachgeschoss

D1 / D2 / D3 / D4 / D5 / D6 / D7 / D11 / D12

Pavillon

Dornacherstrasse 2, Werken

Aussenareal

Teilfläche von GB Olten Nr. 3643, ca. 1'000 m²
Autoabstellplatz Nr. 3 (Objekt 703)

Ausdrücklich **nicht** zum Mietobjekt gehören:

Kellergeschoss
komplett

Erdgeschoss
01. / 02. / 03. / 04. (Kochunterricht / Schulküche)
10. / 11. (Hauswart)

Dachgeschoss
D9 (Taubenschlag) / D8

Aussenareal von GB Olten Nr. 3643
Strassen-, Weg-, Trottoir- und Parkplatzflächen

- 1.2 Anhang 1 (Grundrisspläne) ist integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages und erzeugt das Mietobjekt im Detail.

2. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am

1. August 2024

und wird befristet bis zum 31. Juli 2029 abgeschlossen (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR).

3. Kündigung

- 3.1. Der Vertrag endet stillschweigend ohne vorherige Kündigung am 31. Juli 2029.
- 3.2 Soll das Mietverhältnis über den 31. Juli 2029 hinaus fortgesetzt werden, haben die Parteien bis 31. Juli 2028 einen neuen Vertrag, mit Gültigkeit ab 1. August 2029 abzuschliessen. Diesfalls sind die Vertragsbedingungen für die Zeit ab 1. August 2029 neu festzulegen.

4. Mietzins, -zahlung und -anpassung

- 4.1 Der Netto-Mietzins, exklusive Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, gesamthaft für sämtliche Mietobjekte (s. Auflistung im Artikel 1.1), beträgt

Fr. 300'000.00 / pro Jahr

- 4.2 Der vorerwähnte Netto-Mietzins ist **in monatlichen Raten von Fr. 25'000.00** im Voraus, auf den 1. des Monats zu begleichen, erstmals per 1. August 2024.
- 4.5 Der vorstehend unter Ziffer 4.1 vereinbarte Mietzins beruht auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 106.40 Punkten, Stand Oktober 2023, Basis 2020. Er bleibt während der gemäss Ziffer 3.1 vertraglich vereinbarten befristeten Mietdauer, d. h. vom 1. August 2024 bis 31. Juli 2029, unverändert.

5. Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

5.1 Im hiervor unter Ziffer 4.1 vereinbarten Netto-Mietzins nicht inbegriffen sind sämtliche Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes sowie dessen Umgebung stehen. Hierfür leistet der Mieter jeweils Pauschalzahlungen im Betrage von

Fr. 60'000.00 / pro Jahr

5.2 Die vorerwähnte Betriebs-, Heiz- und Nebenkostenpauschale ist **in monatlichen Raten von Fr. 5'000.00** im Voraus, auf den 1. des Monats zu begleichen, erstmals per 1. August 2024.

5.3 Die Betriebs-, Heiz- und Nebenkostenpauschale bleibt grundsätzlich bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer gemäss Ziffer 3.1, d. h. bis 31. Juli 2029, unverändert. Sollte diese jedoch wider Erwarten und nachweislich den effektiven Kosten nicht mehr entsprechen, so steht der Vermieterin das Recht zu, eine kostendeckende Erhöhung geltend zu machen.

5.4 Unter die Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten fallen bzw. werden angerechnet:

- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Brennstoff / Gas
- Strom für Pumpen und Brenner
- Energiekosten für Aufwärmung des Warmwassers
- Entkalkung von Boilern und Leitungen / periodischer Boilerservice
- Periodischer Brennerservice, Revision, Kaminfeger
- Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage, Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ablesung von Wärmezählern
- Anschaffungskosten und Amortisation der BHKW-Anlage (Contracting)
- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Allgemeinstrom und Elektrizität für Betrieb (Energieverbrauch)
- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Wasser / Abwasser sowie Kehricht / Entsorgung
- Hauswartung (Umgebungspflege, Reinigung der zur Mitbenutzung bezeichneten Objekte, Schneeräumung).

5.5 Die Reinigung des Mietobjektes erfolgt im Auftrag des Mieters durch die Vermieterin. Die entsprechenden Reinigungsleistungen werden ausserhalb dieses Mietvertrages mit einem separaten «Vertrag über Reinigungsleistungen» geregelt.

6. Zahlungsverzug

6.1 Bei Zahlungsverzug anerkennt der Mieter die Mahngebühren und Erbringungskosten der Vermieterin samt Verzugszinsen.

7. Kaution

7.1 Auf eine Kaution wird bei Vertragsabschluss seitens der Vermieterin verzichtet.

8. Zustand des Mietobjekts

- 8.1 Der Mieter anerkennt mit Vertragsunterzeichnung, dass sich die gemieteten Objekte für die vorgesehene Nutzung eignen.
- 8.2 Sämtliche Räumlichkeiten werden **im bestehenden Zustand (wie gesehen) und bei Bedarf bzw. in Absprache inkl. dem bestehenden Schulmobiliar** vermietet.
- 8.3 Der Mieter ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt spätestens am ersten Werktag nach Ablauf der Miete, mittags 12.00 Uhr, im gleichen Zustand, wie es bei Mietbeginn übernommen wurde – gewöhnliche Gebrauchsabnutzung oder bauliche Änderungen am Mietobjekt gem. Ziffer 9.1 vorbehalten – in sauberem Zustand wieder abzugeben.

9. Bauliche Veränderungen

- 9.1. Nutzungsspezifische Investitionen, welche der Mieter auf eigene Rechnung und Initiative ausgeführt hat, bleiben Eigentum des Mieters. Sollte der Vermieter bei Vertragsauflösung Bedarf und Nutzen an den Investitionen haben, räumt der Mieter der Vermieterin das Recht ein, die getätigten Veränderungen bzw. Einrichtungen oder Teile davon, zum Zeitwert zu übernehmen. Sollten sich die Vermieterin und der Mieter bezüglich des Übernahmepreises nicht einigen können, behält sich die Vermieterin vor, die Rückführung der Mietobjekte zu Lasten des Mieters in den ursprünglichen Zustand zu verlangen.
- 9.2. Investitionen, welche der Mieter oder die Vermieterin auf Weisung der Behörde (u.a. Arbeitsinspektorat, Veterinäramt, Lebensmittelkontrolle) auszuführen hat, werden ausschliesslich durch den Mieter ausgeführt und bezahlt.
- 9.3 Investitionen und bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen in jedem Fall ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- 9.4 Die objekt- resp. mieterspezifische Infrastruktur für die Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, etc.), Entsorgung und Kommunikation (Fax, Telefon, etc.) erfolgt zu Lasten des Mieters.

10. Gebrauch des Mietobjektes / Sorgfaltspflicht

- 10.1 Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck (**Schulbetrieb HPSZ**). Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.
- 10.2 Der Mieter ist angehalten, die Mietsache im Sinne von Art. 257 f OR in gutem und sauberem Zustand zu halten sowie mit aller Sorgfalt zu behandeln und vor jedem Schaden zu schützen. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge von ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig.
- 10.3 Allfällige feststellbare Schäden muss der Mieter der Vermieterin sofort zu Kenntnis bringen, ansonsten haftet er für alle Schadenfolgen (OR Art. 257 g).

11. Unterhalt und Reparaturen

11.1 Zu Lasten der Vermieterin fallen:

- Das Erhalten eines tauglichen Zustandes der Gebäudehülle. Nötige Reparaturen an der Gebäudehülle hat sich der Mieter ohne Anspruch auf Entschädigung für allfällige Beschränkungen in der Geschäftsausübung gefallen zu lassen. Solche Arbeiten sind mit dem Mieter abzusprechen.
- Ordentliche Steuern und Abgaben für die Liegenschaft

Dagegen sind Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich die Nutzung des Mieters betreffen, von diesem zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

11.2 Zu Lasten des Mieters fallen insbesondere:

- Die objekt- resp. nutzungsspezifische Infrastruktur für die Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, etc.), Entsorgung und Kommunikation (Fax, Telefon, etc.).
- Ersatz, Reparatur und Unterhalt aller dem Mieter gehörenden Ausbauten, Installationen, Apparate und Einrichtungen.
- Sämtliche Reinigungen (s. hierzu auch Ziffer 5.5 hiervor) und Instandstellungen
- Kosten des Kleinunterhalts (Art. 259 OR).

12. Versicherungen

12.1 Der Mieter ist verpflichtet, seine eigenen Einrichtungen, sein Mobiliar und sein Inventar gegen Sachschaden (Feuer und Wasser) auf eigene Kosten zu versichern.

12.2 Auch sämtliche üblichen Versicherungen sind vom Mieter auf eigene Kosten abzuschliessen.

13. Mitbenützung, Zutritts - u. Besichtigungsrecht

13.1 Die Räumlichkeiten Nrn. 0.5 im EG und 2.3 im 2. OG werden zur Mitbenützung vermietet. Der Schulraum Nr. 0.5 wird insbesondere an Abstimmungsterminen als Wahlbüro genutzt sowie ausserhalb der Schulunterrichtszeiten regelmässig an Dritte (z. B. Vereine) vergeben. Der Singsaal Nr. 2.3 wird ausserhalb der Schulunterrichtszeiten regelmässig an Dritte (z. B. Vereine) vergeben. **Die Belegungshoheit bei den zur Mitbenützung bezeichneten Objekten liegt abschliessend bei der Vermieterin.**

13.2 Die Vermieterin hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht, insbesondere bei den unter Ziffer 13.1 hiervor genannten Objekten zur Mitbenützung sowie den Räumlichkeiten der Liegenschaft, welche gemäss Ziffer 1.1 nicht zum Mietobjekt gehören.

13.3 Im Übrigen hat die Vermieterin das Recht, die Mietsache jederzeit auf Voranmeldung hin zu besichtigen.

14. Untermiete / Übertragung der Miete

14.1 Untermiete und Übertragung des Mietvertrages auf Dritte sind nicht erwünscht.

15. Vertragsverletzungen

15.1 Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnungen seine Vertragsverpflichtungen, insbesondere die Sorgfaltspflicht oder Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung als grobe Vertragsverletzung zu bezeichnen sind, oder bezahlt der Mieter trotz schriftlicher Mahnungen die Mietzinse gemäss den gültigen Abmachungen nicht, ist die Vermieterin zur vorzeitigen Vertragsauflösung (OR Art. 257 d/f) berechtigt. Der Mieter haftet der Vermieterin für den vollen Schadenersatz bezüglich der vorzeitigen Vertragsauflösung.

16. Mitteilungen und Anzeigen zuhanden des Mieters

16.1 Jede Mitteilung und Anzeige der Vermieterin an den Mieter, die mit dem vorliegenden Mietverhältnis zusammenhängen, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie dem Mieter an die Adresse des Mietobjektes zugestellt wurden.

17. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

17.1 Ergänzend haben die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts Art. 253 ff über den Miet- und Pachtvertrag Gültigkeit.

17.2 Für alle aus diesem Mietvertrag entstehenden Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien der ordentlichen Gerichtsbarkeit mit Zuständigkeit in Olten.

18. Vertragsausfertigung

18.1 Dieser Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet.

19. Vertragsanhang

19.1 Anhang Nr. 1 Grundrisspläne

Der vorerwähnte Anhang ist integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages.



Olten,

Die Vermieterin

DIREKTION BAU OLTEN
Liegenschaftenverwaltung

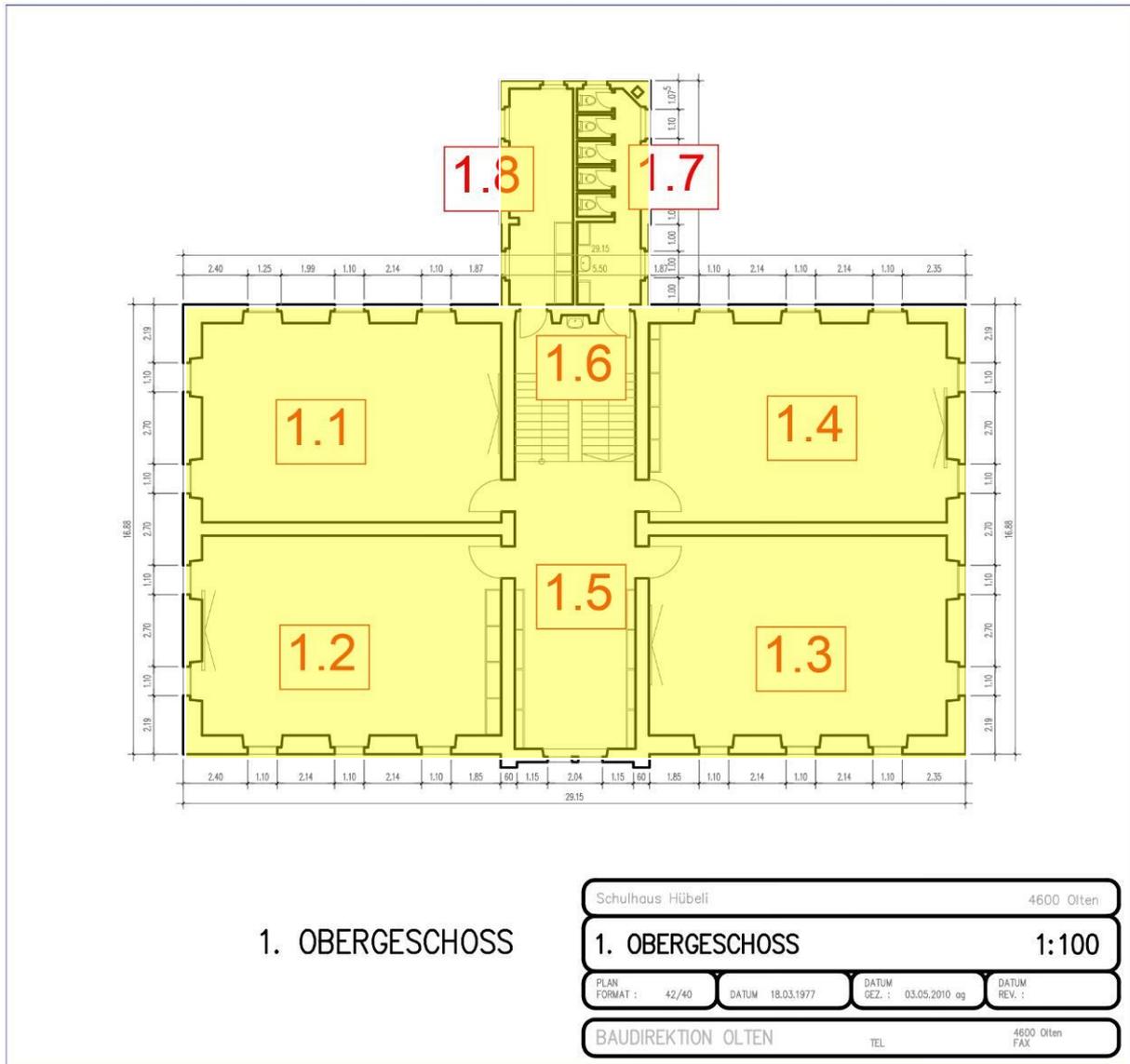
Der Mieter

KANTON SOLOTHURN / HOCHBAUAMT
Raum- und Immobilienbewirtschaftung

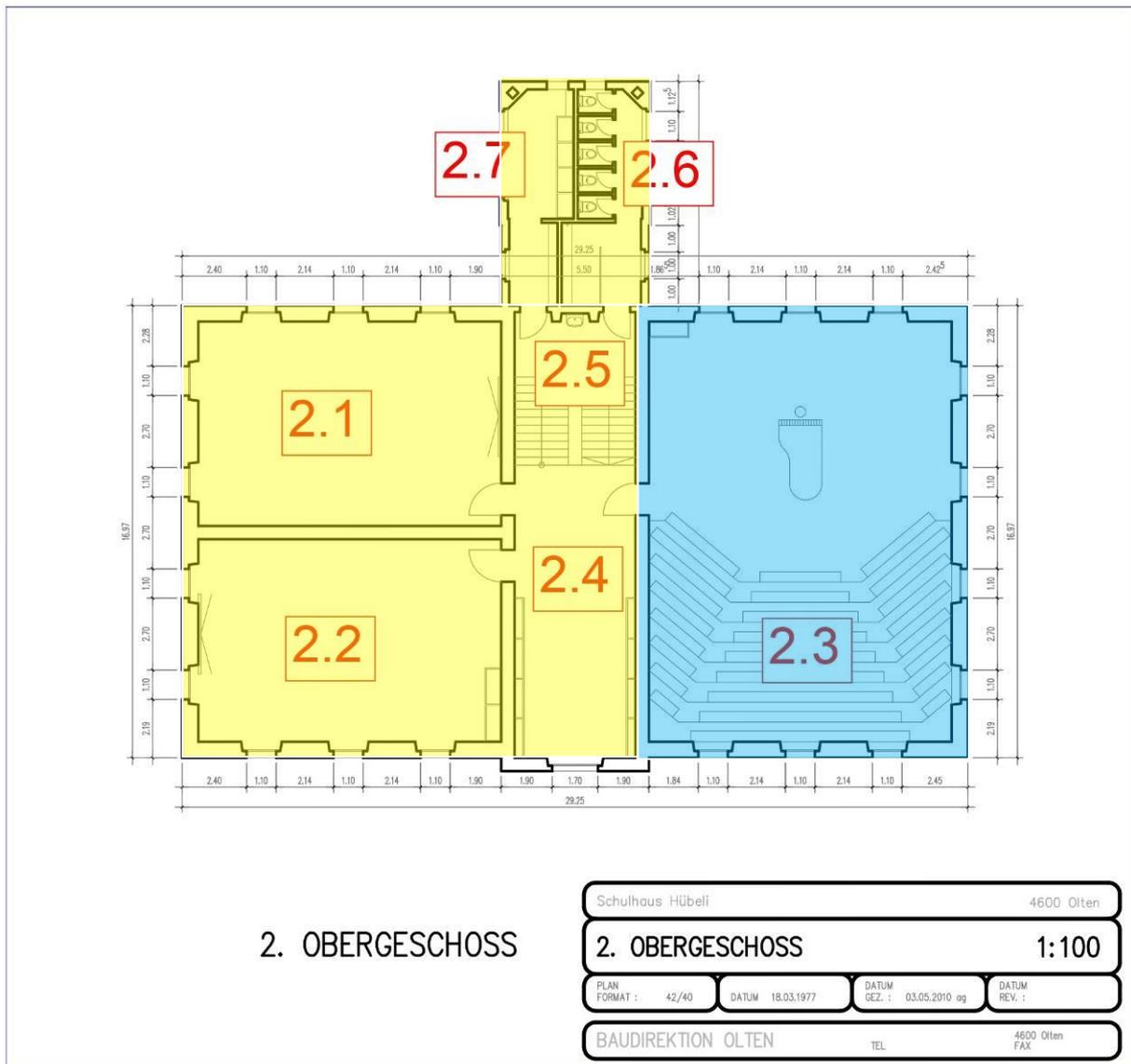
Anhang 1 / Grundrisspläne (nicht masstäblich)



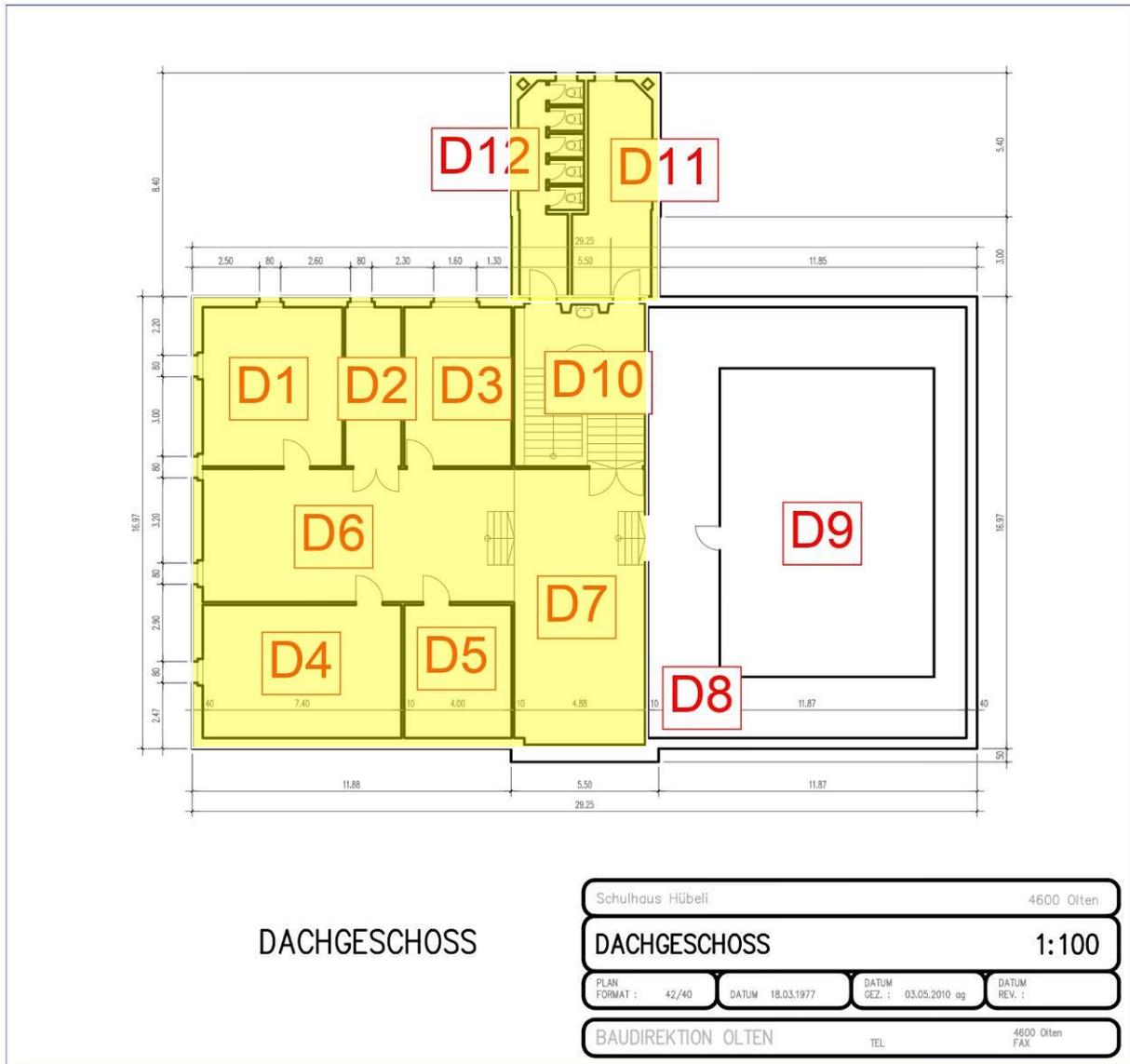
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



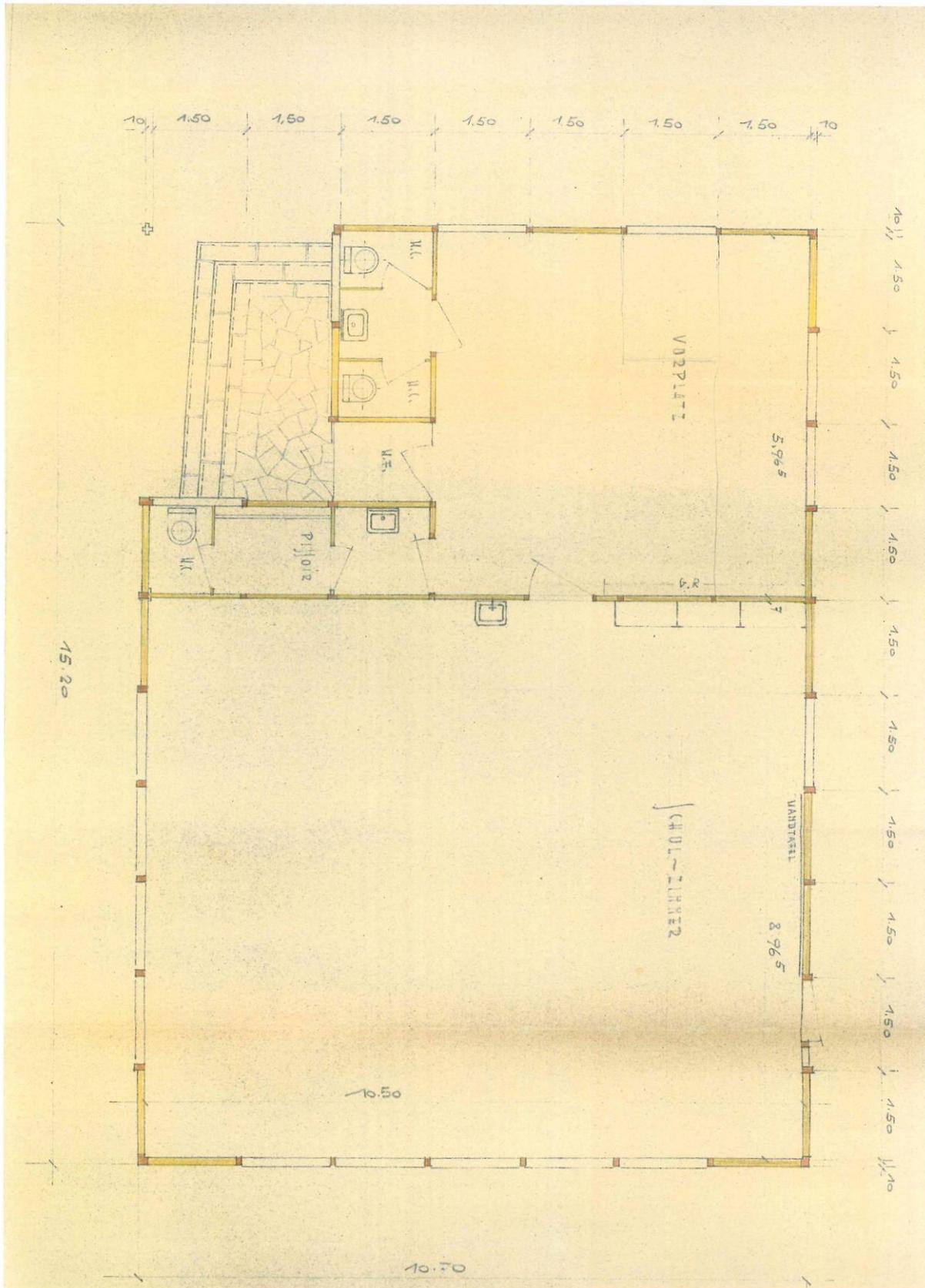
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



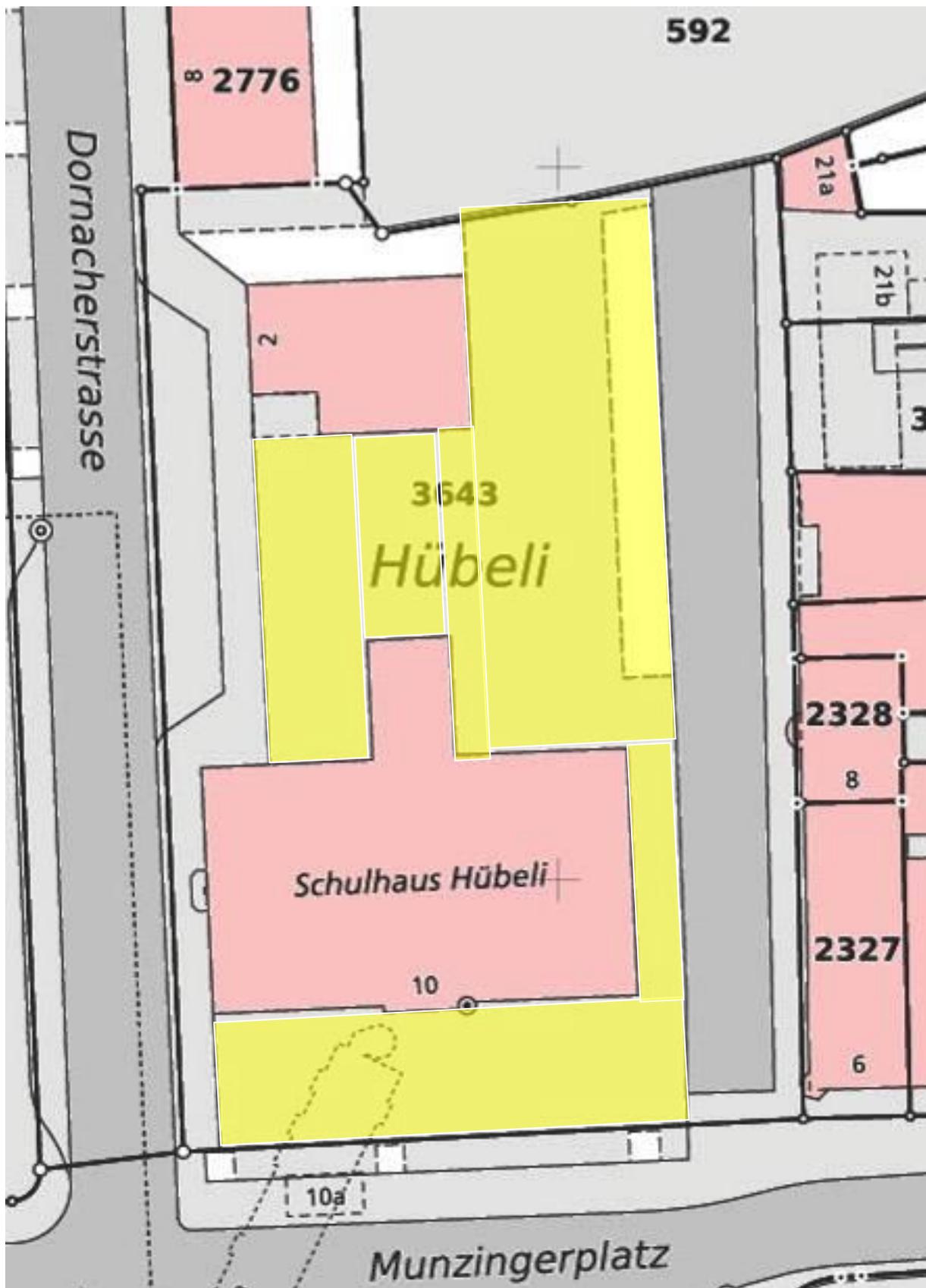
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



Mietobjekt Pavillon (Dornacherstrasse 2)



Aussenareal / Gelb = Mietobjekt