

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter	BKD AG CHE-106.482.046 Baronweg 16 4710 Balsthal
Mieter	Staat Solothurn vertr. d. Kantonales Hochbauamt
Adresse	Werkhofstrasse 65 4509 Solothurn
Telefonnummer	

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

2. Mietsache

Liegenschaft	Gewerbehäus Rainweg 8, 4710 Balsthal
Mietobjekte	Büro im Erdgeschoss MB 01 Werkraum/Lager im Erdgeschoss MB 02 Büro im Obergeschoss MB 03 Büro im Obergeschoss MB 04 Büro im Dachgeschoss MB 05 + 06 7 Aussenparkplätze

Die Mietflächen sind in den beiliegenden Plänen (Beilage 1), welche integrierender Bestandteil des Vertrages bilden [rot] schraffiert. Eine allfällige Abweichung der in den Plänen angegebenen Mietflächen von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung des Mietzinses.

Benützungsort	Heilpädagogisches Sonderschul Zentrum HPSZ (EG und OG) Schulpsychologischer Dienst SPD (DG)
Mitbenutzung	Treppenhaus und WC-Anlagen

3. Mietbeginn, Dauer und Kündigung

Mietbeginn	1. Juli 2024
Kündigung bei unbestimmter Dauer	6 -monatlich im Voraus auf Ende jeden Juli
jedoch frühestens auf	31. Juli 2025 (Mindestmietdauer)

4. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

Ab 1. Juli 2024	Bezeichnung	Fläche HNF	Betrag in CHF
Erdgeschoss	HPSZ	250 m2	39'600.-
Werkraum/Lager Erdgeschoss	HPSZ	124 m2	22'200.-
Obergeschoss	HPSZ	250 m2	37'800.-
Büro im Obergeschoss	HPSZ	38 m2	10'200.-
Dachgeschoss	SPD	74 m2	9'000.-
7 Aussenparkplätze			2'100.-
Nettomiete pro Jahr			120'900.-

Heiz- und Nebenkosten		Akonto	17'520.-
Bruttomiete Jahr			138'420.-
Zahlbar vierteljährlich im Voraus			34'605.-

5. Mieterausbauten

- 5.1. Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache vornehmen, hat er dafür vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen (Art. 260a Abs. 1 OR). Anderslautende schriftliche Vereinbarungen im konkreten Einzelfall vorbehalten, erteilt der Vermieter eine allfällige Zustimmung nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt (Art. 260a Abs. 2 OR). Im gleichen Umfang wird auch jede Entschädigungspflicht für durch den Mieter geschaffene Mehrwerte (Art. 260a Abs. 3 OR) wegbedungen.
- 5.2. Der mieterseitige Ausbau ist vom Mieter auf eigene Kosten und nach fachmännisch, neuzeitlichen Grundsätzen vorzunehmen. Auf die Interessen anderer Parteien in der Liegenschaft ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten Ansprüche, soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.
- 5.3. Auf den Mietantritt wurden die Räumlichkeiten im Obergeschoss nach den Wünschen des Mieters umgebaut. Die im beiliegenden Baubeschrieb (Beilage 2) umschriebenen Bauten und Anlagen gelten als Mieterausbauten. Diese sind auf Verlangen des Vermieters auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen. Verzichtet der Vermieter nachträglich auf die Rückbaupflicht, ist für den verbleib der Mieterausbauten im Mietobjekt keine Entschädigung geschuldet.
- 5.4. Der Mieterausbau im Obergeschoss wurde durch den Vermieter im Sinne eines Darlehens vorfinanziert. Die Darlehensschuld beträgt ca. CHF 120'000.00 und ist mit einer Kapitalverzinsung und einer Amortisationsdauer von 10 Jahren in Form einer Annuitätenzahlung durch den Mieter zurückzubezahlen. Wird der Vertrag vor Ablauf der Amortisationsdauer gekündigt, schuldet der Mieter dem Vermieter den noch verbleibenden Restwert. Dieser ist auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig.
- Darlehensschuld: ca. CHF 120'000.00
- Zinssatz: 2%
- Jährliche Annuitätenzahlung: ca. CHF 13'360.00
- Die Annuitätenzahlung ist in vierteljährlichen Raten von ca. CHF 3'340.00 zusammen mit der Mietzinszahlung zur Zahlung fällig.
- 5.5. Über eine allfällige Vorfinanzierung der noch vorzunehmenden Mieterausbauten verständigen sich die Parteien ausserhalb dieses Vertrages.

6. Heiz- und Nebenkosten

Hier verweisen wir auf die beiliegenden 'Bestimmungen zum Mietvertrag', welche einen integrierten Bestandteil dieses Mietvertrages bilden.

7. Sicherheitsleistung

Auf die Leistung eines Mietzinsdepots wird verzichtet.

8. Mietzinsberechnung

Berechnungsgrundlagen Hypothekarzinzsatz 1.75 %

Landesindex der Konsumentenpreise 106.3 Punkte, Stand Dezember 2023 (Dez. 2020 = 100)

9. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

- 9.1. 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.

10. Untermiete, Abtretung der Miete

- 10.1. Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:
- Untermiete, Abtretung der Miete;
- die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht;
- das Halten von Tieren.
- 10.2. 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.

11. Reinigungspflicht

- 11.1. 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.
- 11.2. Anders lautende Regelungen sind schriftlich zu vereinbaren.
- 11.3. der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

12. Verhältnis zum Obligationenrecht

- 12.1. In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes, die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

13. Weitere Bestimmungen:

- 13.1. Die Beilagen 'Hausordnung' und 'Bestimmungen zum Mietvertrag' bilden integrierte Bestandteile dieses Mietvertrages und sind von beiden Parteien ausdrücklich anerkannt.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1. Die Hausordnung und die nachstehenden Beilagen bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrages. Der Vermieter behält sich das Recht vor an der Hausordnung Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen oder im Einzelfall geringfügige Abweichungen zu gestatten.
- 14.2. Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft Rainweg 8 in Balsthal ein. Nach der Unterzeichnung des Mietvertrages veranlasst der Mieter die Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch.
- 14.3. Dieser Mietvertrag wird im Grundbuch vorgemerkt. Der Vermieter verpflichtet sich der Eintragung dieser Vormerkung zuzustimmen.
- 14.4. Die Kosten für die Grundbucheintragungen gehen zu Lasten des Mieters.

Beilagen:

- 1. Grundrisspläne
- 2. Bestimmungen zum Mietvertrag
- 3. Hausordnung

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

Der Mietvertrag wird 2-fach ausgestellt: 1 Exemplare Vermieter/Eigentümer, 1 Exemplar Mieter

Der Vertrag ist erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Balsthal,

Solothurn,

Der Vermieter:

Der Mieter:

BKD AG

Staat Solothurn
vertr. durch Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
