
Mietvertrag für Kapuzinerkloster Olten

1. VERTRAGSPARTEIEN

Eigentümer/Vermieter	Staat Solothurn, Kantonales Hochbauamt Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn
vertreten durch	René Hess Abteilung Planen HBA rene.hess@bd.so.ch
Mieterin	Einwohnergemeinde der Stadt Olten Dornacherstrasse 1, 4600 Olten
vertreten durch	Direktion Bau

2. MIETSACHE

Liegenschaften	Kapuzinerkloster, 4600 Olten GB Olten Nr. 540
Beschreibung	Historisches Gebäude mit Kirche inkl. Gartenanlage und Nebenbauten
Benützungsart	Gebäude- und Anlagen bezogene Anlässe und Untervermietungen, unter Berücksichtigung der bisherigen Gebäudenutzung und Beachtung allfälliger politischer, gesellschaftlicher und religiöser Vorbehalte und Auswirkungen.

3. MIETBEGINN, DAUER UND KÜNDIGUNG

3.1 Mietbeginn	1. Juli 2024
3.2 Mietdauer	befristet bis 31. Dezember 2026
3.3 Kündigung	Da es sich vorliegend um ein befristetes Mietverhältnis handelt, wird auf eine Kündigungsmöglichkeit verzichtet.

4. MIETZINS, BETRIEBS-, HEIZ- UND NEBENKOSTEN SOWIE ZAHLUNGSTERMINE

4.1 Präambel

Nach der Bekanntmachung vom Auszug der Kapuziner im Jahr 2024 hat die Einwohnergemeinde Olten ihr Interesse an der Liegenschaft gegenüber dem Staat Solothurn (Grundeigentümer) signalisiert. Bis zu einer konkreten Lösung sollen der Übergang bzw. der Betrieb (insbesondere Überwachung und Unterhalt) mit diesem Mietvertrag sichergestellt werden.

4.2 Mietzins

Die Eigentümerin stellt der Mieterin die gesamten Anlagen gemäss Punkt 2 hiervor unentgeltlich zur Verfügung. Dafür übernimmt die Mieterin verschiedene Aufgaben insbesondere im Bereich Hauswartung / Kontrollgänge und Gartenunterhalt, im Detail geregelt gemäss Punkt 8.1 hiernach. Die Mieterin kann die Anlagen, unter Berücksichtigung von Punkt 2 (Benützungsart), nach eigenem Ermessen nutzen und Mieteinnahmen generieren.

4.3 Betriebs-, Heiz- u. Nebenkosten

Die Betriebs-, Heiz- u. Nebenkosten werden wie folgt geteilt:

Vermieter:

Strom, Gas, Wasser/Abwasser, Kehrrichtentsorgung, Serviceabonnemente, Gebühren für TV- oder Kabelanschluss, Liegenschaftssteuern, Prämien Gebäude- und Mobiliarversicherungen, generell Gebühren der öffentlichen Hand.

Mieter:

Hauswartung / Kontrollgänge, Gartenunterhalt.

Auf eine gegenseitige Verrechnung wird verzichtet.

4.4 Zahlungstermin

Nach Rechnungsstellung.

5. SICHERHEITSLEISTUNG

Auf eine Sicherheitsleistung wird verzichtet.

6. ÜBERNAHME

6.1 Übernahme der Mietobjekte

Die Mieterin übernimmt das Gebäude in einem ordnungsgemäss gereinigten Zustand. Es findet eine Übergabe bzw. Übernahme mit Protokoll inkl. Inventar sowie einem Schlüsselverzeichnis statt.

6.2 Meldepflicht

Die Mieterin hat dem Vermieter Schäden an den gemieteten Immobilien sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

7. RÜCKGABE DER MIETSACHE

Die Mietsache ist dem Vermieter am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einem ordnungsgemäss gereinigten Zustand zu übergeben (Art. 267 OR). Dies gilt auch für die allfällige Rückgabe einzelner Mieteinheiten.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen und allfällige weitere bauliche Massnahmen, welche durch die Mieterin mit Zustimmung des Vermieters getätigt wurden, sind nicht entschädigungspflichtig.

Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei baulichen Massnahmen, denen er nicht zugestimmt hat, zu Lasten der Mieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

8. BESONDERE VEREINBARUNGEN

8.1 Aufgaben der Mieterin

1. Betreuen der Heizungs- und Brandmeldeanlage.
2. Pflege und Unterhalt des Klostergartens entsprechend dem Zustand bei Übergabe der Mietsache.
3. Verwalten der Schlüssel.
4. Periodischer Kontrollgang / Überwachung der gesamten Klosteranlage. Mängel und ausserordentliche Ereignisse / Zustände sind dem Vermieter umgehend anzuzeigen.
5. Kleine Ausbesserungen / Reparaturen bis zu einem Wert von Fr. 500.00 pro Fall hat die Mieterin vorzunehmen, währenddessen die Verantwortung für die ordentliche Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen dem Vermieter obliegt.
6. Begleitung und Überwachung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Vermieters.

8.2 Auflagen

Sämtliche Auflagen der Gebäudeversicherung müssen zwingend eingehalten werden.

8.3 Versicherungen

Die Mieterin haftet für alle Sach- und Personenschäden sowie für alle Forderungen Dritter. Die Mieterin bestätigt, dass bei Mietbeginn sämtliche erforderlichen Versicherungen vorhanden sind.

8.4 Bauliche Änderungen

An der gesamten Anlage dürfen ohne Zustimmung der Eigentümerin keine Veränderungen vorgenommen werden.

8.5 Kirche

Die Klosterkirche ist gemäss der Kirchgemeinde geweiht (Konsekration). Die Nutzerin muss diesem Umstand bei einer Nutzung besonders Rechnung tragen.

9. GEHEIMHALTUNGSPFLICHT

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, über Angelegenheiten, welche er im Rahmen dieses Auftrages zur Kenntnis gelangt, vertraulich zu behandeln und Stillschweigen zu bewahren. Diese Verpflichtung bleibt nach der Auflösung dieses Vertrages bestehen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Gerichtsstand ist Solothurn. Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen Recht. Die vorliegende Vertragsurkunde ist zweifach ausgefertigt.

Solothurn,

Staat Solothurn
als Vermieter:

Einwohnergemeinde der Stadt Olten
als Mieterin:

René Hess
Abteilung Planen HBA
Direktion Bau

Kurt Schneider
Leiter Direktion Bau

Markus Lack
Leiter Administrative Dienste