

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter	VEBO-Genossenschaft Werkhofstrasse 8 4702 Oensingen
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 Liegenschaft Staadackerstrasse 15, 4702 Oensingen

Mietobjekte Räumlichkeiten 1. + 2. Obergeschoss
Aussenplatz Staadackerstrasse 15

Die Mietflächen sind in den beiliegenden Plänen (Beilage 1), welche integrierender Bestandteil des Vertrages bilden. 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

Mitbenutzung Treppenhaus und Liftanlagen

Ausbaustandard Fertig ausgebaut und bezugsfertig nach Anforderungen HPSZ

3. Mietbeginn, Dauer und Kündigung

Mietbeginn 1. Juli 2025 bzw. 1. Juli 2026

Kündigung Auf Ende jedes Monats mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

4. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

Ab 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026

Objekte	Mietbeginn	Einheit	Einheitspreis	Betrag in CHF
2. Obergeschoss	1. Juli 2025	900 m ²	230.00 CHF/m ²	207'000.00
Aussenfläche	1. Juli 2025	300 m ²	30.00 CHF/m ²	9'000.00
Aussenparkplätze	1. Juli 2025	7 Stück	900.00 CHF/Stk	6'300.00
Nettomiete pro Jahr				222'300.00
Heiz- und Nebenkosten	Pauschal	900 m ²	40.00 CHF/m ²	36'000.00
Bruttomiete Jahr				258'300.00
Zahlbar vierteljährlich im Voraus				64'575.00

Ab 1. Juli 2026

Objekte	Gültig ab	Einheit	Einheitspreis	Betrag in CHF
1.- Obergeschoss	1. Juli 2026	900 m2	230.00 CHF/m2	207'000.00
2. Obergeschoss	1. Juli 2026	900 m2	230.00 CHF/m2	207'000.00
Aussenfläche	1. Juli 2026	600 m2	30.00 CHF/m2	18'000.00
Aussenparkplätze	1. Juli 2026	7 Stück	900.00 CHF/Stk	6'300.00
Nettomiete pro Jahr				438'300.00
Heiz- und Nebenkosten	Pauschal	1'800 m2	40.00 CHF/m2	72'000.00
Bruttomiete Jahr				510'300.00
Zahlbar vierteljährlich im Voraus				127'575.00

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.

6. Heiz- und Nebenkosten

- 6.1. Heiz- und Nebenkosten sind gemäss Ziffer 4 pauschal:
- 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
 - Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial
 - Schneeräumungskosten
 - Kabelfernsehen und -radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, 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.

7. Sicherheitsleistung

Auf die Leistung eines Mietzinsdepots wird verzichtet.

8. Mietzinsberechnung

Berechnungsgrundlagen	Hypothekarzinzsatz 1.75 %
	Landesindex der Konsumentenpreise 107.5 Punkte, Stand August 2024 (Dez. 2020 = 100)
	Kostenstand August 2024

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;
- 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. Verhältnis zum Obligationenrecht

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

12. Schlussbestimmungen

- 12.1. 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.

Beilagen:

1. Grundrisspläne

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.

Oensingen, _____

Solothurn, _____

Der Vermieter:

Vebo-Genossenschaft

Der Mieter:

Staat Solothurn
vertr. durch Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Marc Eggimann
CEO

Beat Gerber
Geschäftsbereichsleiter
Finanzen & Infrastruktur

René Hess
Projektleiter Abt. Planen

Daniel Born
Leiter Infrastruktur

ENTWURF