

Olten, 2. Dezember 2019

Absichtserklärung – Letter of intent

zwischen

Einwohnergemeinde Olten
Direktion Bildung und Sport

vertreten durch: Iris Schelbert-Widmer, Stadträtin / Thomas Küng, Direktionsleitung

Terrana AG Rüschtikon

vertreten durch: Sigmund Bachmann, Geschäftsleiter

Gegenstand

Mietvertrag zur Liegenschaft am Zementweg 48, 4600 Olten

- Prospektive Miete von 2'200 Fr. / mtl. oder 26'400 Fr. / jährlich
- Mietdauer von maximal 10 Jahren
- Mietvertragspartner: Terrana AG Rüschtikon c/o Sturzenegger Immobilien AG, Zürich, vertreten durch Karim Belachen
- Die Stadt kann Räume untervermieten (zweckgebunden: pädagogische Ausrichtung)
- Mietvertrag ohne Rückbau-Klausel bezüglich allen Massnahmen und Ausbauten im Rahmen bewilligter Mietausbau-Projekte.
- Weitere Vereinbarungen gem. beiliegendem Mietvertragsentwurf.

Mietausbau der Liegenschaft und Gestaltung des Aussenraumes

- Nutzung des Gebäudes als Schulanlage mit diversen Schulräumen
- Nutzung eines definierten Aussenraums als Spiel- und Pausenplatz
- Genehmigter Mietausbau durch die Eigentümerschaft und durch die Mieterschaft (Einwohnergemeinde Olten)
- Mietausbau gemäss durch die Mieterschaft zu erstellendem Mietausbauprojekt mit folgenden integrierenden Bestandteilen:
 - Instandstellung Brandmelde-Anlage
 - Instandstellung Heizungsanlage
 - Instandstellung Dach / Abdichtung
 - Asbest-Sanierung
- Die Stadt koordiniert und leitet das gesamte Umbauprojekt. Vergibt auch entsprechend alle Arbeiten. Die Terrana AG wird vom Projekt entlastet.

Finanzierung

- Terrana AG Rüschtikon investiert 25% des Planvolumens von 600'000 Fr. mit einem Kostendach von 150'000 Fr. in die Sanierung der Liegenschaft.
- Alle Kosten, welche das Planvolumen von 600'000 Fr. überschreiten, gehen zu Lasten der Stadt.
- Minderkosten werden im Verhältnis von 25:75 beiden Parteien zugutekommen.

Absichtserklärung

Hiermit bestätigen die obengenannten und unterzeichnenden Parteien, dass vorbehältlich der Genehmigung des Mietausbau-Projektes durch die Eigentümerschaft (vertreten durch Sturzenegger Immobilien AG oder Terrana AG) und durch die Mieterschaft (Einwohnergemeinde Olten, Direktion Bildung und Sport der Stadt Olten) ein gemeinsamer Mietvertrag abgeschlossen wird.

Der Mietvertrag tritt nach Einigkeit bezüglich Mietausbau zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in Kraft. Diesem Dokument liegt ein entsprechender Terminvorschlag bei.

Unterschriften

Terrana AG, Rüschlikon



Sigmund Bachmann
Geschäftsleiter

Einwohnergemeinde Olten
Direktion Bildung und Sport

Olten, 02.12.2019



Iris Schelbert-Widmer
Stadträtin

Olten, 2.12.2019



Thomas Küng
Direktionsleiter

Anhang:

- Entwurf Terminplanung
- Entwurf Mietvertrag

Kopie an:

- Stadtkanzlei Olten
- Kurt Schneider, Direktionsleiter Baudirektion, Einwohnergemeinde Olten

Anhang: Umbau Zementweg Projektplan

Stand: 2. Dezember 2019

	Bezeichnung	Ausführung	Termin
☒	Einsetzung Projektorganisation seitens Stadt Olten - Senden der Kontaktinformationen an Vermieter - Übergabe Koordination Projekt an Projektleiter Bau: Direktion Bau Olten Joseph Nussbaumer Bauleiter Hochbau Telefon 062 206 13 10 joseph.nussbaumer@olten.ch www.olten.ch - Übergabe Koordination Projekt an Nutzervertretung: Schulleitung Hübeli Patricia Stutzmann Schulleiterin Telefon 062 206 12 47 patricia.stutzmann@olten.ch	- Thomas Küng	erledigt
☒	Baupläne an Olten	- Karim Belahcen	erledigt
☒	Mind. 2 Schlüssel nach Olten liefern (Begehung durch Architekten und Handwerker ermöglichen)	- Karim Belahcen	erledigt
☒	Verwendung vorliegender Archiv-Pläne der Stadt Olten durch Eigentümer genehmigen lassen	- Patricia Stutzmann -> Karim Belahcen	erledigt
☒	Anpassungen Mietvertrag klären - Bewilligung des Bauprojekts als integrierter Bestandteil des Mietvertrags - Vertrag ohne Depot (6'600 Fr.) auf Grund öffentlich-rechtlicher Vertragspartei (Stadt Olten) - Rückbau der bewilligten baulichen Massnahmen gemäss Bauprojekt ausschliessen (analog LOI) - Untervermietung im Mietvertrag aufnehmen (analog LOI)	- Patricia Stutzmann - Joseph Nussbaumer - Karim Belahcen	erledigt
☒	Entwurf Letter of intent / Absichtserklärung - Absicht zur Unterzeichnung Mietvertrag - Unterzeichnung vorbehältlich eines bewilligten Bauprojektes - seitens Eigentümer - seitens Stadtrat - Absicht der Vermietung bei Einigkeit bzgl. Mietausbau - Mietbeginn per Datum der Baubewilligung	- Thomas Küng - Patricia Stutzmann	erledigt
☒	Vorprojekt und Bauprojekt definieren	- RBA Architekten Olten	erledigt
☒	Gesprächsthema an Stadtrat - Auftrag zur Erstellung Parlamentsvorlage über einen Investitionskredit von 800'000 Fr.	- Patricia Stutzmann - Thomas Küng - Kurt Schneider	November 2019

☐	Bauprojekt überarbeiten	- RBA Architekten Olten - Joseph Nussbaumer - Patricia Stutzmann - Kurt Schneider - Thomas Küng	Bis Anfang Dez 2019
☐	Bewilligung des Bauprojekts durch Eigentümer	- Sturzenegger Immobilien AG / Terrana AG	Jan 2020
☐	Bericht und Antrag an Stadtparlament - Mieterausbau und Investitionskredit von 800'000 Fr. bewilligen	- Kurt Schneider - Thomas Küng - Patricia Stutzmann	Januar 2020
☐	Baubewilligungs-Verfahren	- RBA Architekten - Joseph Nussbaumer	Februar 2020
☐	Baubeginn	- RBA Architekten	März 2020
☐	Geplanter Bezug	- Joseph Nussbaumer - Patricia Stutzmann	ab 1.8.2020
☐	Geplanter Betrieb	- Patricia Stutzmann	ab 10.8.2020

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen "Mieterin, Vermieterin" usw. verzichtet und stattdessen "Mieter, Vermieter" usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter: **Terrana AG Rüslikon, 8803 Rüslikon**
vertreten durch: **Sturzenegger Immobilien AG, Limmattalstrasse 168, 8049 Zürich**
Mieter: **Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten**
Direktion Bildung und Sport
Ansprechperson: **Thomas Küng**

Liegenschaft: **Cementweg 48, 4600 Olten**
Mietobjekt: **Büro- / Gewerbegebäude (gesamtes Gebäude), Etagen: UG, EG, 1. OG, 2. OG sowie DG**
Umgebung: rot umrandet gemäss beiliegenden Plan
Verwendung: als Schulgebäude oder für andere Zwecke der Stadt Olten im Bereich Bildung und Sport

Mietbeginn: **Datum der Baubewilligung, spätestens jedoch 01. März 2020**
Mietdauer: **10 Jahre ab Mietbeginn (das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt. Für eine weitere Nutzung muss ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden.)**

Mietzins: **Mietzins** **CHF 2'200.--**

Alle Heiz-, Neben- und Betriebskosten, sowie Gebäude- und Umgebungsunterhalt gehen zu Lasten des Mieters.

Der Mietzins ist **monatlich im Voraus** zahlbar. Das Verfalldatum ist der 1. Tag des Monats. Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter am Verfalldatum über das Geld verfügen kann.

Die Zahlung des ersten Mietzinses hat vor Mietantritt zu erfolgen.

Der Netto-Mietzins von CHF 2'200.00 wird fest vereinbart und gilt während der gesamten Vertragsdauer von 10 Jahren.

Depot: **CHF 0.00**
Die Depot-Bank wird vom Vermieter bestimmt.

Berechnungsgrundlagen: Referenzzinssatz: **1.50 %**, Landesindex der Konsumentenpreise von **102.10** (Basis 2015), Kostenstand **07.2019**

Vorbehalte:	Reserve aus Berrechnungsstand bei Vertragsabschluss	CHF	0.000.00	/	0.00 %
		CHF	0.00	/	0.00 %
	Total Vorbehalte	CHF	0.00	/	0.00 %

Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen. Die Gebühren betragen für die Ausweisungs- und Kündigungsandrohung CHF 20.00. Zudem kann ein Verzugszins von 5 % ab Verfalldatum aufgerechnet werden.

Besondere Vereinbarungen

a) Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen.

Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten. Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters.

Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

b) Immissionen von Eisenbahn / Strasse

Dem Mieter ist bekannt, dass auf den angrenzenden Geleisen und Umfahrungsstrasse reger Verkehr herrscht und intensive Unterhaltsarbeiten stattfinden können. Bei der Festlegung des Mietzinses wurde dieser Umstand angemessen berücksichtigt. Der Mieter ist sich dieser Situation bewusst und er verzichtet auf Erhebung von Entschädigungen jeglicher Art.

c) Entwicklungsgebiet Olten SüdWest

In unmittelbarer Umgebung der Überbauung wird in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil entstehen. Der Mieter ist sich der mit den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen (Lärmimmissionen, Staubimmissionen sowie weiteren Umtrieben) bewusst und verzichtet auf Entschädigungsforderungen jeglicher Art.

d) Kellerbereich / Feuchtigkeit

Im Untergeschoss können und dürfen keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden. Feuchtigkeitsanfällige Gegenstände dürfen nicht direkt auf den Boden gestellt werden. Im Falle von Beschädigungen aufgrund von Feuchtigkeit wird seitens Vermieter jegliche Haftung abgelehnt.

e) TV / Radio / Internet / Telefon

Bei Bedarf schliesst der Mieter ein Abonnement mit einem Anbieter ab und erstellt den entsprechenden Ausbau. Alle Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

f) Aussenflächen

Das regelmässige Reinigen der Aussenbereiche sowie Entfernung von Unkraut und Einwüchsen auf den Böden gehört zu den Pflichten des Mieters.

In Absprache mit dem Vermieter ist es möglich, den Aussenbereich umzugestalten und Rasenflächen oder Spielbereiche zu erstellen. Das jeweilige Projekt muss jedoch jeweils vorgängig mit dem Vermieter abgesprochen und von diesem schriftlich bewilligt werden.

g) Fassade / Antennen

Das Anbringen oder Aufstellen von Satelliten- und sonstigen Antennen auf Fenstersims bzw. Sitzplatz ist untersagt. Der Vermieter gestattet dem Mieter an der Fassade der Liegenschaft eine Beschriftung anzubringen. Die Ausführungsart sowie der Standort muss vorgängig mit dem Vermieter abgesprochen und schriftlich bewilligt werden. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Beschriftung / Reklame sind vollumfänglich Sache des Mieters und sind separat zu verrechnen.

h) Abfall

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

i) Parkplätze

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten, sowie seiner Kunden dürfen nur auf dem als Umgebung definierten Umfeld der Liegenschaft abgestellt werden.

j) Versicherung

Der Mieter ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer verpflichtet. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik wie Kochflächen, Küchenabdeckung, Lavabos, Klosetts, Badewanne, etc. Er ist verpflichtet, diese Risiken in seiner Versicherung einzuschliessen.

Es ist ausschliesslich Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen (z.B. Aquarium). Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl, etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die Versicherung selbst verantwortlich.

k) Mietzinse

Der Mieter verpflichtet sich für die Überweisung der Mietzinse einen Dauerauftrag bei Bank / Post einzurichten oder E-Banking / E-Finance zu verwenden.

l) Mieterspezifische Ausbauten / Einrichtungen

Das Mietobjekt wird im IST-Zustand und wie gesehen übernommen. Dem Mieter ist es gestattet, die Mietobjekte für den Betrieb der Schule auszubauen und einzurichten. Die Kosten für die zusätzlichen Ausbauten und Einrichtungen sind vom Mieter vollumfänglich zu übernehmen. Die Arbeiten müssen fachmännisch ausgeführt werden.

Bezüglich der vom Vermieter bewilligten Mieterausbau-Projekte besteht keine Rückbau-Pflicht.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

m) Investitionen und Gebäudeausbau

Der Eigentümer beteiligt sich an der Sanierung der Liegenschaft mit einem Anteil von 25% der Gesamtkosten bis zu einem Kostendach von CHF 150'000.--. Die Einwohnergemeinde Olten koordiniert das Umbauprojekt und vergibt entsprechende Arbeiten.

Durch den Vermieter wird sichergestellt, dass das Dach zu Beginn der Mietdauer trocken und funktionstüchtig ist.

Durch den Vermieter werden während der ganzen Mietdauer ausdrücklich keinerlei Reparaturen oder Investitionen in das Mietobjekt getätigt. Änderungen baulicher Natur sind vorgängig mit dem Vermieter bzw. der Verwaltung abzusprechen. Das Geschäftshaus kann bei Mietende im damaligen Zustand zurückgegeben werden.

Sämtliche in das Mietobjekt getätigten Investitionen, die mit einem Teil des Mietobjektes fest verbunden sind, stehen im alleinigen Eigentum des Vermieters. Dem Mieter obliegt während der ganzen Vertragsdauer die Unterhaltspflicht sowie sämtliche für die den Fortbestand und die Werterhaltung der getätigten Investitionen gewährleistenden Massnahmen. Allfällige durch die Mieterin nach Rücksprache mit dem Vermieter eingebrachten, mit dem Mietobjekt fest verbundenen Einrichtungen und Aussenanlagen, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über.

n) Bewilligungen / Auflagen

Das Geschäftshaus gemäss beiliegendem Plan wird vom Mieter zu Schulbildungszwecken genutzt. Hat die Betriebsart behördliche Auflagen zur Folge, insbesondere bau-, umwelt-, feuer- und gesundheits- polizeiliche oder anderweitige polizeiliche oder behördliche Auflagen, so hat der Mieter diese jederzeit und auf eigene Rechnung zu erfüllen.

o) Untervermietung

Das Gebäude sowie die Aussenanlagen werden durch die Abteilung Bildung und Sport der Einwohnergemeinde Olten gemietet und als Schulgebäude genutzt. Eine Untervermietung der Räumlichkeiten für andere Zwecke mit pädagogischer Ausrichtung ist möglich. Der Vermieter ist über die jeweilige Nutzung im Voraus in Kenntnis zu setzen. Die Einwohnergemeinde Olten bleibt auch bei Untervermietung Vertragspartner des Vermieters und ist für die Einhaltung des Mietvertrags verantwortlich.

p) Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

q) Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

r) Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

Die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume", Ausgabe 2007 (HEV, SVIT, VZI), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Dieser Mietvertrag geht den Allgemeinen Bedingungen für Geschäftsräume in den ausgeführten Inhalten vor. Für nicht ausgeführte oder zusammenfallende Inhalte finden die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume Anwendung.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort/Datum: Zürich,

Ort / Datum: Olten,

Sturzenegger Immobilien AG

Einwohnergemeinde Olten

.....

.....

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheit halber wird auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» etc. verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemässen Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Bau- und gewerbepolizeiliche Bewilligungen/gesetzliche Vorschriften für industrielle Betriebe sowie der Feuer- und Gesundheitspolizei

Alle gegebenenfalls für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

4. Gebrauch der Mietsache

A Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

B Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Den Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

C Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

A Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benützer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

6. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalles, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

7. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsriß vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstoren, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist. Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260a Abs. 2 OR).

10. Anschriften/Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht gemäss Ziffer 7 nicht nach, muss ihm der Mieter schriftlich eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

12. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Der Mieter haftet 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. Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassungen

A Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular mitteilen.

B Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\text{Mietzinserhöhung in \% gegenüber Anfangsmietzins} = \frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100$$

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden. Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeige-

frist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden.

17. Heizung/Warmwasser

Für die Heizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die ausgewiesenen Kosten, sofern keine Pauschale oder ein Pauschalmietzins vereinbart ist. Über die Heiz- und Warmwasserkosten ist jährlich abzurechnen. Im Falle einer Pauschalisierung wird bei Vertragsauflösung weder eine Nachforderung noch eine Rückerstattung fällig. Als Heizkosten gelten insbesondere: Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie; Strom für Pumpen und Brenner; alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision; Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks; das Verwaltungshonorar.

Die Abrechnung über Heizkosten und vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert dreissig Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

19. Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Vermieter:

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

Mieter:
