

## Mietvertrag

**Mietobjekt**

Eissportanlagen; bestehend aus  
Eisstadion Herti (GS36, LS 307)  
Curling- und Trainingshalle (GS 4499, LS 306)  
General Guisan Strasse 4  
6300 Zug

**Vermieterin**

Stadt Zug, vertreten durch  
Finanzdepartement, Immobilien  
Gubelstrasse 22, Postfach  
6301 Zug

(nachfolgend als «Vermieterin» bezeichnet)

**Mieterin**

Kunsteisbahn Zug AG  
General-Guisan-Strasse 4  
6300 Zug

(nachfolgend als «Mieterin» bezeichnet)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vertragsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage .....	4
1.2	Tabellarische Vertragsbestimmungen/Vertragsdaten .....	4
<b>2.</b>	<b>Mietobjekt</b> .....	<b>5</b>
2.1	Liegenschaft .....	5
2.2	Unterhaltszustand .....	5
2.3	Mieterausbau/Mobiliar .....	5
<b>3.</b>	<b>Mietzweck</b> .....	<b>5</b>
3.1	Verwendungszweck .....	5
3.2	Gebrauchspflicht .....	5
<b>4.</b>	<b>Mietbeginn/Vertragsdauer</b> .....	<b>6</b>
4.1	Mietbeginn .....	6
4.2	Vertragsdauer .....	6
4.3	Vertragsverlängerung .....	6
4.4	Kündigung .....	6
4.5	Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses .....	6
<b>5.</b>	<b>Mietzins</b> .....	<b>7</b>
5.1	Jahresmiete .....	7
5.2	Mietzinsbasis .....	7
5.3	Indexierung .....	7
5.4	Mietzinsanpassungen .....	7
5.5	Mehrwertsteuer .....	7
5.6	Beginn Mietzinszahlungspflicht .....	7
5.7	Sicherstellung des Mietzinses .....	7
5.8	Untermiete .....	7
<b>6.</b>	<b>Betriebs- und Nebenkosten</b> .....	<b>8</b>
6.1	Bestandteile der Nebenkosten .....	8
6.2	Nebenkosten Vermieterin .....	8
<b>7.</b>	<b>Erhaltung der Mietsache</b> .....	<b>8</b>
7.1	Unterhaltungspflichten .....	8
7.2	Reinigung .....	8
7.3	Reparaturen (kleiner Unterhalt) .....	8
7.4	Instandsetzung (grosser Unterhalt) .....	9
7.5	Bauliche Veränderungen .....	9
<b>8.</b>	<b>Mieterausbauten</b> .....	<b>9</b>
8.1	Investitionen .....	9
8.2	Schriftliche Zustimmung der Vermieterin .....	9
8.3	Bewilligungen und Auflagen für Mieterausbauten .....	10

8.4	Ausführung von Mieterausbauten .....	10
8.5	Unterhalt von Mieterausbauten .....	10
8.6	Bauhandwerkerpfandrechte .....	10
8.7	Wiederherstellung .....	10
<b>9.</b>	<b>Objektspezifische Vereinbarungen .....</b>	<b>11</b>
9.1	Wärmelieferungen .....	11
9.2	Parkplätze .....	11
9.3	Brandschutz und Fluchtwege .....	11
9.4	Reklame .....	11
9.5	Lagerung von Gegenständen.....	11
<b>10.</b>	<b>Benützung Aussenbereich und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache.....</b>	<b>11</b>
10.1	Freies Eislaufen.....	11
10.2	Arenaplatz .....	12
10.3	Entsorgung .....	12
<b>11.</b>	<b>Pflichten der Mieterin.....</b>	<b>12</b>
11.1	Schlüsselverzeichnis .....	12
11.2	Bewilligungen .....	12
11.3	Führung eines Gastronomiebetriebes.....	12
11.4	Versicherungen .....	12
11.5	Zugangsrechte .....	13
11.6	Betriebsemissionen .....	13
11.7	Lärmgrenzwerte, Beschallung und Projektionen .....	13
<b>12.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>13</b>
12.1	Inkrafttreten des Vertrages, umfassende Regelung .....	13
12.2	Gültigkeit von «Schriftlichen Zustimmungen» der Vermieterin .....	13
12.3	Vertragsänderungen.....	13
12.4	Anwendbares Recht, Vergleichsverhandlungen und Gerichtsstand.....	13
12.5	Salvatorische Klausel .....	13
<b>13.</b>	<b>Vertragsanhänge .....</b>	<b>14</b>
13.1	Vertragsanhänge.....	14
<b>14.</b>	<b>Unterzeichnung .....</b>	<b>14</b>

## 1. Vertragsgrundlagen

### 1.1 Ausgangslage

Das Eisstadion Herti wurde durch die Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 beschlossen und 2010 in Betrieb genommen.

Die Eissportanlagen inklusive Eisstadion Herti mit Gastronomie und Ausseneisfeld und die Curling- und Trainingshalle werden mit einem Betreibermodell geführt. Aufgrund einer Anpassung an die städtische Finanzverordnung (Bruttoprinzip) wird die Kunsteisbahn Zug AG (KEB) neu eine Miete im Rahmen von 50% der Kostenmiete an die Stadt Zug überweisen (die anderen 50% der Kostenmiete werden als nicht geldwerter Beitrag von der Stadt Zug buchhalterisch erfasst). Die KEB wird für den Betrieb der Eissportanlagen im Rahmen einer periodisch durch den GGR zu bewilligenden Leistungsvereinbarung entschädigt.

Bis zum Jahr 2027 soll die Erweiterung des Eisstadions Herti umgesetzt werden. Das Erweiterungsprojekt umfasst verschiedene Teilmodule, mit denen unter Berücksichtigung der bestehenden Form- und Materialsprache die Zuschauerkapazität auf rund 9'000 Personen erhöht wird und zusätzliche Geschossflächen für die Gastronomie, die Hospitality und andere Konzepte entstehen. Der Mietvertrag wird dann an die Gegebenheiten und allfällige neue Aufgaben angepasst.

### 1.2 Tabellarische Vertragsbestimmungen / Vertragsdaten

Mietobjekt	Eissportanlagen; LS 306/ LS 307
Verwendungszweck	Eissportanlagen, Gastronomie, Events
Mietbeginn	1. Januar 2026
Mietdauer	fünf Jahre fest
Mietende	31. Dezember 2030
Optionen	-

Art des Mietzinses	Mietzins exkl. MWST (Kostenmiete)
Mietzins Eisstadion Herti (LS 307)	CHF 2'000'000.00 pro Jahr CHF 1'000'000.00 pro Jahr, zahlbar CHF 1'000'000.00 (nicht geldwerte Leistung; Sportanlage)
Mietzins Curling- und Trainingshalle (LS 306)	CHF 400'000.00 pro Jahr CHF 200'000.00 pro Jahr, zahlbar CHF 200'000.00 (nicht geldwerte Leistung; Sportanlage)
Gesamtmietzins Eissportanlagen	CHF 2'400'000.00 pro Jahr CHF 1'200'000.00 pro Jahr, zahlbar CHF 1'200'000.00 (nicht geldwerte Leistung; Sportanlage)
Zahlung	CHF 300'000.00 quartalsweise (Mietzins für 3 Monate)
MWST	Eine Optierung der Liegenschaft erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Miete kann jeweils zu Beginn eines Quartals der MWST unterstellt werden.
Fälligkeit	vorschüssig
Basisindex LIK	Dezember 2020 = 100 Punkte
Stand LIK	Dezember 2024 = 106.9 Punkte
Anpassung	Alle fünf Jahre zu 100% an den LIK (Der Anfangsmietzins kann nicht unterschritten werden)
Nebenkosten	Sind durch die Mieterin abzurechnen und zu begleichen.
Garantien	-

## **2. Mietobjekt**

### **2.1 Liegenschaft**

Das Mietobjekt umfasst die Eissportanlagen der Stadt Zug bestehend aus dem Eisstadion Herti mit mobilem Ausseneisfeld, der Curling- und Trainingshalle gemäss Situationsplan (Anhang A) und Plänen (Anhang B).

### **2.2 Unterhaltszustand**

Die Vermieterin stellt das Mietobjekt in einem guten, betriebsbereiten Zustand zur Verfügung. Nach übereinstimmender Beurteilung entspricht der bei Mietbeginn vorhandene Ausbauzustand dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes.

Die Mieterin ist dafür verantwortlich, dass die betrieblichen Voraussetzungen im Sinne des öffentlichen Rechtes (Baurecht, Brandschutz, Sicherheit etc.) sowie die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes für den Gebrauch des Mietobjektes laufend geprüft und eingehalten werden. Notwendige Anpassungen an die Gesetzgebung, welche bauliche Massnahmen bedingen, sind der Vermieterin anzuzeigen und in gegenseitiger Abstimmung umzusetzen. Die Kostenfolge ergibt sich aus der Ursache (Grundausbau oder Mieterausbau) und folgt der Schnittstellendefinition der Leistungsvereinbarung.

### **2.3 Mieterausbau/Mobiliar**

Nicht fest verbundene Apparate, Maschinen und das Mobiliar werden durch die Mieterin unterhalten (Ausnahme: Kücheneinrichtungen und Geräte bis zur Übergabe an die EVZ Gastro AG nach Fertigstellung der Erweiterung).

## **3. Mietzweck**

### **3.1 Verwendungszweck**

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt zum Betrieb einer Eissport-, Sport- und Veranstaltungshalle, Gastronomie und verwandte Nutzungen zu verwenden. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zweckes sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Durchführung von Veranstaltungen mit religiösem, radikalisiertem und/oder kriminellem Hintergrund ist nicht erlaubt. Die Mieterin haftet für Schäden, die durch vertragswidrige und/oder unsachgemässe Nutzung entstehen. Bei der Benützung der Mietsache hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass auf die Nachbarn angemessen respektive gemäss den einschlägigen Vorschriften Rücksicht genommen wird.

### **3.2 Gebrauchspflicht**

Die Mieterin hat im Rahmen des Verwendungszweckes eine Gebrauchspflicht insoweit, als eine Reduktion oder die Einstellung des Spielbetriebes vom Publikum wahrgenommen werden kann. Dies gilt auch für eine längerdauernde, teilweise Schliessung der Eissportanlagen. Die Mieterin definiert die Öffnungszeiten.

#### **4. Mietbeginn / Vertragsdauer**

##### **4.1 Mietbeginn**

Dieser Mietvertrag beginnt am **01. Januar 2026**.

##### **4.2 Vertragsdauer**

Der Mietvertrag wird für eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren abgeschlossen und endet per **31. Dezember 2030**.

Mit der Inbetriebnahme der Erweiterung soll dieser Mietvertrag durch einen neuen Mietvertrag ersetzt werden.

Wird die Leistungsvereinbarung zwischen der Vermieterin und Mieterin während der Laufzeit dieses Mietvertrages aufgehoben, so endet dieser Mietvertrag automatisch mit Beendigung der Leistungsvereinbarung. Die Vermieterin ist in diesem Falle verpflichtet, die von der Mieterin abgeschlossenen Untermietverträge zu übernehmen und zu erfüllen (interne Schuldübernahme).

##### **4.3 Vertragsverlängerung**

Wird vor dem Vertragsende kein neuer Mietvertrag vereinbart (Verzögerungen bei der Erweiterung der Eissportanlagen), geht dieser Vertrag in einen unbefristeten Vertrag mit einem Kündigungsrecht von zwölf Monaten zum Quartalsende über.

##### **4.4 Kündigung**

Gibt die Mieterin die Mietsache im Sinne von Art. 264 OR vorzeitig zurück, so ist sie von ihren vertraglichen Pflichten gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn sie einen für die Vermieterin zumutbare neue Mieterin oder einen neuen Mieter vorschlägt. Diese/Dieser muss genügend solvent und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen (gleiche Bonität und gleichwertiges Konzept) zu übernehmen.

Dabei ist der Vermieterin genügend Zeit, in der Regel 90 Tage für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Andernfalls muss die Mieterin den Mietzins, die Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten bis zu dem Zeitpunkt leisten, an welchem das Mietverhältnis gemäss Vertrag endet oder beendet werden kann. Die mit einer ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Kosten für zusätzliche Umtriebe gehen zulasten der ausziehenden Mieterin.

##### **4.5 Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses**

Das Mietverhältnis kann gemäss Art. 266g OR jederzeit, ohne dass die Mieterin Anspruch auf Entschädigung hat, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden, wenn die Mieterin die ihr obliegenden Pflichten in Bezug auf Benützung, Unterhalt sowie Betriebsführung gemäss diesem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung laut Art. 257f OR in erheblicher Weise verletzt oder

- a) Über das Vermögen der Mieterin das Konkurs- und Nachlassverfahren eröffnet wird.
- b) Die Mieterin mit der Bezahlung von zwei Mieten im Rückstand ist.
- c) Die Mieterin das Mietobjekt vertragswidrig benützt oder Dritten zur Nutzung überlässt.
- d) Die Mieterin eine andere wesentliche Bestimmung des Mietvertrages wiederholt verletzt.

In jedem Fall einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages haftet die Mieterin für den der Vermieterin entstandenen Schaden.

## 5. Mietzins

### 5.1 Jahresmiete

Der Mietzins beträgt **CHF 2'400'000.00 exkl. MWST** pro Jahr. Hiervon sind 50% (CHF 1'200'000.00) an die Vermieterin zahlbar und 50% (CHF 1'200'000.00) als nicht geldwerte Leistung für eine Sportanlage der Stadt Zug zu verbuchen. Der geschuldete Mietzins ist jeweils für drei Monate (quartalsweise) im Voraus zahlbar, jeweils auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und den 1. Oktober.

### 5.2 Mietzinsbasis

Landesindex der Konsumentenpreise (LIK); Basisjahr 2020  
Stand 31. Dezember 2024 106.9 Pkt.

### 5.3 Indexierung

Die Jahresmiete wird alle fünf Jahre dem aktuellen Stand des LIK des Bundesamtes für Statistik (BfS) angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der folgenden Formel:

$$\frac{\text{Alter Mietzins} \times \text{Neuer Index}}{\text{Alter Index}} = \text{Neuer Mietzins}$$

Die erstmalige Anpassung erfolgt mit Wirkung auf den 01. Januar 2031. Versäumt die Vermieterin die vertraglich zulässige Mietzinserhöhung, so ist sie berechtigt, diese auf jedes folgende Quartal aber nicht rückwirkend geltend zu machen. Eine Reduktion unter die Anfangsmiete gemäss Ziff. 6.1 ist nicht möglich.

### 5.4 Mietzinsanpassungen

Vermieterin und Mieterin passen bei wesentlichen Änderungen der Mietsache oder wegen Einführung neuer bzw. Erhöhung öffentlich-rechtlicher Abgaben während der Mietdauer die Jahresmiete den neuen Gegebenheiten an. Entsprechende Anpassungen können zusätzlich zu den im vorliegenden Vertrag geregelten anderen Anpassungsmöglichkeiten jeweils per 1. Januar geltend gemacht werden.

### 5.5 Mehrwertsteuer

Dieser Vertrag kann jeweils zu Beginn eines Quartales der MWST unterstellt werden. Auf dem für die Mehrwertsteuer nach Art. 24 MWSTG massgebenden Entgelt, das heisst auf den vereinbarten Mietzins und allfälligen Nebenkosten wird die Mehrwertsteuer zum jeweils gültigen Satz (derzeit 8.1%) erhoben. Satzänderungen der MWST werden per Zeitpunkt der Änderung automatisch angepasst.

### 5.6 Beginn Mietzinszahlungspflicht

Die Pflicht zur Bezahlung des Mindestmietzinses besteht ab Mietbeginn gemäss Ziff. 4.1.

### 5.7 Sicherstellung des Mietzinses

Dieser Mietvertrag wird ohne Sicherheitsleistung abgeschlossen.

### 5.8 Untermiete

Die dauernde ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist der Mieterin gestattet. Die Mieterin hat der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekannt zu geben. Der Vermieterin ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer sind der Vermieterin mitzuteilen.

Die Mieterin haftet der Vermieterin dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Die Vermieterin kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

## **6. Betriebs- und Nebenkosten**

### **6.1 Bestandteile der Nebenkosten**

Die Nebenkosten, welche das Mietobjekt direkt betreffen respektive mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, sind im Mietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin zu bezahlen. Entsprechende Verträge werden von der Mieterin direkt abgeschlossen. Eine Kopie der aktuellen Serviceverträge wird der Vermieterin unaufgefordert zugestellt.

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Kaltwasser plus eventuelle Aufbereitungskosten
- Abwasser, Spülen der Kanalisation, Reinigen der Pumpenschächte, Fettabscheider
- Allgemeinstrom
- Serviceabonnemente und Wartungsverträge für technische Einrichtungen
- Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Feuerlöscher u. a.
- Kehrichtabfuhr, Müllpresse inkl. Unterhalt, Verwertung, Abfuhr und Gebühren
- Abonnements und Taxen für das Internet, Telefon, Radio und TV
- Bewachung

### **6.2 Nebenkosten Vermieterin**

Die Vermieterin trägt die Kosten für die Gebäudeversicherung (Elementarschäden) und die Wartung und Kontrolle der Brandmeldeanlage. Bei unklaren Zuweisungen gilt die Schnittstellendefinition der Leistungsvereinbarung.

## **7. Erhaltung der Mietsache**

### **7.1 Unterhaltungspflichten**

Der bauliche Unterhalt des Mietobjektes wird durch die Vermieterin übernommen. Vermieterin und Mieterin teilen sich die Kontrolle, Überwachung und Sofortmassnahmen betreffend Mietobjekt. Die Mieterin setzt die Vermieterin über aus ihrer Sicht von der Vermieterin zu erledigende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen frühzeitig schriftlich in Kenntnis.

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt sowie das Mietinventar im Sinne der Vermieterin mit Sorgfalt zu behandeln, zu pflegen, fortwährend sauber zu halten und vor Schaden zu schützen.

### **7.2 Reinigung**

Die periodische Reinigung des Mietobjektes sowie der zum Mietobjekt gehörenden Fenster und Rollläden (innen und aussen) sowie Beschriftungen, Leuchtreklamen und Briefkästen ist Sache der Mieterin und durch diese auf eigene Kosten auszuführen.

Werden allgemeine Gebäudeteile verschmutzt, weil die Mieterin diese Reinigungspflicht nicht wahrnimmt, so haftet die Mieterin für sämtliche unmittelbaren Schäden und Folgeschäden.

### **7.3 Reparaturen (kleiner Unterhalt)**

Die Mieterin verpflichtet sich, kleinere Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, wenn diese im Einzelfall die Kosten von CHF 5'000.00 exkl. MWST nicht übersteigen zu übernehmen. Sämtliche Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzmassnahmen, die an der Mietsache und am Mietinventar infolge absichtlicher Beschädigung, Nachlässigkeit, mangelnder Sorgfalt oder unsachgemässen Gebrauches der Mieterin oder dem Personal notwendig sind, hat die Mieterin sofort und auf eigene Rechnung vornehmen zu lassen.

#### **7.4 Instandsetzung (grosser Unterhalt)**

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Liegenschaft, wenn sie im Einzelfall CHF 5000.00 exkl. MWST übersteigen, gehen zulasten der Vermieterin. Schaden am Gebäude oder dessen Einrichtungen, starke Abnutzungen am Gebäude oder an technischen Einrichtungen die ersetzt werden müssen, hat die Mieterin umgehend an die Vermieterin zu melden.

Die Vermieterin hat die Mieterin über alle von ihrer Seite beabsichtigten Instandhaltungs- und Instandsetzungs- oder Veränderungsmassnahmen rechtzeitig zu informieren. Die Mieterin verpflichtet sich, grössere Reparaturen und Umbauarbeiten am Gebäude oder an den gemieteten Räumlichkeiten zu dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

Kommt die Vermieterin der Instandsetzungspflicht nicht nach, steht der Mieterin das Recht zu, nach Fristansetzung die Reparatur zulasten der Vermieterin vorzunehmen.

Plötzlich notwendig werdende Reparaturen, die keinen Aufschub dulden und die unter die Unterhaltspflicht der Vermieterin fallen, kann die Mieterin ausnahmsweise von sich aus zulasten der Vermieterin veranlassen, sofern diese benachrichtigt wurde und die Mieterin nach der Auftragserteilung die Zustimmung der Vermieterin einholt.

#### **7.5 Bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen am Mietobjekt (Anpassungen, Umbauten und Erweiterungen) werden, wenn nichts anders vereinbart, durch die Vermieterin auf deren Kosten und nach vorgängiger Anhörung der Mieterin ausgeführt.

Die Mieterin ist nicht berechtigt, bauliche Änderungen irgendwelcher Art von sich aus ausführen zu lassen. Handelt sie diese Bestimmungen, so gehen die betreffenden Änderungen ohne Entschädigung in das Eigentum der Vermieterin, sofern diese nicht die Entfernung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt, zu welcher sie jederzeit, spätestens aber bei Beendigung des Mietvertrages berechtigt ist.

### **8. Mieterausbauten**

#### **8.1 Investitionen**

Allfällige Mieterausbauten werden von der Mieterin finanziert.

#### **8.2 Schriftliche Zustimmung der Vermieterin**

Beabsichtigt die Mieterin Änderungen oder Anpassungen der Mietsache (Mieterausbauten) vorzunehmen, so hat sie vor dem Beginn entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

Die Mieterin hat mindestens zwei Monate im Voraus Pläne samt Kostenschätzung (nach BKP-Positionen) vorzulegen sowie allenfalls die statischen Werte und Bodenbelastungen der Liegenschaft abzuklären. Die Vermieterin ist berechtigt, die Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder unter Bedingungen zu erteilen.

### **8.3 Bewilligungen und Auflagen für Mieterausbauten**

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Der Finanzierungsnachweis und/oder eine Sicherheitsleistung muss auf Verlangen der Vermieterin vor Erteilung der Zustimmung durch die Vermieterin beigebracht werden. So weit erforderlich wird die Vermieterin Bewilligungsgesuche betreffend von ihr genehmigte Mieterausbauten auf erste Aufforderung hin mitunterzeichnen.

Wird die Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z. B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldesysteme, Verwendung ökologisch vorgeschriebener Einrichtungen und Materialien, Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Einrichtungen oder Materialien, wie z. B. Asbest etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zulasten der Mieterin.

### **8.4 Ausführung von Mieterausbauten**

Die Mieterin ist verpflichtet, für die Durchführung aller Mieterausbauten rechtzeitig eine Bauwesen- und eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen sowie sämtliche erforderlichen Meldungen an die Gebäudeversicherung Zug zu machen (bzw. wo das nicht direkt möglich sein sollte, der Vermieterin rechtzeitig entsprechende Anzeige mit allen erforderlichen Unterlagen und Informationen zu machen). Damit zusammenhängenden Kosten (z. B. auch von Schätzungen) trägt die Mieterin.

Die Vermieterin hat das Recht, Planer und/oder Unternehmer und Produkte/Systeme vorzuschreiben, wenn bewilligte Mieterausbauten Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erforderlich machen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen von den Vorgaben der Vermieterin oder der von ihr bezeichneten Fachvertreter sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

Die Mieterin verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen und unterhalten zu lassen sowie fachmännisch zu überwachen. Handelt es sich bei den baulichen Änderungen um Elektroinstallationen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert den entsprechenden Sicherheitsnachweis eines homologierten Elektroinstallateurs zukommen zu lassen.

### **8.5 Unterhalt von Mieterausbauten**

Der Unterhalt respektive die Erneuerung von Mieterausbauten gehen zulasten der Mieterin.

### **8.6 Bauhandwerkerpfandrechte**

Die Mieterin gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort und auf ihre Kosten bereits zum Zeitpunkt der vorläufig provisorischen Eintragung im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet sie für den der Vermieterin hieraus entstandenen Schaden. Die gleiche Verpflichtung trifft die Mieterin, wenn die Vermieterin von Bauhandwerkern gestützt auf Art. 839 Abs. 4 ZGB in Anspruch genommen wird.

### **8.7 Wiederherstellung**

Die Vermieterin verzichtet bei Beendigung dieses Mietvertrages auf den Rückbau genehmigter Mieterausbauten. Sie schuldet dafür keine Entschädigung und die Mieterin ist nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin genehmigte Ausbauten zurückzubauen.

## **9. Objektspezifische Vereinbarungen**

### **9.1 Wärmelieferungen**

Die Mieterin ist verantwortlich für die Wärme- und Kältelieferung für das Hochhaus Uptown und für die Wärmelieferung für die Überbauung Schutzengel (gemäss den separaten Wärmelieferverträgen) sowie für die Wärmelieferung für die Sporthalle inklusive Abrechnung gemäss dem GGR-Beschluss Nr. 1526.

Erträge aus der Wärmelieferung müssen verursachergerecht erfasst werden. Die Kosten der Zurverfügungstellung einer funktionierenden Infrastruktur (Verzinsung und Abschreibung) müssen im Grundpreis enthalten sein. Die Abrechnung erfolgt durch die Mieterin. Die Vermieterin kann in die Abrechnung und deren Grundlagen Einsicht nehmen.

### **9.2 Parkplätze**

Die öffentliche Parkierungsanlage wird vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) der Stadt Zug betrieben (Betreuung des technischen Parkleitsystemes und die Vermietungen, technische Betreuung, Barrieren, leeren der Kassen, Lampen, Reinigung). Soweit die Mieterin Aufgaben in diesem Zusammenhang übernimmt, ist sie dafür zu entschädigen. Die Beschreibung solcher Aufgaben und die Festlegung der Entschädigungen erfolgen in separaten Vereinbarungen.

Der Mieterin stehen gemäss Leistungsvereinbarung im Alltagsbetrieb fünf Parkplätze und dem EVZ drei Parkplätze zur Verfügung.

### **9.3 Brandschutz und Fluchtwege**

Die Mieterin ist verpflichtet, sich an allfälligen Massnahmen zur Feuerbekämpfung und Evakuierungsorganisation gemäss den Auflagen der Gebäudeversicherung zu beteiligen. Weitere feuerpolizeiliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### **9.4 Reklame**

Mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung der Vermieterin können Firmen- und Reklameschilder, Schaukästen und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inklusive Installation und Betrieb gehen zulasten der Mieterin. Es ist Sache der Mieterin, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und die daraus entstehenden Kosten zu tragen.

### **9.5 Lagerung von Gegenständen**

Die Zugänge zur Liegenschaft dürfen nicht zur Lagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Durchgänge dürfen nicht durch abgelagerte Gegenstände und Waren oder irgendwelche Einrichtungen versperrt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den hierfür bestimmten und zugeteilten Plätzen abgestellt werden.

## **10. Benützung Aussenbereich und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache**

### **10.1 Freies Eislaufen**

Das freie Eislaufen auf dem Ausseneisfeld wird mit einer an die Witterungsverhältnisse angepassten Betriebszeit (mindestens November bis Februar) angeboten. Der Betrieb wird durch die Mieterin sichergestellt. Für Leistungen im Zusammenhang mit dem freien Eislaufen (angemessene Tarife für die Bevölkerung und der weiter bestehenden Kostenbefreiung der Zuger Schulen) wird die Mieterin über eine Leistungsvereinbarung entschädigt.

Durch die geplante Erweiterung der Eissportanlagen unter dem Vordach kann das Ausseneisfeld in seiner heutigen Form nicht bestehen bleiben. Geplant ist eine temporäre Winterlandschaft (Eisfeld mit Eiswegen) auf dem Arenaplatz. Der Betrieb wird weiterhin durch die Mieterin sichergestellt.

## **10.2 Arenaplatz**

Veranstaltungen auf dem Arenaplatz sollen mit Unterstützung der Mieterin vereinfacht durchgeführt werden. Die Schnittstellen und Tarife werden separat geregelt.

## **10.3 Entsorgung**

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den dafür vorgesehenen Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig ist die Mieterin verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen. Die kommunale Abfallverordnung bleibt vorbehalten.

# **11. Pflichten der Mieterin**

## **11.1 Schlüsselverzeichnis**

In einem Schlüsselverzeichnis werden die vorhandenen Schlüssel/Badges aufgeführt. Der Verlust von Schlüssel/Badges ist der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, jederzeit die Schliessanlage und die Schlüssel/Badges auf Kosten der Mieterin abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel/Badges sind der Vermieterin beim Mietende ohne Entschädigung zu überlassen.

## **11.2 Bewilligungen**

Die Mieterin verpflichtet sich, alle für die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sowie für die Erlangung der Bewilligung zur Alkoholabgabe und weitere allfällige Bewilligungen (z. B. längere Öffnungszeiten) und deren jeweilige Erneuerung selbst besorgt zu sein. Für die der Vermieterin aus der Missachtung dieser Bestimmung erwachsenden Nachteile, haftet die Mieterin in vollem Umfang.

## **11.3 Führung eines Gastronomiebetriebes**

Die Gastronomie der Eissportanlagen wird von der Mieterin untervermietet. Die Mieterin verpflichtet die Untermieterin zur gesetzeskonformen Führung der Gastronomie unter Beachtung aller polizeilichen Vorschriften und der Einhaltung der Vorschriften hinsichtlich Hygiene, Lebensmittel- und Gesundheitspolizei.

## **11.4 Versicherungen**

Die Vermieterin trägt die Kosten für die obligatorische Gebäudeversicherung, die Gebäudehaftpflichtversicherung, die Wasserschadenversicherung sowie die Glasschadenversicherung. Jegliche weitergehende Versicherungen sind von der Mieterin auf deren Kosten abzuschliessen. Gebäudeversicherungsmehrprämien aufgrund von Mieterausbauten werden von der Mieterin jährlich weiterverrechnet. Bei Eintritt von Schadenfällen an Mieterausbauten werden allfällige bei der Vermieterin anfallende Selbstbehalte ebenfalls der Mieterin weiterverrechnet.

Der Abschluss von allen für den Betrieb der Mietsache erforderlichen Versicherungen wie Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal- und Mobiliarversicherungen für die gesamte Mietdauer ist Sache der Mieterin und geht zu ihren Lasten. Die Mieterin verpflichtet sich auf Verlangen der Vermieterin eine Kopie der entsprechenden Policen vorzulegen. Die Mieterin ist überdies verpflichtet, auf Verlangen der Vermieterin die Bezahlung der Versicherungsprämien zu belegen oder eine Bestätigung der Versicherungsgesellschaft vorzulegen, dass die Prämien bezahlt worden sind.

### **11.5 Zugangsrechte**

Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Drittpersonen sind berechtigt, zur Wahrung der Eigentumsrechte und -pflichten bzw. der vertraglichen Rechte und Pflichten die Räumlichkeiten der Mietsache während der Öffnungszeiten der Liegenschaft nach kurzer Voranmeldung zu betreten. In Notfällen dürfen die Räume auch ohne Voranmeldung betreten werden.

### **11.6 Betriebsemissionen**

Die Mieterin ist sich bewusst, dass das Mietobjekt an ein Wohnquartier angrenzt und nimmt die gebotene Rücksicht auf die Anwohnerinnen und Anwohner. Die Mieterin instruiert ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend.

### **11.7 Lärmgrenzwerte, Beschallung und Projektionen**

Erfüllen die Mietsache begrenzenden Bauteile der Liegenschaft die schalltechnischen Mindestanforderungen nach SIA, darf der maximale Grad der Störung durch Einzelgeräusche und Dauergeräusche der Mieterin den Beurteilungspegel gemäss Lärmschutzgesetz nicht überschreiten. Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen SIA Norm 181.

Für die Beschallung und/oder Projektionen von Veranstaltungen ausserhalb der Mietfläche (Arenaplatz) holt die Mieterin die notwendigen Bewilligungen vorher ein. Das freie Eislaufen auf dem Arenaplatz muss die Nachtruhezeiten einhalten.

## **12. Schlussbestimmungen**

### **12.1 Inkrafttreten des Vertrages, umfassende Regelung**

Der vorliegende Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien auf den 1. Januar 2026 in Kraft.

### **12.2 Gültigkeit von «Schriftlichen Zustimmungen» der Vermieterin**

«Schriftliche Zustimmungen» der Vermieterin sind nur gültig, wenn zeichnungsberechtigte oder hierzu bevollmächtigte Vertreterinnen oder Vertreter der Vermieterin das Einverständnis zu einem bestimmten Sachverhalt oder eine Berechtigung der Mieterin durch rechtsgültige Unterzeichnung eines Dokumentes bestätigen.

### **12.3 Vertragsänderungen**

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen sind nur verbindlich, wenn sie in schriftlicher Form erfolgen und von beiden Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet werden. Dies gilt auch für diese Klausel.

### **12.4 Anwendbares Recht, Vergleichsverhandlungen und Gerichtsstand**

Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen Recht. Gerichtsstand ist Zug.

### **12.5 Salvatorische Klausel**

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

### 13. Vertragsanhänge

#### 13.1 Vertragsanhänge

Die Anhänge sind integrierende Bestandteile des Vertrages.

- Anhang A: Situationsplan
- Anhang B: Pläne

### 14. Unterzeichnung

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt, ein Exemplar für die Vermieterin und ein Exemplar für die Mieterin.

So vereinbart und abgeschlossen,

Zug, den

**Vermieterin:**  
**Stadt Zug, Finanzdepartement, Abt. Immobilien**

**Mieter:**  
**Kunsteisbahn Zug AG**

.....  
André Wicki  
Stadtpräsident

.....  
Hans-Rudolf Wild  
Verwaltungsrat Präsident

.....  
Christian Weber  
Leiter Immobilien

.....  
Peter Stadler  
Delegierter des Verwaltungsrats