

Mietvertrag

(Version 1.1, Stand 31.01.2023)

Kunst im Tech Cluster Zug

Mietfläche Bau 11

Erdgeschoss, Oberallmendstrasse 1, 6300 Zug

Mieterin:

xxxxxx

Vermieterin:

Urban Assets Zug AG, Industriestrasse 66, Postfach, 6302 Zug
MWST-Nr. CHE – 437.410.564

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Mietobjekt.....	3
3	Mietbeginn	3
4	Mietdauer/Kündigung.....	3
5	Mietzins / MWST	3
6	Mietzinsanpassung	4
7	Nebenkosten.....	4
8	Benutzung des Mietobjektes.....	5
9	Übergabe des Mietobjektes	6
10	Innenausbau / Bauliche Veränderungen	6
11	Haftung im Schadenfall.....	6
12	Firmen- und Reklameschilder	6
13	Unterhaltungspflicht der Mieterin	7
14	Unterhaltungspflicht des Vermieters	7
15	Brandschutz	7
16	Untermiete / Abtretung des Mietvertrages	7
17	Kontroll- und Besichtigungsrecht	7
18	Schliessanlage	7
19	Versicherungen.....	8
20	Rückgabe des Mietobjektes.....	8
21	Sicherheitsleistung.....	8
22	Zahlungsverzug	9
23	Vertragsänderungen	9
24	Salvatorische Klausel.....	9
25	Gerichtsstand.....	9
26	Vertragsbestandteile und Vertragsexemplare	9

1 Einleitung

...

2 Mietobjekt

Die Urban Assets Zug AG vermietet der Mieterin im Gebäude an der Oberallmendstrasse 1 auf dem V-ZUG Areal in Zug folgende Flächen, gesamthaft in der Folge auch als Mietobjekt bezeichnet (im Grundriss-Plan gemäss Anhang 1). Das Mietobjekt wird der Mieterin im Ausbaustandard wie gesehen sowie einschliesslich der gemeinsam vereinbarten baulichen Anpassungen übergeben.

Geschoss	Nutzung	Anhang 1, Grundriss	m ² / Anzahl
Erdgeschoss	Kunstaussstellung und Atelier		1'560
Zwischengeschoss	Damen und Herren WC		35
Total			1'595

Die aufgeführten Flächenangaben beziehen sich auf Geschossflächen, d.h. die inneren Flächen zur Sondernutzung (IFSN), bestehend aus Haupt- und Nebennutzflächen, Verkehrs- und Funktionsflächen im Sinne der SIA-Norm 416 (2003), jedoch abweichend davon gemessen ab Innerkante Aussenbegrenzung und enthaltend auch die Konstruktionsflächen für die innere Einteilung des Mietobjektes.

Das Mietobjekt ist in den Bestandteil dieses Mietvertrages (nachfolgend "Vertrag") bildenden Planbeilagen farblich markiert (Anhang 1).

3 Mietbeginn

Der Mietbeginn für das gesamte Mietobjekt erfolgt per xx an die Mieterin. Der Mietzins gemäss Ziffer 6 ist ab xx geschuldet.

Der Mietzins gemäss Ziffer 6 nachfolgend ist ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns geschuldet.

4 Mietdauer/Kündigung

Der Vertrag wird als unbefristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 3 bzw. Art. 266a OR abgeschlossen.

Der Vertrag ist unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten jeweils auf Ende jeden Monats, ausser Dezember, frühestens jedoch auf dd.mm.jjjj (Mindestmietdauer) kündbar.

Die ausserordentliche Kündigung bleibt in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen vorbehalten (Verzug Mietzinszahlung, Sorgfaltspflichtverletzungen, Konkurs der Mieterin usw.).

5 Mietzins / MWST

Geschoss	Nutzung	m ²	Ansatz CHF	Einheit	Nettomiete CHF
Erdgeschoss	Kunstaussstellung und Atelier	1'560	85.00	m ² /Jahr	132'600.00
Zwischengeschoss	WC Anlagen (NNF)	35	85.00	m ² /Jahr	2'975.00
Nettomiete					135'575.00
Nebenkosten pauschal (gem. Punkt 8)		1'595	25.00	m ² /Jahr	39'875.00
Bruttomiete					175'450.00
Zuzüglich MWST 7.7 %					13'509.65
Bruttomiete inkl. MWST					188'959.65

Der Brutto-Mietzins inkl. geltendem MWST-Satz von total, **CHF 188'959.65** ist in monatlichen Raten à **CHF 15'746.60** auf den Ersten eines Monats zu bezahlen.

Der vereinbarte Mietzins sowie die vereinbarten Nebenkosten sind für das gesamte Mietobjekt, unabhängig der effektiven Quadratmeterzahl, geschuldet.

Die steuerpflichtige Vermieterin hat von der Möglichkeit der Optierung durch offenen Ausweis der MWST auf dem Mietzins und den allfälligen Nebenkosten gemäss Art. 22 Abs. 1 MWSTG Gebrauch gemacht. Die MWST wird gesetzeskonform ausgewiesen. Die Optierung wird während der vereinbarten Vertragsdauer ausgeübt. Die Mieterin bestätigt mit Unterzeichnung des Mietvertrags, dass das Mietobjekt nicht ausschliesslich für Wohnzwecke i.S. von Art. 22 Abs. 2 lit. b MWSTG genutzt wird oder genutzt werden soll.

Die Mieterin verpflichtet sich zur Bezahlung eines um das Ausmass der Mehrwertsteuer erhöhten Mietzinses. Die Mehrwertsteuer wird nach den jeweils gültigen Ansätzen berechnet. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Vermieterin zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung auf den Zeitpunkt, auf den die Änderung des Mehrwertsteuersatzes in Kraft tritt.

6 Mietzinsanpassung

Der Mietzins kann jährlich auf den 1. Juli den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BFS) angepasst werden. Massgebend ist jeweils der Indexstand vom April des gleichen Jahres. Die erste Mietzinsanpassung erfolgt auf den 1. Juli, der dem Zeitpunkt des Mietbeginns folgt.

Anpassungsformel:

$$\frac{\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Basis-Index}} = \text{Neuer Mietzins}$$

Mietzinsanpassungen sind jeweils mindestens 30 Tage im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzuzeigen. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Anzeige, so kann der Mietzins auf jeden nachfolgenden Monatsersten, aber nur im Umfang der Indexentwicklung bis zum vorangehenden Februar und nicht rückwirkend angepasst werden.

Der Anfangsmietzins beruht auf dem Stand vom September 2022 mit 104.6 Punkten (Basisindex = alter Index für die erste Mietzinsanpassung, Dezember 2020 = 100).

Der vereinbarte Anfangsmietzins darf während der gesamten Vertragsdauer nie unterschritten werden.

Mietzinsreserve: Der in diesem Vertrag festgelegte Mietzins gewährt dem Vermieter keinen angemessenen Ertrag Art 269a lit. C OR. Die nicht ausgeschöpfte Reserve beträgt CHF 95.00/m², somit CHF 151'525.00 pro Jahr.

Die Vermieterin ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins zufolge Mehrleistungen im Sinne von Art. 14 VMWG oder umfassender Überholungen oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Als Mehrleistung gilt dabei jede Einrichtung, Installation oder bauliche Anpassung, die gegenüber dem vereinbarten Ausbaustandard gemäss Definition in Anhang 2 zum Vertrag auf Wunsch der Mieterin zusätzlich angebracht bzw. erstellt wird.

Mietzinsanpassungen oder Vertragsänderungen im Sinne des vorstehenden Absatzes können von der Vermieterin unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf jeden Monatsersten geltend gemacht werden.

7 Nebenkosten

Bei den pauschalen Nebenkosten sind folgende Leistungen enthalten:

- Heizkosten nach Art. 5 VMWG, zuzüglich Anteil an der Bedienung der Heizung, Motorenstrom, Brennerservice, Kaminfeger, Rauchgasfilter, Steuerung, Brennmaterialienvorsorge, Boilerentkalkung, Fernüberwachung der technischen Anlagen
- Wasserverbrauch und Abwassergebühren, inkl. Aufbereitungskosten für das Warmwasser
- Service von Wassererwärmern
- Service der Lüftungsanlage und Luftaufbereitungsanlage, inkl. Wärmerückgewinnung
- Allgemeinstrom
- Service von haustechnischen Anlagen, z.B. Schiebetüren

- Kabel- und Antennen-Gebühren
- Hauswartungskosten und Reinigungsdienste inkl. Reinigungsmaterial für die allgemeinen Flächen und Anlagen sowie Umgebungsunterhalt und Schneeräumung
- Abonnements und Taxen für Telefon, Telefax und Internetzugang, die der Hauswartung dienen
- Garten- und Umgebungspflege
- Kosten für den Technischen Dienst der Energiezentrale
- Reinigung und Schneeräumung der öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Flächen, der öffentlichen Fusswege und der Feuerwehrezufahrten
- Wartung und Amortisation der Maschinen und Geräte, die für den Unterhalt und die Reinigung der öffentlichen Raumflächen und Anlagen dienen
- Kosten für die Gebäudeüberwachung und Sicherheit
- Service der Feuermelde- und Brandschutzanlage inkl. Sprinkleranlagen
- Gebühren von Alarmübermittlungsanlagen
- Reinigung und Pflege von Gemeinschafts-Reklameeinrichtungen
- Reinigung und Pflege von allgemeinen sanitären Einrichtungen
- Spülen der Kanalisation
- Reinigung der gemeinsamen WC-Anlage (mit V-ZUG, ElektroLife und SAH) inkl. Verbrauchsmaterial

Nicht enthalten in den pauschalen Nebenkosten:

- Strom innerhalb der Mietfläche
- Reinigung der eigenen Mietflächen
- Telefon- und IT-Anschlüsse sowie -abos: Diese Verträge sind durch die Mieterin direkt mit den Providern rechtzeitig zu planen und abzuschliessen. Das Netzwerk der V-ZUG AG kann Dritten nicht zur Verfügung gestellt werden.
- Beschriftung, Firmen- und Reklame-Schilder
- Entsorgungsgebühren für Abfälle: Die Entsorgungskosten sind direkt durch die Mieterin zu tragen.

Die Nebenkosten sind pauschal und werden daher nicht jährlich abgerechnet.

8 Benutzung des Mietobjektes

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Die Nebennutzflächen des Mietobjektes (Flur, WCs) werden gemeinsam mit weiteren Mietern genutzt. Die Vermieterin behält sich den Entscheid über die Auswahl weiterer Mieter vor.

Bei der Benutzung des Mietobjektes hat die Mieterin auf die Mitmieter und die Nachbarn grösstmögliche Rücksicht zu nehmen.

Bei der Einbringung von Betriebseinrichtungen und schweren Möbeln ist den statischen Gegebenheiten des Gebäudes Rechnung zu tragen. Die Mieterin hat sich rechtzeitig über die zulässige Bodenbelastung zu vergewissern. Die Mieterin ist allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung von Lärm, Erschütterungen, Geruch etc. sowie dem Schutz des Mietobjektes vor Schäden dienen.

Alle gegebenenfalls für den Betrieb der Mieterin speziell erforderlichen Bewilligungen sind von diesem direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

Ohne anderweitige schriftliche Genehmigung ist es der Mieterin nicht gestattet, ausserhalb der von ihr gemieteten Räumlichkeiten Gegenstände abzustellen oder zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zum Gebäude, oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen verstellt werden. Gibt die Verwaltung die Erlaubnis zur Lagerung, haftet die Mieterin für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden, sei dieser am Gebäude oder an den gelagerten Gegenständen selber.

Bei Auftreten von Ungeziefer in den Mieträumlichkeiten hat die Mieterin auf ihre Kosten für dessen Beseitigung zu sorgen. Das Halten bzw. Mitnehmen von Tieren in das Mietobjekt bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters.

Abfälle dürfen nur an den bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig ist die Mieterin verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und diese regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

Im Übrigen gilt OR Art. 257 ff.

9 Übergabe des Mietobjektes

Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt bei Übergabe der Mietfläche an die Mieterin. Anlässlich der Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in welches insbesondere die von der Mieterin gerügten Mängel aufzunehmen sind. Mängel, die anlässlich der Übergabe nicht festgestellt worden sind, respektive nicht festgestellt werden konnten, können durch die Mieterin innert 30 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief der Verwaltung gemeldet werden. Unterlässt sie dies, so gilt das Mietobjekt als in vertragsgemässem Zustand übergeben.

10 Innenausbau / Bauliche Veränderungen

Das Mietobjekt wird von der Vermieterin wie gesehen bzw. im gemeinsam vereinbarten Ausbau wie folgt übergeben:

- Zugang seitens Oberallmendstrasse 1
- Online-/Offlineleser Tür zum Mietobjekt
- Briefkasten / Klingel

Bevor die Mieterin das Mietobjekt auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat sie die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Mieterin verpflichtet sich, von ihr beabsichtigte Aus-, Ein- oder Umbauten in enger Zusammenarbeit mit der Vermieterin zu planen und diese nach neuzeitlichen Grundsätzen und nach den allgemein gültigen Regeln der Baukunst auszuführen und die entsprechenden Bewilligungen einzuholen. Sämtliche Pläne sind der Vermieterin vor Beginn der Arbeiten zur schriftlichen Genehmigung vorzulegen. Bauliche Veränderungen am Innenausbau des Mietobjektes, die nach Bezug vorgenommen werden sollen, sind der Vermieterin ebenfalls zur schriftlichen Genehmigung vorzulegen. Die Vermieterin sind jeweils ein von beiden Parteien unterzeichneter Satz Pläne, die einen integrierenden Vertragsbestandteil bilden, auszuhändigen.

Führt der über den Mieterausbau hinausgehende Ausbau der Mieterin zu höheren Gebühren oder Mehrkosten (Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Versicherungen, usw.) werden diese von der Mieterin übernommen.

Sofern die Vermieterin schriftlich nicht ausdrücklich etwas anders bestimmt, ist die Mieterin verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den Zustand wie zu Mietbeginn wiederherzustellen (Art. 260a Abs. 2 OR).

11 Haftung im Schadenfall

Auch nach Erteilung der Zustimmung der Vermieterin für Aus-, Ein- oder Umbauten sowie bauliche Veränderungen am Innenausbau des Mietobjekts durch die Mieterin ist die Mieterin für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden haftbar, die am Mietobjekt oder bei Dritten entstehen. Darin eingeschlossen sind Schäden an Reklamevorrichtungen oder anderen Installationen an der Gebäudehülle.

12 Firmen- und Reklameschilder

Für die Gebäudebeschriftung / Parkplatzbeschriftung muss bei der Vermieterin ein Beschriftungsantrag mit Fotomontage und Kostenangaben eingereicht werden. Die Mieterin verpflichtet sich, bei Bewilligung die entsprechenden Kosten zu übernehmen.

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

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

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

13 Unterhaltungspflicht der Mieterin

Der Unterhalt des Innenausbaus sowie die erforderliche Reinigung sind Sache der Mieterin. Die durch den Gebrauch des Mietobjekts notwendig werdenden Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten, welche im Einzelfall CHF 500.00 nicht übersteigen, gehen zu Lasten der Mieterin. Aus Verschulden der Mieterin notwendig werdende Reparaturen und Ausbesserungen sind durch die Mieterin zu bezahlen.

14 Unterhaltungspflicht des Vermieters

Die Vermieterin ist verantwortlich für den Unterhalt und die Erneuerung der tragenden Gebäudeteile und der Gebäudehülle. Sie sorgt für den ordentlichen Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der Infrastruktur des Gebäudes, um die vertragsgemässe Nutzung des Mietobjektes zu gewährleisten.

15 Brandschutz

Die Mieterin ist verantwortlich für die Einhaltung der organisatorischen Sicherheitsmassnahmen bezüglich der gesetzlichen Bestimmungen zum Arbeitsschutz, Brandschutz und Umweltschutz im Betrieb. Allfällige diesbezügliche Mängel am Ausbau müssen bei der Vermieterin sofort bei Entdecken gerügt werden. Die Vermieterin ist verantwortlich für die Konformität der Mietobjekte (Grundausbau) bezüglich Sicherheitsauflagen am Bau.

Die Werkeigentümergeverantwortung für die Betriebsausbauten liegt bei der Mieterin.

16 Untermiete / Abtretung des Mietvertrages

Für Untervermietungen gelten die Bestimmungen von Art. 262 OR. Die Zustimmung der Vermieterin ist 30 Tage vor Mietantritt unter Bekanntgabe der Bedingungen der Untermiete schriftlich einzuholen.

Aufgrund der nicht marktüblichen bzw. stark vergünstigten Mietzinse ist eine Abtretung des Mietvertrages (Art. 263 OR) grundsätzlich ausgeschlossen.

17 Kontroll- und Besichtigungsrecht

Die Vermieterin oder deren Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrung ihrer Rechte (Weitervermietung, Bewertung, Verkauf, Reparaturen, Erneuerungen, etc.) zu den üblichen Betriebszeiten zu betreten.

Zudem gewährt die Mieterin der Vermieterin jederzeit Zugang zu den bereits bestehenden technischen Anlagen der Urban Assets Zug AG, welche nur über die Mietfläche der Mieterin erfolgen können. Die Vermieterin verfügt zum Eingreifen in dringenden Fällen über Generalschlüssel, um den Zutritt sicherzustellen.

18 Schliessanlage

Die Mieterin erhält vorbehältlich abweichender Abmachungen auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gegen Quittung eine Anzahl Schlüssel oder elektronische Zutrittsmöglichkeiten zum Mietobjekt. Besteht eine Schliessanlage mit Schlüsseln, so gilt, dass weitere Schlüssel nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf Kosten der Mieterin angefertigt werden dürfen. Bei Verlust von Schlüsseln ist die Vermieterin umgehend zu orientieren. Sie ist je nach den konkreten Umständen berechtigt, Schlösser und Schlüssel des Mietobjektes oder weiterer Mietobjekte in der Mietliegenschaft auf Kosten der Mieterin auswechseln zu lassen. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind der Vermieterin sämtliche Schlüssel, auch solche, die zusätzlich auf Kosten der Mieterin angefertigt worden sind, entschädigungslos zurückzugeben bzw. auszuhändigen.

Die Vermieterin verfügt über einen Generalschlüssel. Das Öffnen und Betreten der abgeschlossenen Büros ohne vorhergehende Genehmigung der Mieterin findet nur dann statt, wenn eine

ereignisbezogene Gefahrenmeldung ausgelöst wurde, z.B. Brandmeldeanlage oder um Schäden am Gebäude abzuwenden.

19 Versicherungen

Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden (Zerstörung, Feuer, Wasser etc.) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher.

Die Mieterin ist verpflichtet, alle weiteren, nicht durch die Policen gemäss vorstehendem Absatz gedeckten Risiken (zum Beispiel Betriebsausfallversicherungen, Feuer/Wasser für Mobiliar, sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen) auf eigene Kosten angemessen zu versichern und eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 10'000'000.00 abzuschliessen, welche Beschädigungen der Mietliegenschaft oder von darin befindlichen Einrichtungen, Ausstattungen oder an eingebrachtem Mobiliar der Vermieterin oder von Dritten und dazu Personen- und Vermögensschäden einschliesst.

Die Versicherungspolice sind der Vermieterin bei Mietbeginn oder jederzeit während der Mietdauer in Kopie auszuhändigen. Die Mieterin verpflichtet sich jederzeit auf erstes Verlangen der Vermieterin nachzuweisen, dass die Versicherungsprämien vollständig einbezahlt wurden.

20 Rückgabe des Mietobjektes

Die Mieterin hat die Mieträume fachmännisch instand gestellt und gereinigt spätestens am letzten Tag der Mietdauer mit allen Schlüsseln und elektronischen Zutrittsmöglichkeiten zu übergeben.

Vorbehältlich der ordentlichen Abnützung ist das Mietobjekt grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, in welchem es von der Mieterin angetreten worden ist. Auf Verlangen der Vermieterin sind bauliche Veränderungen fachmännisch rückgängig zu machen sowie Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen, auch soweit sie entsprechend der protokollarischen Feststellung bei Mietantritt vom Vormieter direkt übernommen worden sind, fachmännisch zu entfernen.

Die von der Mieterin vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig so zu beginnen, dass sie auf Schluss der Mietdauer oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe der Mietobjekte beendet sind.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Rückgabe des Mietobjektes von der Mieterin die Mitwirkung an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn die Mieterin die Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten der Mieterin einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21 Sicherheitsleistung

Die Mieterin verpflichtet sich, zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Vertrag (Mietzinszahlungen, Nebenkosten, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge ausserordentlicher Abnützung, wegen Verletzung der Pflicht, Mieterausstattungen auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung fachmännisch zu entfernen sowie Prozess- und Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen der Vermieterin oder aus anderen Gründen) einen Betrag von total CHF 90'000.00 als Sicherheit zu leisten.

Die Sicherheitsleistung kann erfolgen in Form

- eines Mietzins-Kautionsparkontos.
Die Mieterin verpflichtet sich im Sinne von Art. 257e OR 10 Tage nach gegenseitiger Unterzeichnung des Mietvertrages einen Betrag von CHF 90'000.00 auf ein auf ihren Namen lautendes Mietzins-Kautionsparkonto einzuzahlen. Der Saldo des Mietzins-Kautionsparkontos ist zugunsten der Vermieterin zu verpfänden.

oder:

- einer abstrakten Bank- oder Versicherungsgarantie.
Die Mieterin verpflichtet sich eine abstrakte Bank- oder Versicherungsgarantie einer erstklassigen schweizerischen Gesellschaft in einem Betrag von CHF 90'000.00 zu leisten, die mindestens 6 Monate über den erstmöglichen Auflösungsstermin (inkl. Verlängerung durch

Ausübung allfällig gewährter Optionsrechte oder durch Vereinbarung) gültig sein muss. Die Originalurkunde der erwähnten Garantie muss spätestens zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung im Besitz der Vermieterin sein.

22 Zahlungsverzug

Für verspätete Mietzinszahlungen erhebt die Vermieterin bei der Mieterin für die Zeit ab Fälligkeitstermin bis zum Zahlungseingang den gesetzlichen Verzugszins für den gesamten geschuldeten Betrag.

23 Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Mietvertrag bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der schriftlichen Form.

24 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen nicht durchgesetzt werden können, so berührt dies die Verbindlichkeit des weiteren Vertragsinhaltes nicht. Die Parteien verpflichten sich diesfalls, die nichtige oder nicht durchsetzbare Klausel durch diejenige andere, rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck, der nicht durchsetzbaren Regelung unter Wahrung des diesem Vertrag zugrundeliegenden Leistungsgleichgewichtes am nächsten kommt.

25 Gerichtsstand

Bei allfälligen Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien den ordentlichen Gerichten am Standort des Mietobjekts.

26 Vertragsbestandteile und Vertragsexemplare

Die integrierenden Bestandteile dieses Mietvertrages sind im Anhang beigeheftet. Es handelt sich dabei um:

Nr.	Bezeichnung
-----	-------------

1	Grundrissplan, Oberallmendstrasse 1, EG
---	---

Dieser Mietvertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt. Ein Exemplar wird der Mieterin und ein Exemplar wird der Vermieterin ausgehändigt.

Zug, _____

Zug, _____

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

Urban Assets Zug AG
Industriestr. 66
6302 Zug

xx
xx
xx

Beat Weiss

Christoph Graf

xxx

xxx