KANTON solothurn

SGB 0231/2020

Raumbedürfnisse der Jugendanwaltschaft (JUGA); Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 1. Dezember 2020, RRB Nr. 2020/1716

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung 3
1. Ausgangslage 5
2. Erwägungen 5
3. Kosten 6
3.1 Mietzins und Dauer 6
3.2 Einsparungen 6
3.3 Bauliche Massnahmen 6
3.4 Unterhalt 6
3.5 Budgetierung 6
4. Rechtliches 7
5. Antrag 7
6. Beschlussesentwurf 9

Beilage

Mietvertrag

Kurzfassung

Damit im Raum Solothurn in den Amthäusern 1 und 2 ein Gerichtszentrum mit Standortkonzentration realisiert werden kann, müssen sogenannte "gerichtsfremde" Verwaltungseinheiten, welche heute noch in den beiden Amthäusern einquartiert sind, in anderen Räumlichkeiten untergebracht werden.

Vorliegend geht es um das neue Mietobjekt im Zürichhaus an der Rötistrasse 6 in Solothurn für die Jugendanwaltschaft (JUGA) mit ihren 13 Mitarbeitenden. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 89'455.20 zuzüglich Nebenkosten akonto von Fr. 13'200.00/Jahr.

Der Umzug ist für das 2. Quartal 2021 geplant.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Raumbedürfnisse der Jugendanwaltschaft (JUGA); Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages.

1. Ausgangslage

Die JUGA ist heute im Amthaus 2 in Solothurn untergebracht.

In den Amthäusern 1 und 2 soll aus organisatorischen und betrieblichen Gründen (Sicherheit / Gewaltentrennung / Abläufe etc.) durch Zusammenführen mehrerer dezentraler Standorte ein Gerichtszentrum entstehen. Die Planung dieses "Gerichtszentrums Solothurn" ist in Arbeit[1]). Damit dieses realisiert werden kann, müssen in einem ersten Schritt für sogenannte "gerichtsfremde" Verwaltungseinheiten[2]) andere Räumlichkeiten gefunden werden.

Für die JUGA (13 Mitarbeitende) stehen im Zürichhaus[3]) sofort verfügbare, geeignete Mieträumlichkeiten zur Verfügung, welche den besonderen Bedürfnissen der JUGA Rechnung tragen und Potenzial für künftige Entwicklungen bieten. Der Umzug ist für das 2. Quartal 2021 geplant.

2. Erwägungen

Situation:



Im Zürichhaus an der Rötistrasse 6 in Solothurn stehen im 2. Obergeschoss seit Sommer 2020 Büroflächen mit genügend Nutzfläche leer, welche mit geringem Aufwand den Bedürfnissen der JUGA angepasst werden können.

Das Mietobjekt befindet sich an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Solothurn. Vorteilhaft ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Mietpreis[4]) entspricht den durchschnittlichen, marktüblichen Mietzinsen im Raum Solothurn.

---

[1]) Das Gerichtszentrum ist ein laufendes Projekt des Hochbauamtes in Zusammenarbeit mit der Gerichtsverwaltungskommission, welches den zuständigen Gremien zum Entscheid vorgelegt wird.
[2]) Für das Amt für Gemeinden (AGEM), Bereich "Zivilstand und Bürgerrecht" (11 Mitarbeitende) wurde bereits ein Ersatzstandort gefunden. Es ist per 31. Dezember 2019 an die Kapuzinerstrasse 9 gezügelt.
[3]) Bestehendes Mietobjekt, welches aktuell 20 Amtsstellen und 200 Mitarbeitende umfasst.
[4]) Von Fr. 187.--/m^2.

Das Mietobjekt bietet mit rund 430 m^2 in einem abgetrennten Perimeter viel Raum und Flexibilität für die Bedürfnisse der JUGA. Die Räumlichkeiten werden aufgeteilt in 9 Büros, 2 Besprechungsräume (Einvernahme), einen Serviceraum (Drucken, Kopieren, kleine Küche etc.) sowie einen Empfangsbereich, bestehend aus einem Kundenschalter und einem Warteraum für Besucher. Die baulichen Anpassungen des Empfangsbereichs werden von der Vermieterin finanziert und sind im Nettomietzins enthalten. Ebenso übernimmt die Vermieterin auf ihre Kosten die kleineren Renovationsarbeiten wie Anstrich, Ersatz Bodenbeläge, Beleuchtung, akustische Massnahmen, Einbauschränke etc..Das Hochbauamt hat mit den Verantwortlichen der JUGA das Objekt besichtigt und einen entsprechenden Belegungsplan erarbeitet.

3. Kosten

3.1 Mietzins und Dauer

Die Bruttomiete für sämtliche Räumlichkeiten inkl. 3 Parkplätze[1]) beträgt jährlich Fr. 102'655.20. Die Nebenkosten betragen jährlich akonto Fr. 13'200.00. Der Nettomietzins beträgt somit Fr. 89'455.20.

Der Mietvertrag wird mit Beginn 1. April 2021 abgeschlossen. Das Hochbauamt kann das Mietverhältnis jährlich per Ende März, einseitig und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, auflösen.

3.2 Einsparungen

Direkte Einsparungen lassen sich mit dem vorliegenden neuen Mietverhältnis nicht ausweisen. Indirekt sollen jedoch im Zusammenhang mit dem neuen Gerichtszentrum Solothurn betriebliche, organisatorische und finanzielle Einsparungen realisiert werden.

3.3 Bauliche Massnahmen

Das Mietobjekt wird in einem renovierten Zustand übergeben. Räumliche Anpassungen werden nach den Bedürfnissen der Nutzer durch die Vermieterin ausgeführt.

Für die ICT-Anbindung sorgt das Hochbauamt zusammen mit dem Amt für Informatik. Das Mietobjekt wird teilweise neu möbliert.

3.4 Unterhalt

Der Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Vermieterin. Die Betriebs- und Nebenkosten werden akonto verrechnet.

3.5 Budgetierung

Die Kosten sind im Globalbudget des Hochbauamtes 2021 - 2023 (Nettomiete, Möblierung, ICT-Anbindung) sowie im Voranschlag 2021 berücksichtigt.

---

[1]) Für Pikettdienste.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von Fr. 102'655.20 jährlich stellen nach § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine jährlich wiederkehrende Ausgabe dar. Nach § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist die Kompetenz zur Bewilligung von Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Einrichtungen an den Kantonsrat delegiert und unterliegt deshalb nicht dem Referendum.

5. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Brigit Wyss	Andreas Eng
Frau Landammann	Staatsschreiber

6. Beschlussesentwurf

Raumbedürfnisse der Jugendanwaltschaft (JUGA); Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003[1]) sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992[2]), nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 1. Dezember 2020 (RRB Nr. 2020/1716), beschliesst:

1. Der Mietlösung für die Jugendanwaltschaft in den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss des Zürichhauses, Rötistrasse 6 in Solothurn, wird zugestimmt.

2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der AXA Anlagestiftung, vertreten durch die Wincasa AG, Olten und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, von maximal Fr. 102'655.20 (ab 1. April 2021), wird zugestimmt.

3. Der Bruttomietzins geht zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt.

4. Die ICT-Anbindung geht zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt.

5. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt
Jugendanwaltschaft
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Amt für Informatik
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

---

[1]) BGS 115.1.
[2]) BGS 126.1.

wincasa

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Ref.-Nr. Hauptmietverhältnis: 08155.02.0200.04
Objektart: Büroraum
Mietbeginn: 01.04.2021

Liegenschaft:
Rötistr. 6, 4500 Solothurn

Eigentümer / Vermieter
AXA Anlagestiftung
General-Guisan-Strasse 40
8400 Winterthur

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

vertreten durch:

Wincasa AG
Filiale Olten
Aarauerstrasse 11 / Postfach
4601 Olten

Mieter/in
Staat Solothurn
v. d. Kant. Hochbauamt
Rötihof
4500 Solothurn

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)
Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch

1 Mietobjekt/Mietzins ... 3
1.1 Objektbeschrieb, Flächen, Mietzins ... 3
1.2 Mietzinsbasis ... 3
1.3 Mehrwertsteuer (MWST) ... 4
2 Verwendungszweck ... 4
3 Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung ... 4
3.1 Mietbeginn ... 4
3.2 Mietdauer / Kündigung ... 5
4 Mietzins/Mietzinsanpassungen ... 5
4.1 Anfangsmietzins ... 5
4.2 Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn ... 5
5 Nebenkosten ... 5
6 Verzugszins ... 6
7 Übergabe, Mängel ... 6
8 Gebrauch des Mietobjektes ... 7
9 Grundausbau und Mieterausbauten ... 7
9.1 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten ... 7
9.2 Beteiligung an Mieterausbauten durch die Vermieterin ... 7
9.3 Zusatzzins Mieterausbau ... 8
9.4 Unterhalt der Mieterausbauten ... 8
9.5 Mieterausbauten ... 8
9.5.1 Auf den Zeitpunkt des Mietbeginns ... 8
9.5.2 Während der Mietdauer ... 9
9.5.3 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen ... 9
9.5.4 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten ... 9
10 Sicherstellung Mieterausbauten ... 10
11 Kleiner Unterhalt ... 10
12 Gemeinschaftsanlagen ... 10
13 Reinigung ... 10
14 Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses ... 11
15 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen ... 11
16 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses ... 11
17 Vorzeitige Vertragsauflösung ... 12
18 Rückgabe ... 12
19 Schadenrisiko ... 12
20 Zusätzliche Vereinbarungen ... 13
21 Retentionsrecht ... 13
22 Schlüsselübergabe ... 13
23 Zutrittsrecht der Vermieterin ... 13
24 Vertragsänderungen ... 13
25 Auskunftspflicht ... 14
26 Salvatorische Klausel ... 14
27 Gerichtsstand/Anwendbares Recht ... 14
28 Vertragsausfertigung ... 14
29 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages ... 15

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

1 Mietobjekt/Mietzins

1.1 Objektbeschrieb, Flächen, Mietzins

Die Vermieterin vermietet dem Mieter in der eingangs erwähnten Liegenschaft die nachstehenden Räume und Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten, Vertragsbestandteil bildenden Grundrissplänen markiert sind. Der ursprüngliche Zustand und die Beschaffenheit des Mietobjektes, nachfolgend bezeichnet als „Grundausbau" sind im ebenfalls Vertragsbestandteil bildenden Ausbaubeschrieb festgehalten.

Objekt	Stock	Referenz-Nr.	ca.m2	Preis pro m2	Nettomietzins pro Jahr	Franken pro Monat
Büroraum	2. Stock	08155.02.0200.04	430	187.00	80'410.20	6'700.85
Lagerraum	1. Untergeschoss	08155.02.9002.07	45	85.00	3'825.00	318.75
Einstellplatz	2. Untergeschoss	08155.70.0035.04		0.00	1'740.00	145.00
Einstellplatz	2. Untergeschoss	08155.70.0036.04		0.00	1'740.00	145.00
Einstellplatz	2. Untergeschoss	08155.70.0037.04		0.00	1'740.00	145.00
Total Nettomietzins					89'455.20	7'454.60
Heiz-, Warmwasser- und Betriebskostenakonto					13'200.00	1'100.00
Total Bruttomietzins					102'655.20	8'554.60

Der Mietzins ist jeweils zahlbar im Voraus am 1. Tag des Monats.

Die Mietzinszahlungen müssen entweder über Lastschriftenverfahren der Schweizer Banken (LSV), Debit Direct der Post oder mittels Dauerauftrag bei einer Bank/der Post oder über das E-Banking/E-Finance erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin bei der Wahl von LSV oder Debit Direct die notwendigen Vollmachten zu erteilen oder den Dauerauftrag bei einer Bank/der Post einzurichten. Sollte der Mieter den Mietzins entgegen dieser Vereinbarung mittels Einzahlungsschein bezahlen, kann die Vermieterin ihm die ihr daraus entstehenden Kosten (wie Postgebühren etc.) weiter verrechnen.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses ist die Vermieterin berechtigt, dem Mieter eine Mahngebühr von CHF 20.00 zu verrechnen.

Die Beträge sind teilweise EDV-bedingt auf- oder abgerundet.

Die vorstehenden Flächenangaben beziehen sich auf die inneren Flächen zur Sondernutzung (IFSN) als Anteile der jeweiligen Nettogeschossflächen im Sinne der SIA-Norm 416 (2003), jedoch abweichend davon gemessen ab Innenkante Aussenbegrenzung und enthaltend auch die Konstruktionsflächen für die innere Einteilung des Mietobjektes.

Allfällige Abweichungen des genauen Flächenmasses bleiben ohne Einfluss auf den massgebenden Mietzins.

1.2 Mietzinsbasis

Referenzzinssatz:		per 02.09.2020	1.25 %
Landesindex der Konsumentenpreise:	Basisjahr 2015	per 30.09.2020	101.2 Pkt.
Kostensteigerung berücksichtigt:		bis 30.09.2020	

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

1.3 Mehrwertsteuer (MWST)

Das Mietobjekt wird zum heutigen Zeitpunkt nicht optiert vermietet. Die Vermieterin behält sich das Recht vor, für die Vermietung des Mietobjekts jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren, und zwar auch während der festen Vertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen; vorausgesetzt, die Mietobjekte werden nicht ausschliesslich für private Zwecke genutzt.

Sollte sich die Vermieterin für die freiwillige Versteuerung der Mieteinnahmen des Mietobjekts durch offenen Ausweis der MWST auf dem Mietzins und allfälligen Nebenkosten entscheiden (Optierung), verpflichtet sich der Mieter, den um das Ausmass der MWST erhöhten Mietzins und die entsprechenden Nebenkosten zu bezahlen. Die MWST wird zum jeweiligen gesetzlichen Satz zusätzlich erhoben. Die Vermieterin hat die Optierung dem Mieter schriftlich in einem Nachtrag und den neuen Mietzins in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, zurzeit mittels amtlichen Formulars, auf den Termin, auf welchen die Optierung Wirkung entfaltet, anzuzeigen. Bei Veränderungen des gesetzlichen MWST-Satzes ist die Vermieterin berechtigt, die dadurch bedingte Anpassung des Mietzinses dem Mieter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, zurzeit mittels amtlichen Formulars, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen MWST-Satzes anzuzeigen.

Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin auf Verlangen die für die Optierung benötigten Dokumente oder Informationen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

2 Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht dem Mieter für folgende Nutzung zur Verfügung:
Büroraum

Folgende Anlagen können mitbenutzt werden:
Lift, Treppenhaus und Toilettenanlage

Das Mietobjekt darf ausschliesslich zu dem vertraglich festgelegten Verwendungszweck benutzt werden. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Wird das Mietobjekt ohne Zustimmung der Vermieterin für andere Zwecke benutzt, ist die Vermieterin jederzeit berechtigt, diesen Mietvertrag gemäss den gesetzlichen Fristen aufzulösen.

3 Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung

3.1 Mietbeginn

Die Miete beginnt am 01.04.2021. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet.

Sollte die Übergabe, insbesondere zur Vornahme der Mieterausbauten, bereits vor dem Mietbeginn erfolgen, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf den Mieter über.

Dem Mieter wird das Mietobjekt gemäss Ausbaubeschrieb und den Grundrissplänen im Zustand Grundausbau übergeben (gemäss Beilagen).

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

3.2 Mietdauer / Kündigung

Der Mietvertrag kann jeweils auf Ende März, frühestens jedoch auf den 31.03.2022, unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten, schriftlich gekündigt werden.

4 Mietzins/Mietzinsanpassungen

4.1 Anfangsmietzins

Der Anfangsmietzins für das Mietobjekt beträgt bei Vertragsabschluss CHF 89'455.20 netto pro Jahr (vgl. Ziffer 1.), unabhängig allfälliger Flächenabweichungen. Er kann während der gesamten Mietdauer nicht unterschritten werden.

4.2 Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn

Der Mietzins wird gemäss den einschlägigen Bestimmungen des OR und VMWG angepasst.

5 Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und somit zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind die folgenden Nebenkosten, über welche einmal jährlich separat abgerechnet wird:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG bzw. Art. 6a VMWG
- Boilerentkalkung
- Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Elektrizität
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Personensuchanlage, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Pumpen, Notstromeinrichtungen, Rolltore, elektrische Schiebetüren,
- Abonnement und Gesprächstaxen Nottelefon
- Kosten Sicherheitsbeauftragter (Salär inkl. Sozialversicherungsabzüge, Weiterbildungskosten, Verbrauchsmaterial, Aufarbeitung von Sicherheits- und Betriebskonzepten sowie Steuerung und Überwachung durch eine zentrale Stelle)
- Betriebs- und Wartungskosten von Brandschutz- (Feuermelde-, Feuerbekämpfungs- und Sprinkleranlagen) und Sicherheitseinrichtungen (inkl. Videokameras, Signalisationen und technische Installationen bei Fluchttüren)
- Wasser
- Abwasser
- Spülen Kanalisation
- Reinigung Pumpenschächte, Fettabscheider
- Kehrichtabfuhr, Sondermüllentsorgung und andere Entsorgungskosten
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Hauswartung (inkl. Personalneben- und Weiterbildungskosten)
- Hauswartmaterial
- Pikettdienst Hauswartung
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Reinigung allg. Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz, Fenster aussen, Storen, Rollladen

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

- Reinigung, Unterhalt und Bestückung mit Verbrauchsmaterial der allgemeinen WC-Anlagen
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteile
- Umgebungsarbeiten bei Spielplätzen, Grün- und Parkanlagen (inkl. Pflanzen)
- Unterhalt Pflanztröge, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Unterhalt von Schilder- und Werbeanlagen
- Antennen-, WiFi- und Urheberrechtsgebühren
- Salz, Filter und Service für Wasseraufbereitungsanlagen
- 4 % Verwaltungshonorar der Bruttokosten für die Nebenkostenabrechnung zuzüglich MWST

Die Belastung weiterer mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten und Abgaben, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten; wobei in einem solchen Fall die Akontozahlungen angepasst werden können.

Die Vermieterin bestimmt den Verteilschlüssel. Fallen Kosten im einen oder anderen Mietobjekt nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel angemessen berücksichtigt.

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

Nachforderungen sind innert 30 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.

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls vom Mieter zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, die Installation eines separaten Wasserunterzählers zu Lasten des Mieters anzuordnen.

Die beim Mieter direkt erhobenen Kosten für Elektrizität sowie die Telefon-, Telefax-, Modem-, TV-Gebühren usw. sind von diesem direkt zu bezahlen.

6 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung stellt die Vermieterin dem Mieter 8 % (p. a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag in Rechnung. Die Erhebung allfälliger Spesen (Mahngebühren) bleibt vorbehalten.

7 Übergabe, Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand "Grundausbau" zum vereinbarten Termin. Dabei unterzeichnen die Parteien ein gemeinsam aufgenommenes Übergabeprotokoll. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Anspruch auf Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

Die Vermieterin hält allfällige Mängel bei der Übergabe in einem Protokoll schriftlich fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innerhalb von 14 Tagen nach Entdecken schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als Ganzes als in vertragsgemäss gutem Zustand übernommen.

8 Gebrauch des Mietobjektes

Beabsichtigt der Mieter, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, die Lärm oder Erschütterungen verursachen können (Klimageräte etc.), in das Mietobjekt zu verbringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für andere Mietobjekte die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Der Mieter ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen und Erschütterungen verhindern. Er haftet für alle Folgen einer Verletzung dieser Verpflichtung, insbesondere für allfällig berechtigte Forderungen anderer Mietparteien (Mietzinsreduktion und Schadenersatz gemäss Art. 259d und 259e OR) oder Nachbarn, und er verpflichtet sich, in einem allfälligen Streitfall auf ergangene Streitverkündung sich am Verfahren zu beteiligen und dieses auf Verlangen der Vermieterin im eigenen Namen und auf eigenes Risiko - auch bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen - zu führen.

Der Zugang zu Gebäude und Hof, Haus und Keller etc. sowie die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den hierfür bestimmten und gemieteten Plätzen abgestellt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in gesetzeskonformer Weise aufbewahrt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, die durch das Mietobjekt verlaufenden Schächte sowie allenfalls inskünftig neu erstellte Schächte sowie alle anderen Schächte, die vom Mieter für Zu- und Ableitungen aller Art (mit-)benützt werden können, ebenfalls mitzubenützen. Der Mieter ist sodann ebenfalls berechtigt, für entsprechende Zu- und Ableitungen die in der Mietliegenschaft vorhandenen Schächte mitzubenützen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will er davon Gebrauch machen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

9 Grundausbau und Mieterausbauten

9.1 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten

Der vereinbarte Nettomietzins bildet die adäquate Gegenleistung für das teilausgebaute Mietobjekt gemäss beiliegendem Ausbaubeschrieb (= Grundausbau, gem. Beilage). Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten des Mietobjekts gelten als Mieterausbauten. Allenfalls bestehende Ausbauten von einem Vormieter, die nicht zum Grundausbau gehören und vom Mieter übernommen werden, gelten als von ihm getätigt und gehören daher zu den Mieterausbauten.

9.2 Beteiligung an Mieterausbauten durch die Vermieterin

Die Vermieterin bezahlt dem Mieter für die Mieterausbauten, die über den von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Grundausbau gemäss Ausbaubeschrieb (vgl. Beilage) hinausgehen, einen einmaligen Pauschalbetrag von maximal CHF 90'000.00 (inkl. MWST), in jedem Falle aber höchstens einen Betrag im Umfang der effektiv anfallenden Kosten. Die Auszahlung ist auf den oben erwähnten maximalen Pauschalbetrag beschränkt, auch wenn die effektiven Ausbaukosten höher ausfallen sollten.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

Die Auszahlung an den Mieter erfolgt nur

- gegen mehrwertsteuerkonforme Rechnungsstellung seitens des Mieters nach Abschluss der Arbeiten und Vorliegen der Bauabrechnung und
- im Umfang der am Bau geleisteten Arbeiten und gegen den Nachweis, dass die Ansprüche der Bauhandwerker und -lieferanten befriedigt worden sind.

Die Vermieterin ist berechtigt, die entsprechenden Sicherheiten und Bestätigungen zu verlangen.

9.3 Zusatzzins Mieterausbau

Sollte vor Ablauf der Amortisationsdauer das Mietverhältnis durch den Mieter, resp. durch die Vermieterin infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters oder seiner Hilfspersonen (insbesondere Untermieter), aufgelöst oder der Mietvertrag an einen Dritten abgetreten werden, wird der seinerzeit von der Vermieterin geleistete Betrag im Umfang, der Rückzahlungspflicht gemäss "Zusätzliche Vereinbarungen" auf den Termin der Vertragsauflösung bzw. Vertragszession zur Rückzahlung fällig.

9.4 Unterhalt der Mieterausbauten

Der Unterhalt und Ersatz von nicht zum Grundausbau gehörenden Ausbauten jedwelcher Art, also der Mieterausbauten, sind ausschliesslich Sache des Mieters, auch soweit diese mit dem Gebäude fest verbunden sind; die entsprechenden Kosten gehen zu seinen Lasten. Der Mieter ist verpflichtet, auf erstes Verlangen der Vermieterin Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Mieterausbauten vorzunehmen, wenn deren Zustand das Mietobjekt oder andere Teile der Mietliegenschaft zu beschädigen droht oder das äussere Erscheinungsbild der Mietliegenschaft beeinträchtigt.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die vorstehend vereinbarten Verpflichtungen bei der Mietzinsfestsetzung angemessen berücksichtigt worden sind und sich daher nicht zum Nachteil des Mieters auswirken.

9.5 Mieterausbauten

9.5.1 Auf den Zeitpunkt des Mietbeginns

Die Vermieterin gestattet dem Mieter die Vornahme der Mieterausbauten, welche gemäss dem bei Vertragsunterzeichnung vorliegenden Baubeschrieb und den dazugehörenden Plänen des Mieters auf dessen Kosten vorgenommen werden sollen (gem. Beilage).

Der Mieter verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Mieterausbauten, der Vermieterin unaufgefordert einen vollständigen, aktualisierten Satz der massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich zu überlassen.

Mit Bezug auf diese bewilligten Mieterausbauten behält sich die Vermieterin das Recht vor, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ganz oder teilweise die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau zu verlangen. Der Mieter verzichtet auf jedwelche Entschädigung für den Fall, dass die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung nicht oder nur teilweise verlangt wird, auch wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

9.5.2 Während der Mietdauer

Beabsichtigt der Mieter, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder unter der Bedingung zu erteilen, dass die Kosten der Mieterausbauten vor der Ausführung von Bauarbeiten sichergestellt werden. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart,

- dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme der Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,

- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme der Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

9.5.3 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen

Wird die Bewilligung von 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 Asbest etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Die Vermieterin hat für den Fall, dass Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen sollen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, das Recht, als Bedingung für die Erteilung der Zustimmung zu solchen Massnahmen Planer und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf Mieterausbauten zurückzuführen sind, gehen anteilsmässig zu Lasten des Mieters.

9.5.4 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Der Mieter hat sicherzustellen, dass die festgelegte maximale Bodenlast nicht überschritten wird. Auf Verlangen ist der Vermieterin mit dem Antrag auf Zustimmung ein Ingenieurgutachten vorzulegen.

Bei der Ausführung von Arbeiten zu den Mieterausbauten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

10 Sicherstellung Mieterausbauten

Die Vermieterin hat das Recht, das Erteilen einer Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig zu machen, dass der Mieter einen Nachweis über die Finanzierung der mutmasslichen Baukosten beibringt.

Der Mieter gewährleistet, dass für Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf seine Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Verletzt der Mieter diese Verpflichtung, so stellt dies eine Vertragsverletzung dar, die die Vermieterin nach Ablauf einer schriftlich angesetzten Nachfrist zur ausserordentlichen Vertragsauflösung berechtigt. In jedem Fall haftet der Mieter der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Für jedes Bauvorhaben hat der Mieter eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

11 Kleiner Unterhalt

Unterhalt und kleinere Reparaturen des Mietobjektes sind bis zum Betrag von 1 % des Jahresnettomietzinses, maximal jedoch bis CHF 800.00 pro Reparatur und Einzelfall, Sache des Mieters.

12 Gemeinschaftsanlagen

Der Begriff "Gemeinschaftsanlagen" umschreibt sämtliche Flächen und Räumlichkeiten, welche nicht Gegenstand der ausschliesslichen Benützung durch einen einzelnen Mieter sind, sondern sämtlichen Mietern bzw. Kunden der Liegenschaft zur Benützung gemeinsam zur Verfügung stehen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören insbesondere Treppen, Aufzüge, WC-Anlagen im Geschoss, Grün- und Umgebungsanlagen, usw.

Diese Gemeinschaftsanlagen dürfen vom Mieter grundsätzlich nicht zu eigenen Zwecken benützt werden. Insbesondere ist es untersagt, in ihrem Bereich auszustellen, zu verkaufen oder über Lautsprecheranlagen auf sie einzuwirken. Jegliches Lagern von Waren, Packmaterial usw. sowie Warenbehandlungen aller Art sind innerhalb der Gemeinschaftsanlagen ebenfalls ausdrücklich untersagt. Ausnahmen, die nur für einen bestimmten Einzelfall und daher zeitlich beschränkt erteilt werden können, bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

13 Reinigung

Es stehen WC-Anlagen verschiedenen Mietern zur Verfügung, so wird die Reinigung und den Ersatz des Verbrauchsmateriales über den Hauswart organisiert und über die Betriebskosten abgerechnet.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

14 Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin hat das Recht zu verlangen, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes alle Mieterausbauten (einschliesslich denjenigen, die er vom Vormieter übernommen hat), auf eigene Kosten ganz oder teilweise fachgerecht zurückbaut und den Zustand Grundausbau auf eigene Kosten wieder herstellt.

Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf den Rückbau von Mieterausbauten, gehen diese bzw. derjenige Teil, der nicht zurückgebaut werden muss, entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über. Der Mieter besitzt diesfalls kein Recht auf Wegnahme bzw. Demontage von Mieterausbauten bzw. Teilen davon.

15 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen

Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Firmen- und Werbeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Dafür kann ein zusätzlicher Mietzins erhoben, der im Einzelfall bei Genehmigung der Werbeaufschrift festgelegt wird. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Mietzins, Farbe, Form, Material und Anordnung der jeweiligen Werbeaufschrift. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt der Mieter. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat der Mieter die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten).

Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden vom Mieter auf eigene Kosten eingeholt. Der Mieter bezahlt auch allfällige Anschlusskosten und den Elektrizitätsverbrauch.

Wo in Liegenschaften die Beschriftung mittels einheitlichen Konzepts erfolgt, verpflichtet sich der Mieter, seine Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu seinen Lasten.

16 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekannt zu geben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

Die Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Die Bedingungen der Übertragung sind der Vermieterin mit dem Gesuch um Zustimmung, zusammen mit einem Handelsregisterauszug, einem Betreibungsregisterauszug und den Geschäftsberichten der Nachfolgemieterin für die drei letzten vollen Geschäftsjahre vorzulegen. Fehlen einzelne dieser Unterlagen, berechtigt dies die Vermieterin ohne weiteres, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Die Vereinbarung eines Handgelds ("Schlüsselgeld" oder ähnliche Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung) ist nicht erlaubt. Wird trotzdem eine solche Entschädigung vereinbart, so berechtigt dies die Vermieterin, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Erfährt die Vermieterin erst zu einem späteren Zeitpunkt, dass eine solche Entschädigung vereinbart und/oder geleistet wurde, so stellt dies einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Vertragsauflösung gegenüber dem aktuellen Mieter nach Art. 266g OR dar, wobei die Vermieterin berechtigt ist, den durch den Mieter oder seinen Rechtsnachfolger verursachten Schaden geltend zu machen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

Der Mieter tritt seine gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegenüber dem Untermieter aus dem Untermietverhältnis des Mietobjektes vollumfänglich an die Vermieterin ab.
Die Vermieterin ist berechtigt, bei Zahlungsrückständen von mehr als 30 Tagen oder bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters die offenen Forderungen direkt beim Untermieter geltend zu machen. Vorderhand und bis zum Eintritt des vorstehend umschriebenen Tatbestandes verzichtet die Vermieterin auf Anzeige der Forderungsabtretung an den Untermieter.
Der Mieter bestätigt, dass er seine Forderungen gegenüber dem Untermieter aus dem Untermietverhältnis des Mietobjektes nicht an Dritte abgetreten oder verpfändet hat.

17 Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Vermieterin kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nebst den im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Gründen vorzeitig kündigen, wenn eines der nachstehenden Ereignisse eintritt:

- Wenn das Mietobjekt zweckwidrig benützt wird
- Wenn der Mieter oder seine Angestellten oder Beauftragten wesentliche vertragliche Verpflichtungen verletzen, u.a. bei Übertragung des Mietobjektes an einen Dritten bzw. Untervermietung usw. ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Vermieterin
- Wenn Bauhandwerkerpfandrechte im Zusammenhang mit Mieterausbauten eingetragen werden

Wird das Vertragsverhältnis durch ausserordentliche Kündigung der Vermieterin aufgelöst, so haftet der Mieter für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden, wozu insbesondere der gesamte Mietzinsausfall bis zum erstmöglichen Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses sowie die Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachfolgemieter (Inseratekosten etc.) gehören.

18 Rückgabe

Bei Ablauf des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt ordnungsgemäss geräumt und in sauber gereinigtem vertragsgemässen Zustand mit allen Schlüsseln/Badges/etc. bis spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

19 Schadenrisiko

Die Vermieterin versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen gegen Feuer- und Elementarschäden.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 5.0 Mio.

Weitergehende Versicherungen, wie zum Beispiel gegen Mobiliarwasserschäden, Betriebsausfallversicherungen (Feuer/Wasser), sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Spiegeln, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen, sind - bei Bedarf - ausschliesslich Sache des Mieters.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

20 Zusätzliche Vereinbarungen

Der Rückbau des aktuellen Ausbaus sowie der Umbau der Fläche wird durch den Mieter begleitet und realisiert. Die Vermieterin beteiligt sich einmalig nach erfolgter Sanierung mit einem Pauschalbetrag von CHF 90'0000.00 inkl. MWST, jedoch mit Rückzahlungsfrist bei einer vorzeitigen Kündigung:

31.03.2022	CHF 72'000.00 inkl. MWST
31.03.2023	CHF 54'000.00 inkl. MWST
31.03.2024	CHF 36'000.00 inkl. MWST
31.03.2025	CHF 18'000.00 inkl. MWST
31.03.2026	CHF 0.00 inkl. MWST

21 Retentionsrecht

Das Retentionsrecht der Vermieterin an der Einrichtung und am Mobiliar des Mieters gemäss Art. 268 OR geht allen Ansprüchen Dritter vor. Der Mieter bestätigt, dass von ihm eingebrachtes Mobiliar sein Eigentum ist und dass bezüglich keinem Inventargegenstand der Eigentumsvorbehalt eines Dritten im Register eingetragen ist.

22 Schlüsselübergabe

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Verzeichnis über die dem Mieter übergebenen Schlüssel /Badges und dergleichen erstellt. Weitere Schlüssel/Badges können vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf eigene Kosten angefertigt werden.

Am Tage der Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter sämtliche Schlüssel/Badges, auch solche, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen, der Vermieterin zu übergeben. Bei Verlust hat der Mieter die Vermieterin zu informieren. Die Vermieterin ist in diesem Fall berechtigt, Schlösser, Schlüssel und Badges auf Kosten des Mieters auszuwechseln.

23 Zutrittsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Wartungen, Kontrollen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer, Einbruch, Notfällen, Schadenminderungen) entfällt die Voranzeigefrist.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung stellt und die Vermieterin oder deren Vertreter entsprechend zu informieren. Vorbehalten bleibt die Gebrauchspflicht gemäss diesem Vertrag.

Die Schlüssel können auch in versiegeltem Umschlag der Vermieterin übergeben werden.

24 Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

25 Auskunftspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche die Struktur des Unternehmens wesentlich beeinflussen (wesentliche Änderungen im Aktionariat, Gesellschaftsübernahme, Fusion, Einbringen in eine Holding-Struktur oder ähnliches), unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin einverlangten Unterlagen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter ist ausserdem verpflichtet, eine Änderung der Unternehmensform, der Firma oder eine Einschränkung der Haftung der Vermieterin mitzuteilen.

26 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 bona fide entspricht oder möglichst nahekommt.

27 Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

28 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

29 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages und sind diesem beigeheftet:

- Beilage 1: Grundrisspläne
- Beilage 2: Ausbaubeschrieb (Grundausbau)
- Beilage 3: Abgrenzung Grundausbau

Olten 09.10.2020/K300692/STOS

Die Vermieterin vertreten durch:

WINCASA AG

.....
Unterschrift

.....
Vor- und Nachname in Blockschrift

Mieter/in:

.....
Unterschrift

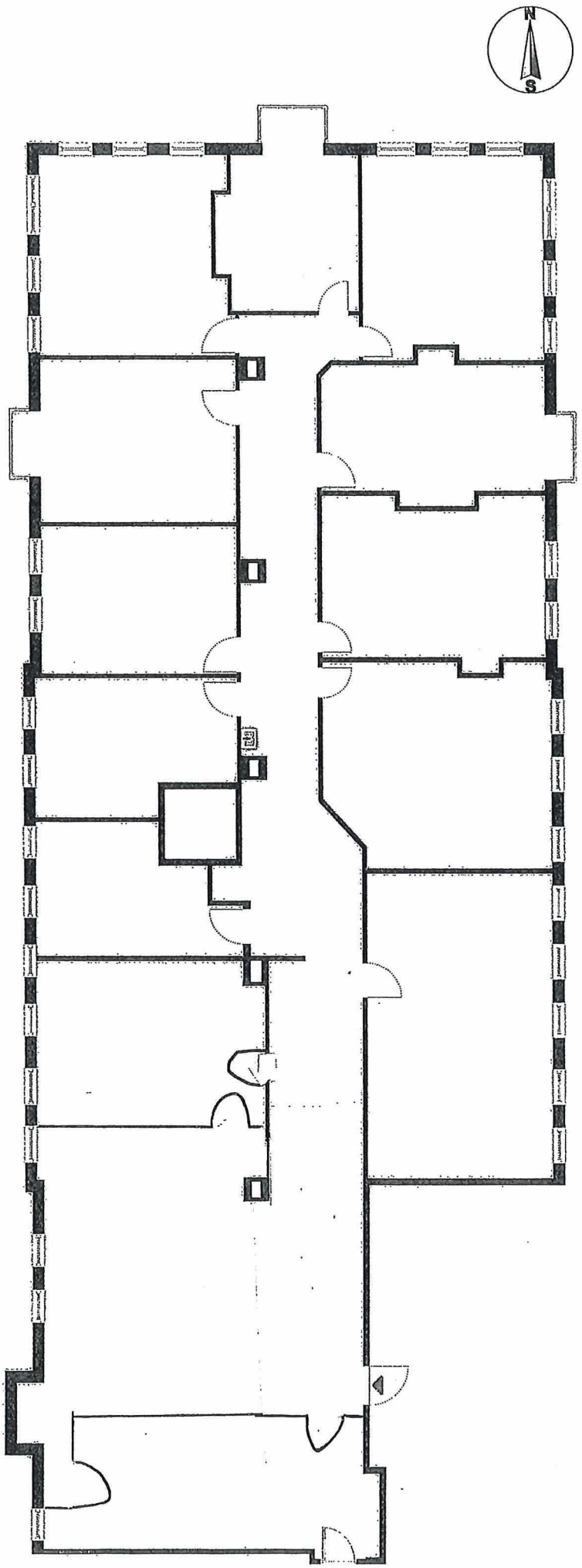
.....
Vor- und Nachname in Blockschrift

Visum

Mieter: _____

Vermieterin: _____

Beilage 1



Büroraum 2. OG / Nutzfläche 430 m² / Rötistrasse 6, 4500 Solothurn

Ausbaubeschrieb (Grundausbau)
zum Mietvertrag für gewerbliche Räume

Liegenschaft:	08155 – Rötistrasse 6, 4500 Solothurn
Objekte:	08155.02.0200.04 Büro, 430 m², 2.OG
Eigentümerin/Vermieterin	AXA Anlagestiftung General-Guisan-Strasse 40 8400 Winterthur
vertreten durch	Wincasa AG Filiale Olten Aarauerstrasse 11 4601 Olten
Mieterin	Staat Solothurn v. d. Kant. Hochbauamt Rötihof 4500 Solothurn

Vermieterseits werden die Mietlokalitäten wie folgt übergeben:

Wände:	Abrieb bestehend
Decke:	Profile – wie bestehend
Boden:	Teppich und Novilon bestehend
Beleuchtung:	Grundbeleuchtung bestehend
Diverses:	Elektrogrundanschlüsse – wie bestehend

Sämtliche weitere Ausbauarbeiten gehen zu Lasten der Mieterin. Dieser Umstand ist bei der Mietzinsfestlegung berücksichtigt worden.

Olten, 13. Oktober 2020

Die Vermieterin:

WINCASA AG

Die Mieterin:

Diese Vereinbarung bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Schnittstellendefinition zum Mietvertrag vom 13.10.2020 — Beilage Nr. 3

Liegenschaft
08155, Rötistrasse 6, 4500 Solothurn

Vermieterin
AXA Anlagestiftung
General-Guisan-Strasse 40
8400 Winterthurn

vertreten durch
Wincasa AG, Aarauerstrasse 11, 4600 Olten

(nachfolgend als **Vermieter** bezeichnet)

Mieterin
Staat Solothurn, v.d. Kant. Hochbauamt
Rötihof, 4500 Solothurn
(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

DEFINITION
Es gelten die Begrifflichkeiten und Definitionen gemäss SIA Norm 469 (1997) "Erhaltung von Bauwerken".

Unterhalt:
SIA Norm 469, Abs. 3.6: Bewahrung bzw. Wiederherstellung des Bauwerks

Instandhaltung:
SIA Norm 469, Abs. 3.62: Funktioneller und betrieblicher Unterhalt, Einstellung und Wartung technischer Anlagen

Instandsetzung:
SIA Norm 469, Abs. 3.63.1: Wiederherstellung des Bauwerks bzw. seiner Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit.

Erneuerung:
SIA Norm 469, Abs. 3.63.2: Teilweise oder umfassende Wiederherstellung des Neubauzustandes, Ersatz von bestehenden Teilen.

V = Vermieterin
M = Mieter

			Unterhalt			
BKP	**Kurzbeschrieb**	**Eigentum**	**Instand-haltung**	**Instand-setzung**	**Erneuerung**	**Bemerkungen**
1	**Vorbereitungsarbeiten**	V	V	V	V	
2	**Gebäude**					
21	**Rohbau 1**	V	V	V	V	
211	Baumeisterarbeiten	V	V	V	V	
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	V	V	V	V	
213	Montagebau in Stahl	V	V	V	V	
214	Montagebau in Holz	V	V	V	V	
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen (Fassadenverkleidungen)	V	V	V	V	
216	Natur- und Kunsteinarbeiten	V	V	V	V	
22	**Rohbau 2**	V	V	V	V	
221.4	Fenster und Türen	V	V	V	V	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	V	V	V	V	

VISUM Mieter _____

Vermieterin _____

BKP	Kurzbeschrieb	Eigentum	Unterhalt			Bemerkungen
			Instand-haltung	Instand-setzung	Erneuerung	
221.7	Schaufensteranlagen					Nicht vorhanden
221.8	Verglasung Atrium					Nicht vorhanden
221.9	Lichtkuppeln					Nicht vorhanden
222	Spenglerarbeiten	V	V	V	V	
223	Blitzschutz	V	V	V	V	
224	Bedachungsarbeiten	V	V	V	V	
225.1	Fugendichtungen	V	V	V	V	
225.4	Branschutzverkleidungen	M	M	M	M	
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	V	V	V	V	
227.1	Aeussere Malerarbeiten	V	V	V	V	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	V	V	V	V	
23	**Elektroinstallationen**					
231	Apparate Starkstrom	V	V	V	V	
232	Starkstrominstallationen	V	V	V	V	Hauseinspeisung, Zählung im UG, Leitungen bis Geschoss
232.0	Haupt- und Steigleitungen	V	V	V	V	
232.1	Bestehende Beleuchtung	V	V	V	V	
	Beleuchtung Mieterausbau	M	M	M	M	
232.2	Kraft- und Wärmeinstallationen	V	V	V	V	
235	Apparate Schwachstrom	M	M	M	M	
235.0	Kommunikationsanlagen (Telefonanlage)	M	M	M	M	
236	Schwachstrominstallationen	V	V	V	V	Hauseinspeisung und E-Verteiler bis Geschoss
24	**Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen**					
242	Wärmeerzeugung	V	V	V	V	
243	Wärmeverteilung	V	V	V	V	
25	**Sanitäranlagen**					
251	Allgemeine Sanitärapparate	V	V	V	V	sofern sich diese nicht in den Mietflächen befinden
252	Spezielle Sanitärapparate	V	V	V	V	sofern sich diese nicht in den Mietflächen befinden
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	V	V	V	V	Grundinstallation für Sprinkleranlage, Wasserlöschposten, Abwasserpumpe
254	Sanitärleitungen	V	V	V	V	Bis Geschossverteilung
26	**Transportanlagen**					
261.0	Personenaufzüge	V	V	V	V	
27	**Ausbau 1**					
271	Gipserarbeiten	V	V	V	V	Umfassungswände Mietobjekt
271	Gipserarbeiten	V	M	M	M	in den Mietflächen
273	Schreinerarbeiten	V	V	V	V	sofern sich diese nicht in den Mietflächen befinden
274	Spezialverglasungen	V	V	V	V	sofern sich diese nicht in den Mietflächen befinden
275	Schliessanlagen	V	V	V	V	Standard-Schliessung sämtlicher Gebäudezugänge

VISUM Mieter _____

Vermieterin _____

BKP	Kurzbeschrieb	Eigentum	Unterhalt		Erneuerung	Bemerkungen
			Instand-haltung	Instand-setzung		
277	Elementwände	M	M	M	M	
28	**Ausbau 2**					
281	Bodenbeläge	M	M	M	M	
281.0	Unterlagsböden	V	V	V	V	
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	V	M	M	M	
283	Deckenverkleidungen	V	M	M	M	
285	Innere Oberflächenbehandlungen (Malerarbeiten)	V	V	V	V	sofern sich diese nicht in den Mietflächen befinden
3	**Betriebstechnische Anlagen und Vorkehrungen**	**M**	**M**	**M**	**M**	
4	**Umgebung**	**V**	**V**	**V**	**V**	
9	**Ausstattungen**	**M**	**M**	**M**	**M**	

VISUM Mieter _____

Vermieterin _____