

Entwurf vom 23. 04. 2019

MIETVERTRAG FÜR GESCHÄFTSRÄUME

1. Die **Genossenschaft Alterswohnungen bim Spycher**, mit Sitz in Roggwil BE, c/o Altersheim bim Spycher, Sekundarschulstrasse 9, 4914 Roggwil, handelnd durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten:

1.1 Herr **Markus Meyer**, von und in Roggwil BE, Präsident;

1.2 Frau **Maja Scheidegger**, von Boltigen BE, in Roggwil BE, Sekretärin

- Vermieterin -

und

2. **Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Roggwil und Umgebung**, mit Sitz in Roggwil BE,, 4914 Roggwil, handelnd durch die kollektiv zu zweien Zeichnungsberechtigten:

2.1 Frau **Yolanda Büschi**, von Fraubrunnen, in Roggwil BE, Präsidentin;

2.2 Michael Haefeli, Stellenleiter Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Roggwil und Umgebung, 4914 Roggwil

- Mieterin -

erklären:

I. **Miete**

1. **Beschreibung des Mietobjekts**

a. **Räume**

Die Vermieterin überlässt der Mieterin eine Fläche von 219 m² im Sockelgeschoss der noch zu erstellenden Baute "Alterswohnungen bim Spycher, 4. Etappe". Die Mieterin beabsichtigt, im Mietobjekt die Büroräume des Regionalen Sozialdienstes Roggwil einzurichten.

b. Situation und Zustand

Die Räumlichkeiten sind in den Plänen mit blauer Farbe eingezeichnet. Sie werden vollständig ausgebaut übernommen.

Die Mieterin war eng in die Planung und Ausführung der Baute eingebunden. Sie kennt den Ausbaustandard, die Materialisierung etc. des in Realisierung befindlichen Neubaus.

Die Pläne werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Sie werden im Original als Beilagen mit jedem Exemplar des Mietvertrags aufbewahrt.

2. Eigentumsverhältnisse

Die am Mietobjekt erfolgten Um- und Einbauten stehen, soweit diese als Bestandteile (Art. 642 ZGB) fest mit dem Vertragsobjekt verbunden sind, im Eigentum der Vermieterin.

3. Zweckbestimmung

Die Mieterin übernimmt das Mietobjekt zur Benützung für ihr Angebot gemäss Ziffer I, 1, a hievor.

Sonstige Nutzungsarten stellen eine Änderung der Zweckbestimmung dar, welche der vorgängigen, ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin bedürfen.

II. Dauer des Mietverhältnisses

1. Befristung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt mit der Bezugsbereitschaft der Räumlichkeiten und endet ohne Kündigung nach Ablauf von zehn Jahren. Vorbehalten bleibt die Option gemäss Ziffer II/2 hienach. Diesfalls beträgt die Kündigungsfrist 18 Monate.

Die Bezugsbereitschaft ist der Mieterin durch die Vermieterin spätestens 7 Monate vor dem Termin schriftlich bekannt zu geben.

2. Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses

a. Option

Der Mieterin wird die Option auf Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses eingeräumt. Diese Option gibt der Mieterin das Recht, das Mietverhältnis gemäss Ziffer II/1 zu den nachfolgenden Bedingungen einseitig, d. h. ohne weitere Zustimmung der Vermieterin, um fünf Jahre zu verlängern. Eine allfällige Teuerung wird berücksichtigt.

b. Ausübung der Option

Die Option wird durch einseitige, schriftliche Erklärung der Mieterin ausgeübt. Die Erklärung ist der Vermieterin bis spätestens 18 Monate vor dem Ablauf des Mietverhältnisses zuzustellen.

c. Vertragsbestimmungen bei Ausübung der Optionen

Wird das Mietverhältnis durch Ausübung der Option verlängert, so behalten die Bestimmungen dieses Vertrages grundsätzlich unverändert ihre Gültigkeit.

Auf jeden Beginn des verlängerten Mietverhältnisses kann jedoch der Mietzins angepasst werden, sofern Mehrleistungen der Vermieterin vorliegen (Ziffer III/2/b hienach).

III. Mietzins und Sicherstellung

1. Mietzins und Nebenkosten

a. Mietzins

Den jährlichen Mietzins (ohne Nebenkosten) für die Fläche von 219 m² in der "Alterswohnungen bim Spycher, 4. Etappe" haben die Parteien festgesetzt auf:

Total Mietzins	CHF 43'800.00
	=====

(Schweizer Franken dreiundvierzigtausendachthundert 0/00)

zuzüglich Nebenkosten gemäss Nebenkostenabrechnung (vgl. Ziffer III/4 hienach). Für die Nebenkosten werden monatliche Akontozahlungen von CHF 250.-- festgesetzt.

2. Anpassung des Mietzinses

a. Indexierung des Mietzinses

Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom März 2019 von 102.2 Punkten (Basis Dezember 2015 =100 Punkte)

Der Mietzins kann jährlich, mit Wirkung per 1. Juli (erstmalig am 1. Juli 2022), entsprechend der prozentualen Veränderung des geltenden Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, dies unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen, welche der Vermieterin obliegt. Massgebend für die Anpassung ist der Index des vorausgegangenen Monats Mai.

b. Mehrleistungen der Vermieterin

Bei Mehrleistungen (Art. 14 VMWG) darf die Vermieterin den Mietzins im Zeitpunkt der Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses (Ziffer II/2 hievon) zusätzlich zu der Erhöhungsmöglichkeit gemäss Ziffer III/2/a hievon angemessen erhöhen.

3. Zahlungstermine

Der Mietzins und die Akontozahlungen für Nebenkosten sind monatlich zum Voraus, in Raten von CHF 3'900.-- (CHF 3650.-- und CHF 250.--) zu bezahlen.

4. Nebenkostenabrechnung

Bis spätestens am 31. März des Folgejahres erstellt die Vermieterin eine detaillierte Abrechnung über sämtliche im vorangehenden Kalenderjahr angefallenen Nebenkosten, für welche der Mieter Akontozahlungen leistet. Differenzen zugunsten oder zulasten der Mieterin sind innert 30 Tagen nach Vorlage der Rechnung auszugleichen. Die Rechnungsbelege können von der Mieterin eingesehen werden.

Endet das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, so hat die Mieterin keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

5. Sicherstellung

Auf eine Sicherstellung des Mietzinses, der Akontozahlungen für Nebenkosten und allfälliger Schadenersatzansprüche der Vermieterin wird verzichtet.

IV. Pflichten der Vertragsparteien

1. Übergabe des Mietgegenstandes, Protokoll

Der Mietgegenstand wird auf den Mietbeginn hin, in dem unter Ziffer I/1 hievor umschriebenen Zustand, übergeben. Die Parteien erstellen während dieser Übergabe ein Protokoll.

2. Mängel des Mietgegenstandes

a. Bei Mietantritt

Die Vermieterin hat die beim Mietantritt festgestellten Mängel innert angemessener Frist auf ihre Kosten beheben zu lassen.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Behebung kleiner, den Gebrauch bzw. den Weiterausbau des Mietobjekts nicht beeinträchtigender Mängel ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Bei Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, stehen der Mieterin die Rechte gemäss Art. 258 OR und Art. 259a bis 259i OR zu.

b. Während der Mietdauer

Mängel, die den Rohbau des Mietobjekts (Ziffer I/1 hievor) betreffen, hat die Vermieterin zu beheben.

Mängel, die den Innenausbau des Mietobjekts (Ziffer I/2 hievor) betreffend, sind durch die Mieterin zu beheben.

Im Übrigen bestimmen sich die Mängelrechte der Mieterin nach den Art. 259a bis 259i OR.

3. Dienstbarkeitslasten/andere Beschränkungen im Gebrauch des Mietobjekts

Die Vermieterin sichert der Mieterin zu, dass weder Dienstbarkeiten noch andere (öffentlich- oder privatrechtliche) Beschränkungen im zweckbestimmten Gebrauch des Mietobjekts bestehen.

4. Untermiete

Die Mieterin kann die Sache mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten. Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a. Die Mieterin sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. den Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind. Missbräuchlich sind die Bedingungen, wenn der Ertrag aus der Untermiete die Summe des unter den Parteien vereinbarten Mietzinses und der der Mieterin aus der Untervermietung anfallenden Unkosten wesentlich übersteigt;
- c. der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

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

5. Versicherungen

Die Vermieterin trägt grundsätzlich die gesamten Kosten der nachfolgenden Versicherungen:

- a. Der obligatorischen Gebäudeversicherung;
- b. der durch sie abzuschliessenden Versicherung für Feuer, Wasser und Glas;
- c. der Gebäudehaftpflichtversicherung.

Die Mieterin trägt die Kosten für alle weiteren für das Mietobjekt abzuschliessenden Versicherungen. Die Mieterin verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine spezielle Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Vermieterin ist spätestens bei Mietantritt eine Kopie der Versicherungspolice auszuhändigen.

6. Benützung und Unterhalt

- a. Grundsätzliches

Die Mieterin ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren. Sie ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz des Mietobjekts vor Schäden dienen.

Beim Einbringen von Maschinen und Inneneinrichtungen ist den statischen Gegebenheiten der Gebäude Rechnung zu tragen. Die Mieterin hat sich vorgängig über die zulässige Bodenbelastung zu vergewissern.

b. **Unterhaltungspflichten der Mieterin**

Für den gesamten Unterhalt am Innenausbau des Mietobjekts (Ziffer I/2 hievor) trägt ausschliesslich die Mieterin die Unterhaltskosten.

c. **Unterhaltungspflichten der Vermieterin**

Reparaturen, welche Kosten von mehr als CHF 1'000.— im Einzelfall mit sich bringen, hat die Vermieterin zu tragen. Diese Schadenfälle sind derselben, um wachsenden Schaden zu verhindern, unverzüglich anzuzeigen.

V. Beendigung des Mietverhältnisses, Mieterwechsel

1. Ordentliche Beendigung

a. Bei Ablauf der vereinbarten Dauer des befristeten Mietverhältnisses

Läuft das befristete Mietverhältnis ab, so wird der Mietvertrag nach 10 Jahren ohne weitere Kündigung beendet.

2. Ausserordentliche Beendigung, Mieterwechsel

a. Ausserordentliche Kündigung

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Seitens der Vermieterin gelten insbesondere als wichtige Gründe:

- aa. Die trotz schriftlicher Ermahnung fortgesetzte, zweckwidrige Nutzung des Mietobjekts;
- bb. die trotz schriftlicher Ermahnung fortgesetzte, unzulässige Untervermietung des Mietobjekts;
- cc. die Insolvenz der Mieterin, sobald diese den Rückgriff auf die Bankgarantie erforderlich macht, soweit in diesem Fall nicht Art. 257d OR zur Anwendung gelangt.

Seitens der Mieterin gelten insbesondere als wichtige Gründe:

- dd. Die Vermietung anderer, sich im gleichen Gebäude befindlicher Räumlichkeiten an einen direkten Konkurrenten des Mieters;
- ee. der Verkauf des gesamten Grundstückes oder Teile davon an einen direkten Konkurrenten des Mieters;
- ff. die Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes durch die Vermieterin in einem Ausmass, welches geschäftsschädigende Auswirkungen auf die Mieterin hat.

Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände, insbesondere auch unter Würdigung der unter den Parteien vereinbarten Konventionalstrafe (Ziffer VI/2 hievor).

b. Übertragung des Mietverhältnisses

Die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten ist unter den Voraussetzungen von Art. 263 OR zulässig.

c. Vorzeitige Rückgabe

Gibt die Mieterin die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist sie von ihren Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn sie einen für die Vermieterin zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, d.h. insbesondere auch die Bankgarantie oder die Solidarbürgschaft zu stellen. Die Vermieterin hat eine Frist von 30 Tagen, um den von der Mieterin gestellten Ersatzmieter zu überprüfen.

Schlägt die Mieterin keinen zumutbaren neuen Mieter vor, so muss sie den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Vermieterin muss sich anrechnen lassen, was sie an Auslagen erspart und was sie durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

VI. Rückgabe des Mietobjekts

1. Zeitpunkt, Zustand

Das Mietobjekt ist der Vermieterin am Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses, bis spätestens mittags 12.00 Uhr, wie folgt zurückzugeben:

- a. Die Mieterin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden beweglichen Sachen (Ziffer I/3 Abs. 2 hievor) vollständig zu entfernen.
- b. Sie hat die von der Vermieterin nicht bewilligten Innenausbauten zu entfernen und den bewilligten Zustand sachgerecht wiederherzustellen, und zwar alles auf ihre Kosten.
- c. Das Mietobjekt ist einwandfrei zu reinigen.

2. Mängel

Im Rückgabeprotokoll werden sämtliche Mängel und, sofern sich die Parteien bei der Rückgabe darüber einigen können, auch die grundsätzliche Kostentragungspflicht festgehalten. An die anfallenden Reparaturkosten trägt die Mieterin einen angemessenen, insbesondere die Altersentwertung der Sache berücksichtigenden Kostenanteil.

VII. Schlussbestimmungen

1. Belege

Den Parteien haben folgende Belege vorgelegen:

- a) Pläne der Räume im UG (**Beilage Nr. 1**)

2. Beilagen

Die in Ziffer VIII/1/a und b hievor erwähnten Belege werden im Original als **Beilagen Nrn. 1** mit diesem Vertrag aufbewahrt.

3. Ergänzendes Recht, Hausordnung

Soweit in diesem Vertrag für die Rechtsverhältnisse keine besondere Ordnung getroffen worden ist, gelten die Bestimmungen der Art. 253 bis 274g OR und der zugehörigen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) als ergänzendes Vertragsrecht. Wird in Ergänzung zu diesem Vertrag eine Hausordnung vereinbart, so verpflichtet sich die Mieterin ausdrücklich zu deren Einhaltung. Soweit die Hausordnung den Bestimmungen des Mietvertrages widerspricht, geht der Mietvertrag vor.

4. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis sind die Schlichtungsbehörde und der Richter am Ort des Mietobjekts zuständig.

5. Form des Vertrages, Gültigkeitsvorbehalt

Der Abschluss sowie alle (auch unwesentlichen) Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Dieser Vertrag gilt vorbehältlich der Zustimmung der Abgeordnetenversammlung des Gemeindeverbandes Regionaler Sozialdienst Roggwil und Umgebung vom Mai 2019 und der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Roggwil vom Juni 2019.

6. Kosten und Gebühren

Die Kosten dieses Vertrages trägt die Vermieterin. Dies gilt auch beim Dahinfallen des Vertrags.

7. Vertragsexemplare

Dieser Mietvertrag wie auch die zugehörigen Unterlagen sind durch die Parteien in je drei Exemplaren, wovon je eines für die Vermieterin und je zwei für die Mieterin bestimmt sind, zu unterzeichnen.

Roggwil,

Die Vermieterin:
Genossenschaft Alterswohnungen "bim Spycher"

.....
(Markus Meyer)

.....
(Maja Scheidegger)

Die Mieterin:
Gemeindeverband Regionaler Sozialdienst Roggwil und Umgebung

.....
(Yolanda Büschi)

.....
(.....)