

Mietvertrag
für
Büroräume an der Pilatusstrasse 22, 6003 Luzern

zwischen

Valiant Holding

vertreten durch

Herr Eduard Zraggen und Herr Thomas Romler

Elfenstrasse 16 / PF

3001 Bern

als Vermieterin

und

Stadt Luzern

vertreten durch die

Dienstabteilung Immobilien

Hirschengraben 17

6002 Luzern

als Mieterin

1 Vertragsgegenstand

Die Vermieterin überlässt der Mieterin folgende, auf den beiliegenden Grundrissplänen gelb markierte Räumlichkeiten, in der Liegenschaft Pilatusstrasse 22, 6003 Luzern.

Untergeschoss	36m ²	Archivräume
3. Obergeschoss	189m ²	Büroräume
4. Obergeschoss	189m ²	Büroräume
5. Obergeschoss	190m ²	Büroräume

Die vorerwähnten Flächen dienen als Büro- und Archivräume für die Stadtverwaltung.

Die Mieterin kann die Mietfläche mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterin haftet dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist.

2 Beginn und Dauer

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2010 und wird für eine feste Dauer von 3 Jahren, das heisst bis zum 31. Dezember 2012 abgeschlossen.
- 2.2. Über die feste Mietdauer hinaus gewährt die Vermieterin der Mieterin eine Verlängerungsoption von zehn Jahren, nämlich vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2022. Die Mieterin hat die Ausübung dieser Option mindestens ein Jahr im Voraus durch eingeschriebenen Brief anzumelden.
- 2.3. Verzichtet die Mieterin auf das Optionsrecht, endet das Mietverhältnis ohne Kündigung per 31. Dezember 2012.

3 Mietzins

- 3.1 Der jährliche Mietzins für die vorerwähnte Fläche wird wie folgt berechnet:

Fläche	m2	CHF/m ² /Jahr	Jahresmiete
Untergeschoss	36	0.00	0.00
3. OG – 5. OG	568	200.00	113'600.00
Jährliche Nettomiete			113'600.00
Zuschlag Ausbaukosten 01.01.2010 – 31.12.2012	568	10.00	5'680.00
Nebenkostenpauschale	568	50.00	28'400.00
Jährlicher Bruttomietzins 01.01.2010 – 31.12.2012			147'680.00

- 3.2** Für die Heiz- und Nebenkosten wird der Mieterin eine Pauschale von CHF 50.00/m²/Jahr in Rechnung gestellt. Für die gemietete Fläche im Untergeschoss werden keine Heiz- und Nebenkosten verrechnet.
- 3.3** Mit der Pauschale von CHF 50.00/m²/Jahr sind folgende nebenkostenpflichtige Leistungen abgedeckt:
- Heizkosten Mietfläche und allgemeine Bereiche
 - Energieverbrauch (Wasser) Mietfläche und allgemeine Bereiche
 - Wasser-/ARA- und Kehrrechtgebühren
 - Service, Unterhalt und Energieverbrauch für den Personenaufzug
 - Reinigung in den allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Personenaufzug)
 - Umgebungspflege / Schneeräumung
 - Beleuchtungsunterhalt allgemeine Bereiche
 - Wartung Abwasserpumpe im UG
 - Bedienung, Betrieb und Unterhalt aller haustechnischen Anlagen (Service-Abonnemente, Energie, periodische Betriebsgebühren, usw.)
 - Unterhalt der Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen im allgemeinen Bereich
 - Personalkosten und Verbrauchsmaterial für Hauswartung
 - Unterhalt und Wartung Aussentüre
- 3.4** Die Stromkosten für die Mietfläche sind nicht in der Pauschale inbegriffen. Diese gehen zu Lasten der Mieterin und werden dieser direkt verrechnet.
- 3.5** Es wird keine jährliche Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellt (die Vermieterin ist von dieser Pflicht entbunden). Die Vermieterin ist berechtigt, die Pauschale den effektiven Gegebenheiten anzupassen. Als Basis dienen die durchschnittlichen Nebenkosten der drei vorangegangenen Abrechnungsjahre.
- 3.6** Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb der Mieterin verursacht werden, sind, auch wenn sie bei der Vermieterin in Rechnung gestellt werden, von der Mieterin zu bezahlen.
- 3.7** Der Mietzins und die Nebenkosten gemäss Art. 3.1. sind im Voraus in halbjährlichen Raten zu zahlen, erstmals am 1. Januar 2010.

4 Einlösung Mietoption

Löst die Mieterin die Mietoption gemäss Art. 2.2 ein, treten folgende Regelungen in Kraft:

4.1 Das Mietverhältnis verlängert sich für eine feste Dauer von 10 Jahren. Es beginnt am 1.01.2013 und endet ohne Kündigung am 31.12.2022.

4.2 Ab 01.01.2013 wird der Mietzins wie folgt berechnet: (vorbehältlich Punkt 3.5 und 4.3)

Fläche	m2	CHF/m ² /Jahr	Jahresmiete
Untergeschoss	36	0.00	0.00
3. OG – 5. OG	568	200.00	113'600.00
Jährliche Nettomiete			113'600.00
Nebenkostenpauschale	568	50.00	28'400.00
Jährlicher Bruttomietzins 01.01.2013 – 31.12.2022			142'000.00

4.3 Der Mietzins wird zu 50% gemäss den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise indiziert. Als Basis gilt der Indexstand vom November 2012. Entsprechende Anpassungen erfolgen jeweils per 1. Januar des Folgejahres, erstmals per 1. Januar 2013 und sind mit eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

4.4 Der festgelegte Jahresmietzins von jährlich CHF 113'600.00 kann jedoch während der gesamten Vertragsdauer nicht unterschritten werden.

5 Übernahme des Mietobjektes

5.1 Die Mieterin übernimmt das Mietobjekt wie gesehen mit den nachfolgend aufgeführten Anpassungsarbeiten. Die Vermieterin führt vor Mietbeginn auf Ihre Kosten die folgenden Anpassungsarbeiten durch:

- Zählereinbau für 3. – 5. OG (Anpassung an Haupt- und Unterverteilung)
- Best. Sicherungstableau im 5. OG (Entree) ersetzen resp. erneuern
- Rückbau EDV-Hauptverkabelung (Valliant Bank) vom 2. OG zum 3. – 5. OG.
- Anpassung Schliessanlage und Türsprechanlage
- Einstellen Rollläden und Lamellenstoren; defekte Kurbeln ersetzen
- Einbau Schallschutzgläser (Gemäss Lärmsanierungsprojekt (LSP) K2 (H2))
- Schlussreinigung

- 5.2 Weitere Ausbaurbeiten der Mieterin werden, nach Rücksprache mit der Vermieterin, durch die Vermieterin erstellt und vorfinanziert. Während der Zeit vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2012 bezahlt die Mieterin einen Zuschlag von CHF 10.00/m² auf die gemietete Fläche 3.OG-5.OG als Abgeltung für diese Ausbauten. Diese Abgeltung ist in der Mietzinszusammenstellung gem. Art. 3.1. des vorliegenden Mietvertrages berücksichtigt. Zeigt die definitive Bauabrechnung, dass der Zuschlag von CHF 10.00/m² nicht für die Abgeltung der gewünschten Mieterausbauten genügt, wird die Mieterin der Vermieterin die Differenz innert 30 Tagen zurück erstatten. Die Vermieterin und die Mieterin regeln vor Ausführung der Ausbaurbeiten die Kostenschnittstellen (Leistungen zu Lasten Mieterin, Leistungen zu Lasten Vermieterin).
- 5.3 Die Mieterin führt vor Mietbeginn auf Ihre Kosten die folgenden Anpassungsarbeiten durch: (Rechnungsstellung direkt an Mieterin)
- Installation eines Recks für EDV-Verkabelung
 - Anpassung interne universelle Gebäudeverkabelung
 - Zutrittsanlage / Zeiterfassungssystem
- 5.4 Die Mieterin ist berechtigt, nach Rücksprache mit der Vermieterin und deren Einwilligung, die gemieteten Räume während der Mietzeit auf eigene Kosten zu verändern resp. mit den notwendigen Installationen (EDV, Telefonie, usw.) zu ergänzen.
- 5.5 Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen die Ausbauten gem. Art. 5.1 und 5.2 automatisch ins Eigentum der Vermieterin über. Für Einrichtungen und Gerätschaften die durch die Mieterin gemäss Art. 5.3 und 5.4 angeschafft oder eingebaut wurden, entbindet sich die Vermieterin zum vornherein von jeglicher Übernahmepflicht. Die Mieterin hat jedoch die Möglichkeit, solche Einrichtungen, bis auf bei Mietantritt bereits vorhanden Einrichtungen und Installationen (z. B. interne, universelle Gebäudeverkabelung), auf eigene Kosten zu entfernen, einem allfälligen Mietnachfolger zu veräussern oder nach Absprache mit der Vermieterin, entschädigungslos im Mietobjekt zu belassen.
- 5.6 Das Anbringen von Firmentafeln oder Beschriftungen am Gebäude ist der Mieterin nach Rücksprache mit der Vermieterin und deren Einwilligung gestattet. Vorbehalten bleiben diesbezügliche Bewilligungen durch die Stadtplanung und die Stadtpolizei (Gewerbepolizei).
- 5.7 Bei Vertragsbeginn wird ein Übernahmeprotokoll erstellt. Das Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

6 Unterhalt und Betrieb der Anlage

- 6.1 Die Mieterin ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf weitere Mieter sowie Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
- 6.2 Die Reinigung der Mieträumlichkeiten ist Sache der Mieterin.
- 6.3 Beim baulichen Unterhalt wird auf die Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume Artikel 6-8 verwiesen. Bei entsprechenden Reparaturarbeiten durch die Mieterin ist der Rechnungsnachweis zwingend. Für Reparaturarbeiten über CHF 500.- ist zwingend die Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Vermieterin bestimmt auch wer die Arbeiten ausführt.
- 6.4 Unterhalt und Betrieb von Ausbauten und Installationen, welche gemäss Art. 5.3 und 5.4 des vorliegenden Mietvertrages von der Mieterin eingebaut werden, gehen ausschliesslich zu ihren Lasten. Die Mieterin hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegen, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort der Vermieterin zu melden. Im Notfall ist die Mieterin verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen (z. B. bei Wasserschäden) zu treffen, wenn dadurch Schäden vermieden oder verkleinert werden können.
- 6.5 Die Mieterin muss Arbeiten an der Mietsache dulden, wenn diese zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Dabei verzichtet sie zum Voraus auf die Geltendmachung jeglicher Entschädigungsforderungen für Inkonvenienzen, die aus Bauarbeiten irgendwelcher Art, welche die Vermieterin verursacht, hervorgehen können. Auf die Interessen der Mieterin ist dabei in jedem Falle Rücksicht zu nehmen.

7 Besondere Bestimmungen

- 7.1 Die Vermieterin räumt der Mieterin ein, auf die Mietdauer (bis maximal 31.12.2022) befristetes, Vorkaufsrecht für die Liegenschaft, Pilatusstrasse 22, Grundstück Nr. 37, GB Luzern, linkes Ufer, ein.
- 7.2 Dieses Vorkaufsrecht ist zusammen mit dem vorliegenden Mietvertrag im Grundbuch Luzern Stadt vorzumerken. Die Kosten der Eintragung gehen zu Lasten der Mieterin.

8 Schlussbestimmungen

- 8.1 Für sämtliche sich aus diesem Mietverhältnis ergebenden Haftpflichtansprüche Dritter gegenüber der Vermieterin als Grundeigentümerin, übernimmt die Mieterin die volle Haftung.
- 8.2 Sofern dieser Mietvertrag nichts Gegenteiliges bestimmt, gelten im übrigen die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete (Art. 253 ff).
- 8.3 Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand Luzern.
- 8.4 Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Zwei Exemplare für die Mieterin, zwei Exemplare für die Vermieterin.

9 Beilagen

Folgende Beilagen gelten als integrierende Bestandteile des vorliegenden Mietvertrages

- Grundrisspläne UG – 3. – 5. OG
- Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume
- Baubeschrieb (Ist-Zustand) - informell
- Kostenschnittstelle gem. Art. 5.2 (Anteil Vermieterin / Mieterin)
- definitive Bauabrechnung gem. Art. 5.2

Luzern,

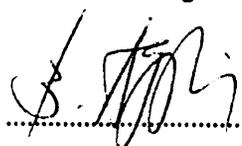
Die Vermieterin:

Die Mieterin:

Stadt Luzern

vertreten durch:

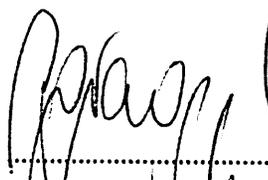
Dienstabteilung Immobilien

 14.12.09

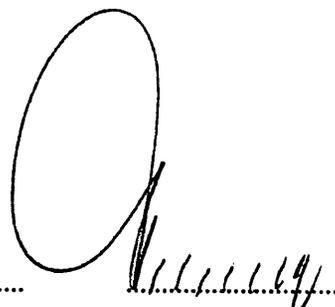
Beat Heggli
Leiter Immobilien

Valiant Holding

vertreten durch:



Eduard Zraggen
Mitglied Konzernleitung



Thomas Romler
Mitglied Direktion

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

1 Übergabe

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

Ein Übergabeprotokoll ist zu erstellen. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten wird angenommen, die Mietsache sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden und dass der Mieter die Mietsache als in einem zu vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben betrachtet.

Soweit die hierfür erforderlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietantritt ausgeführt werden konnten, hat der Mieter diese nach rechtzeitiger Voranzeige durch den Vermieter ohne Entschädigungsanspruch zu dulden, sofern auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen wird. Der Vermieter wird nicht schadenersatzpflichtig, wenn ihn kein Verschulden trifft.

2 Schlüsselverzeichnis

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

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

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

Der Mieter verpflichtet sich, die einschlägigen, gesetzlichen Vorschriften und Auflagen (Baugesetzgebung, Umwelt-, Brand-, Lärm- und Arbeitsschutz etc.) zu respektieren.

4 Gebrauch der Mietsache

A Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

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

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu ge-

brauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

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

B Gebrauchspflicht / Öffnungszeiten

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

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

A Grundsätzliches

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

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

B An- und Auslieferung

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

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

C Abfälle

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

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

6 Unterhaltungspflicht des Vermieters

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

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

Ein alleiniger Mieter in einer Liegenschaft ist zudem verpflichtet, dem Handwerker für Heizöllieferungen sowie dem Kaminfeger Zutritt zum Objekt zu gewähren und gegebenenfalls für die Türöffnung besorgt zu sein.

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

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

7 Unterhaltungspflicht des Mieters

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

a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsrisss vorliegt.

b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren und Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

c) Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.

d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Zu Lasten des Mieters gehen alle kleineren Reparaturen am Eigentum des Vermieters innerhalb der gemieteten Räumlichkeiten, die im Einzelfall nicht mehr als 1% des jeweils gültigen Jahresmietzins betragen.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der

Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

8 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

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

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

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260a Abs. 2 OR). Im gleichen Umfang wird auch jede Entschädigungspflicht für durch den Mieter bezahlte bzw. geschaffene Mehrwerte (Art 260 a Abs. 3 OR) wegbedungen.

9 Anschriften / Reklame

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

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

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Gemein- und Aussenflächen (Fassade, Dach, Treppenhaus, Eingangshalle, Lift, Grundstück etc.) nicht mitvermietet.

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

10 Untermiete

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sachen nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

11 Besichtigungsrecht / Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 24 Stunden berechtigt, während der Geschäftszeiten die zur Wahrung der Eigentumsrechte und der Wiedervermietung notwendigen Besichtigungen vorzunehmen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass in Notfällen (Wasserschäden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Er haftet im Unterlassungsfall für entstandene Schäden.

12 Mietzinsanpassungen

A Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

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

B Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

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

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins =

$$\frac{(\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}) * 100}{\text{Index bei Vertragsabschluss}}$$

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

13 Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden. Im weiteren wird auf Art. 257d OR hingewiesen.

14 Versicherungen

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

15 Rückgabe der Mietsache

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

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

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

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

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

16 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

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

Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume ganz oder teilweise unzulässig, unwirksam oder sonst aus irgend einem Grund nicht vollstreckbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume im übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in guten Treuen zusammenzuwirken, um eine solche Bestimmung durch eine andere, dem damit gewollten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Bestimmung zu ersetzen.

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

Luzern, 11. Januar 2006 / lf

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

Baubeschrieb (Ist-Zustand)

Bestehende Büroräume 3. – 5. OG, Pilatustrasse 22, 6003 Luzern

Rohbau 1:

Baumeisterarbeiten	Aussenwände Einsteinverbundmauerwerk (D bis 90 cm). Tragende Innenwände Beton / Kalksandstein / Backstein. Nichttragende Innenwände in Leichtbau mit Gips beplankt. Eingezogene Stahlträger in Decken unter Tragwänden.
Zimmerarbeiten	Holzbalkendecken gedämmt, teilweise mit Lecca-Schüttungen (Schallschutz). Holzständerwände ausgefacht und Holzbalkenlage im 5. OG.

Rohbau 2:

Fenster, Eingangstüren	Holzfenster mit Isolierverglasung im 3. – 5. OG (exkl. Büro A1, A2 + A3 im 3. OG; Fenster aus Holzmetall mit IV-Verglasung). 1 Drehkippschlag pro Büroraum (exkl. Büro A6 im 3. OG). Oblichter über Flügelfenster verschraubt (Reinigung). Geschosseingangstüren aus Metall mit Seitenteil, Glasausschnitt und Türöffner.
Sonnenschutz aussen	Lamellenstoren mit Kurbelbedienung im 3. + 4. OG. Rolläden mit Kurbelbedienung im 5. OG (exkl. Büro C4). Bedienung Büro C4 mit Motoren über Schalter.
Elektroanlagen	Erschliessung von Hauptverteilung im UG über Steigzone. Separater Elektrozähler im UG und Verteilung auf alle Etagen. Steckdosen, Schalter, eingebaute Lampen in heruntergehängter Decke. Universelle Gebäudeverkabelung (EDV + TT) Brüstungskanal von vorne bedienbar. Bodendose im Büro C4. Etagen-Sicherungskasten (im 3. + 4. OG ausserhalb der Mieträume).
Brandmeldeanlage	Zentrale Brandmeldeanlage im Gebäude. Installierte Brandmelder in allen Etagen. Regulierung im 2. Obergeschoss. Brandabschottungen von Kabel, Leitungen, Lüftungskanälen etc. Notausgang über Treppenhaus.
Lüftungs-, Klimaanlage	Zentrale Kühlmaschinen auf dem Dach. Steuerungskasten Teil-Klimageräte auf jeder Etage. Lüftungsauslässe über Brüstungskanäle, Decken- und Wandöffnungen (Gitter). Raumtemperaturfühler mit aktivem Messsystem in den Büroräumen (Gebäudeautomation). Deckenventilator in WC-Anlagen.

Heizungsanlagen	Wärmerzeugung: Zentrale Gasheizung. Wärmeverteilung: Radiatoren / Heizwände mit Danfosventilen.
Sanitäranlagen	WC-Anlagen getrennt für Damen und Herren auf jeder Etage. Spülbecken in Teeküchen. Zusätzlicher Trog im WC C11 im 5. Obergeschoss.
Teeküchen	Einbauküche mit Kunstharzabdeckung, Ober- und Unterbauten. Mittlerer Standard. Teeküchen ausgestattet mit Kühlschrank. Im 5. OG zusätzlich mit Geschirrspüler.
Aufzug (Lift)	Personenlift für 4 Personen; 320 kg (nicht rollstuhlgängig) integriert im öffentlichen Treppenhaus.

Ausbau 1:

Gipserarbeiten	Wände verputzt mit Abrieb oder Scandatex. Decken verputzt mit Abrieb, heruntergehängte Decken mit Gipskartonplatten und Weissputz, Gipsstukkaturen.
Schreinerarbeiten	Einbauschränke mit Tablaren und Auszüge kunstharzbelegt. Korpusse, Garderoben kunstharzbelegt. Vorhangbretter mit Tagvorhangschiene in Erkerbüros (A4, B3 und C4). Fenster-simse kombiniert mit Brüstungskanälen (ELK). Innentüren aus Holz mit Futter und Verkleidung weiss gestrichen. Türblätter teilweise mit eingeschobenen Füllungen. Sicherheitszylinder bei Geschosseingangstüren.

Ausbau 2:

Bodenbeläge	Unterböden in Trockenbau mit Bodenschüttung. Teilweise Doppelböden für Raumverkabelung. Bodenbeläge aus Teppich, keramischen Platten und Parkett (gemäss Raumbblätter).
Wandbeläge	Keramische Wandplatten in WC's. Küchenrückschilder aus keramischen Platten bei Einbauküchen.
Deckenbekleidungen	Heruntergehängte Decken mit Metall-Paneelen.
Ausstattungen	Flächenvorhänge (Vertikal-Jalousien) in allen Büroräumen (exkl. Erkerräume A4, B3 und C4; Tagvorhänge).

Raumprogramm (Ist-Zustand):

Bestehende Büroräume 3. – 5. OG, Pilatustrasse 22, 6003 Luzern

3. Obergeschoss:

Empfang / Entrée A0	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
	<i>Einbauschränk (6-teilig) mit Tablaren</i>	
Büro A1	Boden Wand Decke	Teppich Tapete (Scandatex) weiss gestrichen Gipsdecke mit Stukkaturen weiss gestrichen
	<i>Türe zu Treppenhaus mit Leichtbaukonstruktion geschlossen (Seite Treppenhaus).</i>	
Büro A2	Boden Wand Decke	Teppich Tapete (Scandatex) weiss gestrichen Gipsdecke mit Stukkaturen weiss gestrichen
Büro A3	Boden Wand Decke	Teppich Tapete (Scandatex) weiss gestrichen Gipsdecke mit Stukkaturen weiss gestrichen
	<i>Einbauschränk (6-teilig) mit Tablaren und Auszügen.</i>	
Büro A4	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Gipsdecke mit Stukkaturen weiss gestrichen
	<i>Brüstungskorpus bei Erker mit Schiebetüren. Brüstungskanal aus Holz (Lüftungsauslass).</i>	
Büro A5	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
	<i>Einbauschränk (6-teilig) mit Tablaren und Auszügen.</i>	

Büro A6
Boden Teppich
Wand Abrieb weiss gestrichen
Decke Metalldecke (Paneelen)

*Einbauschränk (2-teilig) mit Tablaren.
Kabel-Verteilschacht (EDV) neben Einbauschränk.*

Teeküche / Inst. A7
Boden Linoleum
Wand Abrieb weiss gestrichen
Decke Beton roh

*Einbauküche mit Spülbecken, Kühlschrank, Unter- und Oberbauten.
Lüftungsanlage UK. Decke (Lärmimmission!).
Steuerungskasten Teilklima-Anlage.*

WC Herren A8
Boden Keramische Platten
Wand Keramische Platten
Decke Metalldecke (Paneelen)

*UP-WC, Waschbecken, Pissoir.
Deckenventilator / WC-Trennwand.*

WC Damen A9
Boden Keramische Platten
Wand Keramische Platten
Decke Metalldecke (Paneelen)

*UP-WC, Waschbecken (Bijoumöbel mit Unterbau).
Deckenventilator / WC-Trennwand.*

Treppenhaus
Sicherungskasten (ELK) im Treppenhaus
Fenster mit Bleiverglasungen im Jugendstil

Raumprogramm (Ist-Zustand):

Bestehende Büroräume 3. – 5. OG, Pilatustrasse 22, 6003 Luzern

4. Obergeschoss:

Korridor / Entrée B0	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
	<i>Einbauschränk (7-teilig) mit Tablaren. Verteilkasten.</i>	
Büro B1	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro B2	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro B3	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Gipsdecke mit Stukkaturen weiss gestrichen
	<i>Lüftungsauslässe an Aussenwände exkl. Erkerbereich.</i>	
Büro B4	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro B5	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
	<i>Einbauschränk (2-teilig) mit Tablaren. Kabel-Verteilschacht (EDV) neben Einbauschränk.</i>	

Teeküche / Inst. B6	Boden	Keramische Platten
	Wand	Abrieb gestrichen
	Decke	Metalldecke (Paneelen)

*Einbauküche mit Spülbecken, Kühlschrank, Unter- und Oberbauten.
Steuerungskasten Teilklima-Anlage.*

Büro B7	Boden	Teppich
	Wand	Abrieb weiss gestrichen
	Decke	Metalldecke (Paneelen)

WC Herren B8	Boden	Keramische Platten
	Wand	Keramische Platten
	Decke	Metalldecke (Paneelen)

*UP-WC, Waschbecken, Pissoir.
Deckenventilator / WC-Trennwand.*

WC Damen B9	Boden	Keramische Platten
	Wand	Keramische Platten
	Decke	Metalldecke (Paneelen)

*UP-WC, Waschbecken (Bijoumöbel ohne Unterbau).
Deckenventilator / WC-Trennwand.*

Treppenhaus	Sicherungskasten (ELK) im Treppenhaus Fenster mit Bleiverglasungen im Jugendstil
-------------	---

Raumprogramm (Ist-Zustand):

Bestehende Büroräume 3. – 5. OG, Pilatustrasse 22, 6003 Luzern

5. Obergeschoss:

Korridor / Entrée C0	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
		<i>Einbauschränk (5-teilig) mit Tablaren. Sicherungskasten (ELK). Feuerlöschposten (Handfeuerlöscher).</i>
Büro C1	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro C2	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro C3	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Gipsdecke weiss gestrichen
Büro C4	Boden Wand Decke	Parkett (Ahorn / Nussbaum mit Filet-Einlagen) Abrieb weiss gestrichen Gipsdecke weiss gestrichen
		<i>Bodendose (ELK, EDV). Bedienung Rolläden mit Elektromotoren (Schalter).</i>
Büro C5	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Metalldecke (Paneelen)
Büro C6	Boden Wand Decke	Teppich Abrieb weiss gestrichen Gipsdecke weiss gestrichen

Lager / Inst. C7

Boden Linoleum
Wand Abrieb gestrichen
Decke Metalldecke (Paneelen)

*Einbauschränk (1-teilig).
Steuerungskasten Teilklima-Anlage.
Kabel-Verteilschacht (EDV) und Verteilschacht Lüftung.*

Empfang C8

Boden Teppich
Wand Abrieb weiss gestrichen
Decke Metalldecke (Paneelen)

*Einbauschränk (4-teilig) mit offener Garderobe, Putzabteil und
Tablaren. Eingebauter Korpus mit Unterbau.*

Teeküche C9

Boden Linoleum
Wand Abrieb weiss gestrichen
Decke Metalldecke (Paneelen)

*Einbauküche mit Spülbecken, Unter- und Oberbauten.
Kühlschränk und Geschirrspüler in Unterbau eingebaut.
Einbauschränk (1-teilig).*

WC Herren C10

Boden Linoleum
Wand Keramische Platten / Abrieb weiss gestrichen
Decke Metalldecke (Paneelen)

*UP-WC, Waschbecken.
Deckenventilator.*

WC Damen C11

Boden Linoleum
Wand Keramische Platten / Abrieb weiss gestrichen
Decke Beton roh gestrichen

*UP-WC, Waschbecken, Trog.
Deckenventilator.*

Vorraum TH

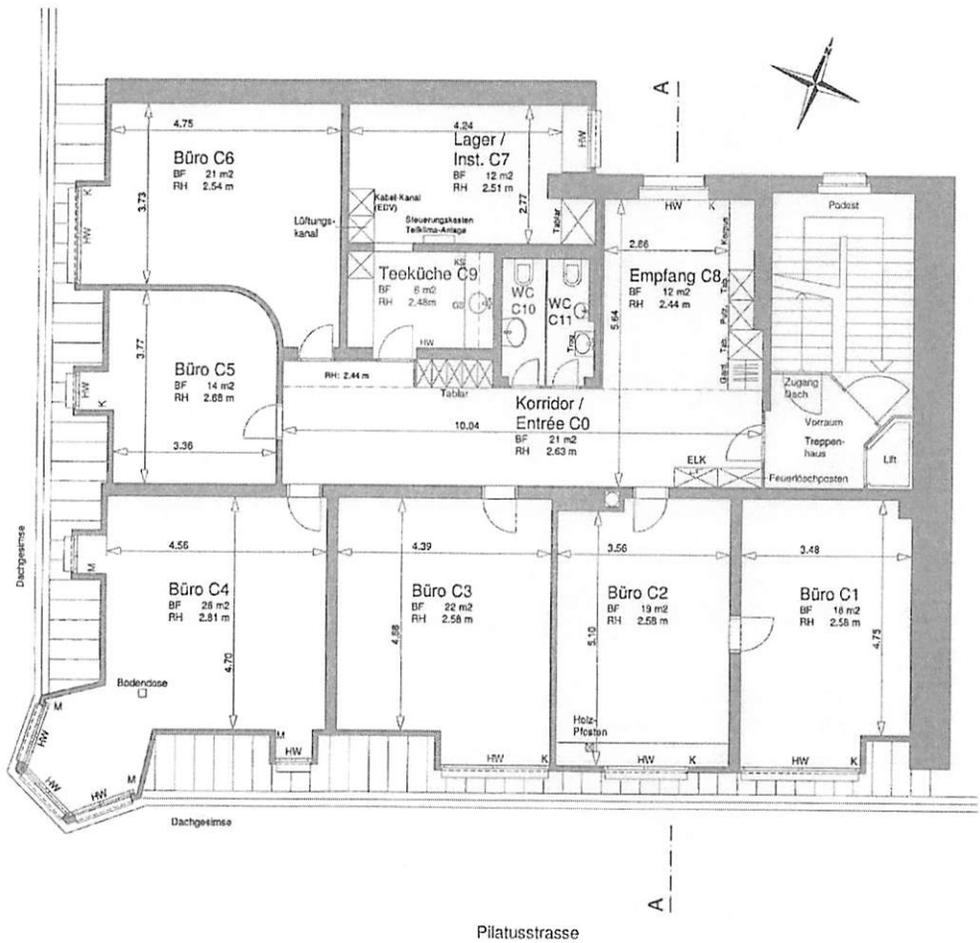
Zugang zu Lift und Dachterrasse.

OG 5 C

Mietfläche 190 m²
(exkl. Aussenwände, Treppenhäus, Lift, inkl. Innenwände.)

- BF Bodenfläche
- RH Raumhöhe
- RAD Radiator
- HW Halbwand
- K Kurbel
- M Motor

Winkelriedstrasse

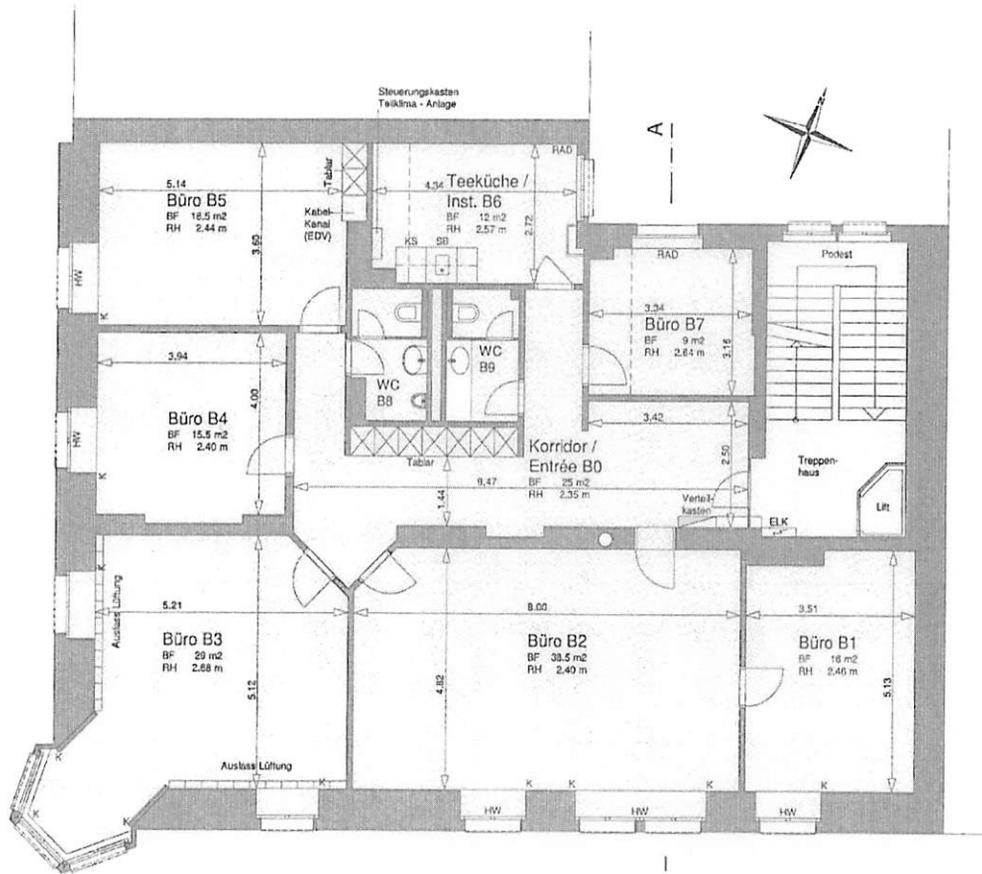
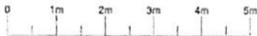


OG 4 B

Mietfläche 189 m²
(exkl. Aussenwände, Treppenhaus, Lift, inkl. Innenwände.)

- BF Bodenfläche
- RH Raumhöhe
- RAD Radiator
- HW Holzwand
- K Kurbel
- M Motor

Winkelriedstrasse



A



A

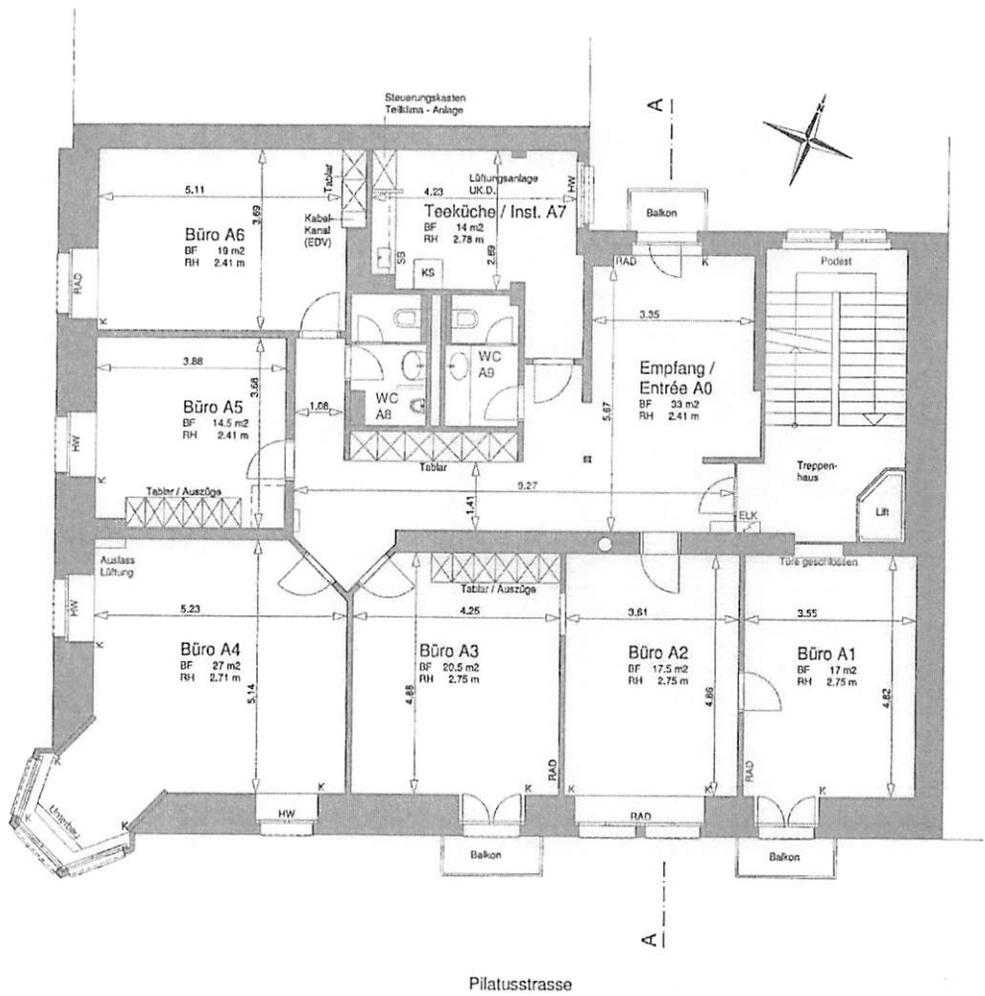
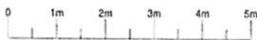
Pilatusstrasse

OG 3 A

Mietfläche 189 m²
(evtl. Außenwände, Treppenhaus, Lift, inkl. Innenfläche)

- BF Bodenfläche
- RH Raumhöhe
- RAD Radiator
- HW Heizwand
- K Kurbel
- M Motor

Winkelriedstrasse



Pilatusstrasse