

Mietvertrag

Die Parteien

ewl Areal AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Vermieterin
(CHE-199.112.157)

und

Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern

Mieterin
(CHE-112.398.402)

schliessen den folgenden Mietvertrag:

ENTWURF Januar 2024

Inhaltsverzeichnis:

I.	Präambel	3
II.	Mietvertrag.....	3
1.	Mietobjekt/Mietzins	3
2.	Zweck der Gebrauchsüberlassung	5
3.	Mietbeginn	6
4.	Mindestvertragsdauer / Kündigung.....	6
5.	Optionen.....	6
6.	Verwirkung von Optionsrechten	7
7.	Mietzins / Mietzinsanpassungen	7
7.1	Anfangsmietzins	7
7.2	Fälligkeit	8
7.4	Mietzinsanpassungen	8
8.	Nebenkosten.....	9
9.	Gebrauch des Mietobjektes	11
10.	Haftung für Umweltbeeinträchtigungen.....	12
11.	Abgaben und Gebühren / Bewilligungen	13
12.	Sicherstellung	13
13.	Übergabe des Mietobjektes	14
13.1	Grundausbau und Mieterausbauten	14
13.2	Feststellung des Zustandes bei Übergabe des Mietobjektes und Nachfrist zur Erfüllung	14
14.	Mieterausbauten	15
14.1	Im Zeitpunkt des Mietbeginns	15
14.2	Während der Mietdauer.....	16
14.3	Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen.....	17
14.4	Ausführung von Mieterausbauten.....	18
14.5	Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten.....	18
15.	Bauhandwerkerpfandrecht	19
16.	Unterhalt und Gewährleistung	19
16.1	Begriff "Unterhalt".....	19
16.2	Unterhalt der Vermieterin und Gewährleistung	19
16.3	Unterhalt der Mieterin	20
16.4	Kleiner Unterhalt	21
17.	Versicherungen	21
18.	Wahrung der Eigentumsrechte.....	22
19.	Schliess-System.....	22
20.	Aussenanlagen.....	22
21.	Untermiete	23
22.	Übertragung des Mietverhältnisses.....	23
23.	Rückgabe des Mietobjektes	23
24.	Grundbuch-Vormerkung	24
25.	Schriftform.....	25
26.	Genehmigungsvorbehalt	25
27.	Zustellungen	25
28.	Meilensteine / Informationspflicht	26
29.	Bedingung.....	26
30.	Salvatorische Klausel.....	27
31.	Vertragsbestandteile.....	27
32.	Gerichtsstand / anwendbares Recht.....	28

I. Präambel

Die Vermieterin wird gemäss einem mit der ewl Energie Wasser Luzern Holding AG (Grundstückeigentümerin) beabsichtigten Baurechtsvertrag Bauberechtigte am Grundstück Nr. 1347/GB Luzern I.U. und plant eine Gesamtüberbauung, basierend auf dem Siegerprojekt «Rotpol», das aus einer Gesamtleistungsstudie hervorgegangen ist und bezüglich welchem das Gestaltungsplangesuch eingereicht wurde. Die Mieterin ist daran interessiert, in den neu zu erstellenden Gebäuden Räume und Flächen für die Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Aufgaben zu mieten.

Mit dem Abschluss des vorliegenden Mietvertrages im Stadium der Planungsphase wird ermöglicht, die Mieterin im Hinblick auf ihre konkreten Flächen- und Ausstattungsbedürfnisse bestmöglich in die Projektentwicklung einzubeziehen.

Die Parteien schliessen einen bedingten Mietvertrag ab (vgl. Ziffer II/29).

II. Mietvertrag

1. Mietobjekt/Mietzins

Die Vermieterin überlässt der Mieterin als Mietobjekt (nachfolgend "**Mietobjekt**") ab Mietbeginn Räume und Flächen vollständig ausgebaut, nämlich mit dem "**Grundausbau**" und den von ihr erstellten, aber von der Mieterin nach Bauvollendung separat zu bezahlenden "**Mieterausbauten**" gemäss Ziffer II/14.1 (Beilage 2) zum Gebrauch, deren genauer Umfang noch abschliessend bestimmt wird. Im Gegenzug verpflichtet sich die Mieterin, nebst den im Voraus definierten Kosten der Mieterausbauten gemäss Ziffer II/14.1 den Mietzins zu bezahlen, der sich aus der Multiplikation der Flächen mit den nachfolgend vereinbarten Quadratmeterpreisen für jede einzelne Flächenkategorie und dem für Parkplätze vereinbarten Mietzins ergibt:

In der Liegenschaft Grundstück-Nr. 1347/GB Luzern I.U.

Mieterträge Bauetappe 1

Lage	Zweck	ca. m2	m2-Preis p.a.	Mietzins p.a.
	Bürogeschoss	2353	CHF 225.00	CHF 529'425
	Garderoben/Toiletten	114	CHF200.00	CHF 22'800
	Lager	88	CHF158.00	CHF 13'904
Lage	Zweck	Anzahl	Preis pro Platz/Monat	Mietzins p.a.
	Einstellhalle PW	7	CHF 278.25	CHF 23'373
	Einstellhalle Dienstfahrzeug und Anhänger	19	CHF 278.25	CHF 63'441
	Einstellhalle Fahrrad	100	CHF 10.50	CHF 12'600
	Einstellhalle Motorrad	8	CHF 52.50	CHF 5'040
	Fahrrad aussen	45	CHF 5.25	CHF 2'835
	Total Mietzins netto			CHF 673'418
	Nebenkosten akonto			CHF 86'732
	Total Mietzins brutto p.a.			CHF 760'150
	Pro Monat			CHF 63'346

Die vorstehenden Flächenangaben beziehen sich auf die Haupt- und Nebennutzflächen HNF im Sinne der SIA-Norm 504 416 (2003), S. 49, wobei abweichend von dieser Definition die Flächen von Trennwänden innerhalb der Haupt- und Nebennutzflächen (in der Regel nicht-tragende Konstruktionsflächen, vgl. S. 48) als für die Mietzinsbestimmung relevante Flächenanteile gelten, nicht aber Trennwände, welche die Haupt- und Nebennutzflächen gegenüber Verkehrs- und Funktionsflächen abgrenzen.

Die definitiven Quadratmeterflächen werden vor Mietbeginn gemäss Ausführungsplänen aktualisiert, nachdem entsprechende Vermessungen durchgeführt worden sind. Sie sind massgebend für die definitive Bestimmung des Mietzinses. Sollten die der Mieterin effektiv übergebenen Flächen von denjenigen der Ausführungspläne abweichen, wird der Mietzins auf der Grundlage der effektiv vorhandenen und der Mieterin übergebenen Flächen des Mietobjektes angepasst.

Die Parteien halten die genaue Umschreibung des Mietobjektes mit den für die Bestimmung des Mietzinses massgebenden Flächenangaben und damit den Betrag des geschuldeten Anfangsmietzinses in einem separat zu erstellenden Nachtrag zu diesem Vertrag, der auch die definitiven Termine enthält (vgl. Ziffer II/3 nachfolgend), schriftlich fest.

Zur Mitbenützung werden folgende Flächen/Einrichtungen vermietet:

Erschliessung und Treppenhäuser
Aussenräume (in der Planbeilage in Farbe dargestellt)
Wohninnenhof Bauetappe 2
Tiefgarage Bauetappe 1 bzw. 2
Velo-Tiefgarage Bauetappe 1 und 2 Bauetappe

Das Mietobjekt ist in den Bestandteil dieses Mietvertrages (nachfolgend "**Vertrag**") bildenden Planbeilagen in Farbe markiert (Beilage 1).

2. Zweck der Gebrauchsüberlassung

Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt zu der Erfüllung öffentlich-rechtlichen Aufgaben dienenden Zweck mit allen damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten zu benützen. Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für die Mieterin vereinbart, nicht aber der Zustand des Mietobjektes, in welchem es die Vermieterin im Zeitpunkt des Mietbeginns zu übergeben hat, umschrieben (vgl. hierzu Ziffer II/13.1 nachfolgend).

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten oder einem anderen, der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben dienenden Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

3. Mietbeginn

Als Mietbeginn gilt der Zeitpunkt, in welchem sich das Mietobjekt im Zustand "Bezugsbereitschaft" (gemäss Definition in der Beilage 2 zum Vertrag) befindet, nach derzeitigem Planungsstand, aber nicht verbindlich der 6. April 2029. Unter dem Begriff der Bezugsbereitschaft verstehen die Parteien, dass das Mietobjekt mit Grundausbau und Mieterausbauten gemäss Ziffer II/13.1 nachfolgend fertiggestellt worden ist und ungeachtet allfälliger kleinerer Fertigstellungs- und Mängelbehebungsarbeiten vertragskonform genutzt werden kann.

Am Tag des Mietbeginns erfolgt die Übergabe des Mietobjektes. Die Vermieterin zeigt den massgebenden Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes und damit den Zeitpunkt des Mietbeginns mindestens 6 Monate im Voraus schriftlich verbindlich an.

Die Mieterin verpflichtet sich, während der letzten 9 Monate vor dem angezeigten Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft 50 % des vertraglich vereinbarten Anfangsmietzinses sowie die vereinbarten Nebenkosten zu bezahlen. Damit wird bewirkt, dass im Interesse der Ausschöpfung von Synergien unabhängig vom Zeitraum der Ausführung von Bauleistungen des Grundausbau und der Mieterausbauten für die Zeitspanne, welche für die ausschliessliche Vornahme von Mieterausbauten veranschlagt wird, als Gegenleistung für den durch die Vermieterin zu schaffenden Zustand Grundausbau ein entsprechender Anteil von Mietzins sowie die Nebenkosten nach effektiver Inanspruchnahme bezahlt werden.

Der Gesamtbetrag des für die Dauer von 9 Monaten um 50 % reduzierten Mietzinses sowie die für diese Zeitspanne geschuldeten Nebenkosten sind im Rahmen der Einmalzahlung der Mieterausbauten gemäss Ziffer II/14.1 und dem Zahlungsplan (Beilage 9) zur Zahlung fällig.

Verschiebt sich der Mietbeginn wegen Verzögerungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietobjektes oder aus anderen Gründen, so verschieben sich auch Anfang und Ende der Vertragslaufzeiten, die entsprechenden Termine betreffend die vorerwähnte Zahlungspflicht, die Verlängerungsdauer nach erfolgter Ausübung der Optionsrechte und die jeweiligen Termine, bis zu welchen Optionsrechte ausgeübt werden müssen, um den gleichen Zeitraum. Die Parteien halten die verbindlichen Termine in einem Nachtrag zu diesem Vertrag (vgl. dazu auch Ziffer II/1) schriftlich fest.

4. Mindestvertragsdauer / Kündigung

Das Mietverhältnis ist vorbehältlich der Ausübung eines oder beider der Mieterin eingeräumten Optionsrechte (Ziffer II/5 nachfolgend) beidseits unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten kündbar auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember, erstmals jedoch auf den Ablauf von 20 Jahren nach Mietbeginn.

5. Optionen

Der Mieterin werden zwei Optionen auf Verlängerung des Vertrages um jeweils fünf Jahre zu unveränderten Bedingungen des vorliegenden Vertrages eingeräumt. Die jeweilige Option gilt als ausgeübt, wenn die Mieterin nicht spätestens 15 Monate vor dem Zeitpunkt,

auf welchen das Mietverhältnis erstmals gekündigt werden kann, mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitteilt, auf die Inanspruchnahme der Option zu verzichten (Ziffer II/27).

6. Verwirkung von Optionsrechten

Verzichtet die Mieterin auf die Ausübung der ersten Option, so verwirkt auch die zweite Option.

7. Mietzins / Mietzinsanpassungen

7.1 Anfangsmietzins

Der Anfangsmietzins gemäss der Tabelle in Ziffer II/1 (bzw. angepasst in einem Nachtrag dazu, vgl. Ziffer II/1) stellt die adäquate Gegenleistung für den ausschliesslich auf Kosten der Vermieterin zu erstellenden Zustand Grundausbau dar, wie er definiert wird in der Bestandteil des Vertrages bildenden Beilage 2.

Der Mieterin ist bekannt, dass sich in der näheren Umgebung des Mietobjektes ausserhalb der durch sie selber unternommenen Aktivitäten, wie Feuerwehr, Rettungsdienste und andere der öffentlichen Hand obliegenden Aufgaben Betriebe befinden, deren Tätigkeiten mit gewissen unvermeidlichen Immissionen verbunden sind (z.B. Gassenküche, Restaurantbetriebe, Bar/Disco/Nachtclub, etc.). Wahrnehmungen dieser Tätigkeiten stellen keine Mängel im mietrechtlichen Sinn dar. Die Mieterin verzichtet deshalb darauf, im Zusammenhang mit solchen Wahrnehmungen Ansprüche im Sinne der Art. 259a ff. OR geltend zu machen.

Die Kalkulation der in der Tabelle von Ziffer II/1 festgehaltenen Quadratmeter-Mietzinse beruht auf der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen Schätzung der Erstellungskosten der Mietliegenschaft bis zum Zustand "Grundausbau" durch den Totalunternehmer Halter AG, welche als Beilage 3 Vertragsbestandteil bildet. Übersteigen die Erstellungskosten der Mietliegenschaft im Zustand Grundausbau die geschätzten Kosten gemäss der erwähnten Beilage aufgrund von unvorhergesehenen und von der Vermieterin nicht beeinflussbaren Projektanpassungen, z.B. aufgrund von Auflagen in Bewilligungsentscheiden oder Gesetzes- oder Ordnungsänderungen um mehr als 10 %, so ist die Vermieterin berechtigt, den Mietzins proportional (aufgeteilt auf die zum Mietobjekt gehörenden Flächenkategorien) nach Massgabe der diese Risikoschwelle von 10 % übersteigenden Kosten unter Berücksichtigung einer Verzinsung, Amortisation und eines Unterhaltsbeitrages für Mehrleistungen analog der Regelung von Art. 14 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) anzupassen, höchstens aber um 5%. Eine solche Anpassung wird auf das Quartal, welches dem Vorliegen der definitiven Erstellungskosten folgt, wirksam. Im Rahmen der vorstehenden Regelung geltend gemachte Mehrkosten sind der Mieterin, sobald sie der Vermieterin bekannt geworden sind, innerhalb einer Frist von 30 Tagen anzuzeigen.

Nach Aushandlung der Quadratmeter-Mietzinse, aber noch vor Abschluss dieses Mietvertrags, musste die Vermieterin – aufgrund der Auswirkungen der Bauteuerung in einem unvorhersehbaren Ausmass und der Zinswende mit der damit verbundenen Erhöhung der

Fremdfinanzierungskosten – die Quadratmeter-Mietzinse um 5 % erhöhen, was die Mieterin akzeptierte und was in den in der Tabelle von Ziffer II/1 festgehaltenen Quadratmeter-Mietzinsen bereits berücksichtigt ist. Die Vermieterin hat für die Realisierung des Projekts Rotpol (dessen Bestandteil das Mietobjekt ist) einen Totalunternehmer verpflichtet und mit diesem einen Kostendach-Werkpreis mit offener Abrechnung vereinbart. Sollte diese offene Abrechnung dereinst ergeben, dass die für die angepasste Mietzinskalkulation gemäss Businessplan vom 10.10.2023 (Beilage 12) massgeblichen Investitionen von 249.25 Mio. CHF (inkl. MWST) um mehr als 10 % unterschritten werden (bei den Investitionskosten sind Reserven im Umfang von 10 % eingerechnet), so werden die Parteien in guten Treuen eine angemessene Reduktion der gemäss Mietvertrag teuerungsangepassten Quadratmeter-Mietzinse aushandeln.

Ein Mehrpreis, der sich als Folge einer Fehlkalkulation der Vermieterin und/oder des Totalunternehmers ergibt, berechtigt nicht zu einer Anpassung des Mietzinses. Demgegenüber kann der Mietzins ausserhalb der vorstehend für den Fall der unvorhergesehenen Kostenveränderungen getroffenen Regelung angepasst werden aufgrund von Bestellungsänderungen der Mieterin oder von baulichen Massnahmen, die von den der Preiskalkulation zugrunde liegenden Unterlagen (Beilagen 2, 3, 7 und 8) abweichen und schriftlich verlangt oder offeriert werden müssen. Sie können nach der im vorstehenden Absatz erwähnten analogen Anwendung von Art. 14 VMWG nur dann zu einer Mietzinsanpassung führen, wenn die Mieterin im Falle einer schriftlich verlangten Bestellungsänderung oder einer von der Vermieterin vorgeschlagenen Änderung der baulichen Ausführung in Kenntnis der daraus resultierenden betragsmässigen Anpassung des Mietzinses schriftlich zugestimmt hat.

7.2 Fälligkeit

Der Mietzins ist zahlbar und fällig quartalsweise im Voraus auf den Monatsersten.

Gerät die Mieterin mit der Bezahlung von Mietzinsen und/oder Nebenkosten in Verzug, so schuldet sie Verzugszins zu 5 % ab dem Verfalltag.

7.4 Mietzinsanpassungen

Der Mietzins gilt als indexiert und kann jährlich auf den 1. Januar gemäss Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BfS) angepasst werden. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand vom September des Vorjahres. Die erste Mietzinsanpassung erfolgt auf den dem Mietbeginn nächstfolgenden 1. Januar.

Anpassungsformel:

$$\frac{\text{alter Mietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Mietzins}$$

Mietzinsanpassungen sind jeweils mindestens 30 Tage im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzuzeigen. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Anzeige, so kann

der Mietzins auf jeden nachfolgenden Monatsersten, aber nur im Umfang der Indexentwicklung bis zum vorangehenden September und nicht rückwirkend angepasst werden.

Der Anfangsmietzins beruht auf dem im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung letztbekannten Stand (Basisindex = alter Index für die erste Mietzinsanpassung, Dezember 2020 = 100%).

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

Die Vermieterin ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins zufolge Mehrleistungen oder umfassender Überholungen im Sinne von Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Als Mehrleistung gilt dabei jede Einrichtung, Installation oder bauliche Anpassung, die gegenüber dem vorbestehenden Zustand zusätzlich angebracht bzw. erstellt wird oder die gegenüber dem vorbestehenden Zustand eine Verbesserung der Qualität der Mietliegenschaft zur Folge hat, gleichgültig, ob die Vermieterin solche Mehrleistungen von sich aus oder in Erfüllung behördlicher Auflagen oder aufgrund allfällig geänderter gesetzlicher Vorschriften vornehmen lässt. Vorbehalten bleibt sodann eine Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten, sofern von der Mieterin aufgrund der jeweiligen Abrechnung mehr als 5 % der jährlich geleisteten Akontozahlungen nachzuzahlen sind.

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

8. Nebenkosten

Im Mietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen sind folgende Nebenkosten, wobei die Parteien sich vorbehalten, die Auflistung bis zum Zeitpunkt, in welchem die Vermieterin der Mieterin den Termin des Mietbeginns mitteilt (Ziffer II/3), einvernehmlich zu bereinigen, wobei der Grundsatz gilt, dass alles, was von Gesetzes wegen als Nebenkosten ausgeschieden werden kann und in der Mietliegenschaft tatsächlich anfällt, zusätzlich zum Nettomietzins von der Mieterin zu bezahlen ist:

- Alle Kosten für Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kühlung, welche entweder durch eine konventionelle, zur Mietliegenschaft gehörende oder dieser aufgrund einer entsprechenden Abmachung mit einem Dritteigentümer dienende Anlage (Art. 5 VMWG) oder aufgrund eines sogenannten "Contracting" (Art. 6a VMWG) erzeugt wird;
- Betriebs-, Verbrauchs- und Wartungskosten für Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung, Gebühren für Abwasser- und Kanalisation inkl. allfällig verbrauchsunabhängig erhobene Grundgebühren, Wartung der sanitären Anlagen, Salz und Service für Enthärter der Wasseraufbereitung, Kanalreinigung, Reinigung von Pumpenschächten und ähnliche Wartungsarbeiten;
- Radio und TV-Gebühren, Urheberrechtsgebühren;

- Kosten für Kehricht- und Abfallentsorgung inkl. allfällige verbrauchsunabhängig erhobene Grundgebühren, Gartenabfall, Entsorgung, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen;
- Betriebs- und Wartungskosten für Gebäudesicherheitssysteme wie Sprinkler und Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Notstromeinrichtungen, Zutrittskontrollen, Alarmanlagen;
- Betriebs- und Wartungskosten für Lüftungs- und Klimaanlage inkl. Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage;
- Betriebs- und Wartungskosten für Liftanlagen, Rolltreppen, Hebebühnen, Pumpen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen;
- Kosten der elektrischen Energie für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume, sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Kosten der Hauswartung, insbesondere Reinigung aller öffentlichen Flächen, wie Passagen, Durchgänge, Anlieferungen, öffentliche oder allgemeine Toilettenanlagen, Treppenhäuser, allgemeine Räume, wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume, Fassadenreinigung, Reinigung der Fenster aussen, von Rollläden und Storen, Schnee- und Eisräumung, Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung; Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen, Kleinmaterial;
- Kosten für notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser, Bodenmarkierungen in Einstellhalle und auf Parkplätzen;
- Kosten für den Bewachungsdienst, sofern ein solcher temporär oder dauernd eingerichtet wird;
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie für Mieterausbauten gemäss Ziffer II/14 nachfolgend;
- Verwaltungskosten für die Abrechnung aller Nebenkosten (4 % der Abrechnungssumme).

Es obliegt der Vermieterin, nach eigenem Ermessen für Einrichtungen, bezüglich welcher dies angeboten wird, wie Gebäudesicherheitssysteme, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Lift- und andere Personen- oder Warentransportanlagen Wartungsverträge mit Drittfirmen abzuschliessen. Der Mieterin dürfen jedoch unabhängig vom Inhalt solcher Wartungsverträge ausschliesslich Wartungsarbeiten (im Wesentlichen Überprüfungen, Funktionskontrollen o.Ä.) als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, nicht aber Unterhaltsarbeiten (Reparaturen, Einbau von Ersatzteilen etc.), auch wenn solche gemäss dem jeweiligen Wartungsvertrag in einem sogenannten "Sorglospaket" eingeschlossen sind.

Die Vermieterin erstellt jährlich eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit dem Kalenderjahr. Die Mieterin hat das Recht, innert 30 Tagen nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung schriftlich Beanstandungen zu erheben. Gehen innert Frist keine solchen Beanstandungen ein, so gilt die Abrechnung bezüglich aller darin erfassten Leistungen und Kosten als anerkannt.

Die Mieterin ist sodann berechtigt, nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung jederzeit auf Voranmeldung zu üblichen Bürozeiten die sachdienlichen Belege bei der Vermieterin oder der von ihr bezeichneten Drittperson einzusehen.

Eine allfällige Differenz gegenüber den geleisteten Akontozahlungen ist jeweils innert 30 Tagen ab Zustellung der Abrechnung zur Zahlung fällig.

9. Gebrauch des Mietobjektes

Beabsichtigt die Mieterin, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, die Lärm, Erschütterungen (Klimageräte etc.), Lichtimmissionen oder elektromagnetische Strahlungen verursachen können, in das Mietobjekt zu verbringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz oder auf andere Bereiche der Mietliegenschaft die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei hat die Mieterin der Vermieterin alle sachdienlichen Informationen, welche zur Beurteilung der allfälligen Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz bzw. auf die Gebrauchsrechte anderer Mietparteien erforderlich sind, unaufgefordert zu übermitteln. Die Mieterin ist in jedem Fall verpflichtet, die notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche die Übertragung von übermässigen Schallimmissionen, Erschütterungen, Lichtimmissionen und elektromagnetischen Strahlungen auf Bereiche ausserhalb des Mietobjektes verhindern. Sie haftet für alle adäquat kausalen Folgen einer Verletzung dieser Verpflichtung, insbesondere für allfällig von den Parteien anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen anderer Mietparteien (Mietzinsreduktion und Schadenersatz gemäss Art. 259d und 259e OR) oder Nachbarn (Art. 679/684 ZGB), und sie verpflichtet sich, in einem allfälligen Streitfall auf ergangene Streitverkündung sich am Verfahren zu beteiligen und dieses auf Verlangen der Vermieterin insbesondere auch bezüglich aller Kosten- und Entschädigungsfolgen auf eigenes Risiko zu führen.

Es gelten mit Bezug auf die zulässige Bodenbelastung die Nutzungsvereinbarung Tragwerk (Beilage 9) und mit Bezug auf Heizung/Lüftung/Klima die Nutzungsvereinbarung HLKS (Beilage 10) und den «Baubeschrieb GIS,TBA,UWS» (Beilage 11) als Bestandteile dieses Vertrages.

Räume und Flächen ausserhalb des Mietobjektes, auch soweit daran ein Mitbenützungsrecht (Ziffer II/1) besteht, dürfen nicht zur Lagerung oder Aufbewahrung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf zum Mietobjekt gehörenden oder von der Vermieterin zugewiesenen Plätzen abgestellt werden. Zur Entsorgung bestimmte Abfälle dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in gesetzeskonformer Weise aufbewahrt werden.

Die Mieterin ist verantwortlich für die Einhaltung aller Brandschutzvorschriften 2015, Stand 01.01.2019, herausgegeben von der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (<https://www.vkg.ch/de/brandschutz/shop/bsv-2015-stand-112019>) sowie aller in den Baubewilligungen diesbezüglich enthaltenen Auflagen. Die Mieterin bestätigt, diese Vorschriften und Auflagen zu kennen und – soweit das Mietobjekt davon betroffen ist – einzuhalten.

Die Mieterin verpflichtet sich sodann, die Nutzungsvereinbarung Tragwerk (Beilage 6), soweit darin Regelungen betreffend den Gebrauch des Mietobjektes enthalten sind, einzuhalten.

Die Vermieterin ist berechtigt, die durch das Mietobjekt verlaufenden, zum Grundausbau gehörenden Schächte (inklusive allenfalls inskünftig neu erstellte Schächte) mitzubedenutzen. Ausserdem ist sie berechtigt, die zu den Mieterausbauten gehörenden Schächte mitzubedenutzen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will sie von diesem Recht Gebrauch machen, so hat sie vorgängig die schriftliche Zustimmung der Mieterin einzuholen und dabei detailliert anzugeben, welche Schächte für welche Kabel/Leitungen benützt werden sollen und welche technischen Eigenschaften bzw. Kapazitäten und Dimensionen diese Kabel/Leitungen aufweisen.

Die Mieterin ist ebenfalls berechtigt, für entsprechende Zu- und Ableitungen nebst den zu den Mieterausbauten gehörenden Schächten die in der Mietliegenschaft vorhandenen im Grundausbau erstellten Schächte mitzubedenutzen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will sie von diesem Recht Gebrauch machen, so hat sie vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen und dabei detailliert anzugeben, welche Schächte für welche Kabel/Leitungen benützt werden sollen und welche technischen Eigenschaften bzw. Kapazitäten und Dimensionen diese Kabel/Leitungen aufweisen.

Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich schriftlich zu informieren, wenn nach ihrer Auffassung Mängel des Mietobjektes, zum Beispiel Betriebsunterbrüche oder Störungen technischer Anlagen und Einrichtungen, den Gebrauch des Mietobjektes in einer Weise beeinträchtigen, welche das zu tolerierende Ausmass unvermeidlicher, durch Service- und Unterhaltsarbeiten bedingter oder aus anderen Gründen gelegentlich auftretender Ausfälle solcher Anlagen oder Einrichtungen übersteigt und wenn daraus Ansprüche abgeleitet werden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

10. Haftung für Umweltbeeinträchtigungen

Verursacht die Mieterin Beeinträchtigungen von Luft, Wasser (Gewässer, Grundwasser und Kanalisationssystem), Boden, Flora und Fauna oder am Mietobjekt, insbesondere durch Verschmutzungen, Kontamination, Strahlungen oder andere Belastungen mit flüssigen, gasförmigen oder festen Stoffen oder in anderer Weise, welche diesbezüglich bestehende gesetzliche oder branchenspezifische Normen überschreiten, so haftet sie für alle daraus entstehenden Folgen und Kosten. Darunter fallen insbesondere sämtliche direkt oder indirekt mit der Beseitigung / Entsorgung / Wiederherstellung des konformen Zustandes verbundene Aufwendungen, Schutz- und Sicherungsmassnahmen, Wiederinstandstellungskosten, Kostenfolgen für Betriebsunterbrechungen sowie andere Schäden.

Die vorstehend vereinbarte Haftung gilt auch in den Fällen, in welchen die Vermieterin als Eigentümerin aufgrund bestehender gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnungen für die Folgen einer Umweltbeeinträchtigung in Anspruch genommen wird bzw. haftet.

Falls gegenüber der Vermieterin Ansprüche im Sinne der vorerwähnten Absätze in einem Rechtsverfahren geltend gemacht werden, gleichgültig unter welchem Titel, so verpflichtet sich die Mieterin, die Vermieterin auf erstes Verlangen sofort und vollumfänglich freizustellen, sie im Verfahren bestmöglich zu unterstützen und auf entsprechende Aufforderung insbesondere als Neben- oder Hauptpartei in ein allenfalls eingeleitetes öffentlich-rechtliches oder privatrechtliches Verfahren einzutreten und dieses insbesondere auch bezüglich aller Kosten- und Entschädigungsfolgen im eigenen Namen und auf eigenes Risiko zu führen.

11. Abgaben und Gebühren / Bewilligungen

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche Abgaben und Gebühren, die ausschliesslich durch ihren Geschäftsbetrieb verursacht werden, zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Bedarf der von der Mieterin im Mietobjekt geführte Geschäftsbetrieb, eine zur vertragskonformen Nutzung erforderliche Zweck- oder Nutzungsänderung oder die Vornahme von Mieterausbauten im Sinne von Ziffer II/14 nachfolgend einer öffentlich-rechtlichen Bewilligung, so verpflichtet sich die Mieterin, diese auf eigene Kosten zu besorgen.

Soweit erforderlich, wird die Vermieterin Bewilligungsgesuche betreffend von ihr genehmigte Zweck- bzw. Nutzungsänderungen oder Mieterausbauten auf erste Aufforderung mitunterzeichnen, ohne damit Verpflichtungen zu übernehmen, die weiter gehen als die Pflicht zur Übergabe und die Erhaltung des Mietobjektes im Zustand Grundausbau.

Enthalten die für den Geschäftsbetrieb der Mieterin erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen besondere Bedingungen oder Auflagen, so gehen die mit deren Erfüllung verbundenen Kosten vollumfänglich zulasten der Mieterin.

12. Sicherstellung

Die Vermieterin verzichtet auf die Erhebung der nachstehend geregelten Sicherheitsleistung, so lange die Mieterin das Mietobjekt selber für ihre eigenen, der Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlichen Aufgaben dienenden Tätigkeiten nutzt. Im Falle einer Übertragung von Rechten und Pflichten an einen Dritten (Art. 263 OR) oder im Rahmen einer fusionsrechtlichen Transaktion ist die Sicherheitsleistung jedoch spätestens am Tag, an welchem die Nachfolgemieterschaft in Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt, zu leisten.

Bei Übertragung des Mietverhältnisses verpflichtet sich die neue Mieterin die Bankgarantie einer schweizerischen Gross- oder Kantonalbank im Betrag von CHF 380'000 (Schweizer Franken Dreihundertachtzigtausend) , entsprechend dem Betrag des Brutto-Anfangsmietzinses für 6 Monate zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Vertrag (Mietzinszahlungen, Nebenkosten, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge ausserordentlicher Abnutzung, wegen Verletzung der Pflicht, Mieterausbauten auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung fachmännisch zu

entfernen spätestens bis zur Übergabe des Mietobjektes zu leisten, die mindestens 6 Monate über den erstmöglichen Auflösungsstermin (inkl. Verlängerung durch Ausübung allfällig gewährter Optionsrechte oder durch Vereinbarung) gültig sein muss.

Die Originalurkunde der erwähnten Bankgarantie muss spätestens einen Monat vor dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes im Besitz der Vermieterin sein. Wird die Bankgarantie von der Mieterin nicht bis zum erwähnten Termin geleistet, so ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern und im Übrigen nach den Bestimmungen von Art. 107 ff. OR vorzugehen.

13. Übergabe des Mietobjektes

13.1 Grundausbau und Mieterausbauten

Die Vermieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt im Zeitpunkt des Mietbeginns gemäss Ziffer II/3 vorstehend im Zustand "Bezugsbereitschaft", also mit dem **Grundausbau** und den auf den Zeitpunkt des Mietbeginns zu erstellenden **Mieterausbauten**, beides definiert in der Vertragsbestandteil bildenden Beilage 2, überschrieben mit "Definition Grundausbau / Mieterausbau Schnittstellenpapier", zu übergeben. Ausserhalb der von der Mieterin separat zu entschädigenden Mieterausbauten stellt dieser Grundausbau den Zustand dar, der nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien die adäquate Gegenleistung der Vermieterin für den vertraglich unter Ziffer II/1 vereinbarten Mietzins bildet. Nach der erwähnten Beilage 2 nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten somit – inklusive derjenigen, die durch die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns erstellt werden und sodann diejenigen, welche während der Mietdauer durch die Mieterin als Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt vorgenommen werden – als Mieterausbauten.

13.2 Feststellung des Zustandes bei Übergabe des Mietobjektes und Nachfrist zur Erfüllung

Bestreitet die Mieterin anlässlich der Übergabe, an welcher die Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll aufnehmen, dass sich das Mietobjekt im Zeitpunkt des Mietbeginns im Zustand "Bezugsbereitschaft" im Sinne von Ziffer II/3 gemäss Bestandteil dieses Vertrages bildender Beilage 2 befindet und ist diese Frage unter den Parteien strittig, so hat sie die geltend gemachten Beanstandungen am Tag des Mietbeginns durch eine Amtsperson urkundlich bzw. in einer den prozessrechtlichen Beweisanforderungen genügenden Weise (Amtlicher Befund o. Ä.) feststellen zu lassen und dabei genau anzugeben, bezüglich welcher Belange das Mietobjekt die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigende Mängel aufweist oder welche der der Vermieterin obliegenden Leistungspflichten nicht oder nicht vollständig erfüllt worden sind. Unterlässt die Mieterin eine entsprechende Beweiserhebung, so gilt das Mietobjekt als vertragskonform übernommen.

Übergibt die Vermieterin das Mietobjekt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt des Mietbeginns oder mit – allenfalls nach Massgabe des vorstehenden Absatzes festgestellten – Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so ist die Mieterin verpflichtet, im Sinne von Art. 107 ff. OR eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen zur vertragskonformen Übergabe des Mietobjektes anzusetzen.

Kann die Vermieterin auch auf den Ablauf der Nachfrist das Mietobjekt nicht übergeben oder weist es noch immer Mängel im Sinne des vorstehenden Absatzes auf, so verzichtet die Mieterin auf ein ihr allenfalls zustehendes Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Vorbehalten bleiben ausschliesslich Schadenersatzansprüche der Mieterin für die verspätete Übergabe des Mietobjektes.

14. Mieterausbauten

14.1 Im Zeitpunkt des Mietbeginns

Die Vermieterin erstellt auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft auf Kosten der Mieterin diejenigen Mieterausbauten, welche zusätzlich zum Grundausbau für die zweckkonforme Nutzung gemäss Ziffer II/2 und damit für die Bezugsbereitschaft des Mietobjektes notwendig sind. Grundlage für die Erstellung der Mieterausbauten auf den Zeitpunkt des Mietbeginns bilden ein detaillierter Baubeschrieb mit den dazugehörigen Plänen, welche die Mieterin der Vermieterin zur Verfügung stellt und im Übrigen das als Beilage 2 Bestandteil dieses Vertrages bildende Dokument.

Die Vermieterin ist für die Einholung sämtlicher notwendigen Bewilligungen für den Grundausbau und die im Hinblick auf die Erstellung der Bezugsbereitschaft geplanten Mieterausbauten besorgt.

Die Mieterin bezahlt der Vermieterin innert 60 Tagen nach Vorliegen der durch die Bauleitung erstellten Schlussabrechnung den Kostenanteil inklusive Mehrwertsteuer, der im Hinblick auf die Bezugsbereitschaft des Mietobjektes auf die Mieterausbauten gemäss der Begriffsumschreibung in Beilage 2 entfällt, erhöht um einen Aufwands- und Risikozuschlag von $2\frac{1}{2}\%$ auf dieser Bausumme als Abgeltung der Risiken der Vermieterin im Hinblick auf die Durchsetzung von Garantie- und Gewährleistungspflichten der am Bau beteiligten Planer, Beauftragten, Unternehmer, Subunternehmer und anderer Dritter (vgl. Ziffer II/16.2) sowie als Einmalzahlung die Hälfte des Nettomietzinses für den Zeitraum von 9 Monaten im Sinne von Ziffer II/3 Abs. 3 vorstehend. Dabei obliegt es der Vermieterin, die Kosten dieser Mieterausbauten im Rahmen einer transparenten Abrechnung detailliert auszuweisen.

Der bezeichnete Mieterausbau ist Teil der Herrichtung des Mietobjektes in den zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand. Der Mieterin stehen bei Mängeln am Mietobjekt die Rechtsbehelfe gemäss Mietrecht (Art. 259 ff. OR) zu. Die Vermieterin setzt Gewährleistungsansprüche gegenüber Unternehmern und Beauftragten durch. Nach Eintritt der Verjährung der Gewährleistungsansprüche aus dem Mieterausbau reduziert sich die Verpflichtung der Vermieterin, das Mietobjekt in dem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, auf den Grundausbau.

Im Verhältnis der Baukosten für Grundausbau und Mieterausbauten werden folgende Kosten unter den Parteien aufgeteilt:

- Kosten für Planung und Bauleitung;
- Alle Abgaben und Gebühren, namentlich betreffend das Bewilligungsverfahren

- Baunebenkosten, wie Baustrom, Plankopien, Entschädigung für die Benützung öffentlichen Grundes;
- Allfällige Abgeltung nachbarrechtlicher Ansprüche, Entschädigungen für Mietende in benachbarten, von Immissionen betroffenen Liegenschaften (Mietzinsreduktionen, Schadenersatz), soweit ausgewiesen;
- Andere Kosten, die weder ausschliesslich dem Grundausbau noch den Mieterausbauten zugeordnet werden können.

Der nach den vorstehenden Grundsätzen definierte Kostenanteil, den die Mieterin der Vermieterin für die auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft erstellten Mieterausbauten zu bezahlen hat, kann angepasst werden aufgrund von Beststellungsänderungen der Mieterin oder von baulichen Massnahmen, die von den der Preiskalkulation zugrunde liegenden Unterlagen (Beilagen 2, 3, 7 und 8) abweichen und schriftlich verlangt oder offeriert werden müssen. Sie können nur dann zu einer Anpassung der Abgeltung führen, wenn die Mieterin im Falle einer schriftlich verlangten Beststellungsänderung oder einer von der Vermieterin vorgeschlagenen Änderung der baulichen Ausführung in Kenntnis der daraus resultierenden Anpassung der für die Mieterausbauten zu bezahlenden Entschädigung schriftlich zugestimmt hat.

Die Mieterin verpflichtet sich zur Leistung von dem Baufortschritt entsprechenden Abschlagszahlungen gemäss dem Vertragsbestandteil bildenden Zahlungsplan, Beilage 9.

Sollte das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer Mietdauer von 30 Jahren beendet werden, gleichgültig, aus welchen Gründen, so verständigen sich die Parteien darüber, ob und in welchem Umfang Mieterausbauten – auch solche, die auf den Beginn des Mietverhältnisses zur Herstellung der Bezugsbereitschaft durch die Vermieterin vorgenommen werden – fachmännisch zu entfernen sind und ob bzw. in welchem Rahmen im Mietobjekt verbleibende Mieterausbauten zu entschädigen sind, falls sie dazumal einen Mehrwert verkörpern. Können sie sich darüber nicht einigen, verzichtet die Vermieterin auf den Rückbau sämtlicher Mieterausbauten, die im Hinblick auf die Erstellung des Zustandes Bezugsbereitschaft vorgenommen worden sind, und die Mieterin 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. Diese Regelung gilt sodann auch bei einer Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf einer Mietdauer von 30 Jahren, sofern sich die Parteien nicht bona fide auf eine davon abweichende Regelung einigen.

14.2 Während der Mietdauer

Beabsichtigt die Mieterin, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat sie vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei sind der Vermieterin spätestens 2 Monate vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne im Mst. 1:50, ein Baubeschrieb nach BKP-Positionen gegliedert und ein Kostenvoranschlag vorzulegen. Die Vermieterin erteilt die Zustimmung innert jeweils maximal vier Wochen und ist berechtigt, diese aus wichtigen Gründen, z.B. bei der

Gefahr von Beeinträchtigungen der Bausubstanz in der Mietliegenschaft oder wenn die vorgesehenen Arbeiten anderen Mietparteien in der Mietliegenschaft nicht zumutbar erscheinen zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen. 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 von Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,
- dass die Mieterin bei Beendigung des Vertragsverhältnisses auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Mit Bezug auf das Risiko, dass eine erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligung nicht oder mit Abweichungen gegenüber dem gestellten Gesuch erteilt, trägt die Mieterin das Risiko allein. Mit Bezug auf die Zustimmung der Vermieterin zu einem Bewilligungsgesuch, gilt die Bestimmung von Ziffer II/11 vorstehend.

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

Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin nach der Vornahme von Mieterausbauten unaufgefordert und ohne Kostenfolgen einen Satz revidierter Pläne, Mst. 1:50 und eine Bauabrechnung betreffend die von den Mieterausbauten betroffenen Bereiche zu übermitteln. Diese Pläne bilden in ihrer Gesamtheit dann Beilage 1 zu diesem Vertrag. Mit Bezug auf die Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit der temporären Entfernung und Wiederanbringung von Mieterausbauten im Zusammenhang mit Unterhalts-/Erneuerungs- und Änderungsarbeiten vgl. Ziffer II/16.2 nachfolgend.

Sind Einbauten der Mieterin in der obligatorischen kantonalen Gebäudeversicherung eingeschlossen, so wird ein entsprechender Anteil der Versicherungsprämie mit der Nebenkostenabrechnung der Mieterin belastet.

14.3 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen

Wird die Bewilligung für Mieterausbauten, die nach dem Mietbeginn auf Initiative der Mieterin ausgeführt werden sollen, davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete o-

der gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche auch im Bereich des Grundausbaus zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z.B. aus feuerpolizeilichen bzw. brandschutztechnischen, sicherheitstechnischen, arbeitshygienischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldesysteme, Verwendung ökologisch vorgeschriebener Einrichtungen und Materialien, Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Einrichtungen oder Materialien, Erfüllung von denkmalpflegerischen oder anderer öffentlich-rechtlicher Auflagen etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zulasten der Mieterin. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Handelt es sich bei den Erneuerungs- und /oder Änderungsarbeiten um Elektroinstalltionen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert den entsprechenden Sicherheitsnachweis eines staatlich konzessionierten Elektroinstallateurs zukommen zu lassen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zulasten der Mieterin.

Wird der Sicherheitsnachweis auch nach Ablauf einer von der Vermieterin schriftlich angesetzten Frist nicht erbracht, so ist die Vermieterin ohne weitere Benachrichtigung berechtigt, auf Kosten der Mieterin einen Fachmann eigener Wahl mit der Überprüfung der Sicherheitsbelange und mit der Erstellung der für den Sicherheitsnachweis erforderlichen Dokumente zu beauftragen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zulasten der Mieterin.

14.4 Ausführung von Mieterausbauten

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche Mieterausbauten nach allen anerkannten Regeln der Baukunde ausführen und im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses unterhalten zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Sie verpflichtet sich insbesondere sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen (z.B. bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Lärmimmissionen, Umweltschutz, Konformitätserklärung gemäss Maschinenverordnung bzw. Maschinenrichtlinie etc.), branchenspezifische Normen und Richtlinien (SIA-Normen, Euro-Normen, SUVA-Vorschriften etc.) und allgemein anerkannte Regeln der Baukunde eingehalten werden. Nach Abschluss der Mieterausbauten ist eine förmliche Abnahme durchzuführen und ein Abnahmeprotokoll zu erstellen. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die Folge einer Verletzung dieser Verpflichtungen sind.

14.5 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Bei der Ausführung von Arbeiten für Mieterausbauten oder deren Unterhalt ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin 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.

15. Bauhandwerkerpfandrecht

Die Mieterin verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, welche als Folge der von ihr in Auftrag gegebenen Mieterausbauten erfolgt, umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.

Sollte gegenüber der Vermieterin die staatliche/gesetzliche Bürgschaftshaftung gemäss Art. 839 Abs. 4 ZGB geltend gemacht werden, so ist die Mieterin verpflichtet, im gleichen Umfang (hinsichtlich Betrag, Sicherheit für Zins und Dauer) wie die gemäss Art. 839 Abs. 4 ZGB angebehrte staatliche/gesetzliche Bürgschaftshaftung eine Solidarbürgschaft einer erstklassigen Grossbank oder Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz umgehend und unaufgefordert beizubringen.

Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes oder zur Beibringung der Sicherheit im Fall der Geltendmachung der staatlichen/gesetzlichen Bürgschaftshaftung gemäss Art. 839 Abs. 4 ZGB trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so haftet sie dem Vermieter für den hieraus entstandenen Schaden. Überdies ist die Vermieterin diesfalls zur Inanspruchnahme der von der Mieterin geleisteten Bankgarantie gemäss Ziffer II/12, um das Bauhandwerkerpfandrecht durch Sicherheitsleistung abzulösen, berechtigt. Die Vermieterin hat das Recht, von der Mieterin jederzeit die Wiederherstellung der Bankgarantie gemäss Ziffer II/12 auf die vereinbarte Höhe zu verlangen.

16. Unterhalt und Gewährleistung

16.1 Begriff "Unterhalt"

Unter dem Begriff des Unterhalts im Sinne der nachfolgenden Regelungen verstehen die Parteien die **Instandhaltung** (ordentlicher Unterhalt und Servicearbeiten, die dazu dienen, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten) und die anderen (ordentlichen) Instandhaltungsarbeiten, die **Instandsetzung** (ausserordentlicher Unterhalt zur Wiederherstellung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustandes, Renovationen und Sanierungen einschliesslich **Ersatz und Erneuerungen** von Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen).

16.2 Unterhalt der Vermieterin und Gewährleistung

Der Vermieterin obliegt auf eigenes Risiko, das bei Festlegung der Abgeltung durch die Mieterin mit einer Pauschale von 2 ½ % bewertet worden ist (vgl. Ziffer II/14.1), im Rahmen der Pflicht, das Mietobjekt in einem gebrauchstauglichen Zustand bereitzuhalten, die Durchsetzung von Garantie- und Gewährleistungsansprüchen – in der Regel gemäss der SIA-Norm

118 – gegenüber den an der Erstellung des Grundausbau und der Mieterausbauten für die Bezugsbereitschaft beteiligten Beauftragten und Unternehmern. Insofern trifft die Vermieterin die Gewährleistungspflicht der Mängelfreiheit der Mieterausbauten zu Gunsten der Mieterin. Nach Eintritt der Verjährung von Garantieansprüchen gemäss der erwähnten SIA-Norm 118 reduziert sich die Pflicht der Vermieterin betreffend die Erbringung von Unterhaltsleistungen auf den Grundausbau gemäss Definition in der Beilage 2. Vorbehalten bleibt der sogenannte Kleine Unterhalt zulasten der Mieterin (Ziffer II/16.4).

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, notwendige Unterhaltsmassnahmen am Grundausbau der Mietliegenschaft (z.B. zur Erfüllung behördlicher Auflagen, zur Beseitigung von Mängeln etc.) vorzunehmen. Sie ist auch berechtigt, Veränderungen am Grundausbau vorzunehmen, soweit diese analog den Begriffsbestimmungen im Miteigentumsrecht notwendig oder nützlich erscheinen (Art. 647c und 647d ZGB) und nicht zu einer erheblichen und dauernden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes führen. Die Vermieterin zeigt der Mieterin entsprechend planbare Massnahmen unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist an.

Müssen während der Mietvertragsdauer im Sinne der vorstehenden Begriffsumschreibung analog derjenigen im Miteigentumsrecht (Art. 647c ZGB) notwendige bauliche Massnahmen (wegen Behördenauflagen, zur Beseitigung von Mängeln etc.) am Grundausbau getroffen werden, die den Verbleib der Mieterin im ganzen oder in Teilen des Mietobjektes zeitweise oder dauernd beeinträchtigen oder im Extremfall verunmöglichen, so steht der Mieterin ein Anspruch auf verhältnismässige Mietzinsreduktion zu (Art. 259d OR). Soweit die notwendigen Massnahmen zum Unterhalt oder zur Beseitigung von Störungen nicht auf Unterlassungen zurückzuführen sind, welche der Vermieterin vorgeworfen werden können (Vernachlässigung der Unterhaltungspflicht und dadurch bedingte Vergrösserung des Mangels oder der Störung; verspätete Reaktion auf eine schriftlich erfolgte Mängelanzeige etc.), werden weitergehende finanzielle Ansprüche der Mieterin, insbesondere Schadenersatzansprüche (Art. 259e OR), wegbedungen.

16.3 Unterhalt der Mieterin

Der Mieterin obliegt ab Mietbeginn – unabhängig und neben der Pflicht der Vermieterin zur Geltendmachung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen gegenüber Beauftragten und Unternehmern gemäss Ziffer II/16.2 – der Unterhalt aller Mieterausbauten, also der auf den Zeitpunkt des Mietbeginns zur Herstellung der Bezugsbereitschaft von der Vermieterin vorgenommenen Mieterausbauten, für welche die separate Entschädigung gemäss Ziffer II/14.1 geleistet werden muss, sowie aller weiteren während der Mietdauer mit Zustimmung der Vermieterin vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen an Ausbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen im oder am Mietobjekt und der so genannte "Kleine Unterhalt" (Ziffer II/16.4 nachfolgend). Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich die Mieterin, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die in dieser Ziffer enthaltenen Regelungen nicht zum Nachteil der Mieterin getroffen worden sind, weil die Mieterin im Hinblick auf den

Abschluss des vorliegenden Mietvertrages bezüglich der ihr überbundenen Unterhaltspflichten fachkundig beraten war. Sie hat die mit dieser Regelung verbundenen Verpflichtungen eingehend analysiert und ist sich der daraus resultierenden finanziellen Folgen bewusst. Diese Pflichten sind ausserdem bei der Festlegung des Anfangsmietzinses angemessen berücksichtigt worden.

Verletzt die Mieterin die ihr obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist die Vermieterin berechtigt, nach Ablauf einer der Mieterin schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche der Vermieterin.

Die Mieterin haftet im Übrigen im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit Haftpflichtansprüche auf mangelhaft unterhaltene Mieterausbauten zurückgeführt werden.

16.4 Kleiner Unterhalt

Unter dem Begriff des "kleinen Unterhaltes" zulasten der Mieterin (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert von CHF 1'000.00 nicht übersteigen.

17. Versicherungen

Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden (Zerstörung, Feuer, Wasser etc.) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher. Die Vermieterin gibt der Mieterin den entsprechenden Deckungsumfang bekannt.

Es obliegt der Mieterin, alle weiteren, nicht durch die Policen gemäss vorstehendem Absatz gedeckten Risiken (zum Beispiel Betriebsausfallversicherungen, Feuer/Wasser für Mobilien, sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen), auf eigene Kosten angemessen zu versichern. Sie ist indessen verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 5'000'000.00 abzuschliessen, welche Beschädigungen der Mietliegenschaft oder von darin befindlichen Einrichtungen, Ausstattungen oder an eingebrachtem Mobilien der Vermieterin oder von Dritten und dazu Personen- und Vermögensschäden einschliesst.

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

Die Mieterin ist für eine ausreichende Versicherung der Mieterausbauten gegen das Risiko der Zerstörung oder Beschädigung (Elementarschäden zufolge Feuer, Wasser etc.) verantwortlich, namentlich insoweit, als solche Einbauten nicht unter den Versicherungsschutz der kantonalen Gebäudeversicherung fallen. Es besteht keine Haftung der Vermieterin für

Schäden, die der Mieterin entstehen, weil mit Bezug auf Mieterausbauten keine genügende Versicherungsdeckung besteht.

18. **Wahrung der Eigentumsrechte**

Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte das Mietobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

19. **Schliess-System**

Die Mieterin ist berechtigt, für das Mietobjekt auf eigene Kosten ein eigenes Schliess-System installieren zu lassen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, verpflichtet sie sich, das Schliess-System während der Vertragsdauer auf eigene Kosten zu unterhalten.

Macht die Mieterin vom erwähnten Recht Gebrauch, so verpflichtet sie sich weiter, dafür besorgt zu sein, dass der Zutritt zum Mietobjekt in Notfällen (Feuerwehr, Sanität, andere Notfalldienste) jederzeit ohne Zeitverlust gewährleistet ist.

Die Vermieterin ist berechtigt, das von der Mieterin eingebrachte Schliess-System im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ohne Kostenfolgen zu übernehmen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so verpflichtet sich die Mieterin, ihr sämtliche zu diesem Schliess-System gehörenden Installationen, Zutrittsberechtigungen, Dokumentationen etc. unentgeltlich zu überlassen.

20. **Aussenanlagen**

Fassadenteile bilden nicht Bestandteil des Mietobjektes. Beschriftungen, Reklametafeln, Leuchtschriften, Schaukästen, Plakate, Überwachungskameras und Antennenanlagen (nachfolgend "**Aussenanlagen**") dürfen nur im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, um welche die Mieterin auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten nachzusuchen hat, und im Übrigen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Das Genehmigungserfordernis der Vermieterin umfasst auch Grösse, Farbe, Form und Material. Besteht für die Mietliegenschaft ein einheitliches Beschriftungskonzept, so ist die Mieterin verpflichtet, ihre Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften etc. diesem Konzept anzupassen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Erstellung, Anbringung, Reinigung und Unterhalt von Aussenanlagen gehen zulasten der Mieterin.

Die Mieterin verpflichtet sich, im Hinblick auf allfällige Unterhaltsarbeiten im Bereich der Fassade Aussenanlagen auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und hernach wieder anzubringen. Ebenso sind solche Aussenanlagen auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses fachmännisch zu entfernen.

Die Mieterin haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit Haftpflichtansprüche auf Aussenanlagen zurückgeführt werden.

Es obliegt der Mieterin, allfällig erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen für Aussenanlagen auf eigene Kosten einzuholen.

21. Untermiete

Die Untervermietung des Mietobjektes oder von Teilen davon an andere Dienstabteilungen oder Bereiche der Mieterin zum Zweck der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben ist gestattet, ohne dass es der vorgängig einzuholenden Zustimmung der Vermieterin bedarf. Die Vermieterin ist über allfällige Untervermietungen schriftlich zu informieren.

Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

22. Übertragung des Mietverhältnisses

Beabsichtigt die Mieterin, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, so hat sie dem schriftlich einzureichenden Gesuch um Zustimmung nebst den vollständigen Angaben über den Mietnachfolger (HR-Auszug, Betreibungsregisterauszug, Bilanzen und Erfolgsrechnungen dreier vorangehender Jahre mit jeweiligem Revisionsstellenbericht etc.) alle mit offerierten Mietnachfolger getroffenen Vereinbarungen inklusive Nebenabreden beizulegen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Übertragung insbesondere verweigern, wenn der Mietnachfolger das Mietobjekt anders nutzen will, als es der Mieterin gestattet ist oder wenn im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Die schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist auch Bedingung für den Eintritt einer Drittpartei, auf welche Rechte und Pflichten dieses Vertrages im Rahmen einer Transaktion gemäss Fusionsgesetz (Fusion, Art. 3 ff. FusG, Spaltung, Art. 29 ff. FusG oder Vermögensübertragung, Art. 69 ff. FusG) übertragen werden. In jedem Fall, also auch bei schriftlich erteilter Zustimmung zu einer Übertragung von Rechten und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger nach FusG, haftet die früher am Mietvertrag beteiligte Partei in analoger Anwendung von Art. 263 Abs. 4 OR für die finanziellen Verpflichtungen der Nachfolgemietlerin bis zum ersten Beendigungstermin des Vertrages, maximal für zwei Jahre, solidarisch.

23. Rückgabe des Mietobjektes

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt vorbehaltlich Ziffer II/14.1 im Zustand Grundausbau gemäss Definition in Beilage 2 zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist die Mieterin verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch

entfernen zu lassen. Das Rückbauprojekt ist dabei der Vermieterin 6 Monate im Voraus zur Genehmigung vorzulegen und darf erst ausgeführt werden, wenn diese es schriftlich genehmigt hat, wobei die Genehmigung als erteilt gilt, wenn die Vermieterin nicht innert 30 Tagen nach Erhalt begründete Einwendungen erhebt. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf ein ihr gemäss den Ziffern II/14.1 oder II/14.2 zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grundausbaus zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Der allfällige Anspruch auf Entschädigung eines Mehrwertes richtet sich diesfalls nach den Ziffern II/14.1 und II/14.2).

Verletzt die Mieterin ihre Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Sie ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung oder für den Schaden, der zufolge Verzögerung in der Realisierung anderweitiger Dispositionen der Vermieterin eintritt. Die Mieterin haftet insbesondere auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

Die vorstehenden Regelungen gelten unabhängig davon, ob, von wem und aus welchen Gründen das Vertragsverhältnis beendet wird, also insbesondere auch im Falle einer ausserordentlichen Vertragsauflösung.

24. Grundbuch-Vormerkung

Die Mieterin ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag auf eigene Kosten für die vertragliche Mindestdauer im Grundbuch vormerken zu lassen, den bereits bestehenden Grundbucheintragen im Range nachgehend.

Macht die Mieterin von den ihr eingeräumten Optionsrechten Gebrauch oder einigen sich die Parteien in anderer Weise über eine Vertragsverlängerung, ohne dass dabei das Recht der Mieterin, den Vertrag im Grundbuch vormerken zu lassen, wegbedungen wird, so ist sie berechtigt, auf eigene Kosten die Vormerkungsdauer bis zum jeweiligen erstmöglichen Beendigungszeitpunkt im Grundbuch zu verlängern.

Die Mieterin verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung auf eigene Kosten für die Löschung der Grundbuchvormerkung besorgt zu sein.

Die Mieterin erklärt sich mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages damit einverstanden, dass allfällige später errichtete oder betragsmässig erhöhte Grundpfandrechte ohne betragsmässige Einschränkung der Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch im Rang vorangestellt werden dürfen.

25. Schriftform

Der vorliegende Vertrag, ergänzt durch die Beilagen 1-9, enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen. Er kommt nur zustande, wenn beide Parteien ihn rechtsgültig unterzeichnet haben.

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien). Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

26. Genehmigungsvorbehalt

Der Sonderkredit für Mietzinse inkl. Heiz- und Nebenkosten der städtischen Anmiete untersteht dem obligatorischen Referendum. Sollte die rechtskräftige Zustimmung zum Sonderkredit nicht bis spätestens 31. Dezember 2023 vorliegen, so fällt der vorliegende Mietvertrag gegenstandslos dahin.

Wird der Sonderkredit durch den Grossen Stadtrat oder durch die Stimmberechtigten abgelehnt, schuldet keine der Vertragsparteien gegenüber der anderen Vertragspartei eine Entschädigung.

27. Zustellungen

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei gelten die nachfolgenden Adressen als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien:

Zustelldomizil der Vermieterin: ewl Areal AG
Industriestrasse 6
6005 Luzern

Zustelldomizil der Mieterin: Stadt Luzern
Dienstabteilung Immobilien
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Erklärungen der Parteien gemäss diesem Vertrag, welche an eine Frist gebunden sind, gelten als rechtzeitig zugestellt, wenn sie am letzten Tag vor Fristbeginn von der Gegenpartei entgegengenommen werden oder bei der Poststelle abholbereit sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Androhung der Kündigung bei Zahlungsverzug (Art. 257d OR) und Mietzinsanpassungen/andere einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d OR), bei denen die effektive Zustellung oder der 7. Tag der postalischen Abholfrist für die Zustellung massgebend ist.

28. Meilensteine / Informationspflicht

Nach heutigem Stand der Planung erwarten die Parteien mit Bezug auf die Bereitstellung des Mietobjektes im Zustand Grundausbau den im provisorischen unverbindlichen Terminprogramm der Vermieterin (Beilage 5) dokumentierten zeitlichen Ablauf.

Die Vermieterin verpflichtet sich, die Mieterin laufend unaufgefordert oder auf Anfrage über den Projektstand und über allfällige erwartete Änderungen des Terminprogramms (Beilage 5) zu orientieren. Im Rahmen dieser Orientierungen verständigen sich die Parteien auch über den Einbezug der Mieterin in den Planungsprozess.

29. Bedingung

Die Parteien schliessen einen bedingten Mietvertrag ab. Der Mietvertrag wird definitiv rechtsverbindlich, sofern nachstehende Bedingungen kumulativ erfüllt werden:

1. Sämtliche seitens der Vermieterin erforderlichen Aktionärsentscheide zur Finanzierung und Realisierung der Mietliegenschaft werden bis spätestens Ende 2024 erteilt. Im Fall der Aktionärin Stadt Luzern gehören hierzu auch politische Entscheide (einschliesslich Volksabstimmungen) und im Fall der Aktionärin allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) Urabstimmungen der Genossenschafter.
2. Der Sonderkredit für Mietzinse inkl. Heiz- und Nebenkosten der städtischen Anmiete, welcher dem obligatorischen Referendum untersteht, wird spätestens bis am 31. Dezember 2024 genehmigt.
3. Die Baubewilligung betreffend die Erstellung der Mietliegenschaft wird erteilt und sie wird bis spätestens 30 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans rechtskräftig. Die erwähnte Zeitspanne verlängert sich um die Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Einreichung des Rechtsmittels bei der zuständigen Behörde bis zum Eintritt der Rechtskraft eines das Verfahren erledigenden Urteils oder Beschlusses.

Tritt auch nur eine der vorerwähnten Bedingungen nicht bzw. nicht bis zum erwähnten Datum ein, so sind beide Parteien berechtigt, durch die Abgabe einer schriftlichen Erklärung an die Gegenpartei vom Vertrag zurückzutreten. Die entsprechende Erklärung muss dabei innert einer Frist von 30 Tagen ab Bekanntwerden des Umstandes, der zum Rücktritt berechtigt, abgegeben werden.

Macht eine der Vertragsparteien bei Eintritt einer der vorerwähnten Bedingungen von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, so fällt der vorliegende Mietvertrag dahin, und es sind beidseits keinerlei Entschädigungen unter irgendwelchen Titeln geschuldet.

30. Salvatorische Klausel

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

31. Vertragsbestandteile

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrages:

- Planbeilage Beilage 1
- Definition "Grundausbau" / Schnittstellenpapier (revidierte Fassung nach Erstellung der Mietliegenschaften) Beilage 2
- Kostendachwerkpreis der Erstellungskosten der Mietliegenschaft Halter AG Beilage 3
- Plan der zur Mitbenutzung überlassenen Räume und Flächen Beilage 4
- Terminprogramm der Vermieterin Beilage 5
- Baubeschrieb GIS, TBA, UWS Beilage 6
- Raumdatenblätter Beilage 7
- Zahlungsplan (Ziffer II/14.1) Beilage 8
- Nutzungsvereinbarung Tragwerk Beilage 9
- Nutzungsvereinbarung HLKS Beilage 10

- Investition aus Businessplan vom 10.10.2023 Beilage 11

32. Gerichtsstand / anwendbares Recht

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das vom Gesetz bezeichnete Gericht am Ort des Mietobjektes. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

Ort/Datum:

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

.....

.....

.....

.....

ENTWURF Januar 2024