

Entwurf Mietvertrag

Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei

Mühlentalstrasse 80,
8200 Schaffhausen

(Stand November 2012)

Korrekturen gegenüber ursprünglicher Version grün/kursiv

Die Parteien

Zwischen der Verwaltungsgesellschaft der Stahlgiesserei Schaffhausen:

Verwaltungsgesellschaft Mühlental
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG
c/o Klaiber Immobilien AG
Postfach 174
8203 Schaffhausen

– nachstehend „**Vermieterin**“ genannt –

und

1. Kanton Schaffhausen, vertreten durch Regierungsrat Dr. Reto Dubach, Vorsteher des Baudepartements Schaffhausen, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen

2. Einwohnergemeinde Schaffhausen, vertreten durch Stadtrat Peter Kämpfer, Baureferat, Stadthaus, 8200 Schaffhausen.

– nachstehend „**Mieterin**“ genannt –

Inhalt

1. Mietobjekte	3
2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung.....	3
3. Verwendungszweck Querhalle	3
4. Allgemeines.....	3
5. Gebrauch der Mietsache	4
6. Reinigung der Mietobjekte	4
7. Mietbeginn.....	4
8. Mietzins	4
9. Mehrwertsteuer	4
10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau.....	5
11. Mindestvertragsdauer / Kündigung	5
12. Nebenkosten	5
13. Versicherungen	6
14. Beschränkung der Haftung	6
15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge.....	6
16. Wahrung der Eigentumsrechte	7
17. Schliessanlagen	7
18. Kleiner Unterhalt.....	7
19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift	7
20. Rückgabe des Mietobjektes.....	7
21. Schriftform	8
22. Zustelldomizil.....	8
23. Salvatorische Klausel	8
24. Vertragsbestandteile.....	8
25. Gerichtsstand	8
26. Schlussbestimmungen.....	9

1. Mietobjekte

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die in seinem Eigentum stehende Dreifachsporthalle vollständig und die Querhalle zur gemeinsamen, gleichberechtigten Nutzung zwischen Mieterin und Vermieterin.

Die Mietobjekte sind im beigefügten Plan vom..., Massstab 1: ..., rot umrandet dargestellt. Massgebend für die Definition der Mietobjekte sind die beiliegenden Grundrisspläne mit farbiger Kennzeichnung der Nettomietflächen und Angabe der m² pro Raumeinheit, welche einen integrierenden Bestandteil zu diesem Mietvertrag bilden.

2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung

Die Mieterin benützt die Mieträumlichkeiten als Sporthalle (mit Tribüne, Gymnastik-, Theorieraum, Garderoben, Kraftraum, Raum für die Hauswartung). Jeweils mit den dazugehörigen Nebenräumen.

Die Dreifachsporthalle steht der Mieterin für den Schul-, Vereins- und Breitensport sowie für Veranstaltungen zur alleinigen uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Für die mobilen Sport-Einrichtungen (z.B. Sportgeräte) hat die Mieterin aufzukommen; sie stehen in deren Eigentum.

Die Mieterin ist berechtigt, in der Dreifachsporthalle Veranstaltungen durchzuführen oder die Sporthalle Dritten gegen Entgelt für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Solche Veranstaltungen können auch nicht sportliche Aktivitäten umfassen.

3. Verwendungszweck Querhalle

Die Querhalle steht der Mieterin als Zugangs- und Eingangsbereich zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Veranstaltungen jeglicher Art sind jeweils zwischen der Mieterin und der Vermieterin abzusprechen. Die Mieterin und die Vermieterin sind gleichberechtigt und dürfen die Querhalle für dieselbe Anzahl Tage für Veranstaltungen nutzen. Die Vermietung an Dritte gegen Entgelt ist der Mieterin und der Vermieterin erlaubt. Die Nettoerträge werden nach Abzug aller Aufwendungen je hälftig zwischen der Mieterin und der Vermieterin aufgeteilt.

Über die ordentlichen Nebenkosten hinausgehende Aufwände (z.B. Sonderreinigung, Betreuungspersonal) für Veranstaltungen des jeweiligen Nutzers und von Dritten werden dem jeweiligen Nutzer separat verrechnet.

4. Allgemeines

Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietobjekte nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

5. Gebrauch der Mietsache

Beabsichtigt die Mieterin besonders schwere Gegenstände oder Geräte, die Lärm oder Erschütterungen verursachen können, in die Mietlokalitäten einzubringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für das gesamte Mietobjekt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Mieterin ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen und Erschütterungen verhindern. Für diesbezügliche Schäden haftet die Mieterin ausschliesslich.

Der Zugang zur Wohnüberbauung etc. sowie die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze, dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin in Absprache mit der Mieterin bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden.

6. Reinigung der Mietobjekte

Dreifachsporthalle/Querhalle: Die ordentliche Reinigung der *Dreifachsporthalle und der Querhalle* erfolgt über die Mieterin selbst und auf deren Kosten. Sie ist im Mietzins nicht enthalten.

Reinigungen der Querhalle, die nach Nutzungen der Veranstaltungshalle notwendig sind, werden durch die Vermieterin (Verwaltungsgesellschaft Mühlental) veranlasst. Vorzugsweise wird das Reinigungsinstitut der Mieterin (bspw. BBZ) beauftragt oder bei Kapazitätsengpässen eine Drittfirma engagiert. Die Reinigungskosten werden den jeweiligen Nutzern der Veranstaltungshalle in Rechnung gestellt.

7. Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den 1. des Folgemonats nach der Bauabnahme der Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei durch die Bau- und Feuerpolizei. Der mieterspezifische Ausbau durch den Kanton und die Stadt beginnen mit der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags.

8. Mietzins

Der Nettomietzins beträgt jährlich [1'021'649.-] Franken. Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Hauswartung und sämtliche weitere Betriebskosten werden à Konto verrechnet, die Schlusszahlung erfolgt nach jährlicher effektiver Abrechnung. Der Mietzins gilt ab Mietbeginn als indexiert. Massgebend ist der aktuelle Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik bei Mietbeginn. Der Index beträgt [Indexstand]. Die Anpassung des Mietzinses an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar [Jahreszahl]. Als neuer Index gilt dabei der Indexstand vom November des Vorjahres. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen nach folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times \text{Anfangsmietzins} = \text{neuer Mietzins}$$

Der Mietzins ist jeweils bis zum 30. Juni für das ganze, laufende Jahr zu entrichten.

9. Mehrwertsteuer

Der Mietzins versteht sich ohne Mehrwertsteuer. Die Mietobjekte sind nicht optiert. Zusätzlich zur Miete ist somit kein Mehrwertsteuersatz fällig.

10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau

- 10.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Sämtliche werterhaltenden Aufwendungen der Vermieterin sind innerhalb des unter Ziffer 8 vereinbarten Mietzinses enthalten.
- 10.2 Investitionen für vorgenommene wertvermehrnde Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie für Kosten von vorgenommenen umfassenden Überholungen, zu denen die Mieterin jeweils vorgängig ihr Zustimmung erteilt hat, berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind der Mieterin unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

11. Mindestvertragsdauer / Kündigung

Der Mietvertrag wird als unbefristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 3 bzw. Art. 266a OR mit einer Mindestvertragsdauer von 30 Jahren abgeschlossen.

Das Mietverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am:

und endet am:.....*kündigungslos*

Die Vermieterin gewährt der Mieterin bis spätestens zwei Jahre vor Ende der Laufzeit dieses Mietverhältnisses eine einseitige Option auf Verlängerung des Vertrages um weitere fünf Jahre zu gleichen Konditionen. Die einseitige Optionsausübung hat schriftlich bis zum zu erfolgen.

12. Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen, sind sämtliche Nebenkosten, nämlich

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Brennstoff, Stromkosten für Brenner und Umwälzpumpen, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung, der Kaminfeger allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für *Heizungsanlagen*, *Gebühren für Kontrollen* durch die Behörden, *Revisionen von Heizungsanlagen*, Brennerserviceverträge, Verbrauchserfassung;
- Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen;
- Gebühren für Abwasser- und Kanalisationsgebühren;
- Radio und TV-Gebühren;
- Kehrrichtabfuhr, Entsorgung, Wartung und Reinigung oder Miete von Entsorgungsanlagen;
- Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten;
- Stromverbrauch, Salz und Service für Enthärter für Wasseraufbereitung;
- Wasserverbrauch sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung;
- Service für Sprinkler und Brandmeldeanlagen;
- Lüftungs- und Klimaanlage-Service, Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage etc.

- Serviceabonnemente für Liftanlagen, Hebebühnen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen;
- Stromkosten für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Fussgängerpromenade, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore und übrige Nebenräume sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Reinigung aller Flächen wie Passagen, Anlieferungen, Treppenhäuser, allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume sowie Fassadenreinigung;
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung (inkl. fachgerechte Pflege Bäume, Sträucher);
- Schnee- und Eisräumung;
- Notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser;
- Bewachungsdienst und Gebäudeleitsystem;
- *Hauswartungsarbeiten, die nicht unter Ziffer 6 geregelt sind;*
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ziffer 13 nachfolgend;

13. Versicherungen

Die Versicherung der Mietliegenschaft gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden ist Sache der Vermieterin. Allfällige Mehrkosten für eingebautes Zubehör, welches sich im Eigentum der Mieterin befindet, gehen zu Lasten der Mieterin.

Der Mieterin obliegt es, auf eigene Kosten für die Versicherung ihrer Fahrnis (Maschinen, Einrichtungen, Waren und Vorräte, Möbel etc.) gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden sowie Einbruch und Diebstahl zu sorgen, unabhängig davon, ob dieses in ihrem Eigentum oder im Eigentum eines Dritten steht (Leasing, Miete, Leihe, etc.). Ebenso obliegt der Mieterin der Abschluss einer Betriebsausfall-Versicherung.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar sind die entsprechenden Normen der Versicherer sowie die Eigentumsabgrenzungen. Bei Unklarheiten ist das Schätzungsprotokoll des Gebäudeversicherers massgebend.

14. Beschränkung der Haftung

Die Mieterin hat gegenüber der Vermieterin keinen Anspruch auf Ersatz von unmittelbaren oder mittelbaren Schäden, die ihr aus einer Unterbrechung oder aus Einschränkungen der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser oder Wärme erwachsen, sofern die Schäden nicht durch Nachlässigkeit der Vermieterin verursacht worden sind.

Die Vermieterin haftet für keinerlei Schäden, die der Mieterin dadurch entstehen, dass sie die aufgeführten Versicherungen nicht oder mit ungenügender Deckung abgeschlossen hat.

Die Mieterin sorgt für die Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften bei der Ausübung ihrer Tätigkeit. Sie sorgt für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, trifft die notwendigen baulichen Massnahmen für ihren Betrieb und sorgt für deren Unterhalt und schonenden Umgang im Zusammenhang des üblichen Betriebs als Schule und Kindergarten. Für Schäden, die sich aus der Nichtbeachtung dieser Pflichten ergeben, haftet ausschliesslich die Mieterin.

15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt im der am vereinbarten Übergabetermin mit einem Protokoll. Der innere bauliche Zustand entspricht nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes.

16. Wahrung der Eigentumsrechte

Die Mieterin ist dafür verantwortlich, dass die von den zuständigen Stellen erlassenen Vorschriften und Richtlinien von ihren Mitarbeitern, Lieferanten, Untermietern usw. befolgt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte sowie für Unterhalt und Überwachung der Infrastrukturanlagen die Mieträume zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

17. Schliessanlagen

Das hausinterne Schliesswesen wird *auf Kosten der Vermieterin nach den Bedürfnissen der Mieterin erstellt*.

Schliessanlagen und Schlüssel *bleiben* im Eigentum der Vermieterin. *Verloren gegangene oder bei Mietende fehlende Schlüssel* sind von der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen, wobei es der Vermieterin freisteht, *bei Mietende* die Schliessanlage und die Schlüssel zu Lasten der Mieterin zu ersetzen oder ändern zu lassen.

18. Kleiner Unterhalt

Der Mieterin obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen sowie der kleine Unterhalt bis zum Betrag von 2'000.- Franken pro Einzelfall.

19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift

Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form und Material. Die Mieterin haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit die Haftung auf Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften zurückgeführt wird. Ausserdem sind anschliessend die Bewilligungen seitens der Behörden beizubringen.

20. Rückgabe des Mietobjektes

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt - vorbehältlich abweichender schriftlicher Vereinbarung und vorbehältlich ordentlicher Abnutzung - im ursprünglichen Zustand - entsprechend dem Zustand bei Mietbeginn gem. Ziffer 7 vorstehend zurückzugeben. Weiterführende Mieterausbauten sind, falls die Vermieterin dies verlangt, auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch in den ursprünglichen Zustand (Basis Übergabe des Mietobjektes) zurückzusetzen.

Verzichtet die Vermieterin darauf, von der Mieterin die Entfernung obiger Mieterausbauten (ganz oder teilweise) zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, diejenigen Mieterausbauten, deren Entfernung nicht verlangt wird, unverändert in den Mietlokalitäten zu belassen (vgl. Ziffer 15).

Das Mietobjekt ist im Übrigen einwandfrei gereinigt (inklusive Fenster, innen und aussen) und mit dem vollständigen Schlüsselsatz der Vermieterin zurückzugeben. Über den Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe wird ein Protokoll aufgenommen.

21. Schriftform

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien).

22. Zustelldomizil

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

Zustelldomizil der Mieterinnen:

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen

Stadt Schaffhausen
Baureferat / Immobilien
Stadthaus / Krummgasse 2
8200 Schaffhausen

Zustelldomizil der Vermieterin:

Verwaltungsgesellschaft Mühlental
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG
c/o Klaiber Immobilien AG
Postfach 174
8203 Schaffhausen

23. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung ist diese durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so nahe wie möglich kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Vertragslücke offenbar wird.

24. Vertragsbestandteile

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrages:

- Projektpläne vom 13.12.2011
- Baubeschrieb mit Kostenvoranschlag

25. Gerichtsstand

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die ordentlichen Gerichte am Ort des Mietobjektes.

26. Schlussbestimmungen

26.1 Dieser Mietvertrag ist im Sinne von Art. 959 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

Für die Vermieterin:

Schaffhausen, den ...

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal
Gabl AG Hoch- und Tiefbau**

Felix Rütimann, Mitglied des Verwaltungsrates

Für die Mieterin:

Schaffhausen, den ...

Baudepartement Schaffhausen

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Schaffhausen, den

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal
Klaiber Immobilien AG**

Karl Klaiber, Mitglied des Verwaltungsrates

Schaffhausen, den

Baureferat Stadt Schaffhausen

Peter Kämpfer, Stadtrat