

Mietvertrag für gewerbliche Räume

5. Entwurf 10.11.2025

Gewerbehalle
Bachmatten 4
4435 Niederdorf

Vermieterin

Lager & Logistik
Bachmatten AG
4435 Niederdorf

Mieterin

Feuerwehrverbund Frenke
Gemeinde Bennwil
Gemeinde Hölstein
Gemeinde Lampenberg
Gemeinde Niederdorf
vertreten durch die
Gemeindeverwaltung Hölstein
Bündtenweg 40
4434 Hölstein

Ort, Datum

1	Mietobjekt/Mietzins
1.1	Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins
1.2	Berechnungsgrundlage
1.3	Mehrwertsteueroptierung
1.4	Anlagen zur Mitbenutzung
2	Verwendungszweck
3	Mietbeginn
4	Vertragsdauer/Kündigung
4.1	Vertragsdauer/Kündigung
4.2	Verlängerung der Mietdauer
5	Mietzins/Mietzinsanpassungen
5.1	Anfangsmietzins
5.2	Fälligkeit des Mietzinses/Zahlungsrückstand
5.3	Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn
5.4	Übrige Mietzinsanpassungen
5.5	Nebenkosten
5.6	Verzugszins
6	Sicherheitsleistung
7	Bauhandwerkerpfandrecht
8	Übergabe, Mängel
9	Grundausbau und Mieterausbau, Reparatur, Gebrauch der Mietsache, Rückbau
9.1	Grundausbau und Mieterausbau
9.2	Mieterausbauten
9.3	Unterhalt der Mietsache
9.4	Gebrauch des Mietobjektes
9.5	Reinigung
9.6	Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses
9.7	Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen
10	Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses
11	Rückgabe
12	Schadenrisiko
13	Verschiedenes
13.1	Zutrittsrecht der Vermieterin
13.2	Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben
13.3	Vormerkung im Grundbuch
13.4	Vormietrecht
14	Schlussbestimmungen
14.1	Vertragsänderungen
14.2	Informationspflicht
14.3	Vertraulichkeit
14.4	Zustellungen
14.5	Salvatorische Klausel
14.6	Gerichtsstand/Anwendbares Recht
14.7	Vertragsausfertigung
14.8	Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Gewerbemietvertrag zwischen

Eigentümerin / VERMIETERIN

Lager & Logistik

MwSt-Nr.

Bachmatten AG

4435 Niederdorf

vertreten durch

Doris Fussinger & Sämi Hubschmid

nachstehend als "Vermieterin" bezeichnet

und

Mieterin

Gemeinde Hölstein als Leitgemeinde

des Feuerwehrverbundes Frenke

bestehend aus den Gemeinden

Hölstein, Niederdorf, Bennwil und Lampenberg

nachstehend als "Mieterin" bezeichnet

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

Visum:

Mieterin:

Vermieterin:

1 Mietobjekt/Mietzins

1.1 Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins

Die Vermieterin vermietet der Mieterin im eingangs erwähnten Geschäftshaus die nachstehend aufgeführten Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten Grundrissplänen farbig umrandet sind (Beilage 2):

Objekt	Stockwerk	Fläche m2	CHF/m2	Netto CHF/Jahr
Technik	EG	40	170	6'800.00
Gang, Treppenhaus	EG	54	125	6'750.00
Atemschutz	EG	24.5	170	4'165.00
Lager AS Geräte	EG	12	170	2'040.00
Garderobe Herren	EG	58	170	9'860.00
WC Dusche Herren	EG	12	170	2'040.00
Garderobe Damen	EG	24	170	4'080.00
WC Dusche Damen	EG	7	170	1'190.00
Fahrzeughalle	EG	352	155	54'560.00
Werkstatt	EG	20	165	3'300.00
Lager	EG	27	165	4'455.00
Vorplatz Parkdeck	EG	894	45	40'230.00
Rampe, Zufahrt	EG	103	45	4'635.00
Lager Büro	1. OG	30	170	5'100.00
WC Damen	1. OG	8.5	170	1'445.00
WC Herren	1. OG	8.5	170	1'445.00
Aufenthaltsschulungsraum mit Gang	1. OG	130	170	22'100.00
Büro	1. OG	21	170	3'570.00
Rapportraum	1. OG	26	170	4'420.00
Terrasse überdacht	1. OG	40	100	4'000.00
		1891.5		186'185.00

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

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

Die erwähnten Flächen sind Richtwerte und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Auf den vereinbarten Netto-Mietzins haben allfällige Abweichungen keinen Einfluss. Ebenso wenig berechtigen allfällige Abweichungen zur ausserordentlichen Auflösung des Mietvertrages unter irgendeinem Rechtstitel.

1.2 Berechnungsgrundlage

Landesindex der Konsumentenpreise:	Stand: xx.xx.2026	Pkt., Basis....
Kostensteigerung berücksichtigt bis:	xx.xx.2026	
Referenzzinssatz:	Stand: xx.xx.2026	%

Index wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fixiert und ist für die Laufzeit von 10 Jahren fix. Wird nach Ablauf der ersten 10 Jahre erstmals angepasst und anschliessend alle 5 Jahre.

Visum:
Mieterin:
Vermieterin:

1.3 Mehrwertsteueroptierung

Vertragstext für nicht mehrwertsteuerpflichtige Mieter

Der Vermieter verpflichtet sich für dieses Objekt keiner Optierung. Keine MWST Pflicht.

1.4 Anlagen zur Mitbenutzung

Waschplatz 104m² vor dem Haus (Verrechnungsart: wird separat berechnet).

2 Verwendungszweck

Feuerwehrmagazin/Blaulichtorganisationen/Sicherheit und Gesundheitsorganisationen im 24h Betrieb. Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt zu dieser Nutzung zu gebrauchen.

Mit dieser Zweckumschreibung wird das Benützungsrecht für die Mieterin verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjektes, den die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat, umschrieben (vgl. hierzu Ziffer 9.1 nachfolgend).

Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

3 Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den [] mittags 12.00 Uhr. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet.

4 Vertragsdauer/Kündigung

4.1 Vertragsdauer/Kündigung

Die Parteien vereinbaren eine feste Vertragslaufzeit von 10 Jahren. Der Mietvertrag kann beidseits unter Einhaltung einer Frist von 5 Jahren, frühestens mit Wirkung auf den [] in der gesetzlich vorgeschriebenen Form gekündigt werden (= Mindestvertragsdauer).

Erfolgt auf den Ablauf der Mindestvertragsdauer keine Kündigung und wird keine neue Mindestvertragsdauer vereinbart, so kann das Mietverhältnis fortan von beiden Parteien unter Einhaltung von 5 Jahren auf die Termine Ende Dezember gekündigt werden.

4.2 Verlängerung der Mietdauer

4.2.1 Echte Option

Der Mieterin wird eine unbeschränkte Option auf Verlängerung des Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen um 5-10 Jahren, das heisst bis zum [] eingeräumt.

Will sie davon Gebrauch machen, so hat sie dies bis spätestens 12 Monate vor Ende der Mindestvertragsdauer, d.h. bis am [] der Vermieterin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Die Option ist verwirkt, wenn sie innert der erwähnten Frist nicht ausgeübt wird.

Zudem ist eine Neuverhandlung über einen Fixvertrag nach 10 Jahren möglich.

4.2.2 Folgen auf das Verlängerungsrecht bei der Untervermietung und Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten (Art. 263 OR)

Überträgt der Mieter Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag im Sinne von Art. 263 OR auf einen Dritten oder vermietet er das Objekt unter, so bewirkt dies, dass sämtliche Optionsrechte, bezüglich welcher die Verlängerungsdauer noch nicht begonnen hat, dahinfallen.

Dies gilt auch dann, wenn die künftigen Optionsrechte im Zeitpunkt der Übertragung von Rechten und

Visum:

Mieterin:

Vermieterin:

Pflichten auf einen Dritten bereits ausgeübt worden sind. Schliesslich gilt diese Regelung auch dann, wenn der Vermieter der Übertragung im Sinne von Art. 263 OR schriftlich zustimmt.

Untervermietung: Wenn die Mieterin durch äussere Umstände Veränderungen erfahren muss, kann sie die Lokalität zu gleichen Zwecken (Feuerwehrmagazin / Blaulichtorganisationen / Sicherheit und Gesundheitsorganisationen im 24 h Betrieb) untervermieten. Dies in Absprache mit dem Vermieter.

5 Mietzins/Mietzinsanpassungen

5.1 Anfangsmietzins

Der in Ziffer 1.1 für das Mietobjekt festgelegte Anfangsmietzins kann unabhängig von den nachfolgenden Anpassungsmöglichkeiten während der Vertragsdauer 10 Jahren nicht unterschritten werden.

5.2 Fälligkeit des Mietzinses/Zahlungsrückstand

Der Mietzins samt Nebenkosten ist jeweils im Voraus bis zum Ersten des Monats, bei Quartalsmietzinsen bis zum Ersten des Quartals zu bezahlen. Der letzte Tag des Vormonats gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Mit Ablauf dieses Tages gerät die Mieterin automatisch in Verzug.

5.3 Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn

Der Mietzins kann entsprechend der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden und zwar gemäss folgender Formel:

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

Die erstmalige Anpassung des Anfangsmietzinses erfolgt nach 10 Jahren auf den ; massgebend als "alter Index" ist derjenige gemäss Ziff. 1.3 hiervor. Die Vermieterin ist in der Folge berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen.

5.4 Übrige Mietzinsanpassungen

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie Kosten für umfassende Überholungen 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.

Die Vermieterin kann jede dieser Mietzinsanpassungen einen Monat im Voraus auf einen beliebigen Monatsersten in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzeigen.

5.5 Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und zusätzlich auf der Basis einer separaten Nebenkostenabrechnung zu bezahlen sind die Nebenkosten gemäss der von den Parteien separat unterzeichneten Vertragsbestandteil bildenden Beilage 1

"Abgrenzung Betriebs- und Nebenkosten", zusätzlich zu den in Beilage 1 aufgeführten Nebenkosten schuldet die Mieterin auf die abgerechneten Nebenkosten 3% Verwaltungshonorar (zuzüglich MwSt.)

Die separate Erhebung weiterer betrieblicher Nebenkosten, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften neu eingeführt werden, bleibt der Vermieterin vorbehalten. Über die Nebenkosten wird ein Mal pro Jahr abgerechnet.

Den Verteilschlüssel bestimmt die Vermieterin. Fallen Kosten im Mietobjekt nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel soweit möglich und in Beachtung des Prinzips der Verhältnismässigkeit berücksichtigt.

Die Abrechnung über Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern die Mieterin nicht innert 60 Tagen nach Erhalt schriftlich Einsprache dagegen bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter erhebt. Die Mieterin hat

Visum:
Mieterin:
Vermieterin:

das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch die Mieterin gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden. Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls von der Mieterin zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Für die jährliche Abrechnung gilt jeweils der Stichtag 30. Juni

Bei Bedarf können Akonto- und/oder Pauschalbeträge für Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten) auch während der Mindestvertragsdauer angepasst werden, nämlich falls die Akontobeträge mehr als 15 % von den tatsächlich anfallenden Kosten im Durchschnitt der vergangenen drei Abrechnungsperioden abweichen.

Sollte sich im Verlauf der Vertragsdauer erweisen, dass einzelne der vorerwähnten Nebenkosten-Positionen von der Gerichtspraxis nicht als Nebenkosten, die der Mieterin zusätzlich zum Nettomietzins in Rechnung gestellt werden dürfen, anerkannt werden, so gilt Folgendes:

Da bei der Kalkulation des Nettomietzinses die Kosten sämtlicher Nebenkosten gemäss Beilage 1 provisorisch definiert worden sind, ist die Vermieterin berechtigt, die Akontozahlungen zu erhöhen, sollten diese nicht für die jährliche Abrechnung genügen.

5.6 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung des Mietzinses samt Nebenkosten stellt die Vermieterin der Mieterin 5 % (p.a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag in Rechnung. Die Erhebung allfälliger Mahngebühren bleibt vorbehalten.

6 Sicherheitsleistung

Es wird keine Sicherheitsleistung verlangt.

7 Bauhandwerkerpfandrecht

Wird für mieterseitige Ausbauten ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten einer Unternehmung oder eines Beauftragten in provisorischer, oder superprovisorischerweise im Grundbuch eingetragen, so ist die Mieterin verpflichtet, innert zehn Tagen ab Mitteilung dieses Eintrages für die Löschung, zum Beispiel durch hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB, besorgt zu sein. Die Verpflichtung zur Löschung bleibt bestehen, auch wenn das Bauhandwerkerpfandrecht definitiv eingetragen ist. Die Mieterin haftet für sämtliche, aus der Eintragung und Löschung eines Bauhandwerkerpfandrechtes entstehenden Kosten.

Kommt die Mieterin ihren Verpflichtungen nicht nach, kann die Vermieterin zur Vermeidung oder Löschung der Eintragung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte die Bankgarantie gemäss Ziffer 6 vorstehend in Anspruch nehmen. Die Mieterin ist in diesem Fall verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen dafür besorgt zu sein, dass wieder eine Ziffer 6 vorstehend entsprechende Sicherheit geleistet wird.

Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

8 Übergabe, Mängel

Die Parteien halten anlässlich der Übergabe des Mietobjektes allfällige Mängel in einem Übergabeprotokoll fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere

Visum:

Mieterin:

Vermieterin:

Mängel, so hat die Mieterin Reklamationen innerhalb von 14 Tagen nach Entdeckung schriftlich zu melden (Mitverantwortung der Mieterschaft.) Andernfalls gelten sämtliche Räume und Flächen des Mietobjektes, bezüglich sichtbaren Mängel, als in vertragsgemäsem, gutem Zustand übernommen. Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Übergabe des Mietobjektes durchgeführt werden müssen, hat die Mieterin nach Voranzeige zu gestatten. Die Baugarantie läuft 5 Jahre nach Fertigstellung.

9 Grundausbau und Mieterausbau, Reparatur, Gebrauch der Mietsache, Rückbau

9.1 Grundausbau und Mieterausbau

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gemäss Ziffer 3 vorstehend im Zustand, wie er definiert wird in der Beilage 3, „Schnittstellenpapier, Grundausbau, Mieterausbau“, zusätzlich ergänzt durch Beilage 4, "Haustechnik, Anschlusswerte, Schnittstellen". Die vermietetseitigen bauliche Ausgestaltung und Einrichtungen gemäss der einen Vertragsbestandteil bildenden Beilagen 3 stellen dabei den "Grundausbau" dar, der nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes entspricht. Nach der erwähnten Beilage mietetseitigen Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten zusammen mit den auf den Mietbeginn oder während der Mietdauer durch die Mieterin vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt als "Mieterausbauten". Dies gilt auch für die nach der massgebenden Definition nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, die im Zeitpunkt des Mietbeginns schon vorhanden bzw. von der früheren Mieterschaft übernommen worden sind.

Bauleistungen, die gemäss Beilage 3 durch die Vermieterin erbracht werden, aber gemäss Beilage 3 von der Mieterin zu unterhalten sind (vgl. Spalte: "Reparaturen/Instandsetzung/Erneuerung"), gehen auf den Mietbeginn hin in das Eigentum der Mieterin über und sind somit nicht Bestandteil des Grundausbaus sondern gehören zu den Mieterausbauten (Ziff. 9.2).

Der vereinbarte Anfangsmietzins stellt die adäquate Gegenleistung für das Mietobjekt im Zustand Grundausbau dar.

9.2 Mieterausbauten

9.2.1 Im Zeitpunkt des Mietbeginns

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

Die Mieterin verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Mieterausbauten, der Vermieterin unaufgefordert einen vollständigen, aktualisierten Satz der massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich zu überlassen. Für den Rückbau gilt Ziffer 9.6 hernach.

9.2.2 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. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen. Für den Rückbau gilt Ziff. 9.6 hernach.

Für jedes Bauvorhaben ist eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin hat das Recht, dort, wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle Planern und/oder Unternehmer Produkte/Systeme vorzuschreiben. 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.

9.2.3 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen

Wird die Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z.B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldesysteme, Verwendung ökologisch vorgeschriebener Einrichtungen und Materialien, etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten der Mieterin. Ebenfalls zu Lasten der Mieterin gehen neben den eigentlichen Baukosten namentlich Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation, etc., das Nachführen der Gebäudedokumentation sowie Prämienanpassungen von Versicherungen der Vermieterin, welche auf Mieterausbauten zurückzuführen sind. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

9.2.4 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Die Mieterin verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten 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.

9.3 Unterhalt der Mietsache

Für die Bestimmung der in diesem Absatz verwendeten Begriffe für dem "Unterhalt" (Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung) sind die einschlägigen Bestimmungen der SIA-Norm 469 (09/1997, Ziff. 36) massgebend. Als sogenannt "kleiner Unterhalt" bezeichnen die Parteien Leistungen mit Kostenfolgen bis zum Betrag von einem Prozent des Jahresnettomietzinses pro Einzelfall; dies gilt nicht wenn für Arbeiten, bei denen der Beizug von Fachpersonal notwendig ist.

9.3.1 Durch die Vermieterin

Der Vermieterin obliegt der Unterhalt des so genannten Grundaubaus gemäss Definition in der Vertragsbestandteil bildenden Beilage 3, davon ausgenommen ist der kleine Unterhalt (ohne Erneuerung) nach Massgabe von Art. 259 OR, welcher Sache der Mieterin ist. Vorbehalten bleiben davon abweichende Regelungen in Beilage 3.

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an dazugehörenden Einrichtungen sowie den gemeinsam benützten Räumen, an sämtlichen Bauteilen Unterhaltsarbeiten ungehindert auszuführen. Grössere Umbauten und Neuinstallationen werden der Mieterin frühzeitig angezeigt.

9.3.2 Durch die Mieterin

Der Mieterin obliegt der Unterhalt der Mieterausbauten (Ziff. 9.1 und 9.2), einschliesslich des kleinen Unterhalts des Grundaubaus. Vorbehalten bleiben davon abweichende Regelungen in Beilage 3.

Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Die Parteien sind sich darin einig, dass diese Regelung nicht zum Nachteil der Mieterin getroffen worden ist, weil die Mieterin im Hinblick auf den Abschluss des vorliegenden Mietvertrages bezüglich der ihr überbundenen Unterhaltungspflichten 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.

Vernachlässigt die Mieterin ihre Unterhaltungspflicht, so ist die Vermieterin berechtigt, nach vorangehender zweimaliger schriftlichen Mahnung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin ausführen zu lassen.

Visum:
Mieterin:
Vermieterin:

Mängel, für deren Behebung die Mieterin nicht aufzukommen hat, sind der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Andernfalls haftet die Mieterin für den daraus entstehenden Schaden.

9.4 Gebrauch des Mietobjektes

Beim Mietobjekt handelt es sich um ein Feuerwehrmagazin/Blaulichtorganisation/Sicherheit und Gesundheitsorganisation im 24h Betrieb. Alle für die Benützung und den Betrieb des Mietobjektes notwendigen behördlichen Bewilligungen sind Sache der Mieterin; ebenso damit zusammenhängende Kosten.

Bei der Einbringung von schweren Gegenständen ist den statischen Gegebenheiten der Liegenschaft Rechnung zu tragen. Die Vermieterin ist vorgängig schriftlich über Zweckbestimmung und Standort eines solchen Gegenstandes zu orientieren.

Ihre Weisungen hinsichtlich Standort, der Art der Aufstellung (Vorkehrungen zum Schutz der Fussböden und Wände sowie zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen etc.) und Benützung eines solchen Gegenstandes sind für die Mieterin verbindlich. Die Einbringung eines schweren Gegenstandes kann auch gänzlich untersagt werden.

Verursacht die Mieterin Beeinträchtigungen von Luft, Wasser (Gewässer, Grundwasser und Kanalisationssystem), Boden, Flora und Fauna oder am Mietobjekt, insbesondere durch Verschmutzungen, Kontamination oder andere Belastungen mit flüssigen, gasförmigen oder festen Stoffen oder in anderer Weise, 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 Personen- und Sachschäden.

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

Im Falle einer solchen Inanspruchnahme verpflichtet sich die Mieterin, die Eigentümerin bzw. Vermieterin auf erstes Verlangen sofort und vollumfänglich freizustellen und insbesondere als Neben- oder Hauptpartei in ein allenfalls eingeleitetes öffentlich-rechtliches oder privat-rechtliches Verfahren einzutreten.

9.5 Reinigung

Die Reinigung des Mietobjektes mit dazugehörenden WC-Anlagen ist Sache der Mieterin. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Mieter.

9.6 Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand Grundausbau (Ziff. 9.1) zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten (Ziff. 9.2) verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist die Mieterin verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihr 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; ein Anspruch auf Entschädigung für Mieterausbauten ist Gegenstand von Verhandlungen.

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. Die Mieterin haftet auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

9.7 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen

Die Vermieterin genehmigt die Gebäudebeschriftung gemäss den Baueingabeplänen. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt die Mieterin. Bei Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten an Gebäudeteilen hat die Mieterin die Beschriftung – wo nötig - auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren.

Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/ Malerarbeiten).

Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Die Kosten und Gebühren hierfür gehen zu Lasten derselben, welche ebenfalls allfällige Anschlusskosten und Elektrizitätsverbrauch zu bezahlen hat. Wo in Liegenschaften die Beschriftung mittels einheitlichen Konzepts erfolgt, verpflichtet sich die Mieterin, ihre Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu ihren Lasten.

10 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses

Untermiete ist möglich bezugnehmend auf 4.2.3.

Wobei die Mieterin der Vermieterin mit dem entsprechenden Gesuch die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekannt zu geben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 Abs. 1-3 OR.

Für die Übertragung ist Art. 263 OR massgebend.

Bezüglich allfälliger Optionsrechte gilt für die Untermiete und die Übertragung Ziffer 4.2.3 hiavor.

11 Rückgabe

Bei Ablauf des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt geräumt und in gereinigtem Zustand mit allen Schlüsseln/Badges etc. bis spätestens 12:00 Uhr am letzten Tag der Kündigungsfrist zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächstfolgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

12 Schadenrisiko

Die Vermieterin versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen gegen Feuer-, Wasser- und Elementarschäden. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schaufensterverglasung, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften, gelagerte Waren usw.

Die Versicherung aller weiteren Risiken (zum Beispiel Betriebsausfallversicherungen, Feuer/Wasser für Mobiliar, Mieterausbauten, sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Spiegeln, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen), ist ausschliesslich Sache der Mieterin. Sie ist verpflichtet auf eigene Kosten eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens **CHF 1'000.00/m² max. 5 Mio. abzuschliessen** und den Abschluss bzw. Fortbestand dieser Versicherung auf Verlangen der Vermieterin zu dokumentieren.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Einrichtungen, die als Mobiliar zu versichern sind, und Gebäude sowie mit dem Gebäude zu versichernden baulichen Einrichtungen sind die jeweiligen kantonalen Gesetze und Schätzungsprotokolle. Bei den privaten Versicherungsgesellschaften sind die Normen für die Gebäudeversicherung massgebend.

Werden bei kantonalen Anstalten bauliche Einrichtungen der Mieterin gemäss kantonomer Verordnung mit dem Gebäude und zu Lasten des Gebäudeeigentümers versichert, werden die diesbezüglichen Prämienanteile der Mieterin überbunden. Dies gilt auch für Versicherungen, welche für die Prämienberechnung auf die Werte der kantonalen Gebäudeversicherungen abstützen.

Visum:

Mieterin:

Vermieterin:

13 Verschiedenes

13.1 Zutrittsrecht der Vermieterin

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

Beabsichtigt die Mieterin, die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist sie verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung stellt, und sie hat die Vermieterin resp. die Verwaltung entsprechend zu informieren. Die Schlüssel können auch in versiegeltem Umschlag der Vermieterin übergeben werden.

13.2 Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben

Das Einholen von sämtlichen nötigen behördlichen Bewilligungen für Ausbau und Änderungen der Mietsache ist ausschliesslich Sache der Mieterin. Die daraus entstehenden Kosten sind vollumfänglich durch die Mieterin zu tragen.

Wird eine von der Mieterin eingeholte öffentlich-rechtliche Bewilligung nicht erteilt, so berechtigt dies die Mieterin nicht, den Mietvertrag ausserordentlich aufzulösen und/oder Herabsetzung des Nettomietzinses oder Schadenersatz geltend zu machen.

13.3 Vormerkung im Grundbuch

Die Mieterin wird hiermit ermächtigt, diesen Mietvertrag im Grundbuch auf ihre Kosten eintragen zu lassen. Das **Grundbuchamt Baselland, Domplatz 9, 4144 Arlesheim** wird hiermit ermächtigt, diesen Mietvertrag mit Wirkung bis **auf der Parzelle 912 (Kat.-Nr.)** im Grundbuch Niederdorf vorzumerken.

Macht die Mieterin von dem ihr eingeräumten Optionsrecht Gebrauch (vgl. oben, Ziff. 4.2), so ist sie berechtigt, auf eigene Kosten die Vormerkungsdauer bis zum jeweiligen erstmöglichen Kündigungszeitpunkt im Grundbuch zu verlängern.

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

13.4 Vorkaufsrecht

Die Vermieterin räumt der Mieterin für die Liegenschaft **GB Nr. XX** ein Vorkaufsrecht ein, solange der Mietvertrag besteht. Wird der Mietvertrag von der Mieterin gekündigt, so erlischt das Vorkaufsrecht. Damit das Vorkaufsrecht Rechtsverbindlichkeit erlangt muss es zwingend im Grundbuch eingetragen werden. Allfällige Notar- und Grundbuchgebühren sind von der Mieterin zu übernehmen.

14 Schlussbestimmungen

14.1 Vertragsänderungen

Änderungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Abänderung dieser Klausel.

14.2 Informationspflicht

Die Mieterin ist verpflichtet, wesentliche Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, die ihr Unternehmen betreffen und welche die mieterseitigen Pflichten unter dem vorliegenden Mietvertrag wesentlich beeinflussen, zu melden.

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin vor Vertragsunterzeichnung unaufgefordert einen aktuellen Handelsregister-Auszug abzugeben.

14.3 Zustellungen

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

Zustelldomizil der Vermieterin: Lager & Logistik

Bachmatten AG
4435 Niederdorf

Zustelldomizil der Mieterin:

FW Frenke
Gemeindeverwaltung Hölstein
Bündtenweg 40
4434 Hölstein

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.

14.4 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

14.5 Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort des Mietobjektes.
Dieser Mietvertrag untersteht schweizerischem Recht.

14.6 Vertragsausfertigung

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

14.7 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Nachfolgende Unterlagen bilden integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages und sind diesem beigeheftet. Stehen Vereinbarungen aus dem mietvertraglichen Text im Widerspruch zu den beiliegenden Vertragsbestandteilen (Beilagen 1 bis), so gehen Erstere den Letzteren vor.

- Abgrenzung der Betriebs- und Nebenkosten (Beilage 1)
- Grundrisspläne (Beilage 2)
- Schnittstellenbeschrieb, Grundausbau, Mieterausbau, Unterhaltungspflichten (Beilage 3)
- Haustechnik, Anschlusswerte, Schnittstellen (Beilage 4)
- Baubeschrieb Mieterausbau (Beilage...)

Visum:
Mieterin:
Vermieterin:

Die Vermieterin:

Lager & Logistik

Bachmatten AG
4435 Niederdorf

Doris Fussinger

.....

Sämi Hubschmid

.....

Die Mieterin:

FW Frenke

Gemeindeverwaltung Hölstein
Bündtenweg 40
4434 Hölstein

Gemeindeverwalter: Pascal Liederer

.....

Gemeindepräsidentin: Andrea Heger

.....

Visum:

Mieterin:

Vermieterin: