

## Mietvertrag für gewerbliche Räume

Ref.-Nr. Hauptmietverhältnis: 06868.02.0406.02  
Objektart: Büroraum  
Mietbeginn: 01.07.2027  
01.01.2028

**Liegenschaft:**

Emil Frey - Str. / BG II 100/bg, 4142 Münchenstein

**Eigentümer / Vermieter**

UBS Investment Foundation 4  
(UBS AST 4 Real Estate  
Switzerland)  
c/o UBS AG  
Bahnhofstr. 45  
8001 Zürich

CHE-109.418.754 MWST

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

vertreten durch:

Wincasa AG  
Postfach  
8010 Zürich

**Mieter/in**

Gemeinde Münchenstein  
Schulackerstr. 4  
4142 Münchenstein

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Mietobjekt/Mietzins .....                                                 | 3  |
| 1.1   | Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins .....                               | 3  |
| 1.2   | Mietzinsbasis .....                                                       | 3  |
| 1.3   | Mehrwertsteuer (MWST) .....                                               | 3  |
| 2     | Verwendungszweck .....                                                    | 4  |
| 3     | Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung .....                   | 4  |
| 3.1   | Mietbeginn .....                                                          | 4  |
| 3.2   | Mietdauer .....                                                           | 4  |
| 3.3   | Verlängerung der Mietdauer .....                                          | 4  |
| 4     | Mietzins/Mietzinsanpassungen .....                                        | 5  |
| 4.1   | Anfangsmietzins .....                                                     | 5  |
| 4.2   | Anpassung des Mietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn ..... | 5  |
| 5     | Nebenkosten .....                                                         | 5  |
| 6     | Verzugszins .....                                                         | 7  |
| 7     | Übergabe, Mängel .....                                                    | 7  |
| 8     | Gebrauch des Mietobjektes .....                                           | 7  |
| 9     | Sicherheitsleistung .....                                                 | 8  |
| 9.1   | Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten .....                      | 8  |
| 9.2   | Unterhalt der Mieterausbauten .....                                       | 8  |
| 9.2.1 | Während der Mietdauer .....                                               | 8  |
| 9.2.2 | Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen .....    | 9  |
| 9.2.3 | Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten .....                       | 9  |
| 10    | Kleiner Unterhalt .....                                                   | 10 |
| 11    | Gemeinschaftsanlagen .....                                                | 10 |
| 12    | Reinigung .....                                                           | 10 |
| 13    | Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen .....     | 10 |
| 14    | Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses .....                        | 11 |
| 15    | Vorzeitige Vertragsauflösung .....                                        | 11 |
| 16    | Rückgabe/Rückbau .....                                                    | 12 |
| 17    | Nachhaltigkeit .....                                                      | 13 |
| 17.1  | Präambel .....                                                            | 13 |
| 17.2  | Daten: Energie, Wasser, Abfall .....                                      | 13 |
| 17.3  | Massnahmen zur Effizienzsteigerung .....                                  | 14 |
| 17.4  | Mitarbeit bei Zertifizierungen .....                                      | 14 |
| 17.5  | Weitere gebäudespezifische Daten .....                                    | 14 |
| 17.6  | Bezug von Strom aus erneuerbaren Quellen .....                            | 15 |
| 17.7  | Verwendung von ökologisch unbedenklichen Reinigungsmitteln .....          | 15 |
| 17.8  | Mieterausbau .....                                                        | 15 |
| 17.9  | Abfallentsorgung .....                                                    | 15 |
| 17.10 | Anreize zur Nutzung von ÖV und Fahrrad .....                              | 15 |
| 17.11 | Biodiversität .....                                                       | 15 |
| 18    | Versicherungen / Schadenrisiko .....                                      | 16 |
| 19    | Retentionsrecht .....                                                     | 16 |
| 20    | Schlüsselübergabe .....                                                   | 16 |
| 21    | Zutrittsrecht der Vermieterin .....                                       | 16 |
| 22    | Vertragsänderungen .....                                                  | 17 |
| 23    | Auskunftspflicht .....                                                    | 17 |
| 24    | Salvatorische Klausel .....                                               | 17 |
| 25    | Gerichtsstand/Anwendbares Recht .....                                     | 17 |
| 26    | Vertragsausfertigung .....                                                | 17 |
| 27    | Besondere Vereinbarungen .....                                            | 17 |
| 28    | Integrierender Bestandteil des Mietvertrages .....                        | 18 |

## 1 Präambel

Die Gemeinde beabsichtigt, nach Fertigstellung des Hochhauses weitere Flächen anzumieten. Ein entsprechender Flächenabtausch ist grundsätzlich möglich und der Vermieter steht dannzumal für Gespräche gerne bereit. Zu beachten ist, dass die Vermieterin im Laufe des 2./3. Quartals 2027 mit den Büroflächen im Neubau auf den Markt gehen wird, diesbezüglich wird die Vermieterin zeitnah auf die Gemeinde zugehen. Die Vermieterin investiert total ca CHF 3.5 Mio in den Ausbau der Büroflächen (CHF 2.5 Mio) sowie die Aufwertung des Atriums im Geb C (CHF 1 Mio). Die Aussen-terrasse im 5. OG mit 121m2 kann unentgeltlich genutzt werden.

| Objekt                                       | Stock          | Referenz - Nr.         | ca m2    | Preis pro m2 | Nettomietzins pro Jahr | Franken pro Monat |
|----------------------------------------------|----------------|------------------------|----------|--------------|------------------------|-------------------|
| Büroraum                                     | 4. Stock Geb B | 06868.02.0406.02       | 1'010.00 | 300.00       | 303'000.00             | 25'250.00         |
| Büroraum                                     | 4. Stock Geb C | 06868.03.0400.03       | 1'558.00 | 300.00       | 467'400.00             | 38'950.00         |
| Büroraum(+Terasse 121m2)                     | 5. Stock Geb C | 06868.03.0500.03       | 220.00   | 300.00       | 66'000.00              | 5'500.00          |
| Lageraum                                     | 4. UG Geb A    | 06868.010043.05        | 276.00   | 105.00       | 28'960.00              | 2'413.33          |
| Einstellplätze                               | P2 bis P4      | 06868.90.0230.02       | 20 Stk   | 170.00       | 40'800.00              | 3'400.00          |
|                                              |                |                        |          |              |                        |                   |
| Total Nettomietzins                          |                |                        |          |              | 906'160.00             | 75'513.33         |
| Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten akonto |                | CHF 45.00 pro m2 Büro  |          |              | 125'448.75             | 10'454.05         |
| Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten akonto |                | CHF 15.00 pro m2 Lager |          |              | 4'140.00               | 345.00            |
|                                              |                |                        |          |              |                        |                   |
| Total Bruttomietzins                         |                |                        |          |              | 1'035'748.75           | 86'312.40         |

Die Mietzinszahlungen müssen entweder über E-Banking/E-Finance oder mittels Dauerauftrag bei einer Bank/der Post erfolgen. Sollte der Mieter den Mietzins entgegen dieser Vereinbarung mittels Einzahlungsschein bezahlen, kann die Vermieterin ihm die ihr daraus entstehenden Kosten (wie Postgebühren etc.) weiter verrechnen.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses ist die Vermieterin berechtigt, dem Mieter eine Mahngebühr von CHF 20.00 zu verrechnen.

Die vorstehenden Flächenangaben beziehen sich auf die inneren Flächen zur Sondernutzung (IFSN) als Anteile der jeweiligen Nettogeschossflächen im Sinne der SIA-Norm 416 (2003), jedoch abweichend davon gemessen ab Innenkante Aussenbegrenzung und enthaltend auch die Konstruktionsflächen für die innere Einteilung des Mietobjektes.

Allfällige Abweichungen des genauen Flächenmasses bleiben ohne Einfluss auf den massgebenden Mietzins.

### 1.2 Mietzinsbasis

Landesindex der Konsumentenpreise:                      Basisjahr 2025    per 31.07.2026    101.1 Pkt.

### 1.3 Mehrwertsteuer (MWST)

Die Vermieterin wird das Mietobjekt nicht der Mehrwertsteuerpflicht unterstellen (optieren). Der Mieter ist daher nicht verpflichtet, zusätzlich zur vereinbarten Mindestmiete (zzgl. Nebenkosten) die MWST zu entrichten.

## **2      Verwendungszweck**

Das Mietobjekt steht dem Mieter für folgende Nutzung zur Verfügung:  
Bürraum

Folgende Anlagen können mitbenutzt werden:  
Gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen

Das Mietobjekt darf ausschliesslich zu dem vertraglich festgelegten Verwendungszweck benutzt werden. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Wird das Mietobjekt ohne Zustimmung der Vermieterin für andere Zwecke benutzt, ist die Vermieterin jederzeit berechtigt, diesen Mietvertrag gemäss den gesetzlichen Fristen aufzulösen.

## **3      Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung**

### **3.1      Mietbeginn**

Die Miete beginnt am 01.07.2027, spätestens jedoch am 1.1.2028. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet.

Sollte die Übergabe, insbesondere zur Vornahme der Mieterausbauten, bereits vor dem Mietbeginn erfolgen, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf den Mieter über.

Dem Mieter wird das Mietobjekt gemäss Ausbaubeschrieb und den Grundrissplänen im Zustand Grundausbau übergeben (gemäss Beilagen).

### **3.2      Mietdauer**

Das Mietverhältnis ist befristet und endet ohne vorherige Kündigung automatisch am 30.06.2047 (Art. 255 Abs. 2 OR).

Der Mieter kann den Mietvertrag vorzeitig auf das Ende des 10. Jahres unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten kündigen. Macht der Mieter von diesem Recht Gebrauch, ist an die Vermieterin eine Konventionalstrafe von CHF 1,8 Mio. zuzüglich MWST zu entrichten. Zahlbar und fällig auf das entsprechende Auszugsdatum.

Vorbehalten bleibt eine allfällige Verlängerung der Mietdauer gemäss nachstehender Ziffer.

### **3.3      Verlängerung der Mietdauer**

Dem Mieter wird ein Vorrecht auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses zu neuen Konditionen eingeräumt. Will er dieses Recht in Anspruch nehmen, so hat er sein diesbezüglich bestehendes Interesse spätestens 24 Monate vor Ablauf der Mietdauer schriftlich der Vermieterin mitzuteilen.

Meldet der Mieter im Sinne des vorstehenden Absatzes sein Interesse an der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses an, so verpflichtet sich die Vermieterin, dem Mieter spätestens 10 Monate vor Vertragsbeendigung eine Offerte zur Fortsetzung des Mietverhältnisses um 5 Jahre, wiederum im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet, zu den dazumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen zu unterbreiten.

Können sich die Parteien nach entsprechender Offertstellung nicht innert einer Frist von 2 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in welchem die Offerte dem Mieter zugegangen ist, über die Bedingungen eines neuen Mietvertrages, insbesondere über den massgebenden Mietzins, einigen, so ist eine Vereinbarung über die Vertragsverlängerung nicht zu Stande gekommen mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis auf den 30.06.2047 endigt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Die Verpflichtung zur Offertstellung im Sinne dieser Regelung gilt nur gegenüber dem Mieter und entfällt, wenn das Mietverhältnis im Zeitpunkt, in welchem die Offerte spätestens gestellt werden muss, im Sinne von Art. 263 OR an einen Dritten übertragen worden ist (bzw. wenn es auf den Zeitpunkt, auf welchen es ohne Vereinbarung eines neuen Vertrages endet, auf einen Dritten übertragen werden soll) oder wenn im entsprechenden Zeitpunkt mehr als 80 % des Mietobjektes untervermietet sind.

## **4 Mietzins/Mietzinsanpassungen**

### **4.1 Anfangsmietzins**

Der Anfangsmietzins für das Mietobjekt beträgt bei Vertragsabschluss CHF 906'160.00 netto pro Jahr (vgl. Ziffer 1.1), unabhängig allfälliger Flächenabweichungen. Er kann während der gesamten Mietdauer nicht unterschritten werden.

### **4.2 Anpassung des Mietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn**

Der unter Ziffer 1.1 aufgeführte Mietzins kann entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültiger Jahresmietzins netto} \times \text{Indexveränderung seit der letzten Anpassung} \times 100.00}{\text{LIK bei der letzten Anpassung} \times 100}$$

= Nettomietzinsaufschlag pro Jahr

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr unter Einhaltung einer Anzeigefrist von einem Monat auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen. Die erstmalige Anpassung des Mietzinses gemäss Ziffer 1. erfolgt auf den .

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. Solche Anpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

Bei Bedarf können Akontobeträge für Nebenkosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreissigtägigen Frist auf den nächsten Monatsersten entsprechend der letzten Heiz- und Betriebskostenabrechnung angepasst werden.

## **5 Nebenkosten**

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und somit zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind die folgenden Nebenkosten, über welche einmal jährlich separat abgerechnet wird:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG bzw. Art. 6a VMWG
- Boilerentkalkung
- Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Allgemeinstrom

- Kosten aus dem Betrieb einer Energiefachstelle (u.a. Kosten für den Betrieb des Energiemonitorings, Massnahmen zur periodischen Energieverbrauchsmessung sowie Reporting, Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs - u.a. Einstellung und Regulierung der Heizungs- und Warmwasseranlage, der Klima- und Lüftungsanlage, der Beleuchtung etc. -, Massnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs)
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Rolltreppen, Personensuchanlage, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen, Einrichtungen der Anlieferung, Rolll Tore, Gebäudeleitsystem, Rampenheizung, Dachrinnenheizung, Luftvorhänge, elektrische Schiebetüren, Beschallungsanlagen
- Bewachungs- und Sicherheitsdienst, Zutrittskontrollsystem
- Kosten Sicherheitsbeauftragter (Salär inkl. Sozialversicherungsabzüge, Weiterbildungskosten, Verbrauchsmaterial, Aufarbeitung von Sicherheits- und Betriebskonzepten sowie Steuerung und Überwachung durch eine zentrale Stelle)
- Betriebs- und Wartungskosten von Brandschutz- (Feuermelde-, Feuerbekämpfungs- und Sprinkleranlagen) und Sicherheitseinrichtungen (inkl. Signalisationen und technische Installationen bei Fluchttüren)
- Wasser
- Abwasser
- Spülen Kanalisation
- Reinigung Pumpenschächte, Fettabscheider
- Kehr- und Sondermüllentsorgung und andere Entsorgungskosten
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Hauswartung (inkl. Personalneben- und Weiterbildungskosten)
- Hauswartmaterial
- Pikettdienst Hauswartung
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Reinigung allg. Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz, Fenster aussen, Storen, Rollläden
- Reinigung, Unterhalt und Bestückung mit Verbrauchsmaterial der allgemeinen WC-Anlagen
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteile
- Umgebungsarbeiten bei Grün- und Parkanlagen (inkl. Pflanzen)
- Unterhalt Pflanztröge, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Unterhalt von Schilder- und Werbeanlagen
- Antennen-, WiFi- und Urheberrechtsgebühren
- Salz, Filter und Service für Wasseraufbereitungsanlagen
- 4 % Verwaltungshonorar der Bruttokosten für die Nebenkostenabrechnung zuzüglich MWST

Die Belastung weiterer mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten und Abgaben, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten; wobei in einem solchen Fall die Akontozahlungen angepasst werden können.

Die Vermieterin bestimmt den Verteilschlüssel. Fallen Kosten im einen oder anderen Mietobjekt nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel angemessen berücksichtigt.

Die Abrechnung über die Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter erhebt. Der Mieter hat 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 den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls vom Mieter zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, die Installation eines separaten Wasserunterzählers zu Lasten des Mieters anzuordnen.

Die beim Mieter direkt erhobenen Kosten für Elektrizität sowie die Telefon-, Telefax-, Modem-, TV-Gebühren usw. sind von diesem direkt zu bezahlen.

## **6 Verzugszins**

Bei verspäteter Zahlung stellt die Vermieterin dem Mieter 5 % (p. a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag in Rechnung. Die Erhebung allfälliger Spesen (Mahngebühren) bleibt vorbehalten.

## **7 Übergabe, Mängel**

Die Vermieterin übergibt dem Mieter das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand "Ausbau gemäss Beilage 2" zum vereinbarten Termin. Dabei unterzeichnen die Parteien ein gemeinsam aufgenommenes Übergabeprotokoll. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Anspruch auf Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr.

Die Vermieterin hält allfällige Mängel bei der Übergabe in einem Protokoll schriftlich fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innerhalb von 14 Tagen nach Entdecken schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als Ganzes im protokollierten bzw. mängelfreien und vertragskonformen Zustand übernommen.

## **8 Gebrauch des Mietobjektes**

Beabsichtigt der Mieter, 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 für andere Mietobjekte die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei hat der Mieter 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. Der Mieter ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen, Erschütterungen Lichtimmissionen oder elektromagnetische Strahlungen verhindern. Er haftet für alle Folgen einer Verletzung dieser Verpflichtung, insbesondere für allfällig berechnete Forderungen anderer Mietparteien (Mietzinsreduktion und Schadenersatz gemäss Art. 259d und 259e OR) oder Nachbarn, und er verpflichtet sich, in einem allfälligen Streitfall auf ergangene Streitverkündung sich am Verfahren zu beteiligen und dieses auf Verlangen der Vermieterin im eigenen Namen und auf eigenes Risiko - auch bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen - zu führen.

Räume und Flächen ausserhalb des Mietobjektes, auch soweit daran ein Mitbenützungsrecht (Verwendungszweck) besteht, dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den hierfür bestimmten und gemieteten Plätzen abgestellt

werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in gesetzeskonformer Weise aufbewahrt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, die durch das Mietobjekt verlaufenden Schächte sowie allenfalls inskünftig neu erstellte Schächte sowie alle anderen Schächte, die vom Mieter für Zu- und Ableitungen aller Art (mit-)benützt werden können, ebenfalls mitzubennützen. Der Mieter ist sodann ebenfalls berechtigt, für entsprechende Zu- und Ableitungen die in der Mietliegenschaft vorhandenen Schächte mitzubennützen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will er davon Gebrauch machen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

## **9 Sicherheitsleistung**

Die Vermieterin verzichtet auf die Erbringung einer Sicherheitsleistung.

Bei Übertragung des Mietvertrages kann die Vermieterin verlangen, dass eine Sicherheitsleistung in Höhe von CHF 500'000.00 zu erbringen ist, wenn sie andernfalls die erforderliche Zustimmung verweigern könnte.

Grundausbau und Mieterausbauten

### **9.1 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten**

Der vereinbarte Nettomietzins bildet die adäquate Gegenleistung für das schlüsselfertige und ausgebaute Mietobjekt gemäss beiliegendem Ausbaubeschrieb (= Ausbaubeschrieb, gem. Beilage 2) ohne Verkabelung der IT und ohne Möblierung.

### **9.2 Unterhalt der Mieterausbauten**

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten den Unterhalt und Ersatz von nicht zum Grundausbau gehörenden Ausbauten jedwelcher Art, also der Mieterausbauten zu besorgen, auch soweit diese mit dem Gebäude fest verbunden sind und die Vermieterin die Mieterausbauten ganz oder teilweise mitfinanziert hat; die entsprechenden Kosten gehen zu seinen Lasten. Der Mieter ist verpflichtet, auf erstes Verlangen der Vermieterin Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Mieterausbauten vorzunehmen, wenn deren Zustand das Mietobjekt oder andere Teile der Mietliegenschaft zu beschädigen droht oder das äussere Erscheinungsbild der Mietliegenschaft beeinträchtigt.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die vorstehend vereinbarten Verpflichtungen bei der Mietzinsfestsetzung angemessen berücksichtigt worden sind und sich daher nicht zum Nachteil des Mieters auswirken.

#### **9.2.1 Während der Mietdauer**

Beabsichtigt der Mieter, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er 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 ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von 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 unter der Bedingung zu erteilen, dass die Kosten der Mieterausbauten vor der Ausführung von Bauarbeiten sichergestellt werden. 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 der Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,
- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme der Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

### 9.2.2 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen

Wird die Bewilligung von 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, Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Einrichtungen oder Materialien, wie Asbest etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Die Vermieterin hat für den Fall, dass Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen sollen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, das Recht, als Bedingung für die Erteilung der Zustimmung zu solchen Massnahmen Planer und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf Mieterausbauten zurückzuführen sind, gehen anteilmässig zu Lasten des Mieters.

### 9.2.3 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Der Mieter hat sicherzustellen, dass die festgelegte maximale Bodenlast nicht überschritten wird. Auf Verlangen ist der Vermieterin mit dem Antrag auf Zustimmung ein Ingenieurgutachten vorzulegen.

Bei der Ausführung von Arbeiten zu den Mieterausbauten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten 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.

Der Mieter gewährleistet, dass für Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf seine Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Verletzt der Mieter diese Verpflichtung,

tung, so stellt dies eine Vertragsverletzung dar, die die Vermieterin nach Ablauf einer schriftlich angesetzten Nachfrist zur ausserordentlichen Vertragsauflösung berechtigt. In jedem Fall haftet der Mieter der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Für jedes Bauvorhaben hat der Mieter eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

## **10 Kleiner Unterhalt**

Unterhalt und kleinere Reparaturen des Mietobjektes sind bis zum Betrag von 1 % des Jahresnettomietzinses, maximal jedoch bis CHF <9'000.00> pro Reparatur und Einzelfall, Sache des Mieters.

## **11 Gemeinschaftsanlagen**

Der Begriff "Gemeinschaftsanlagen" umschreibt sämtliche Flächen und Räumlichkeiten, welche nicht Gegenstand der ausschliesslichen Benützung durch einen einzelnen Mieter sind, sondern sämtlichen Mietern bzw. Kunden der Liegenschaft zur Benützung gemeinsam zur Verfügung stehen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören insbesondere Treppen, Aufzüge, allgemeine Warenlifte, WC-Anlagen, Anlieferungszonen, Rampen, Grün- und Umgebungsanlagen, usw.

Diese Gemeinschaftsanlagen dürfen vom Mieter grundsätzlich nicht zu eigenen Zwecken benützt werden. Jegliches Lagern von Waren, Packmaterial usw. sowie Warenbehandlungen aller Art sind innerhalb der Gemeinschaftsanlagen ebenfalls ausdrücklich untersagt. Ausnahmen, die nur für einen bestimmten Einzelfall und daher zeitlich beschränkt erteilt werden können, bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

## **12 Reinigung**

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit dazugehörenden WC-Anlagen auf eigene Kosten zu reinigen. Stehen WC-Anlagen verschiedenen Mietern zur Verfügung, so haben diese die Reinigung und den Ersatz des Verbrauchsmaterials unter sich zu organisieren. Können sich die betroffenen Mietparteien nicht einigen, beauftragt die Vermieterin die Reinigung (inkl. Verbrauchsmaterial). Die entsprechenden Kosten werden der Nebenkosten-Abrechnung gemäss einem von der Vermieterin bestimmten Kostenverteilungsschlüssel belastet.

## **13 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen**

Fassadenteile bilden nicht Bestandteil des Mietobjektes. Beschriftungen dürfen nur im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, um welche der Mieter auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten nach-zusuchen hat, und im Übrigen 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. Besteht für die Mietliegenschaft ein einheitliches Beschriftungskonzept, so ist der Mieter verpflichtet, seine Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften etc. diesem Konzept anzupassen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Erstellung, Anbringung, Reinigung und Unterhalt von Aussenanlagen gehen zu Lasten des Mieters. Der Mieter bezahlt auch allfällige Anschlusskosten und den Elektrizitätsverbrauch.

Der Mieter verpflichtet sich, im Hinblick auf allfällige Unterhaltsarbeiten im Bereich der Fassade Aussenanlagen auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und hernach wieder anzubringen. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahmen den übrigen Bauteilen anzugleichen.

Der Mieter haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit Haftpflichtansprüche auf Aussenanlagen zurückgeführt werden. Es obliegt dem Mieter, allfällig erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen für Aussenanlagen auf eigene Kosten einzuholen.

Für Aussenanlagen kann die Vermieterin einen Mietzins erheben. Dieser ist dem Mieter spätestens zusammen mit der Genehmigung mitzuteilen.

#### **14 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses**

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig 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 OR.

Beabsichtigt der Mieter, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, so hat er dem schriftlichen 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. Fehlen einzelne diese Unterlagen, berechtigt dies die Vermieterin ohne weiteres, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern.

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 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.

Die Vereinbarung eines Handgelds ("Schlüsselgeld" oder ähnliche Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung) ist nicht erlaubt. Wird trotzdem eine solche Entschädigung vereinbart, so berechtigt dies die Vermieterin, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Erfährt die Vermieterin erst zu einem späteren Zeitpunkt, dass eine solche Entschädigung vereinbart und/oder geleistet wurde, so stellt dies einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Vertragsauflösung gegenüber dem aktuellen Mieter nach Art. 266g OR dar, wobei die Vermieterin berechtigt ist, den durch den Mieter oder seinen Rechtsnachfolger verursachten Schaden geltend zu machen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

#### **15 Vorzeitige Vertragsauflösung**

Die Vermieterin kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nebst den im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Gründen vorzeitig kündigen, wenn eines der nachstehenden Ereignisse eintritt:

- Wenn das Mietobjekt zweckwidrig benutzt wird
- Wenn der Mieter oder seine Angestellten oder Beauftragten wesentliche vertragliche Verpflichtungen verletzen, insbesondere bezüglich Verwendung des Mietobjektes, Missachtung des Sortiments oder der Öffnungszeiten, ungenaue oder fehlende Meldung der Umsätze, bei Übertragung des Mietobjektes an einen Dritten bzw. Untervermietung usw. ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Vermieterin
- Wenn Bauhandwerkerpfandrechte im Zusammenhang mit Mieterausbauten eingetragen werden, sofern der Mieter nicht unverzüglich die Löschung bewirkt.

Wird das Vertragsverhältnis durch ausserordentliche Kündigung der Vermieterin aufgelöst, so haftet der Mieter für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden, wozu insbesondere der gesamte Mietzinsausfall bis zum erstmöglichen Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses sowie die Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachfolgemietler (Inseratekosten etc.) gehören.

## **16 Rückgabe/Rückbau**

Bei Ablauf des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt ordnungsgemäss geräumt und in sauber gereinigtem vertragsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln, Batches usw. bis spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand Grundausbau (inkl. Entfernung von sämtlichen Beschriftungen sowie Instandstellung der betroffenen Fassadenteile 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 der Mieter verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen. Das Rückbauprojekt ist dabei der Vermieterin frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen und darf erst ausgeführt werden, wenn diese es schriftlich genehmigt hat.

Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihr zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grundausbaus zu verlangen, so ist der Mieter verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Es besteht in diesem Fall kein Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Erfordern die Herstellung des Zustandes Grundausbau oder andere von der Vermieterin auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung verlangte Rückbauten aufgrund von seit Vertragsbeginn in Kraft getretenen Gesetzesänderungen oder öffentlich-rechtlichen Anordnungen (z.B. feuerpolizeiliche oder andere sicherheitstechnische Auflagen etc.) zusätzliche Massnahmen, die über die blosse fachmännische Entfernung von Mieterausbauten hinausgehen, so verpflichtet sich der Mieter, diese zusätzlich erforderlichen Massnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Verletzt der Mieter seine 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 des Mieters 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. Der Mieter 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 vorstehende Regelung gilt unabhängig davon, ob, von wem und aus welchen Gründen das Vertragsverhältnis beendet wird, also insbesondere auch im Falle einer ausserordentlichen Vertragsauflösung.

## **17 Nachhaltigkeit**

### **17.1 Präambel**

Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas bewusst. Sie sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten und daher bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietgegenstands mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgehen und konstruktiv zusammenarbeiten wollen. Dabei sind sie bereit, auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Mietgegenstands zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermassen berücksichtigt werden. Die Parteien wollen in der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjekts sowie bei baulichen und technischen Massnahmen gemeinsam auf ein nachhaltiges Ziel hinarbeiten. Die Mieterin hat ihre Mitarbeitenden zu einer entsprechenden Nutzung des Mietgegenstands anzuhalten.

Zwischen den Mietvertragsparteien besteht Einigkeit, dass konkrete Vorschläge zur Förderung von mehr Nachhaltigkeit in diesem Mietverhältnis partnerschaftlich besprochen und ggf. gemeinschaftlich beschlossen werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Frage der Kostentragung bzw. Kostenverteilung einzelner Massnahmen.

Zu diesem Zweck verabreden die Vertragsparteien, regelmässigen Kontakt zu pflegen.

### **17.2 Daten: Energie, Wasser, Abfall**

Der Mieter verpflichtet sich, sofern sie erhoben werden oder sonst verfügbar sind, dem Vermieter folgende Informationen, Unterlagen, Dokumente („Daten“) vollständig zur Verfügung zu stellen, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Gebäudes und des Mietgegenstands stehen und geeignet sind, diese zu fördern („Nachhaltigkeitsinformationen“):

- Daten des Energie- (wie Strom, Heizung und Kühlung) und Wasserverbrauchs
- Abfallaufkommen (Betriebskehrricht, der Wiederverwertung bzw. -verwendung zugeführte Materialien)
- weitere Daten, die für die Ermittlung der CO<sup>2</sup>-Bilanz des Mietobjekts erforderlich sind

Hierzu werden sämtliche Nachhaltigkeitsinformationen, die mit vorhandenen Messeinrichtungen erhoben oder ohne weitere Messeinrichtungen ermittelt werden können, in geeigneter Form (soweit vorhanden elektronisch) und in angemessener Frist nach Absprache dem Vermieter übermittelt. Der Mieter stellt dem Vermieter nach Absprache Angaben zum Energie-, Heiz- und Strom-Bezug zur Verfügung, soweit der Vermieter diese nicht ohnehin für den Mieter erfasst. Der Vermieter kann dem Mieter für die Datenübermittlung eine Vorlage zur Verfügung stellen.

Zur Reduktion des mieterseitigen Aufwands bevollmächtigt der Mieter den Vermieter hiermit zur Abfrage der Nachhaltigkeitsinformationen bei Dritten (beispielsweise bei Versorgungsunternehmen, dem Facility- oder Property Management). Der Mieter wird dem Vermieter auf Wunsch eine entsprechende schriftliche Vollmacht ausstellen. Zudem ist jede Partei berechtigt, die Nachhaltigkeitsinformation selbst zu erheben. Hierbei wird sie die jeweils andere Partei bestmöglich unterstützen.

### **17.3 Massnahmen zur Effizienzsteigerung**

Der Mieter hat - soweit technisch möglich - seine Mieträume ausschliesslich mit energiesparenden Leuchtmitteln auszustatten (insbesondere Kompaktleuchtstoff-Leuchten, LED-Leuchten oder zukünftig andere, besonders wenig elektrische Energie verbrauchende Leuchtmittel).

Der Mieter wird sich ferner bemühen, innerhalb der Mieträume nur Geräte zu nutzen, die im Zeitpunkt ihrer Anschaffung der geltenden Energieeffizienzstufe "A" oder höher angehören.

Der Mieter bemüht sich ausserdem um einen sparsamen Umgang mit Wasser.

### **17.4 Mitarbeit bei Zertifizierungen**

Sollte der Vermieter in Zukunft Massnahmen durchführen, die erforderlich sind, um eine erstmalige Zertifizierung des Mietobjektes nach einem anerkannten Zertifizierungssystem (z. B. SNBS, LEED, DGNB, BREEAM oder vergleichbare Zertifizierungssysteme) zu erlangen, so wird der Mieter diese dulden und ggf. unterstützen. Soweit diese Massnahmen Flächen betreffen, die exklusiv durch den Mieter genutzt werden, ist die Durchführung der Massnahmen mit dem Mieter abzustimmen.

Der Mieter und der Vermieter haben alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist (die „Zertifizierungskriterien“), zu tun, und zwar jede Partei im Hinblick auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen des Mietvertrages in ihren Verantwortungsbereich fallen. Die Parteien haben alles zu unterlassen, was der Erfüllung der Zertifizierungskriterien entgegenstehen würde.

### **17.5 Weitere gebäudespezifische Daten**

Der Mieter verpflichtet sich, sofern diese erhoben werden oder sonst wie verfügbar sind, dem Vermieter folgende Informationen, Unterlagen, Dokumente („Daten“) vollständig zur Verfügung zu stellen, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Gebäudes und des Mietgegenstands stehen und geeignet sind, diese zu fördern:

- Daten, die von Erbringern von Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und/oder nachhaltigen Bewirtschaftung erhoben werden
- Daten der Objektnutzung, insbesondere zum Personenaufkommen, zu Öffnungszeiten, Kernnutzungszeiten pro Tag und Woche, Schliessungszeiten sowie gegebenenfalls vom Mietzweck umfasste Sondernutzung,
- Daten, die für die Ermittlung des Werts und/oder der Nachhaltigkeitseigenschaften des Gebäudes und des Mietgegenstands benötigt werden, sowie
- Daten, die für eine Nachhaltigkeitszertifizierung des Gebäudes, des Gebäudebetriebs und/oder der Nutzung des Gebäudes und des Mietgegenstands benötigt werden.

Ferner leistet der Mieter, auf Verlangen des Vermieters, Auskunft über seine durchschnittliche Anzahl an Mitarbeitenden und Arbeitsplätzen sowie über die Anzahl an Servern, Kopierern und Druckern oder weiteren, für den Aspekt der Nachhaltigkeit relevanten Mieterausstattungen in seinen Mieträumen.

#### **17.6 Bezug von Strom aus erneuerbaren Quellen**

Der Mieter bemüht sich, soweit er für den Mietgegenstand elektrische Energie von einem Energielieferanten benötigt, wo möglich und wirtschaftlich vertretbar, diese aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen.

#### **17.7 Verwendung von ökologisch unbedenklichen Reinigungsmitteln**

Im Rahmen der Reinigung des Mietobjekts und des Objekts bemühen sich die Parteien, aus mehreren gleich wirksamen Reinigungsverfahren jeweils das umweltschonendere Verfahren anzuwenden. Soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, sollen nur ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel verwendet werden.

#### **17.8 Mieterausbau**

Sowohl Vermieter wie auch Mieter bemühen sich nach besten Kräften darum, bei Ein- und Umbauten möglichst emissionsarme Materialien einzusetzen, die auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehen sind. Im Sinn der Kreislaufwirtschaft sollen die eingesetzten Baumaterialien wiederverwendet bzw. wiederverwertet werden können und/oder sein. Massnahmen, die nachteilige Auswirkungen haben auf die Umweltleistung des Gebäudes und/oder die Räumlichkeiten, sind zu vermeiden, es sei denn, dies sei aus betrieblicher oder technischer Sicht nicht möglich. Für ein optimales Ergebnis ist eine frühzeitige gegenseitige Information und Diskussion über geplante Massnahmen und deren mögliche Auswirkungen auf die Umweltleistung des Gebäudes notwendig.

Es wird insbesondere auf die Energieeffizienz geachtet. Bei jedem Eingriff ist möglichst eine Verbesserung der Energieeffizienz und/oder eine Reduktion des Energieverbrauchs anzustreben. Bei Ersatz der Wärmeerzeugung wird - soweit technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll - auf erneuerbare Energie gesetzt.

#### **17.9 Abfallentsorgung**

Vermieter und Mieter legen Wert auf eine getrennte Entsorgung des Abfalls, soweit entsprechende Möglichkeiten im Gebäude vorhanden sind, und bemühen sich fortwährend, das Abfallaufkommen zu minimieren. Weitergehende, heute bestehende oder künftig eingeführte gesetzliche Pflichten zur Behandlung von Abfall sind vorrangig zu beachten.

#### **17.10 Anreize zur Nutzung von ÖV und Fahrrad**

Der Verkehr, der durch die Nutzerinnen und Nutzer der Liegenschaft sowie durch Anlieferung von Waren verursacht wird, soll nach Möglichkeit minimiert und ökologisch ausgerichtet werden. Der Gebrauch von öffentlichen Verkehrsmitteln und Fahrrad soll - je nach Möglichkeiten, die sich bei der betreffenden Liegenschaft ergeben - durch angemessene Infrastruktur und Sensibilisierung gefördert werden.

#### **17.11 Biodiversität**

Es sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Biodiversität auf/in der Liegenschaft sowie in der Umgebung der Liegenschaft genutzt werden.

## 18 Versicherungen / Schadenrisiko

Die Vermieterin stellt für das Gebäude bei der zuständigen obligatorischen kantonalen Gebäudeversicherung (in GUSTAVO-Kantonen bei einem privaten Versicherer) eine angemessene Versicherung gegen Feuer und Elementarschäden und bei einem privaten Versicherer eine Gebäude-Wasserschaden/Erdbeben- sowie Gebäudehaftpflichtversicherung sicher. Befindet sich das Mobiliar (Fahrhabe) im Eigentum der Vermieterin, versichert sie dieses mittels einer Fahrhabe-Versicherung.

Der Mieter ist verpflichtet, alle weiteren, nicht durch die Policen gemäss vorstehendem Absatz gedeckten Risiken wie zum Beispiel

- Betriebsausfallversicherungen
- Feuer/Elementarschäden/Wasser/Erdbeben für betriebliche Einrichtungen (auch wenn sie mit dem Gebäude fest verbunden sind), für Mobiliar (sofern im Eigentum des Mieters), Warenvorräte, Gäste- und Personaleffekten etc.
- Epidemie oder Pandemie (sofern Versicherer dieses Risiko abdecken) inklusive allfällige in diesem Zusammenhang erlassene behördliche Anordnungen sowie alle damit verbundenen Folgen
- sämtliche Glasbruchschäden an Schaufenstern, Spiegeln, Glastüren und Fenstern, inbegriffen Beschriftungen und Leuchtreklamen,
- ev. eine Vorsorgedeckung

auf eigene Kosten angemessen zu versichern sowie

- eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 10 Mio. abzuschliessen.

Bei Betriebsunterbruch infolge eines Schadenfalls kann der Mieter keine Entschädigung für Verdienstausschlag fordern. Der Mieter muss sich gegen dieses Risiko (Chömage) angemessen über eine separate bei einem privaten Versicherer abgeschlossene Betriebsausfallversicherung versichern.

Auf Verlangen sind der Vermieterin die entsprechenden Policen auszuhändigen.

## 19 Retentionsrecht

Das Retentionsrecht der Vermieterin an der Einrichtung und am Mobiliar des Mieters gemäss Art. 268 OR geht allen Ansprüchen Dritter vor. Der Mieter bestätigt, dass von ihm eingebrachtes Mobiliar sein Eigentum ist und dass bezüglich keinem Inventargegenstand der Eigentumsvorbehalt eines Dritten im Register eingetragen ist.

## 20 Schlüsselübergabe

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Verzeichnis über die dem Mieter übergebenen Schlüssel /Badges und dergleichen erstellt. Weitere Schlüssel/Badges können vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf eigene Kosten angefertigt werden.

Am Tage der Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter sämtliche Schlüssel/Badges, auch solche, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen, der Vermieterin zu übergeben. Bei Verlust hat der Mieter die Vermieterin zu informieren. Die Vermieterin ist in diesem Fall berechtigt, Schlösser, Schlüssel und Badges auf Kosten des Mieters auszuwechseln.

## 21 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 notwendigen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer,



Einbruch, Notfällen, Schadenminderungen) entfällt die Voranzeigefrist.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung stellt und die Vermieterin oder deren Vertreter entsprechend zu informieren. Vorbehalten bleibt die Gebrauchspflicht gemäss diesem Vertrag.

Die Schlüssel können auch in versiegeltem Umschlag der Vermieterin übergeben werden.

## **22        Vertragsänderungen**

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

## **23        Auskunftspflicht**

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche die Struktur des Unternehmens wesentlich beeinflussen (wesentliche Änderungen im Aktionariat, Gesellschaftsübernahme, Fusion, Einbringen in eine Holding-Struktur oder ähnliches), unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin einverlangten Unterlagen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter ist ausserdem verpflichtet, eine Änderung der Unternehmensform, der Firma oder eine Einschränkung der Haftung der Vermieterin mitzuteilen.

## **24        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 bona fide entspricht oder möglichst nahekommt.

## **25        Gerichtsstand/Anwendbares Recht**

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

## **26        Vertragsausfertigung**

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

## **27        Besondere Vereinbarungen**

Der Mieter ist darüber informiert, dass vor dem Gebäude C, vorbehaltlich der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung, ein Hochhaus errichtet werden soll. Während der Bauphase von voraussichtlich Q4 2027 bis Q4 2031 können Lärmimmissionen sowie weitere baubedingte Beeinträchtigungen auftreten. Der Mieter nimmt diese Umstände ausdrücklich zur Kenntnis.

## 28 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages und sind diesem beigeheftet:

- Beilage 1 - 3: Grundrisspläne
- Beilage 4: Abgrenzung Grundausbau / Mieterausbau ("Schnittstellenpapier") ·
- Beilage 5: Datenschutzerklärung

Der vorliegende Mietvertrag und sämtliche integrierenden Bestandteil bildenden Dokumente [ist/sind] im Doppel bereits von Wincasa vorunterzeichnet und [enthält/enthalten] den vollständigen Antrag zum Mietvertragsabschluss der Vermieterin. Der Mietvertrag kommt zustande und entfaltet seine Wirkung, sofern ein Exemplar bis spätestens 14 Tage nach Datum der Mietvertragserstellung (04.08.2026 plus 14 Tage) rechtsgültig unterzeichnet und ohne jegliche (z.B. handschriftliche) Änderung bzw. Ergänzung per A-Post Plus oder Einschreiben an Wincasa retourniert wird (das Datum des Poststempels ist relevant). Im Zweifelsfall muss der Mieter mittels Tracking-Beleg des Postkuriers belegen, dass der Mietvertrag spätestens am Tag der Frist an Wincasa versandt wurde. Unterscheidet sich das retournierte Mietvertragsexemplar der Vermieterin vom Mietvertragsexemplar des Mieters, gilt in jedem Fall das Exemplar der Vermieterin. Eine (z.B. handschriftliche) Änderung oder Ergänzung gilt als Ablehnung des Antrags zum Mietvertragsabschluss der Vermieterin - es kommt in der Folge nicht zu einem Vertragsschluss.

Basel, 04.08.2026 / K764842/KORA

Die Vermieterin:

UBS Investment Foundation 4 (UBS AST 4 Real Estate Switzerland) c/o UBS AG, Bahnhofstr. 45,  
8001 Zürich

Vertreten durch:

**Wincasa AG**

**Mieter/in 1**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Gemeinde Münchenstein

\_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname in Blockschrift

\_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname in Blockschrift