

Mietvertrag für Räumlichkeiten im Primarschulhaus Moos, Schulhaustrakt C (2. und 3. Obergeschoss), Rüschlikon

Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon (Campus Moos)

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 wird Ihnen folgende Vorlage unterbreitet:

**Mietvertrag für Räumlichkeiten im Primarschulhaus Moos, Schulhaus-
trakt C (2. und 3. Obergeschoss), Rüschlikon**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme auf dem entsprechenden Stimmzettel abzugeben.

Inhaltsverzeichnis

Antrag	4
Abstimmungsfrage.....	4
Abstimmungsempfehlung	4
Die Vorlage in Kürze.....	5
Erläuterung der Vorlage.....	5
Ausgangslage	5
Schlusswort.....	10
Voraussetzung für die Annahme der Vorlage und Inkrafttreten.....	10
Folgen einer Nichtannahme der Vorlage	10
Antrag der Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands	10
Anhang (Entwurf Mietvertrag, ohne Beilagen)	12

Antrag

Der Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon beantragt den **Stimmberechtigten des Verbandsgebiets**, gestützt auf Art. 8 ff. der geltenden Statuten, an der Urnenabstimmung zu beschliessen:

Es wird dem Abschluss des Mietvertrags zwischen der Gemeinde Rüschlikon (Vermieterin) und dem Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon (Mieter) betreffend Räumlichkeiten im Primarschulhaus Moos, Schulhaustrakt C (2. und 3. Obergeschoss), Säumerstrasse 26, 8803 Rüschlikon, zugestimmt.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage auf dem Stimmzettel lautet:

Stimmen Sie dem Abschluss des Mietvertrags zwischen der Gemeinde Rüschlikon (Vermieterin) und dem Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon (Mieter) betreffend Räumlichkeiten im Primarschulhaus Moos, Schulhaustrakt C (2. und 3. Obergeschoss), Säumerstrasse 26, 8803 Rüschlikon, zu?

Abstimmungsempfehlung

Der Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon empfiehlt: JA

Die Gemeinderäte von Kilchberg und Rüschlikon empfehlen: JA

Die Schulpflegen von Kilchberg und Rüschlikon empfehlen: JA

Die Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands empfiehlt: JA

Die Vorlage in Kürze

Der Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon benötigt aufgrund der gestiegenen und weiterhin steigenden Anzahl an Schülerinnen und Schülern mehr Raum. Auch die Primarschule Rüschlikon steht vor derselben Herausforderung und baut daher aktuell den Zusatzbau Trakt C auf dem Areal der Primarschule Moos, welches direkt an das Gelände der Sekundarschule angrenzt.

Für den Raumbedarf der Sekundarschule wurden mittels einer externen Studie verschiedene Varianten geprüft. Ein Teil des Platzbedarfs konnte mittels einer bereits erfolgten Innenverdichtung gedeckt werden. Für den restlichen Platzbedarf hat die Studie ergeben, dass die Miete des 2. und 3. Obergeschosses im Schulhausstrakt C auf dem Primarschulgelände Moos die sinnvollste Variante darstellt. Dafür muss ein Mietvertrag zwischen dem Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon und der Gemeinde Rüschlikon, welche den Zusatzbau Trakt C auf ihrem Grundstück erstellt, abgeschlossen werden.

Erläuterung der Vorlage

Ausgangslage

Der Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon führt seit 2015 die gemeinsame Sekundarschule der Gemeinden Kilchberg und Rüschlikon. Delegierte aus den Schulpflegen der Verbandsgemeinden bilden die Schulkommission des Zweckverbands. Der Schulunterricht findet im Sekundarschulgebäude Campus Moos in Rüschlikon statt.

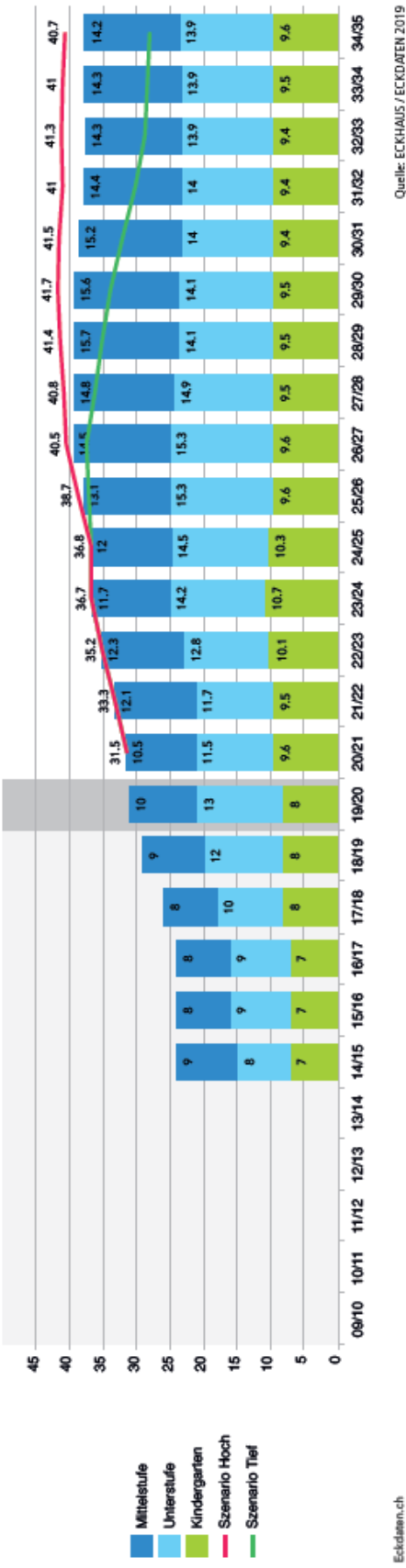
Entgegen den Prognosen bei der Gründung des Zweckverbands waren die Schüler- und Klassenzahlen zwischenzeitlich stärker gewachsen, sodass der vorhandene Schulraum knapp wurde. Die Gemeinden Kilchberg und Rüschlikon haben daher im Jahr 2019 die Eckhaus AG Städtebau und Raumplanung beauftragt, langfristige Prognosen der Schülerzahlen je Schuleinheit zu erstellen. Diese Prognosen mit einem Zeithorizont von 15 Jahren entsprechen der tatsächlichen Entwicklung und bildeten die Grundlage für die strategische Raumplanung und die konkrete Raumbereitstellung.

Die aktuell grossen Kinderjahrgänge im Vorschulalter und die weiterhin rege Wohnbautätigkeit werden gemäss Prognose im Primarschulbereich zu einer kurz- bis mittelfristig deutlichen Zunahme der Schüler- und Klassenzahlen führen und auch längerfristig auf hohem Niveau bleiben.

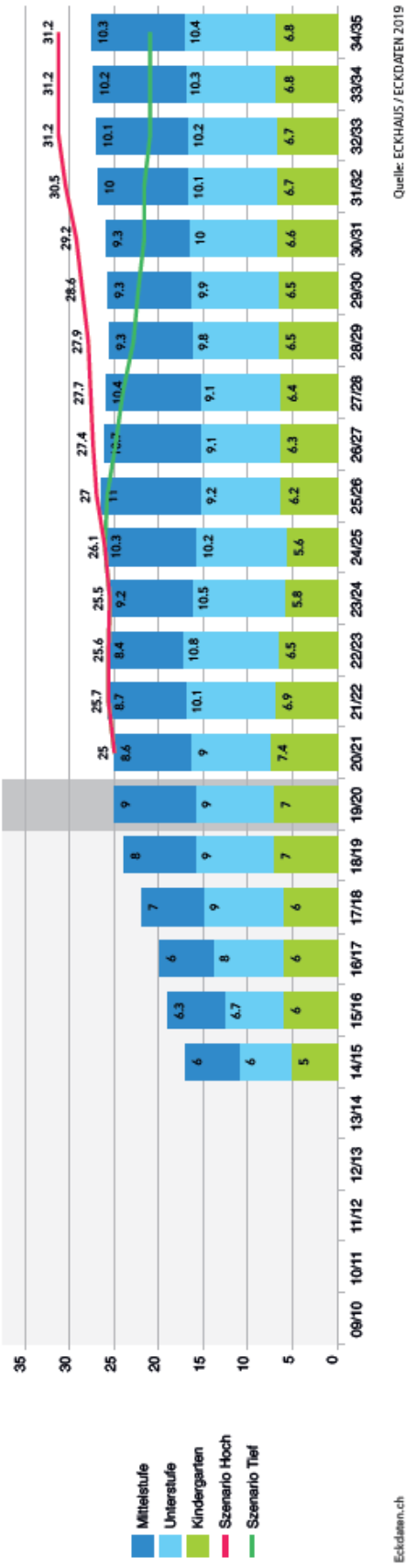
Auch die Zahlen im Sekundarschulbereich werden gemäss Prognose entsprechend zeitverscho-ben zu den Primarschulzahlen mittel- bis langfristig stark zunehmen.

2. Oktober 2019

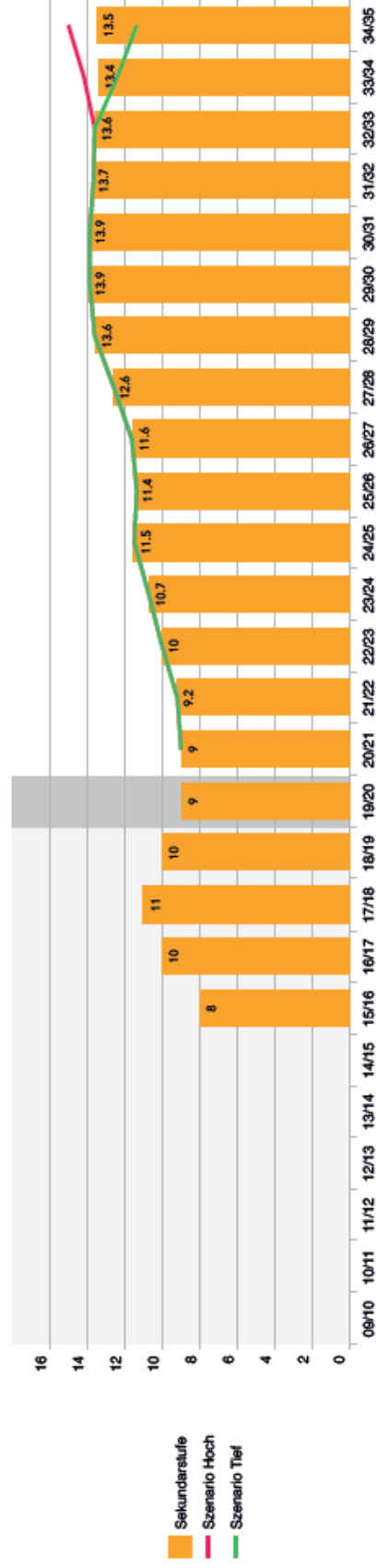
Gemeinde Kilchberg - Prognose Klassen 2019/20 bis 2034/35



Gemeinde Rüschlikon - Prognose Klassen 2019/20 bis 2034/35



Sekundarschule Kilchberg Rüslikon - Prognose Klassen 2019/20 bis 2034/35



Eckdaten.ch

Quelle: ECKHAUS / ECKDATEN 2019

Eine langfristig sinnvolle Lösung für den mit diesen steigenden Schülerzahlen verbundenen Raumbedarf zu finden, war Sache der beiden Verbandsgemeinden und des Zweckverbands Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon. Die Gemeinde Rüschlikon als Landeigentümerin hat daher beim Architekturbüro E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten ETH BSA SIA AG eine Studie in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie war es abzuklären, welche Optionen für diesen Raumbedarf für die Sekundarschule vorhanden sind.

Zudem hat sich eine Objektkommission, bestehend aus den beiden Schulpräsidentinnen und den beiden Ressortvorstehern Liegenschaften der Gemeinden Kilchberg und Rüschlikon, gebildet. Diese Objektkommission hat sich, unter Einbezug des Zweckverbands und gestützt auf diese Variantenstudie entschieden, eine Innenverdichtung im Sekundarschulhaus Campus Moos zu realisieren. Diese wurde zwischenzeitlich bereits abgeschlossen. Die durch die Innenverdichtung gewonnenen fünf Gruppenräume von je rund 50 m² deckten den Raumbedarf jedoch bei Weitem nicht ab.

Zeitgleich zu dieser Entwicklung muss auch die Primarschule Rüschlikon ihren Schulraum erweitern, da diese ebenfalls steigende Zahlen an Schülerinnen und Schülern verzeichnet. Die Gemeinde Rüschlikon hat sich zum Bau eines zusätzlichen Gebäudes, dem Trakt C, entschieden. Dieses zusätzliche Schulhaus entsteht derzeit auf dem Grundstück der Gemeinde Rüschlikon auf dem Areal der Primarschule Moos. Es wird voraussichtlich im Sommer 2023 bezugsfertig sein.

Die Objektkommission erkannte, dass sich mit der Einmietung in diesen Trakt C auch für den Zweckverband eine mögliche Lösung für die Erweiterung des Schulraums der Sekundarschule ergeben könnte. Nach eingehender Prüfung dieser und weiterer Optionen (siehe unten) hat sich die Variante «Miete von Räumlichkeiten im Trakt C, 2. und 3. Obergeschoss» als die sowohl aus örtlichen als auch aus sachlichen und finanziellen Aspekten sinnvollste und am besten realisierbare Option erwiesen.

Die Variante «Miete von Räumlichkeiten im Trakt C» hat folgende Vorteile:

- Die zu mietenden Flächen erfüllen den höheren Raumbedarf.
- Dank der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Sekundarschulgebäude werden keine Schüler- und Lehrergemeinschaften auseinandergerissen. Es wird sichergestellt, dass alle drei Sekundarstufen örtlich vereint beschult werden können. Damit können ein effizienter Betrieb ohne unnötige Wegzeiten umgesetzt sowie weiterhin Räumlichkeiten wie Lehrerzimmer, Werkräume oder Aussenanlagen gemeinsam genutzt werden.
- Der zu mietende Gebäudeteil verfügt über einen eigenen Eingang und ein eigenes Treppenhaus für die Sekundarschule, womit der Betrieb getrennt von der Primarschule geführt werden kann.

Alternativ dazu hat die Objektkommission unter Einbezug des Zweckverbands die folgenden Varianten geprüft:

Auslagerung von Klassen in andere Schulhäuser

Diese Variante wäre innerhalb einer für die Schülerinnen und Schüler zumutbaren Reichweite nicht realisierbar gewesen. Die umliegenden Schulgebäude haben die Kapazitätsgrenzen heute bereits erreicht. Zudem soll die Schule nicht auseinandergerissen werden, da dies zahlreiche

Nachteile mit sich bringen würde, insbesondere einen aufwändigeren und weniger flexibleren Betrieb.

Unterbringung von Klassen in einem Provisorium

Eine temporäre Lösung mit einem Provisorium wäre nur sinnvoll, wenn es darum ginge, auf vorübergehende Spitzen bei den Schülerzahlen zu reagieren, und wenn bereits absehbar wäre, dass sich die Schülerzahlen mittelfristig wieder reduzieren würden. Gemäss den derzeitigen Prognosen handelt es sich jedoch nicht um eine vorübergehende Spitze, sondern um eine anhaltende Zunahme. Zudem hätten es die Platzverhältnisse auf dem Gelände des Campus Moos bzw. dem Primarschulareal Moos gar nicht zugelassen, ein Provisorium aufzustellen. Dies insbesondere, weil die vom Landschaftsarchitekten Ernst Cramer ursprünglich für das Areal Moos konzipierte Umgebungsgestaltung einen alten Baumbestand von rund 30% der Fläche vorgibt.

Aufstockung auf dem Sekundarschulgebäude Campus Moos

Geprüft wurden ein zusätzliches Attika- oder ein Vollgeschoss. Diese Varianten wären sehr kostenintensiv und hätten den benötigten Raumbedarf nicht vollständig abdecken können. Zudem wäre die Bewilligungsfähigkeit kritisch gewesen, denn das Gebäude wäre durch die Aufstockung in die Gebäudekategorie «Hochhaus» gefallen. So hätten sich unter anderem Fragen bezüglich des Schattenwurfs gestellt. Dies wäre anfällig für Rechtsmittel und damit Zeitverzögerungen gewesen. Auch hätten die aufwändigen Bauarbeiten für eine Aufstockung während des laufenden Schulbetriebs stattfinden müssen, was als unzumutbar für die Schüler- und Lehrerschaft eingestuft wurde.

Annex-Bau

Für einen Anbau wäre die nötige Grundstückfläche neben dem bisherigen Gebäude nicht gegeben gewesen. Sie erwies sich daher von vornherein als nicht durchführbar.

Mietzins

Gemäss vorliegendem Mietvertrag wird der Zweckverband eine Nettogeschossfläche von voraussichtlich 958.95 m² belegen. Die Gemeinde Rüschlikon und der Zweckverband haben sich darauf geeinigt, sich für die Berechnung des Mietzinses am selben Berechnungsschlüssel zu orientieren, der für den Sicherheitszweckverband Kilchberg-Rüschlikon gemäss Vorgabe der vermietenden Gemeinde Kilchberg für die Miete des künftigen Feuerwehrdepots (Neubau Kilchberg) vorgesehen ist. Der Berechnungsschlüssel ist detailliert in Ziffer 4.1 des Mietvertrags festgehalten.

Die Berechnung des Mietzinses basiert auf dem Gebäudewert. Der Gebäudewert des Schulhaustrakts C wird bestimmt anhand der noch ausstehenden definitiven Bauabrechnung. Aufgrund der massiven Preissteigerung im Bausektor wird davon ausgegangen, dass der von den Stimmberechtigten der Gemeinde Rüschlikon genehmigte Objektkredit für den Trakt C von 11.9 Mio. Franken (+/- 15%) im Rahmen der Toleranz von +15%, oder zumindest eines Teils davon, ausgeschöpft wird. Per Februar 2023 beträgt die Baukostenprognose 13 Mio. Franken. Dies lässt für das Mietobjekt einen Quadratmeterpreis von +/- Fr. 316.00 erwarten bzw. einen jährlichen Mietzins (exkl. Nebenkosten) von Total Fr. 302'000.00.

Der Mietzins ist vom Zweckverband zu entrichten. Die gesamten Kosten des Betriebs des Zweckverbands werden jährlich von den beiden Verbandsgemeinden gemäss dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel gedeckt.

Schlusswort

Voraussetzung für die Annahme der Vorlage und Inkrafttreten

Die Abstimmungsvorlage ist angenommen, wenn sie die Mehrheit der Stimmen aus dem Verbandsgebiet auf sich vereint.

Der Mietvertrag soll nach Zustimmung durch die Stimmberechtigten des Verbandsgebiets per 1. Juli 2023 in Kraft treten, damit die Räumlichkeiten im Sommer 2023 bezogen werden können.

Folgen einer Nichtannahme der Vorlage

Im Falle einer Nichtannahme der Vorlage könnte der Mietvertrag nicht abgeschlossen werden. Aufgrund der akuten räumlichen Engpässe ist es jedoch notwendig, dass die Sekundarschule bereits ab Sommer 2023 zusätzliche Räumlichkeiten beziehen kann. Es müssten, um das Raumproblem aufzufangen, im Trakt C befristet Räumlichkeiten gemietet werden. Der Mietzins wäre für diese Zeit finanztechnisch eine gebundene Ausgabe. Während dieser befristeten Zeit müsste der Zweckverband eine neue Lösung suchen und umsetzen, damit der Raumbedarf mittel- und langfristig gedeckt werden könnte.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) des Zweckverbands Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon (Campus Moos) hat den Antrag der Sekundarschulkommission vom 28. Februar 2023 bezüglich Abschluss eines Mietvertrags mit der Gemeinde Rüschlikon zwecks künftiger Nutzung des Neubaus Trakt C geprüft und empfiehlt der Stimmbevölkerung, diesem Antrag zuzustimmen.

Begründung:

- Gemäss den im Beleuchtenden Bericht abgebildeten Schülerzahlentwicklungsprognosen erscheint der zusätzliche Platzbedarf der Sekundarschule ausgewiesen.
- Aus den geltenden Zweckverbandsstatuten (z.B. Art. 37) geht hervor, dass die für den operativen Betrieb notwendigen Bauten durch die beiden Verbandsgemeinden hätten gemeinsam erstellt werden sollen. Ein gemeinsamer Erweiterungsbau (Aufstockung oder zweites Gebäude) wurde jedoch aus den im Beleuchtenden Bericht genannten Gründen verworfen. Stattdessen hat die Gemeinde Rüschlikon in Absprache mit der Gemeinde Kilchberg entschieden, ein neues Gebäude zur geteilten Nutzung durch die Primarschule und die Sekundarschule zu erstellen.

- Dieses neue Gebäude (Trakt C) erscheint den Bedürfnissen der Sekundarschule gerecht zu werden, und zum heutigen Zeitpunkt ist es sogar die einzige verbleibende Möglichkeit, um den zusätzlichen Platzbedarf der Sekundarschule rechtzeitig zu decken. Der Abschluss eines Mietvertrags wird deshalb von der RPK grundsätzlich nicht in Frage gestellt.
- Die RPK hält den Mietzins von 5.04% der Investitionssumme (46% Gebäudeanteil der Sekundarschule von 13.0 Mio. Franken) für zu hoch. Gemäss Berechnungsschlüssel beinhaltet der Mietzins 3% für die Finanzierungskosten, obwohl die beiden Verbandsgemeinden heute noch für rund 1% Fremdkapital aufnehmen könnten und ohnehin noch auf hohen Liquiditätsbeständen sitzen. Der Mietzins erscheint auch im Lichte der einschlägigen Rechtsprechung zu Mietzinsrenditen sowie unter Berücksichtigung, dass vom in den Zweckverbandsstatuten vorgesehenen Konzept abgewichen wird, als zu hoch.
- Es erschiene der Rechnungsprüfungskommission angemessen, dass Vermietungen an eigene Zweckverbände bloss zu einem kostendeckenden Ansatz erfolgen. Es wäre daher aus Sicht der RPK angezeigt, die Finanzierungskosten auf den Referenzzinssatz abzustützen. Dieser beträgt zurzeit 1.25%.
- Die im Beleuchtenden Bericht genannte Begründung für diesen hohen Mietzins, dass derselbe Berechnungsschlüssel verwendet wird, den die Gemeinde Kilchberg 2014 für das von ihr geplante und an den gemeinsamen Sicherheitszweckverband zu vermietende Feuerwehrdepot gegenüber der Gemeinde Rüschlikon kommuniziert hat, überzeugt die RPK nicht. Zwar wird die Idee, dass die beiden Verbandsgemeinden ihren Zweckverbänden nach gleichen Grundsätzen Gebäude vermieten, von der RPK begrüsst. Da der fragliche Neubau des Feuerwehrdepots «im Thal» von der Kilchberger Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung 2019 verworfen wurde, ist die damalige sich auf diesen Neubau beziehende Mitteilung als Referenzwert ungeeignet.

In einer Gesamtabwägung kommt die RPK zum Schluss, dass der aus ihrer Sicht zu hohe Mietzins kein Grund ist, den rechtzeitigen Abschluss eines Mietverhältnisses abzulehnen. Auch wenn die Verantwortlichen im Beleuchtenden Bericht darlegen, dass sie im Falle einer Ablehnung ohnehin auf Basis eines befristeten Mietverhältnisses als gebundene Ausgabe in den Trakt C einziehen würden, erscheint die Ablehnung aus Sicht der RPK nicht der richtige Weg zu sein, auf einen angemessenen Mietzins hinzuwirken. Die RPK empfiehlt stattdessen den Gemeinderäten der beiden Verbandsgemeinden, die Frage der Mietzinshöhe nach der Abstimmung zeitnah noch einmal aufzugreifen. Nach Einschätzung der RPK könnte eine Reduktion des Mietzinses zu einem späteren Zeitpunkt sogar ohne erneute Urnenabstimmung umgesetzt werden.

Rüschlikon, 7. März 2023

**Rechnungsprüfungskommission Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon
(Campus Moos)**

Dr. Christoph Rohner
Präsident

Bernhard Schneider
Vizepräsident

Mietvertrag

Vermieterin	Politische Gemeinde Rüschlikon
vertreten durch	Bereich Liegenschaften, Pilgerweg 29, 8803 Rüschlikon
Mieter	Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon
vertreten durch	Sekundarschulkommission, Säumerstrasse 28, 8803 Rüschlikon

Liegenschaft	Primarschulhaus Moos (Schulhaustrakt C) Säumerstrasse 26, 8803 Rüschlikon
Verwendungszweck	Schulraum für Sekundarschule

Feststellungen

Die politischen Gemeinden Kilchberg und Rüschlikon bilden unter der Bezeichnung «Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon» auf unbestimmte Zeit einen Zweckverband nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (nachfolgend «Zweckverband» genannt). Der Zweckverband besitzt eigene Rechtspersönlichkeit.

Der Zweckverband bezweckt die Schaffung und Führung einer gemeinsamen Sekundarstufe und die Erfüllung weiterer darunterfallender untergeordneter Aufgaben nach den Bestimmungen des übergeordneten, kantonalen Rechts.

Die politische Gemeinde Rüschlikon (nachfolgend «Gemeinde» genannt) hat im südlichen Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 4408 an der Säumerstrasse 26 in Rüschlikon einen Schulhaustrakt C errichtet. Das Gebäude wird im Jahr 2023 fertiggestellt. Grundeigentümerin ist die Gemeinde. Der Zweckverband nutzt einen Teil des Gebäudes (2. und 3. Obergeschoss) ab Beginn des Schuljahres 2023/2024.

Die Nutzung durch den Zweckverband soll mittels nachfolgendem Mietvertrag geregelt werden. Der Mietvertrag versteht sich als verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen öffentlich-rechtlichen Organisationen (Koordinationsrechtlicher Vertrag).

Dies vorausgeschickt, schliessen die Parteien den nachfolgenden **Mietvertrag**:

Inhaltsverzeichnis

1	Mietobjekt / Pläne	14
2	Inventar	14
3	Gebrauchszweck	14
4	Mietzins	14
4.1	Anfangsmietzins	14
4.2	Mietzinsanpassungen	15
4.3	Zahlungsmodus	16
5	Bewirtschaftungskosten im weiteren Sinne	16
5.1	Nebenkosten	16
5.2	Abgaben und Unkosten	17
6	Mietdauer	17
6.1	Unbefristetes Mietverhältnis	17
6.2	Kündigungsrecht	18
6.3	Automatische Vertragsauflösung	18
7	Ausbau / Bauliche Veränderungen	18
7.1	Grundausbau	18
7.2	Mieterausbauten	18
7.2.1	Während der Mietdauer	18
7.2.2	Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen	19
7.2.3	Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten	19
7.2.4	Bauhandwerkerpfandrechte	20
8	Unterhaltungspflicht der Vermieterin	20
9	Unterhaltungspflicht des Mieters	20
10	Schadensrisiko	21
11	Übergabe	21
12	Schlüsselverzeichnis	21
13	Bewilligungen / Gesetzliche Vorschriften der Feuer- und Gesundheitspolizei	22
14	Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme	22
15	Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache	22
15.1	Grundsätzliches	22
15.2	An- und Auslieferung	22
15.3	Abfälle	22
15.4	Feuer-, Nottreppe	23
16	Anschriften	23
17	Untermiete	23
18	Übertragung der Miete	23
19	Besichtigungsrecht	24
20	Rückgabe der Mietsache	24
21	Zusätzliche Vereinbarungen	24
21.1	Zustellungen	24
21.2	Salvatorische Klausel	24
21.3	Änderungen / Ergänzungen	25
21.4	Anwendbares Recht / Gerichtsstand	25
21.5	Beilagen	25
21.6	Unterschriften	25

1 Mietobjekt / Pläne

Die Vermieterin überlässt dem Mieter Teile des **Schulhaustrakts C (2. und 3. Obergeschoss), Säumerstrasse 26, 8803 Rüslikon**, auf dem Grundstück Kat. Nr. 4408 zur Benützung sowie Teile der Verkehrs- und Erschliessungsflächen im Gebäude und der Umgebung zur Mitbenützung gemäss den in **Beilage A** beiliegenden Plänen. Die Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil zum vorliegenden Mietvertrag. Allfällige Flächenabweichungen von insgesamt +/- 10 m² berechnen sich nicht zu einer Anpassung des Mietzinses.

2 Inventar

Über mitvermietete bewegliche Sachen wie Installationen, Einrichtungen, Maschinen, Apparate, Mobiliar und Inventar wird auf Mietbeginn ein detailliertes Inventarverzeichnis (Eigentümer, Art, Menge, Zustand) im Doppel aufgenommen und von beiden Mietvertragsparteien als **Beilage B** unterzeichnet.

Für Gegenstände in der Mietsache, die nicht im Mietinventarverzeichnis aufgeführt sind, gilt die Vermutung, dass diese im Eigentum des Mieters stehen.

3 Gebrauchszweck

Das Mietobjekt wird dem Mieter zur Nutzung/Führung einer **Sekundarschule oder eines der Schule verwandten Betriebs (z.B. Mittagstisch, Musikschule etc.)** zur Verfügung gestellt. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung zum vertragsgemässen Gebrauch bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für den Mieter verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjekts, den die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat, umschrieben.

4 Mietzins

4.1 Anfangsmietzins

Der vom Mieter zu bezahlende Nettomietzins für das Mietobjekt beträgt voraussichtlich rund **Fr. 302'600.00** pro Jahr. Der geschuldete Nettomietzins berechnet sich nach Vorliegen der Bauabrechnung wie folgt:

Erstellungs- und Landkosten		
Gebäudewert		CHF 13'000'000.00 gemäss Baukostenprognose Februar 2023 (massgebend ist die Bauabrechnung)
Bodenwert		CHF 0.00
Total Erstellungs- und Landkosten		CHF 13'000'000.00
Kapitalkosten		
Eigenkapital	100.00%	
Zinssatz (Richtpreis der ZKB für Gewerbebauten, 28.05.2020)	3.00%	
Aufschlag auf Eigenkapital	0.00%	
100% Erstellungs- und Landkosten zu 3%		CHF 390'000.00
Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten Gebäudewert	0.25%	CHF 32'500.00
Unterhaltskosten Gebäudewert	0.50%	CHF 65'000.00
Abschreibung Gebäudewert	1.00%	CHF 130'000.00
Risikoprämie Gebäudewert	0.10%	CHF 13'000.00
Total Bewirtschaftungskosten		CHF 240'500.00
Subtotal		CHF 630'500.00
Verwaltungskosten Subtotal	4.00%	CHF 25'220.00
Total Miete	100.00	CHF 655'720.00
Aufteilung Flächen / Miete Zweckverband		
Nettogeschossfläche gesamt	100.00%	2'078.00 m ²
Anteil Zweckverband	*46.15%	958.95 m ²
Total Miete Zweckverband exkl. Nebenkosten		*CHF 302'600.00
Total Miete Zweckverband pro m ²	*CHF 316.00	

*gerundet

4.2 Mietzinsanpassungen

Die Vermieterin kann den Nettomietzins den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (BfS) anpassen, sofern die Veränderung mindestens 5% seit der Festlegung des Mietzinses bzw. dessen letzten Anpassung beträgt. Die Anpassung kann auf den 1. Januar und 1. Juli eines Jahres erfolgen, wobei sie mindestens 30 Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen ist. Massgebend ist jeweils der Indexstand Ende September bzw. Ende April. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Anzeige, so kann der Mietzins auf jeden nachfolgenden Monatsersten, aber nicht rückwirkend angepasst werden.

Anpassungsformel:

alter Mietzins x neuer Index
 ----- = neuer Mietzins
 alter Index

Der Anfangsmietzins beruht auf dem Stand von 104,6 Punkten per November 2022 (Basisindex = alter Index für die erste Mietzinsanpassung, Dezember 2020 = 100 Punkte).

Dieser Anfangsmietzins darf während der gesamten Vertragsdauer nie unterschritten werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins zufolge Mehrleistungen oder umfassender Überholungen oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Als Mehrleistung gilt dabei jede Einrichtung, Installation oder bauliche Anpassung, die gegenüber dem vorbestehenden Zustand zusätzlich angebracht bzw. erstellt wird, oder die gegenüber dem vorbestehenden Zustand eine Verbesserung der Qualität der Mietliegenschaft zur Folge hat, gleichgültig, ob die Vermieterin solche Mehrleistungen von sich aus oder in Erfüllung behördlicher Auflagen oder aufgrund allfällig geänderter gesetzlicher Vorschriften vornehmen lässt. Mietzinsanpassungen oder Vertragsänderungen im Sinne dieses Absatzes können von der Vermieterin unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen schriftlich auf den 1. Januar und 1. Juli eines Jahres geltend gemacht werden.

4.3 Zahlungsmodus

Der Mietzins ist halbjährlich nachschüssig (30. Juni bzw. 31. Dezember) zahlbar.

Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn die Vermieterin am Verfalldatum über das Geld verfügen kann. Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter bei Zahlungseingängen nach dem Verfalldatum einen Verzugszins von 5% (ab Verfalldatum) in Rechnung zu stellen.

5 Bewirtschaftungskosten im weiteren Sinne

5.1 Nebenkosten

Im Mietzins nicht inbegriffen und vom Mieter separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen sind die folgenden Nebenkosten für die Mietsache:

- Kosten für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung (Fernwärme gemäss Liefervertrag, Betriebskosten, Stromkosten, Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen, Kaminfeger und Abfallbeseitigung);
- Verbrauchskosten für Wasser und Abwasser,
- Kosten der elektrischen Energie für alle Räume und Flächen im Mietobjekt, allgemeine Beschriftungen, Dekorationen und Beleuchtungen und -installationen mit Bezug auf das Mietobjekt;
- Kosten für die Kehrrichtabfuhr (inkl. Gartenabraum), Entsorgungen inkl. Transport, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen;
- Radio und TV-Gebühren;
- Kosten für Bewachungsdienste;
- Prämienanteil Gebäudeversicherung aufgrund von Mieterausbauten (Grundlage dazu bildet die Prämienberechnung der kantonalen Gebäudeversicherung);

Sind die Nebenkosten der einzelnen Nutzer nicht individuell zuordbar (z.B. mangels eigener Zähler), erfolgt die Verteilung der Nebenkosten des Vermieters nach den m² der dem Mieter zugewiesenen Nettogeschossfläche, welche auch der Mietzinsberechnung dieses Vertrags zugrunde liegen.

Weitere Nebenkosten, welche aufgrund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften nach Abschluss dieses Mietvertrages eingeführt werden, gehen zulasten des Mieters, wobei die Parteien die Einzelheiten in einem Nachtrag festhalten.

Von der Vermieterin bezahlte Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Mietobjekt werden dem Mieter im Rahmen des Jahresabschlusses weiterverrechnet. Der Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert 30 Tagen nach Erhalt des Jahresabschlusses zahlbar.

Werden gegenüber dem Mieter Nebenkosten direkt in Rechnung gestellt, verpflichtet sich der Mieter, diese Rechnungen innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen zu begleichen.

Gebäudebewirtschaftung und «Facility Services»-Leistungen sowie Verwaltung

Die Gebäudebewirtschaftung und «Facility Services»-Leistungen namentlich die Hauswartung, Reinigung und Unterhalt aller Räume und Flächen, Fenster-, Storen- und Fassadenreinigung, Schnee- und Eisräumung, Pflege der Umgebung inkl. Bepflanzung (inkl. Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen, Klein- und Reinigungsmaterial etc.) sowie die Verwaltung mit Bezug auf die Mietsache werden im Auftrag des Mieters durch die Vermieterin unter Kostenfolge zulasten des Mieters erbracht beziehungsweise sichergestellt. In diesem Zusammenhang schliessen die Vertragsparteien eine separate Bewirtschaftungsvereinbarung ab.

Von der Vermieterin bezahlte derartige Kosten werden dem Mieter im Rahmen des Jahresabschlusses weiterverrechnet. Der Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert 30 Tagen nach Erhalt des Jahresabschlusses zahlbar. Werden gegenüber dem Mieter anfallende Kosten direkt in Rechnung gestellt, verpflichtet sich der Mieter, diese Rechnungen innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen zu begleichen.

5.2 Abgaben und Unkosten

Die Vermieterin übernimmt alle auf der Mietsache haftenden Lasten, Abgaben und Grundgebühren, insbesondere Grundsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Perimeterbeiträge, Kanalisationsanschlussgebühren usw.

6 Mietdauer

6.1 Unbefristetes Mietverhältnis

Mietbeginn: bei Bezugsbereitschaft, voraussichtlich am 1. Juli 2023

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Dem Mieter ist bewusst, dass sich die Liegenschaft noch im Bau befindet, und er nimmt allfällige Bauverzögerungen in Kauf. Die Miete beginnt bei Bezugsbereitschaft, voraussichtlich am 1. Juli 2023. Die Bezugsbereitschaft wird dem Mieter einen Monat im Voraus schriftlich angezeigt. Verschiebt sich der voraussichtliche Mietbeginn um nicht mehr als zwölf Monate auf einen späteren Termin, wird das Rücktrittsrecht des Mieters ausdrücklich wegbedungen und der Mieter ist nicht zur Geltendmachung von Schadenersatz berechtigt. Verschiebt sich der voraussichtliche Mietbeginn um mehr als 12 Monate, also über den 30. Juni 2024 hinaus, kann der Mieter ab 1. Juli 2024 von einem Rücktrittsrecht Gebrauch machen.

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt auf den angekündigten Termin hin zu übernehmen. Mängel oder noch nicht fertig gestellte Arbeiten, welche die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch weder ausschliessen noch erheblich beeinträchtigen, berechtigen nicht zur Verweigerung der Übernahme.

6.2 Kündigungsrecht

Beide Parteien haben das Recht, den Mietvertrag jeweils unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von fünf Jahren auf das Ende eines Schuljahres zu kündigen.

Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie bis spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne die Kündigungsfrist und/oder den Kündigungstermin einzuhalten, haftet er namentlich für den Mietzins, die Bewirtschaftungskosten (Ziffer 5), die übrigen Mieterpflichten (insbesondere Ziffer 9) bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, sowie den weiteren durch die vorzeitige Vertragsauflösung verursachten Schaden.

6.3 Automatische Vertragsauflösung

Auf den Zeitpunkt der Auflösung des Mieters gemäss **Art. 42 der (neuen) Zweckverbandsstatuten** endet das vorliegende Mietverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

7 Ausbau / Bauliche Veränderungen

7.1 Grundausbau

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt auf den Zeitpunkt des Mietbeginns im Zustand, wie er definiert wird in der Vertragsbestandteil bildenden **Beilage C**, überschrieben mit **«Baubeschrieb (Abgrenzung Grundausbau/Mieterausbauten) vom xxx»**. Die bauliche Ausgestaltung und die Einrichtungen gemäss der Vertragsbestandteil bildenden **Beilage C** stellen dabei den **«Grundausbau»** dar, der nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjekts entspricht.

Nach der erwähnten **Beilage C** nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten – zusammen mit den auf den Mietbeginn oder während der Mietdauer durch den Mieter 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 sind.

Die im Mietinventarverzeichnis bzw. im Eigentum der Vermieterin stehenden Gegenstände (Ziffer 2) sind davon ausgenommen, d.h. stellen keine Mieterausbauten dar.

7.2 Mieterausbauten

7.2.1 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 6 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 zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart,

- dass das Recht der Vermieterin vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustands Grundausbau oder des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustands zu verlangen,
- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustands Grundausbau oder des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustands nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen.

Der Mieter ist verpflichtet, für die Durchführung aller Mieterausbauten 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 Planer und/oder Unternehmer und 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.

Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin nach der Vornahme von Mieterausbauten unaufgefordert und ohne Kostenfolgen einen Satz revidierter Pläne, Mst 1:50 und eine Bauabrechnung betreffend die von den Mieterausbauten betroffenen Bereiche zu übermitteln.

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

7.2.3 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige nachträgliche Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und fachmännisch zu überwachen. Dem Mieter obliegt auf eigene Kosten die Einhaltung sämtlicher die Mieterausbauten betreffenden gesetzlichen Vorschriften, wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc. sowie das Einholen sämtlicher notwendiger behördlicher Bewilligungen. Der Gebäudestatik (Bodenbelastung, tragende Elemente etc.) ist besondere Beachtung zu schenken. Die Vermieterin hat das Recht, dort wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere in den Bereichen Statik, Installationen und Gebäudehülle, die Planer, Unternehmer, Produkte und Systeme vorzuschreiben.

Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von Dritten gestellte Ansprüche, soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Vornahme von baulichen Veränderungen, Ausbauarbeiten, Installationen und Einrichtungen entstehen können. Er ist deshalb gehalten, für jedes Bauvorhaben zu seinen Lasten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

7.2.4 Bauhandwerkerpfandrechte

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten bereits zum Zeitpunkt der vorläufig-provisorischen Eintragung im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den der Vermieterin hieraus entstandenen Schaden.

8 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Der Vermieterin obliegt der Unterhalt des sog. **Grundausbau** (**Beilage C**). Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen unaufschiebbaren Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart und die Vermieterin zu informieren bzw. bei deren Abwesenheit die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen und Installationen sowie in und an den allgemeinen Gebäudeteilen unter Einhaltung einer dem Umfang angemessenen Anzeigefrist erforderliche Reparaturen, Anpassungen und Renovationen ungehindert auszuführen. Für die Sacherhaltung notwendige, unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

9 Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Reparaturen und Ausbesserungen (sog. **kleiner Unterhalt**). Unter dem Begriff des «kleinen Unterhalts» zulasten des Mieters (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Aufwand von Fr. 1'500.00 nicht übersteigen.

Dem Mieter obliegt der Unterhalt aller nicht zum Grundausbau gehörenden Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer mit Zustimmung des Vermieters vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt, also sämtlicher sog. **Mieterausbauten**. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich der Mieter, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die in dieser Ziffer enthaltenen Regelungen nicht zum Nachteil des Mieters getroffen worden sind, weil der Mieter im Hinblick auf den Abschluss des vorliegenden Mietvertrags bezüglich der ihm überbundenen Unterhaltungspflichten fachkundig beraten war. Er hat die mit dieser Regelung verbundenen Verpflichtungen eingehend analysiert und ist sich der daraus resultierenden finanziellen Folgen bewusst. Diese Pflichten sind ausserdem bei der Festlegung des Anfangsmietzinses angemessen berücksichtigt worden.

Verletzt der Mieter die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist die Vermieterin berechtigt, nach Ablauf einer dem Mieter schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche der Vermieterin und eine ausserordentliche Vertragsauflösung.

10 Schadensrisiko

Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Schäden am Gebäude sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher.

Der Mieter versichert Mieterinventar und Mieterausbauten gegen sämtliche Risiken auf eigene Kosten. Der Mieter ist zudem verpflichtet eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens Fr. 10'000'000.00 abzuschliessen, welche nebst Personen- und Sachschäden auch Vermögensschäden sowie die Zusatzdeckung für Schäden an gemieteten, Gebäuden und Räumlichkeiten einschliesst.

Der Mieter verpflichtet sich, das Risiko eines Betriebsunterbruchs wegen Feuer- oder anderen Elementarschäden (inkl. Epidemie und Pandemie) und alle damit verbundenen Folgen selbst zu versichern, und er verzichtet darauf, in einem solchen Schadenfall gegenüber der Vermieterin eine Entschädigung zu fordern.

Die Versicherungspolice sind auf Verlangen der Vermieterin bei Mietbeginn oder jederzeit während der Mietdauer in Kopie auszuhändigen. Der Mieter verpflichtet sich jederzeit, auf erstes Verlangen der Vermieterin nachzuweisen, dass die Versicherungsprämien vollständig einbezahlt wurden. Die Versicherungskosten bei Schadenfällen gehen zulasten des Mieters.

Sind Einbauten des Mieters in der obligatorischen kantonalen Gebäudeversicherung eingeschlossen, so wird ein entsprechender Anteil der Versicherungsprämie mit der Abrechnung dem Mieter belastet.

11 Übergabe

Anlässlich der Übergabe wird in Bezug auf den Zustand des Mietobjekts ein **Übergabeprotokoll** erstellt. Der Mieter muss allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 3 Wochen nach Mietbeginn mit eingeschriebenem Brief anzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei vorbehaltlich der protokollierten Feststellungen mängelfrei und gebrauchstauglich übergeben worden.

12 Schlüsselverzeichnis

Im Schlüsselprotokoll werden die übergebenen Schlüssel/Badges aufgeführt. Die Verwaltung der Schliessanlage des Mietobjekts wird durch die Vermieterin sichergestellt.

Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel/Badges sind der Vermieterin umgehend zu melden. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel/Badges auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen.

13 Bewilligungen / Gesetzliche Vorschriften der Feuer- und Gesundheitspolizei

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

14 Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden bei der Vermieterin abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Mobilien sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

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

15.1 Grundsätzliches

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

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, von Angestellten sowie Eltern etc. dürfen nur auf den von der Vermieterin bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

15.2 An- und Auslieferung

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

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

15.3 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

15.4 Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalls, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

16 Anschriften

Aussenfassade und Treppenhauswände sind nicht mitvermietet.

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung der Vermieterin und an den von ihr bezeichneten Stellen dürfen Schilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zulasten des Mieters. Die Vermieterin genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Aussenfassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, das heisst insbesondere sämtliche Löcher sauber zu schliessen und den Untergrund zu reinigen.

17 Untermiete

Sofern der Vermieterin keine wesentlichen Nachteile entstehen und die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags nicht missbräuchlich sind, ist der Mieter berechtigt, die Mietsache mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung der Vermieterin teilweise unterzuvermieten.

Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf die Einholung der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung, den zum Abschluss vorgesehenen Untermietvertrag im vollen Wortlaut sowie sämtliche mit dem Untermieter zusätzlich getroffenen Vereinbarungen, insbesondere soweit darin gegenseitige finanzielle Leistungspflichten geregelt werden, unaufgefordert und vollständig vorzulegen.

Es stellt für die Vermieterin einen wichtigen Grund dar, welcher der Zustimmung einer Untervermietung entgegensteht, wenn das Mietobjekt nicht zum selben Zweck (Führung einer Sekundarschule oder eines mit der Schule verwandten Betriebs [z.B. Mittagstisch, Musikschule etc.]) überlassen werden soll.

Erweist sich nach erteilter Zustimmung, dass die Vermieterin bei Einholung der Zustimmung unvollständig oder nicht wahrheitsgemäss über sämtliche im Zusammenhang mit der Untervermietung gegenseitig vereinbarten Rechte und Pflichten orientiert worden ist, so berechtigt dies die Vermieterin zur Auflösung des Mietvertrags aus wichtigen Gründen.

18 Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten (Mietnachfolger) ist ausgeschlossen.

19 Besichtigungsrecht

Die Vermieterin ist berechtigt, zur Wahrung der Eigentumsrechte das Mietobjekt jederzeit zu betreten.

20 Rückgabe der Mietsache

Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjekts erfolgt mit allen Schlüsseln/Badges bis spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12:00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12:00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen.

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand **Grundausbau** 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. 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. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

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 Zustands 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 Zustands oder bis zur Wiedervermietung. Der Mieter haftet auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

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

21 Zusätzliche Vereinbarungen

21.1 Zustellungen

Das rechtsgültige Zustelldomizil des Mieters ist an der Säumerstrasse 28 in 8803 Rüschlikon.

21.2 Salvatorische Klausel

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

21.3 Änderungen / Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit zwingend der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehalts.

21.4 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag keine Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete (Art. 253 ff. OR) mit Ausnahme der Formvorschrift gemäss Art. 266l Abs. 2 OR (amtliches Formular) sowie der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen oder anderen missbräuchlichen Forderungen (Art. 269 - 270e OR) sinngemäss als kantonales öffentliches Recht.

Zuständig für die Beurteilung von allfälligen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus oder im Zusammenhang mit dem vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrag ist der Bezirksrat.

21.5 Beilagen

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrags:

• Grundrisspläne im Massstab 1:50	Beilage A
• Inventarverzeichnis	Beilage B
• Baubeschrieb (Abgrenzung Grundausbau/Mieterausbauten) vom xxx	Beilage C

21.6 Unterschriften

Für die Vermieterin:

Gemeinde Rüschlikon, Bereich Liegenschaften

Simon Egli
Gemeinderat Liegenschaften

Benjamin Zwicker
Abteilungsleiter Hochbau/Planung/Liegenschaften/IT

Rüschlikon, xx.xx.2023

Für den Mieter:

Sekundarschulkommission Kilchberg-Rüschlikon

Matteo Pintonello
Präsident

Susanne Fuchs
Vizepräsidentin

Claudia Siegrist
Leiterin Schulverwaltung

Rüschlikon, xx.xx.2023

Beilage A

Grundrisspläne

Beilage B

Inventarverzeichnis

Beilage C

Definition Grundausbau Baubeschrieb (Abgrenzung Grundausbau/Mieterausbauten) vom xxx