

Mietvertrag für gewerbliche Zwecke

1.

Vertragspartner / Liegenschaft

Vermieter*:	Genossenschaft Migros Aare Industriestrasse 20 3321 Schönbühl CHE-105.792.739
Mieter*:	PostFinance AG Mingerstrasse 20 3030 Bern CHE-114.583.749 vertr. durch Post Immobilien AG Wankdorfallee 4 3030 Bern CHE-464.507.309
Liegenschaft:	Güterstrasse 1A 5754 Safenwil

* Die Bezeichnung Mieter und Vermieter beinhaltet im gesamten Dokument ebenfalls die weibl. Form Mieterin / Vermieterin.

2.

Tabellarische Vertragsbestimmungen / Vertragsdaten

Verwendungszweck:	Dienstleistungsfläche für PostFinance, Postomat
Mietbeginn:	01.03.2018
Mietdauer:	5 Jahre
Mietende:	28.02.2023 (siehe Art 5.2)
Optionen:	2 x 5 Jahre (siehe Art 5.2)

Art des Mietzinses:	Indexierter Mietzins
Mehrwertsteuer:	Mietsache optiert, Nettomietzins zuzüglich MWST

		exkl. MWST	inkl. MWST
Mindestnettomietzins p.a. in CHF		3'500.00	3'769.50
Nebenkosten p.a. in CHF	pauschal	500.00	538.50
Bruttomietzins p.a. in CHF		4'000.00	4'308.00

Basisindex LIK:	Dezember 2015
Veränderbarer Anteil:	100%
Zahlung:	monatlich
Fälligkeit:	vorschüssig
Rechnungsstellung:	Einzel ESR

☒ Neu erfassen ☐ Mutation

Bukr/WE: 0030/722

Vertrags-Nr. 303705

Erfasst/mutiert: 27.8.18 J

Kontrolle/Aktiviert SAP: 27.8.18 J

Erfasst/mutiert OT / MBIS:

Ablage SAP: 28.8.18 J

Visum Mieter: _____ Visum Vermieter: 

1. VERTRAGSPARTNER / LIEGENSCHAFT	1
2. TABELLARISCHE VERTRAGSBESTIMMUNGEN / VERTRAGSDATEN.....	1
3. MIETSACHE / MITBENUTZUNGSRECHTE	5
3.1 Tabelle: Flächen / Mindestmietzins / Nebenkosten	5
3.2 Mietsache.....	5
4. VERWENDUNGSZWECK / SORTIMENTIERUNG / GEBRAUCHSPFLICHT	5
4.1 Verwendungszweck	5
5. MIETBEGINN / MIETDAUER / OPTION / KÜNDIGUNG	5
5.1 Mietbeginn	5
5.2 Mietdauer / Option / Kündigung	5
6. MIETZINS / MIETZINSANPASSUNGEN / GRUNDLAGEN.....	6
6.1 Mietzins.....	6
6.2 Beginn Mietzinszahlungspflicht.....	6
6.3 Mietzinsanpassungen wegen Mehrleistungen / umfassenden Überholungen des Vermieters....	6
6.4 Anzeigefrist Mietzinsanpassungen	6
7. NEBENKOSTEN	6
7.1 Nebenkosten.....	6
8. ÜBERGABE / GRUNDAUSBAU / MIETERAUSBAU	7
8.1 Übergabedatum	7
8.2 Zustand bei Übergabe / Grundausbau / Mieterausbau	7
8.3 Änderungen am Grundausbau / Abweichungen vom Baubeschrieb.....	7
8.4 Beginn der Mieterausbauten.....	7
8.5 Bewilligung von Mieterausbauten	7
9. UNTERHALT DER MIETSACHE.....	8
9.1 Unterhaltungspflichten / Abgrenzung der Unterhaltungspflichten	8
9.2 Kleiner Unterhalt	8



10.	RÜCKGABE DER MIETSACHE / BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	8
10.1	Rückgabetermin	8
10.2	Reinigung	8
11.	BAUHANDWERKERPFANDRECHTE / SICHERSTELLUNG	8
11.1	Bauhandwerkerpfandrechte	8
12.	UNTERMIETE / ÜBERTRAGUNG	8
12.1	Untermiete	8
12.2	Übertragung des Mietverhältnisses an Dritte	9
13.	OBJEKTSPEZIFISCHE VEREINBARUNGEN	9
13.1	Gemeinsames Beschriftungskonzept/Leuchtreklamen	9
13.2	Vormerkung im Grundbuch	9
13.3	Parkplatz	10
13.4	Hot Spot's	10
14.	VERSICHERUNGEN	10
14.1	Versicherungen	10
14.2	Prämienerhöhungen wegen Mieterausbauten	10
15.	ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN	11
15.1	Verschiedene Rechte und Pflichten der Vertragspartner	11
15.1.1	Zugangsrechte des Vermieters und von Dritten	11
15.1.2	Tragfähigkeit	11
15.1.3	Elektromagnetische Strahlungen / Erschütterungen / Lärm	11
15.1.4	Lärmgrenzwerte	11
15.1.5	Beschallungen und Projektionen	11
15.1.6	Organisatorische Massnahmen zum Brandschutz	11
15.1.7	Fluchtwege und Brandschutzeinrichtungen	11
15.1.8	Ablagerung von Gegenständen und Waren	11
15.1.9	Schutzräume	11
15.2	Flächen	12
15.2.1	Zusätzliche, vom Mieter erstellte Flächen	12
15.2.2	Gebäudeoberflächen ausserhalb der Mietsache	12
15.3	Planungs- und Bauarbeiten	12
15.3.1	Planunterlagen / Beschriebe / Nachweise	12
15.3.2	Zugänge und Lagerplätze für Mieterausbauten	12
15.3.3	Energiekosten für Bauarbeiten des Mieters	12
15.3.4	Leitungsführungen Haustechnik und Zugänglichkeit zu den Installationen.	12
15.3.5	Wahl der Unternehmer und Planer	13
15.4	Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben	13

15.4.1	Behördliche Bewilligungen	13
15.4.2	Steuern / Gebühren / Abgaben.....	13
15.5	Immissionen, verursacht durch Dritte.....	13
15.6	Untergang / Wiederaufbau	13
15.7	Schlussbestimmungen	13
15.7.1	Recht auf nachträgliche Mehrwertsteuer-Unterstellung	13
15.7.2	Schriftliche Zustimmungen	13
15.7.3	Vertragsänderungen	14
15.7.4	Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	14
16.	VERTRAGSBEILAGEN / RANGORDNUNG	14
16.1	Vertragsbeilagen:	14
16.2	Rangordnung.....	14
17.	VERTRAGSVERTEILER / UNTERSCHRIFTEN	14

3.

Mietsache / Mitbenutzungsrechte

3.1

Tabelle: Flächen / Mindestmietzins / Nebenkosten

*Die Mietfläche wird gemessen nach SIA d 0165 „Kennzahlen im Immobilienmanagement“.
Zahlen gerundet und Flächenangaben als ca.-Masse.

Nr./ Typ	Bezeichnung	Ge- schos- s	Einh.	Aus- mass (ca.- Mas- se)	Netto- Mindest- mietzins p.a. exkl. MwSt.	NK Total p.a. exkl. MwSt.	NK
Total							Pauschal
				CHF	CHF	CHF	
1	Postomat	EG	m2	5.90	3'500.00	500.00	Pauschal

3.2

Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Flächen bzw. Einheiten gemäss Ziffer 3.1 Flächen- und Nebenkostentabelle. Form und Lage der Mietsache sind in den beiliegenden Plänen farblich gekennzeichnet. Änderungen von Lage und Form der Mietsache sind nur im gemeinsamen Einverständnis beider Vertragspartner, welches zur Verbindlichkeit schriftlich festgehalten werden muss, zulässig.

Auf eine Ausmessung der Fläche nach Übergabe der Mietsache wird im beidseitigen Einverständnis verzichtet, d.h. die Anfangs- bzw. Basismiete wird als flächenunabhängige Mindestmiete vereinbart.

4.

Verwendungszweck / Sortimentierung / Gebrauchspflicht

4.1

Verwendungszweck

Postomat

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung, oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertraglich vereinbarten Gebrauch, bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

5.

Mietbeginn / Mietdauer / Option / Kündigung

5.1

Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Vertragspartner den: 01.03.2018

5.2

Mietdauer / Option / Kündigung

Befristeter Mietvertrag mit Option

Der Mietvertrag ist befristet und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 28.02.2023.

Unter der Bedingung, dass zum massgebenden Zeitpunkt, der Mieter die Mietsache selber gebraucht, also nicht an einen Nachfolger im Sinne von Art. 263 OR übertragen hat, steht ihm das Recht zu, den Mietvertrag für 2 weitere Perioden von jeweils 5 Jahre zu verlängern.

Er hat die Ausübung der Optionen spätestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietdauer, eintreffend mit eingeschriebenem Brief dem Vermieter mitzuteilen.

6. Mietzins / Mietzinsanpassungen / Grundlagen

6.1 Mietzins

Mindestmietzins

Der vom Mieter geschuldete **Mindestmietzins** beträgt: **CHF 3'500.00**
Dieser Mindestmietzins darf während der gesamten Vertragsdauer nicht unterschritten werden.

Indexierter Mietzins

Der Vermieter kann 100 % des Mindestmietzinses einmal jährlich den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik anpassen. Die Anpassung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Indexierter Mietzins} = \frac{\text{Veränderbarer Anteil Mindestmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss bzw. der letzten Mietzinsanpassung}} + \text{unveränderbarer Anteil Mindestmietzins}$$

Die erstmalige Anpassung erfolgt mit Wirkung auf 1. Januar 2019. Weitere Anpassungen erfolgen jährlich immer per 1. Januar.

Für die Festlegung des indexierten Mietzinses ist jeweils der Stand des Indexes vom 31. Oktober des Vorjahres massgebend. Versäumt der Vermieter die vertraglich zulässige Mietzinserhöhung, so ist er berechtigt, diese auf jeden folgenden Monatsersten, aber nicht rückwirkend und betragsmässig nicht weitergehend, als wenn die Anpassung rechtzeitig erfolgt wäre, geltend zu machen.

6.2 Beginn Mietzinszahlungspflicht

Die Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses besteht ab Mietbeginn, den 01.03.2018.

6.3 Mietzinsanpassungen wegen Mehrleistungen / umfassenden Überholungen des Vermieters

Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins infolge Mehrleistungen, umfassender Überholungen oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Entsprechende Anpassungen können zusätzlich zu den im vorliegenden Vertrag geregelten, anderen Anpassungsmöglichkeiten vom Vermieter *auf die Termine* geltend gemacht werden.

6.4 Anzeigefrist Mietzinsanpassungen

Änderungen des Mietzinses sind dem Mieter mit einer 30-tägigen Anzeigefrist in der gesetzlich vorgeschriebenen Form bekannt zu geben.

7. Nebenkosten

7.1 Nebenkosten

Strom pauschal p.a. **CHF 500.00**

8.1 Übergabedatum

Die Übergabe der Mietsache erfolgt bei Mietbeginn am 01.03.2018.

8.2 Zustand bei Übergabe / Grundausbau / Mieterausbau

Der Vermieter übergibt die Mietsache im Zustand: **Rohbau**

Dieser Zustand wird von beiden Vertragspartnern als „**Grundausbau**“ bezeichnet.

Der „Grundausbau“ stellt nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner den zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache tauglichen Zustand dar. Der vereinbarte Mindestmietzins stellt die adäquate Gegenleistung für die Mietsache im Zustand Grundausbau dar.

Die Leistungsabgrenzung Grundausbau / Mieterausbauten wird im Baubeschrieb, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, detailliert festgelegt.

Sämtliche, gemäss Baubeschrieb nicht zum Grundausbau gehörenden Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen gelten als „**Mieterausbauten**“, auch wenn sie im Zeitpunkt des Mietbeginns schon vorhanden sind. Auch sämtliche vom Mieter während der Mietdauer erbrachten Leistungen, namentlich bauliche Veränderungen oder Erneuerungen in und an der Mietsache, gelten als Mieterausbauten.

8.3 Änderungen am Grundausbau / Abweichungen vom Baubeschrieb

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter rechtzeitig vor der Ausführung über geplante Änderungen am Grundausbau zu informieren.

8.4 Beginn der Mieterausbauten

Ohne spezielle Vereinbarung, erfolgen die Mieterausbauten frühestens bei Mietbeginn. Einlagen und Aussparungen der Mieterausbauten werden durch den Vermieter im Grundausbau nach Möglichkeit berücksichtigt.

8.5 Bewilligung von Mieterausbauten

Beabsichtigt der Mieter Mieterausbauten vorzunehmen, so hat er vor dem Beginn entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern, oder unter der Bedingung zu erteilen,

- dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes "Grundausbau", oder des vor Ausführung der Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen.

- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jegliche Entschädigung verzichtet, für den Fall, dass der Vermieter die Wiederherstellung des Zustandes "Grundausbau", oder des vor Ausführung der Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde auszuführen, und die Bautätigkeit fachmännisch überwachen zu lassen. Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die von Mieterausbauten betroffenen Bauteile sind in geeigneter Weise möglichst staub- und lärmdicht gegenüber Allgemein- und Dritträumen abzuschotten. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung von Mieterausbauten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten, unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen, zu Recht geltend gemachten Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz). Der Mieter verpflichtet sich, an einem gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit zu beteiligen, und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko, und auf eigene Kosten zu übernehmen.

9.1 Unterhaltungspflichten / Abgrenzung der Unterhaltungspflichten

Dem Vermieter obliegt der Unterhalt des sogenannten "Grundausbau". Dem Mieter obliegt der Unterhalt aller weitergehenden, nicht im "Grundausbau" enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen (sogenannte "Mieterausbauten") sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer vorgenommenen Veränderungen oder Erneuerungen in, oder an der Mietsache.

Der Mieter verpflichtet sich, die ihn treffende Unterhaltungspflicht in einer Weise zu erfüllen, mit der gewährleistet wird, dass sich die Mietsache stets in einem gepflegten, gehobenen und der Repräsentationswirkung der gesamten Mietliegenschaft entsprechenden Zustand befindet. Entstehen unter den Parteien Differenzen über die zur Schaffung dieses Zustandes vorzulehrenden Massnahmen und Leistungen des Mieters, so hat auf Anrufung von einer der Parteien die örtliche Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht zu entscheiden, in welcher Weise die den Mieter treffende Pflicht zur Unterhaltsleistung im konkreten Fall zu erfüllen ist.

9.2 Kleiner Unterhalt

Der Mieter verpflichtet sich, Kleinreparaturen am Grundausbau selbständig auf eigene Kosten vorzunehmen. Unter den Begriff des "kleinen Unterhaltes" zulasten des Mieters (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert von 1 % des Jahresmietzinses nicht übersteigen.

10.1 Rückgabetermin

Die Rückgabe findet spätestens am letzten Tag der Mietdauer statt. An Samstagen, Sonntagen oder offiziellen Feiertagen am ersten drauffolgenden örtlichen Werktag bis 10.00 Uhr.

10.2 Reinigung

Die Rückgabe der Mietsache erfolgt vollständig geräumt und fachmännisch gereinigt.

11.1 Bauhandwerkerpfandrechte

Der Mieter verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.

12.1 Untermiete

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten. Grundsätzlich gilt Art. 262 OR.

Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf die Einholung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters 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.

Erweist sich nach erteilter Zustimmung, dass der Vermieter 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 den Vermieter zur Auflösung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) oder gestützt auf eine Rechtsgrundlage, die bei Vertragsverletzung eine Vertragsauflösung rechtfertigt.

12.2 Übertragung des Mietverhältnisses an Dritte

Die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten (Mietnachfolger) ist im Rahmen von Art. 263 OR nach vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Vereinbarungen, die er im Zusammenhang mit der vorgesehenen Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Mietnachfolger trifft, insbesondere soweit dabei gegenseitige finanzielle Leistungspflichten geregelt werden, unaufgefordert und vollständig vorzulegen.

Die Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses kann verweigert werden, wenn sich der Mieter dabei vom Nachfolgem Mieter Leistungen versprechen oder entgelten lässt, mit denen mehr oder andere als nachgewiesene, in der Mietsache getätigte Investitionen entschädigt werden.

Erweist sich nach erteilter Zustimmung, dass der Vermieter 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 den Vermieter zur Auflösung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) oder gestützt auf eine andere Rechtsgrundlage, die bei Vertragsverletzung eine Vertragsauflösung rechtfertigt.

13.

Objektspezifische Vereinbarungen

13.1 Gemeinsames Beschriftungskonzept/Leuchtreklamen

Es besteht ein gemeinsames Beschriftungskonzept für die gesamte Liegenschaft. Der Vermieter stellt die Grundkonstruktion für das gemeinsame Beschriftungskonzept zur Verfügung. Der Mieter liefert dem vom Vermieter beauftragten Unternehmer die notwendigen EDV-Daten (CI des Mieters) zur Erstellung der Schilder / Beschriftungen. Der Mieter verpflichtet sich, an diesem Konzept teilzunehmen, und die Kosten für die Erstellung und Montage der Schilder zu übernehmen.

Beschriftungen und Leuchtreklamen, welche von ausserhalb der Mietsache eingesehen werden können, gelten als Mieterausbauten und benötigen eine schriftliche Genehmigung des Vermieters. Der Vermieter entscheidet über Grösse, Standort und Gesamterscheinung. Wird dem Mieter gestattet, ausserhalb der Mietsache Beschriftungen oder Leuchtreklamen zu installieren, so verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung des vom Vermieter dafür festgelegten zusätzlichen Mietzinses.

13.2 Vormerkung im Grundbuch

Der Vermieter erteilt dem Mieter mit Unterzeichnung dieses Vertrages die ausdrückliche Erlaubnis, den vorliegenden Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen. Das für die Vormerkung notwendige Einverständnis des Eigentümers der Mietsache bleibt vorbehalten.

13.3 Parkplatz

Die Parkplätze stehen grundsätzlich nur Kunden zur Verfügung. Für die Fahrzeuge des Mieters und deren Angestellten besteht kein Anspruch auf Parkfläche.

13.4 Hot Spot's

Beabsichtigt der Mieter eine Hot Spot-Anlage (Internet/Computer) einzubauen, so hat er vor dem Beginn der entsprechenden Arbeiten die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern.

14.

Versicherungen

14.1 Versicherungen

Der Eigentümer schliesst eine Gebäudeversicherung für Feuer- und Elementarschäden sowie Wasser für die gesamte Liegenschaft inkl. Fest mit der Mietsache verbundenen Mieterausbauten (ohne Mobiliar) ab.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unaufgefordert Kostenaufstellungen über vorgenommene Mieterausbauten und allfällige nachträgliche Änderungen vorzulegen.

Der Prämienanteil zur Deckung der Mieterausbauten wird dem Mieter mit den Nebenkosten in Rechnung gestellt.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar ist, falls vorhanden, das Schätzungsprotokoll, sonst die Normen der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

Der Abschluss von allen anderen für den Betrieb der Mietsache, sämtliche Mieterausbauten und die Warenlager erforderlichen Versicherungen wie Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal- und Mobiliarversicherungen sind Sache des Mieters und gehen zu seinen Lasten.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, welche sämtliche Risiken von Personen-, Sach- und Vermögensschäden decken.

Er verpflichtet sich, den Vermieter unaufgefordert durch Zustellung einer Kopie der massgebenden Police (und entsprechend bei allfälligen Änderungen des Versicherungsvertrages) über die bestehende Versicherungsdeckung zu orientieren.

Für Mieterausbauten ist der Mieter verpflichtet, eine Bauwesen- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen. Mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters kann der Mieter bei einfachen Mieterausbauten von dieser Verpflichtung entbunden werden.

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für jegliche Glasschäden und Schäden an Kunstwerkstoffen. Es ist Sache des Mieters, sich gegen solche Schäden ausreichend zu versichern.

Der Mieter ist verpflichtet, sich einer allfälligen Zentrums-Kollektiv-Besucherunfallversicherung anzuschliessen. Die Kosten werden mit den Nebenkosten in Rechnung gestellt.

14.2 Prämien erhöhungen wegen Mieterausbauten

Erhöhen sich die Prämien der Gebäudeversicherung wegen Mieterausbauten, geht der darauf entfallende Prämienanteil zu Lasten des Mieters.

15.1 Verschiedene Rechte und Pflichten der Vertragspartner**15.1.1 Zugangsrechte des Vermieters und von Dritten**

Der Vermieter und seine beauftragten Drittpersonen sind berechtigt, zur Wahrung der Eigentumsrechte und -pflichten, die Mietsache während den ortsüblichen Geschäftszeiten, nach Voranmeldung von 48h (ausgenommen in Notfällen, ohne Voranmeldung), zu betreten.

15.1.2 Tragfähigkeit

Beabsichtigt der Mieter, schwere Einrichtungen und Möblierungen (Tresore, Lagergestelle usw.) in die Mietsache einzubringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Kosten für die Abklärungen gehen zu Lasten des Mieters.

15.1.3 Elektromagnetische Strahlungen / Erschütterungen / Lärm

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche notwendigen Massnahmen zu treffen, um störende Emissionen von elektromagnetischen Strahlungen, Lärm und Erschütterungen gegenüber allgemeinen Flächen und Dritten zu verhindern. Werden von Dritten gegenüber dem Vermieter Forderungen oder Klagen erhoben, deren Ursache Emissionen im weitesten Sinn darstellen, für die der Mieter verantwortlich ist, so haftet der Mieter für die daraus resultierenden Folgen. Er ist verpflichtet, auf ergangene Streitverkündung dem Prozess beizutreten und auf Verlangen des Vermieters den Prozess auf eigenes Risiko zu führen.

15.1.4 Lärmgrenzwerte

Erfüllen die Mietsache begrenzenden Bauteile des Grundausbaus die schalltechnischen Mindestanforderungen nach SIA, darf der maximale Grad der Störung durch Einzelgeräusche und Dauergeräusche des Mieters den Beurteilungspegel von 40 dB (A) nicht überschreiten. Es gelten die Bestimmungen nach SIA 181, Ziffer 3.23 und Anhang A3.

15.1.5 Beschallungen und Projektionen

Ohne vorgängig einzuholende schriftliche Bewilligung des Vermieters, darf der Mieter ausserhalb seiner Mietfläche keine Beschallungen und Projektionen vornehmen.

15.1.6 Organisatorische Massnahmen zum Brandschutz

Der Mieter beteiligt sich an den organisatorischen Massnahmen der hausinternen Feuerbekämpfung und Evakuierungsorganisationen gemäss den objektspezifischen Auflagen der Gebäudeversicherung.

15.1.7 Fluchtwege und Brandschutzeinrichtungen

Der Mieter verpflichtet sich die gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege frei zu halten. Die Zweckbestimmung und Wirkung von Brandschutzeinrichtungen (Sprinkleranlagen, Brandmelder, Notleuchten usw.) dürfen durch das Verhalten und Einrichtungen des Mieters nicht eingeschränkt werden.

15.1.8 Ablagerung von Gegenständen und Waren

Der Zugang zu Gebäude und Hof, Haus und Keller usw. sowie Durchfahrten oder sonstige freie Plätze dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benutzt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den hierfür bestimmten und zugemieteten Plätzen abgestellt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten, und bestimmten Art und Weise aufbewahrt werden.

15.1.9 Schutzräume

Vom Mieter genutzte Schutzräume, müssen jederzeit innerhalb 24 Stunden für den Zivilschutz freigeräumt werden. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

15.2 Flächen

15.2.1 Zusätzliche, vom Mieter erstellte Flächen

Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlich geschaffene Flächen (Podeste, Galerien, Doppelböden, u.ä.), welche der Mieter auf seine Kosten im Mieterausbau erstellt, den Mietzins zu erheben, wie er dem im massgebenden Zeitpunkt aktuellen, vertraglich vereinbarten Quadratmeterpreis für die entsprechende Nutzung entspricht. Der Mietzins wird im Zusammenhang und als Bedingung für die Erteilung der Zustimmung zur Vornahme der entsprechenden baulichen Veränderung festgelegt. Die Zahlungspflicht besteht ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Ingebrauchnahme solcher Flächen.

15.2.2 Gebäudeoberflächen ausserhalb der Mietsache

Innere und äussere Oberflächen von allgemein genutzten Räumen sind nur mitvermietet, wenn diese in der Flächen- und Nebenkostentabelle als Mietsache aufgeführt sind.

15.3 Planungs- und Bauarbeiten

15.3.1 Planunterlagen / Beschriebe / Nachweise

Für Mieterausbauten stellt der Vermieter dem Mieter sämtliche ihm zur Verfügung stehenden, relevanten Planunterlagen, sofern vorhanden, über die Mietsache, zu Selbstkosten (Kopierkosten, Kosten für Datenträger) zur Verfügung. Der Vermieter stellt auch die Herausgabe der Unterlagen der von ihm beauftragten Dritten sicher. Soweit möglich, werden die entsprechenden Unterlagen in Form elektronischer Daten zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die Bewilligung von Mieterausbauten kann der Vermieter vom Mieter die folgenden Unterlagen verlangen:

- Projektpläne oder Ausführungspläne in geeignetem Massstab
- Statischer Nachweis
- Dokumentation der geplanten haustechnischen Anpassungen
- Terminplan / Phasenplan
- Plan der vorgesehenen Baustellenorganisation – Zugänge – Lagerplätze
- Dokumentation der Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen
- Versicherungsnachweis Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht
- Kostenschätzung / Kostenvoranschlag

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter, unaufgefordert, spätestens 6 Monate nach erfolgtem Mieterausbau die revidierten Planunterlagen des Mieterausbaus in Daten- oder Papierform zu übergeben.

15.3.2 Zugänge und Lagerplätze für Mieterausbauten

Für sämtliche Mieterausbauten definiert der Vermieter die Zugänge und Lagerplätze ausserhalb der Mietsache. Ohne allfällig gestellte Ansprüche von Dritten, erfolgt die zur Verfügungsstellung an den Mieter kostenlos. Der Mieter verpflichtet sich, die benutzten Flächen in fachmännischer Weise zu schützen, sauber zu halten, und wenn nötig nach Abschluss der Arbeiten wieder instand zu stellen.

15.3.3 Energiekosten für Bauarbeiten des Mieters

Die Kosten von Energiebezügen für Bauarbeiten des Mieters gehen zu seinen Lasten. Bezieht der Mieter Energie vom Vermieter, ist der Vermieter berechtigt Vorauszahlungen oder Akontozahlungen zu verlangen.

15.3.4 Leitungsführungen Haustechnik und Zugänglichkeit zu den Installationen.

Die Leitungsführung des Mieterausbaus ist der Leitungsführung des Grundausbaus untergeordnet. Mieter und Vermieter dulden gegenseitig (auch von Drittmietern) bestehende und nachträglich installierte haustechnische Leitungsinstallationen in Hohldecken, Steigzonen,

Wänden und Böden. Die Leitungen sind schall- und wärmetechnisch nach den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden, einschlägigen schweizerischen Normen auszuführen.

15.3.5 Wahl der Unternehmer und Planer

Für Bauarbeiten des Mieters, welche Anpassungen am Grundausbau erfordern, sind, sofern deren Angebote zu konkurrenzfähigen Preisen erfolgen, die vom Vermieter empfohlenen Unternehmer, mit der Planung und Ausführung zu beauftragen. Für alle übrigen Mieterausbauten besteht keine solche Verpflichtung.

15.4 Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben

15.4.1 Behördliche Bewilligungen

Das Einholen von sämtlichen nötigen behördlichen Bewilligungen für Betrieb, Ausbau und Änderungen der Mietsache ist Sache des Mieters. Die daraus entstehenden Kosten sind vollumfänglich durch den Mieter zu tragen.

15.4.2 Steuern / Gebühren / Abgaben

Steuern, Gebühren, Abgaben, Energie- und Kommunikationskosten, die sich ausschliesslich aus dem Geschäftsbetrieb des Mieters oder wegen Mieterausbauten ergeben, gehen zu seinen Lasten.

15.5 Immissionen, verursacht durch Dritte

Zukünftige, erhöhte Lärmimmissionen (z.B. Fluglärm) und künftige Veränderungen wie z.B. als solche empfundene Verslummung der Umgebung, Drogenhandel, Prostitution usw., auch soweit sie das möglicherweise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erwartete Ausmass übersteigen, berechtigen den Mieter nicht, Mietzinsreduktionen oder Schadenersatz gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Einem künftig erhöhten Immissionspotential wurde bereits bei der Festlegung des Basismietzinses angemessene Rechnung getragen.

15.6 Untergang / Wiederaufbau

Bei Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen außerhalb der Mietsache, welche den Betrieb der Mietsache verunmöglichen, entfällt die Mietzinszahlungspflicht am darauf folgenden Tag. Kann der Mietbetrieb nur teilweise aufrecht erhalten werden, wird der Mietzins verhältnismässig reduziert. Bei Beschädigungen innerhalb der Mietsache, welche nicht auf ein Verschulden des Vermieters zurückzuführen sind, wird der Mietzins während der Instandstellungszeit nicht reduziert.

15.7 Schlussbestimmungen

15.7.1 Recht auf nachträgliche Mehrwertsteuer-Unterstellung

Wurde der Mietvertrag zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht der Mehrwertsteuer unterstellt, so behält sich der Vermieter jederzeit das Recht vor, das Mietobjekt freiwillig der Mehrwertsteuer zu unterstellen. Ab dem Zeitpunkt der Unterstellung unter die Mehrwertsteuerpflicht schuldet der Mieter zusätzlich zum vereinbarten massgebenden Mietzins den der Mehrwertsteuer auf diesem Mietzins entsprechenden Betrag.

Wird das Mietobjekt aus gesetzlichen Gründen oder auf Begehren des Vermieters der Mehrwertsteuer unterstellt, schuldet der Mieter ab dem Zeitpunkt der Unterstellung ebenfalls zusätzlich zum massgebenden Mietzins die gesetzliche Mehrwertsteuer.

15.7.2 Schriftliche Zustimmungen

Schriftliche Zustimmungen sind nur gültig, wenn zeichnungsberechtigte oder hierzu bevollmächtigte Vertreter des Vermieters das Einverständnis zu einem bestimmten Sachverhalt bestätigen.

15.7.3 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegendem Mietvertrag und die integrierenden Bestandteile sind nur verbindlich, wenn sie in schriftlicher Form und von beiden Vertragspartnern rechtsgültig unterzeichnet werden.

15.7.4 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Anwendbar ist ausschließlich das Schweizerische Recht.
Gerichtsstand ist der Ort der gelegenen Sache.

16.

Vertragsbeilagen / Rangordnung

16.1 Vertragsbeilagen:

- Planbeilagen mit Kennzeichnung der Lage und Form der Mietsache

16.2 Rangordnung

Bei Widersprüchen zwischen Vertrag und Vertragsbeilagen gilt zuerst der Vertrag und dann die Beilagen in der obengenannten Reihenfolge.

17. **Vertragsverteiler / Unterschriften**

Mieter: 1 Exemplar
Vermieter: 1 Exemplar

Die Mieterin:
PostFinance AG

Ort, Datum: Ben, 12.06.2018

D. Ramazani
Dalila Ramazani
Name in Blockschrift

[Signature]
Name in Blockschrift

Die Vermieterin:
Genossenschaft Migros Aare

Schönbühl,

[Signature]
Felix Kubat
Leiter Direktion EKC&I

[Signature]
Peter Gosteli
Leiter Mietmanagement

vertreten durch:
Post Immobilien M&S AG

Ort, Datum: 10.7.2018

[Signature]
V. Adnan Chustan
Name in Blockschrift

[Signature]
Jakob Degge
Name in Blockschrift

Visum Mieter: [Signature] Visum Vermieter: [Signature]