

Mietvertrag für Geschäftsräume

1.**Vertragspartner / Liegenschaft**

Vermieter:	SRIECO AG Höhenstrasse Ost 57 4600 Olten CHE-213.016.402
Mieter:	Genossenschaft Migros Aare Industriestrasse 20 3321 Schönbühl CHE-105.792.739
Liegenschaft:	Güterstrasse 1a, 5745 Safenwil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2.**Tabellarische Vertragsbestimmungen / Vertragsdaten**

Verwendungszweck:	Verkaufsgeschäft (Detailhandel)
Mietbeginn:	01.09.2025
Mietdauer:	10 Jahre ab Mietbeginn
Kündigung / Mietende:	Endet ohne Kündigung (befristetes Mietverhältnis)
Optionsrechte:	5 x 5 Jahre (zu gleichen Konditionen)

Art des Mietzinses:	Indexierter Mietzins
Mehrwertsteuer:	Mietsache optiert

Mietzinskonditionen p.a. in CHF	exkl. 8,1% MwSt.	inkl. 8,1% MwSt.
Nettomietzins	130'000.00	140'530.00
Nebenkosten Akonto	30'000.00	32'430.00
Bruttomietzins	160'000.00	172'960.00

Basisindex BfS:	Dezember 2020 = 100 Punkte
Veränderbarer Anteil:	70%
Zahlung:	Monatlich
Fälligkeit:	Vorschüssig

S. Szavani

B (Dy) E

1.	VERTRAGSPARTNER / LIEGENSCHAFT	1
2.	TABELLARISCHE VERTRAGSBESTIMMUNGEN / VERTRAGSDATEN	1
3.	VERWENDUNGSZWECK / MIETSACHE.....	5
3.1	Verwendungszweck.....	5
3.2	Mietsache.....	5
3.3	Flächenabweichungen.....	5
4.	MIETBEGINN, ÜBERGABE / MIETZINSZAHLUNGSPFLICHT / MIETDAUER, OPTION.....	6
4.1	Mietbeginn / Übergabe.....	6
4.2	Beginn Mietzinszahlungspflicht.....	6
4.3	Mietdauer / Option	6
4.3.1	Mietdauer.....	6
4.3.2	Verlängerungsoption	6
5.	EINSEITIGE AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNGSRECHTE	6
5.1	Kündigungsgrund: Verwendungszweck, Kundenparkplätze, Anlieferung	6
6.	MIETZINSANPASSUNGEN	6
6.1	Indexierung	6
6.2	Anzeigefrist Mietzinsanpassungen	7
6.3	MwSt.-Optierung	7
7.	NEBENKOSTEN	7
7.1	Nebenkosten.....	7
7.2	Kehrichtgrundgebühren	8
7.3	Nebenkostenabrechnung.....	8
8.	ÜBERGABE DER MIETSACHE	8
8.1	Zustand bei Übergabe	8
9.	RÜCKGABE DER MIETSACHE	8
9.1	Rückgabetermin:.....	8
9.2	Rückbau	8
9.3	Reinigung	8
10.	WERBE- UND SIGNALISATIONSKONZEPT	9

S. Sravani



11. BETRIEBLICHE BESTIMMUNGEN.....	9
11.1 Öffnungszeiten	9
11.2 Anlieferung	9
11.3 Beschallungen und Projektionen.....	9
11.4 Einwirkungen.....	9
11.5 Brandschutz	9
11.6 Leitungsführungen Haustechnik und Zugänglichkeit zu den Installationen	9
12. UNTERHALT DER MIETSACHE	10
12.1 Unterhaltpflichten.....	10
12.2 Kleiner Unterhalt.....	10
13. BAUHANDWERKERPFANDRECHTE	10
13.1 Bauhandwerkerpfandrechte	10
14. UNTERMIEITE / ÜBERTRAGUNG / ÜBERBINDUNGSPFLICHT / BAURECHT	10
14.1 Untermiete.....	10
14.2 Übertragung des Mietverhältnisses an Dritte.....	10
14.3 Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger	11
14.4 Baurecht	11
15. VORMERKUNG / VORMIETRECHT / VORHANDRECHT / VORKAUFSRECHT	11
15.1 Vormerkung im Grundbuch	11
15.2 Vormietrecht	11
15.3 Vorhandrecht.....	11
16. KONKURRENZKLAUSEL	11
17. VERSICHERUNGEN.....	12
17.1 Versicherungen	12
18. DATENSCHUTZ	12
19. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
19.1 Schriftform.....	12
19.2 Salvatorische Klausel.....	12

19.3	Zustelldomizil.....	12
20.	VERTRAGSBEILAGEN / RANGORDNUNG	13
20.1	Vertragsbeilagen	13
20.2	Rangordnung.....	13
21.	VERTRAGSVERTEILER / UNTERSCHRIFTEN	13

S. Sravani

S

-Seite 4 von 13

64) Visum Vermieter.....
Visum Mieter.....

3.

Verwendungszweck / Mietsache

3.1 Verwendungszweck

- Verkaufsflächen (Detailhandel) / Lager / Parkplätze

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen.

3.2 Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter die folgenden Flächen bzw. Einheiten:

* Die Mietfläche wird gemessen nach SIA 416.
Zahlen gerundet und Flächenangaben als ca.-Masse

Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Einh.	Ausmass*	Nettomietzins	Nebenkosten Akonto
					CHF p.a. exkl. 8,1% MwSt.	CHF p.a. exkl. 8,1% MwSt.
1	Verkaufsfläche	EG	m2	382		
2	Lager	EG	m2	67		
3	Nebenräume	EG	m2	56		
4	Lager	1.UG	m2	150		
5	Technik	1.UG	m2	31		
6	Nebenräume	1.UG	m2	35		
7	Mitarbeiterparkplätze	1.UG	Stk.	3		
Total					130'000.00	30'000.00

Form, Lage und Ausmass der Mietsache sind in den beiliegenden Plänen farblich gekennzeichnet. Änderungen von Lage, Form und Ausmass der Mietsache müssen schriftlich und im Einverständnis beider Vertragspartner mit einem Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen.

Im vereinbarten Mietzins enthalten sind:

- Anlieferung inkl. Hebebühne und Vordach (Alleinnutzung)
- Fläche für den Aussenverkauf und 2/3 gedeckt (Alleinnutzung)
- Warenlift (Alleinnutzung)
- Kundenparkplätze (Mitbenutzung)
- Wägelibahnhöfe (Alleinnutzung)
- Recycling Räume inkl. PET Entsorgung (Alleinnutzung)
- Flächen für Rückkübler des Mieters (Alleinnutzung)
- Werbeanlagen und Signalisationen des Mieters

Diese Flächen gemäss Planbeilage stehen dem Mieter zur Alleinnutzung bzw. Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Benutzung sämtlicher gemeinschaftlicher Rechte, Anlagen, Einrichtungen, etc. ist im vereinbarten Mietzins enthalten.

3.3 Flächenabweichungen

Die Mietflächenangaben basieren auf den bei Vertragsunterzeichnung vorhandenen Planunterlagen. Der Mieter hat das Recht, auf eigene Kosten die Masse und effektiven Gegebenheiten zu überprüfen. Allfällige Flächendifferenzen von mehr als - 3% berechtigen den Mieter zu einer Korrektur der vertraglich festgelegten Mietfläche im Umfang der gesamten Flächenabweichung und einer entsprechenden proportionalen Anpassung des Mietzinses.

4. Mietbeginn, Übergabe / Mietzinszahlungspflicht / Mietdauer, Option

4.1 Mietbeginn / Übergabe

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2025

4.2 Beginn Mietzinszahlungspflicht

Die Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses und Nebenkosten besteht ab Mietbeginn.

Der Mietzins für einen angebrochenen Monat wird pro rata temporis wie folgt berechnet:
Geschuldeter Mietzins = 1 Monatsmietzins geteilt durch 30-mal Anzahl Tage.

4.3 Mietdauer / Option

4.3.1 Mietdauer

Der Mietvertrag ist befristet und endigt, ohne dass es einer Kündigung bedarf, 10 Jahre nach Beginn am 31.08.2035.

4.3.2 Verlängerungsoption

Dem Mieter oder seinem Mietnachfolger steht das Recht zu, den Mietvertrag für fünf weitere Perioden von je fünf Jahren zu gleichen Konditionen zu verlängern. **Er hat die Ausübung der Optionen spätestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietdauer(n), massgebend ist das Datum des Poststempels, mit eingeschriebenem Brief, dem Vermieter mitzuteilen.** Nach Ablauf der verlängerten Mietdauer(n) endet der Mietvertrag ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Verzichtet der Mieter auf ein ihm gemäss vorstehendem Absatz eingeräumtes Optionsrecht, so gilt dieser Verzicht auch für alle weiteren Optionsrechte.

5. Einseitige ausserordentliche Kündigungsrechte

5.1 Kündigungsgrund: Verwendungszweck, Kundenparkplätze, Anlieferung

Der Vermieter gewährt dem Mieter ab Mietbeginn ein fristloses ausserordentliches Kündigungsrecht, wenn während der Mietdauer der Verwendungszweck nicht gewährleistet ist, nicht mehr genügend Kundenparkplätze zur Verfügung stehen oder die Anlieferung (inkl. Schleppkurve) dauernd nicht zur Verfügung gestellt wird.

6. Mietzinsanpassungen

6.1 Indexierung

Der Vermieter kann 70% des Mietzinses einmal jährlich den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BfS) anpassen. Die Anpassung erfolgt nachfolgender Formel:

$$\text{Indexierter Mietzins} = \frac{\text{Veränderbarer Anteil Mietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Indexstand bei Mietbeginn}} + \text{unveränderbarer Anteil Mietzins}$$

Die Anpassungen erfolgen jeweils mit Wirkung auf 1. Januar, erstmals frühestens drei Jahre nach Mietbeginn.

Für die Festlegung des indexierten Mietzinses ist jeweils der Stand des Indexes vom letzten Oktober massgebend.

Berechnungsgrundlagen bei Vertragsabschluss

Basis:	Dezember 2020	100 Punkte
Indexstand bei Mietbeginn:	Juli 2025	107.8 Punkte
Unveränderbarer Mietzinsanteil exkl. 8,1% MwSt.:	CHF 39'000.00	30%
Veränderbarer Mietzinsanteil exkl. 8,1% MwSt.:	CHF 91'000.00	70%

6.2 Anzeigefrist Mietzinsanpassungen

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

6.3 MwSt.-Optierung

Der Vermieter verpflichtet sich, betreffend die Mietsache für die Mehrwertsteuer (MwSt.) zu optieren. Die MwSt. wird zum jeweils gültigen Satz auf dem vereinbarten Mietzins erhoben. Veränderungen des Satzes sind vom Vermieter per Inkrafttreten zu berücksichtigen.

7.

Nebenkosten

7.1 Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören:

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Brennstoff, Stromkosten für Brenner und Umwälzpumpen, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung, der Kaminfeger, allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für Heizungs- und Tankanlage, Gebühren für Oelfeuerungs-Kontrollen durch die Behörden, Heizanlage- und Tankrevisionen, Brennerserviceverträge, Verbrauchserfassung.
- Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen.
- Gebühren für Abwasser- und Kanalisation.
- Radio- und TV-Gebühren.
- Kehrichtabfuhr inkl. Gartenabrum, Entsorgung, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen und Grundgebühren.
- Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten.
- Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung und Grundgebühren sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung.
- Betriebs- und Wartungskosten für Gebäudesicherheitssysteme wie Sprinkler- und Brandmeldeanlagen, Zutrittskontrollen, Alarmanlagen.
- Betriebs- und Wartungskosten für Lüftungs- und Klimaanlagen inkl. Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage, Service Flachdach.
- Betriebs- und Wartungskosten für Liftanlagen, Hebebühnen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen.
- Stromkosten für allgemein benutzte Flächen und Räume
- Reinigung aller öffentlichen Flächen
- Betriebs- und Wartungskosten der Kommunikationsanlagen Sicherheit.
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung.
- Schnee- und Eisräumung.
- Notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser, Bodenmarkierungen in Einstellhalle und auf Parkplätzen.
- Hauswartung.
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie für Mieterausbauten.
- Verwaltungskosten Erstellung Nebenkostenabrechnung 3%

7.2 Kehrichtgrundgebühren

Der Mieter ist aus dem Entsorgungsmonopol befreit, d.h. ist für die Entsorgung seiner Abfälle selber verantwortlich. Der Mieter partizipiert somit für die Mietfläche, welche gemäss vorliegendem Mietvertrag zur Alleinnutzung zum Gebrauch überlassen wird, nicht an den Kehrichtgrundgebühren.

7.3 Nebenkostenabrechnung

Die Aufstellung über die effektiv angefallenen Nebenkosten wird jährlich mit Stichtag 31. Dezember durch den Vermieter erstellt und dem Mieter vorgelegt.

Der Vermieter ist berechtigt, die Akontozahlungen den effektiven Gegebenheiten anzupassen. Eine entsprechende Anpassung kann unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen jeweils per 1. Januar in der gesetzlich vorgeschriebenen Form angezeigt werden.

Vom Vermieter wird zugesichert, dass zur Messung des vom Mieter verbrauchten Stromes und Wasser gesondert ablesbare Zähler einrichtungen (Fernablesung, falls vom Mieter gewünscht) installiert werden. Bei Neuerstellung entsprechender Zähler wird sich der Vermieter mit dem Mieter über die Art der Zähler einigen.

8.

Übergabe der Mietsache

8.1 Zustand bei Übergabe

Der Vermieter übergibt die Mietsache gemäss Schnittstellenpapier / Baubeschrieb in der Beilage.

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 Mietzins stellt die adäquate Gegenleistung für die Mietsache im Zustand Grundausbau dar.

9.

Rückgabe der Mietsache

9.1 Rückgabetermin:

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

9.2 Rückbau

Der Mieter ist nur dann verpflichtet, sämtliche von ihm während der Mietdauer ausgeführten Mieterausbauten auf das Mietende hin fachgerecht zu entfernen und den früheren Zustand (Grundausbau) wiederherzustellen, wenn der Vermieter sich dies bei Erteilung der Zustimmung ausdrücklich schriftlich vorbehalten hat.

Verzichtet der Vermieter auf die Rückbauverpflichtung der Mieterausbauten (ganz oder definierte Elemente) und die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter die Wahl, die Mieterausbauten zu entfernen (ganz oder definierten Elemente) und den früheren Zustand wiederherzustellen oder dem Vermieter die Mieterausbauten anzubieten.

9.3 Reinigung

Die Rückgabe der Mietsache erfolgt geräumt und gereinigt.

S. Sravani

S.
L

10.

Werde- und Signalisationskonzept

Die vor Ort bereits bestehende Werbung und Signaletik wird vom Vermieter genehmigt.

Der Vermieter stellt die Grundkonstruktion für das gemeinsame Werbe- und Signalisationskonzept zur Verfügung. Der Mieter liefert dem vom Vermieter beauftragten Unternehmer die notwendigen EDV-Daten (CI des Mieters) zur Erstellung der Schilder / Beschriftungen. Der Mieter ist berechtigt, an und in den von ihm benutzten Gebäudeteilen zusätzliche Beschriftungen und Signalisationen auf eigene Kosten anzubringen.

Beschriftungen und Leuchtreklamen, welche von ausserhalb der Mietsache gesehen werden können, gelten als Mieterausbauten und benötigen eine schriftliche Genehmigung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, dass auf dem Grundstück allgemein (z.B. von Plakatgesellschaften für Dritte gemachte Werbung) keine Werbung von dem Mieter konkurrierenden Mitbewerbern inkl. deren Tochtergesellschaften und Fachmärkten (z.B.: Lidl, Coop, Aldi, Spar, Landi, Volg, etc.) gemacht werden darf. Diese Bestimmung findet ebenfalls Anwendung, wenn der Mieter kein Gebrauch vom hievor erwähnten Vormietrecht macht.

11.

Betriebliche Bestimmungen

11.1 Öffnungszeiten

Der Mieter hat das Recht, die Öffnungszeiten seiner Mietsache im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen selbst festzulegen.

11.2 Anlieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen. Die Anlieferungen dürfen ab 05.00 Uhr stattfinden.

11.3 Beschallungen und Projektionen

Der Vermieter ist verpflichtet, ausserhalb der Mietsache Beschallungen und Projektionen zu zulassen.

11.4 Einwirkungen

Der Vermieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass es durch den Betrieb der übrigen Benutzer nicht zu übermässigen Einwirkungen auf die Mietsache kommt.

11.5 Brandschutz

Der Vermieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die organisatorischen Massnahmen der hausinternen Feuerbekämpfung und Evakuierungsorganisationen gemäss den objektspezifischen Auflagen der Gebäudeversicherung auch von den übrigen Benutzern eingehalten werden.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege sind frei zu halten. Die Zweckbestimmung und Wirkung von Brandschutzeinrichtungen (Sprinkleranlagen, Brandmelder, Notleuchten, usw.) dürfen nicht eingeschränkt werden.

11.6 Leitungsführungen Haustechnik und Zugänglichkeit zu den Installationen

Mieter und Vermieter dulden gegenseitig (auch von Drittmietern) installierte haustechnische Leitungsinstanionen in Hohldecken, Steigzonen, Wänden und Böden. Die Installationen, welche der Vermieter auf der dem Mieter zur Verfügung gestellten Mietsache vornimmt, sind mit dem Mieter abzusprechen. Die Leitungen sind schall- und wärmetechnisch nach den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden, einschlägigen schweizerischen Normen auszuführen.

12.

Unterhalt der Mietsache

12.1 Unterhaltpflichten

Dem Mieter obliegt der Unterhalt des so genannten "Mieterausbaus" sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer durch den Mieter vorgenommenen Veränderungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache.

Dem Vermieter obliegt der Unterhalt des „Grundausbau“ und aller weitergehenden, nicht im „Mieterausbau“ enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen.

Die Parteien verpflichten sich, die sie treffende Unterhaltpflicht 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 vorzukehrenden Massnahmen und Leistungen der Parteien, so hat auf Anrufung von einer der Parteien die örtliche Schlichtungsbehörde im Sinne von Art. 361 Abs. 4 ZPO als Schiedsgericht zu entscheiden, in welcher Weise die die jeweilige Partei treffende Pflicht zur Unterhaltsleistung im konkreten Fall zu erfüllen ist.

12.2 Kleiner Unterhalt

Der Mieter verpflichtet sich, Kleinreparaturen am Grundausbau selbstständig 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 CHF 1'000.00 und innerhalb eines Kalenderjahres den Betrag von CHF 3'000.00 nicht übersteigen.

13.

Bauhandwerkerpfandrechte

13.1 Bauhandwerkerpfandrechte

Der Mieter verpflichtet sich im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, welches im Zusammenhang mit Mieterausbauten eingetragen wird, 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.

14.

Untermiete / Übertragung / Überbindungspflicht / Baurecht

14.1 Untermiete

Grundsätzlich gilt Art. 262 OR.

Ausnahme: Der Mieter kann die gesamte Mietsache oder Teile davon ohne Zustimmung des Vermieters an Unternehmen untervermieten, an welchen die Genossenschaft Migros Aare oder der Migros-Genossenschafts-Bund beteiligt ist und Mieterausbauten für die Nutzer erstellen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter über allfällige Untervermietungen an Nahestehende im Sinne dieser Regelung zu orientieren.

14.2 Übertragung des Mietverhältnisses an Dritte

Die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten (Mietnachfolger) ist im Rahmen von Art. 263 OR zulässig.

Die Übertragung des Mietverhältnisses an Unternehmen, an welchen die Genossenschaft Migros Aare oder der Migros-Genossenschafts-Bund beteiligt ist, ist zulässig und kann nicht verweigert werden.

S. Sravani

S
G

104

Visum Vermieter:

Visum Mieter:

14.3 Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger

Der Vermieter verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Mietvertrag (inkl. dazugehörender Beilagen) einem Rechtsnachfolger zu übertragen.

14.4 Baurecht

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrages bestätigt der Vermieter, dass betreffend vereinbarter Mietsache keine Baurechtsdienstbarkeit errichtet wurde und verpflichtet sich, bei einer allfälligen Errichtung einer Baurechtsdienstbarkeit während der Mietdauer, den Mieter umgehend entsprechend schriftlich zu orientieren.

15. Vormerkung / Vormietrecht / Vorhandrecht / Vorkaufsrecht

15.1 Vormerkung im Grundbuch

Der Vermieter erteilt dem Mieter mit Unterzeichnung dieses Vertrages die ausdrückliche Erlaubnis, den vorliegenden Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch (Safenwil Gbbl.-Nr. 1820-1) vormerken zu lassen, sobald der vorliegende Mietvertrag von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichnet worden ist.

15.2 Vormietrecht

Falls in der Liegenschaft ein mit einem Dritten abgeschlossenes Mietverhältnis endet oder Plakatstellen, Werbeflächen auf dem Grundstück zur Vermietung stehen, so ist der Vermieter, sofort, nachdem er von der Verfügbarkeit solcher Flächen verbindlich Kenntnis erlangt hat, verpflichtet, diese während eines Zeitraumes von sechs Monaten vor oder jederzeit nach Beendigung des entsprechenden Mietvertrages dem Mieter unter Angabe des Mietzinses, weiterer wesentlicher Vertragsbestimmungen und jedenfalls für eine dem vorliegenden Vertrag entsprechende Vertragsdauer anzubieten, bevor er anderweitig über diese Flächen verfügt.

Sofern der Mieter das Angebot des Vermieters grundsätzlich – wenn auch nicht in allen Teilen gemäss Offerte - anzunehmen beabsichtigt, hat er dies dem Vermieter innerhalb von 20 Tagen nach Eingang des Angebotes mitzuteilen. Anschliessend werden sich die Parteien darum bemühen, sobald als möglich in guten Treuen die massgebenden Vertragskonditionen unter Berücksichtigung des Zustandes der verfügbaren Flächen, des Investitionsbedarfes beider Parteien, der marktüblichen Mietzinse, der Vertragsdauer, etc. auszuhandeln.

Schliessen die Parteien nicht innerhalb von 60 Tagen nach Mitteilung des grundsätzlichen Interesses des Mieters an den Vermieter bezüglich der zu vermietenden Flächen einen Mietvertrag bzw. Nachtrag zum vorliegenden Mietvertrag ab, so ist der Vermieter frei, über diese Flächen anderweitig zu verfügen.

15.3 Vorhandrecht

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter die Mietsache zum Kauf anzubieten, wenn er diese veräussern will.

16.

Konkurrenzklause

Der Vermieter verpflichtet sich, für die Dauer des Vertrages auf seinem Grundstück gleichartige Geschäfte in Form von Lebensmittel-Discountmärkten, Supermärkten (z.B.: Lidl, Coop, Aldi, Landi, Spar, etc.), Verbrauchermärkten, u.ä. weder zu errichten noch zu betreiben oder von Dritten errichten bzw. betreiben zu lassen.

Verstösst der Vermieter gegen diese Bestimmung, so verpflichtet er sich zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von CHF 130'000.00 Weitere Ansprüche des Mieters, wie Herabsetzung des Mietzinses [um 50%] während der ganzen Zeitspanne, in welcher die Vertragsverletzung andauert, ausserordentliche Vertragsbeendigung und weitere Schadenersatzan-

S. Sravani

E

-Seite 11 von 13
Visum Vermieter:
Visum Mieter:

sprüche bleiben dabei vorbehalten. Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet nicht von der Erfüllung der Verpflichtung zur Einhaltung des Konkurrenzverbotes.

17.

Versicherungen

17.1 Versicherungen

Der Vermieter 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 Kostenaufstellungen über vorgenommene Mieterausbauten und allfällige nachträgliche Änderungen vorzulegen.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar ist, falls vorhanden, das Schätzungsprotokoll der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, 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, die sämtliche Risiken von Personen-, Sach- und Vermögensschäden deckt inkl. Mieterschäden.

18.

Datenschutz

Die Parteien verpflichten sich, bei der Bearbeitung von Personendaten im Zusammenhang mit diesem Vertrag die jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz einzuhalten.

Die Bearbeitung von Personendaten durch die GMAA erfolgt in Übereinstimmung mit der Datenschutzerklärung der GMAA, abrufbar unter www.migros.ch/de/datenschutz.

19.

Schlussbestimmungen

19.1 Schriftform

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen sind nur verbindlich, wenn diese in schriftlicher Form und von beiden Vertragspartnern rechtsgültig unterzeichnet werden. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltens.

19.2 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen nicht durchgesetzt werden können, so berührt dies die Verbindlichkeit des weiteren Vertragsinhaltes 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 dieses Vertrag zugrundeliegenden Leistungsgleichgewichtes am nächsten kommt.

19.3 Zustelldomizil

Grundsätzlich gilt die Vertragsadresse als Zustelldomizil. Bei ausländischen Firmen ist das Zustelldomizil speziell zu bezeichnen.

S. Sravani

S.

(D4)

Visum Vermieter:
Visum Mieter:

20.

Vertragsbeilagen / Rangordnung

20.1 **Vertragsbeilagen**

- Planbeilagen vom 20.06.2024
- Schnittstellenpapier vom 01.01.2021

20.2 **Rangordnung**

Bei Widersprüchen zwischen Vertrag und Vertragsbeilagen gelten zuerst der Vertrag und dann die Beilagen in der oben genannten Reihenfolge.

21.

Vertragsverteiler / Unterschriften

Mieter:	2	Exemplare
Vermieter:	2	Exemplare

Schönbühl, 18. August 2025

Der Vermieter:

SRIECO AG

S. Sravana Lakshmi

SATRASALA geb. Chakka

Sravana Lakshmi

Präsidentin des Verwaltungsrats

Der Mieter:

Genossenschaft Migros Aare

K. Berger

Karoline Berger

Transaktionsmanagerin

D. Lakshmi

DANDIGUNTA, geb. Danidunta

Lakshmi Prasanna

Mitglied des Verwaltungsrates

E. Revathi

GUNTURU, geb. Gunturu

Revathi Kumari

Mitglied des Verwaltungsrates