



Geschäftsmietvertrag

Eigentümerin / Vermieterin:	Einwohnergemeinde Aarau Rathausgasse 1 5000 Aarau (nachfolgend als Vermieterin bezeichnet)
Vertreten durch:	Stadt Aarau Abteilung Liegenschaften und Betriebe Rathausgasse 1 5000 Aarau
Mieterin:	Aarvita AG 5000 Aarau (nachfolgend als Mieterin bezeichnet)
Objekt:	Milchgasse 35, 5000 Aarau

1 Einleitende Bemerkungen

Im Rahmen der Überführung der Alters- und Pflegeheime der Stadt Aarau in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft verbleibt das Pflegeheim Golatti, mindestens bis zur Realisierung eines Neubaus des heutigen Herosé, in der heutigen Form bestehen. Für die Nutzung wird ein Mietzins an die Stadt Aarau bezahlt.

2 Vertragsbasis

Beim vorliegenden Vertragsverhältnis handelt es sich um einen Mietvertrag für Geschäftsräume.

3 Mietobjekt

3.1 Objekt

Mietgegenstand sind folgende Objekte:

- Milchgasse 35, 5000 Aarau

Die Ausmasse und die Lage der Mietobjekte im und innerhalb der Mietfläche im Objekt, ergeben sich gemäss beiliegenden Plänen des Mietvertrages.

An den das Mietobjekt begrenzenden Aussenmauern und Fassaden steht dem Mieter kein Verfügungsrecht zu.

3.2 Verwendungszweck

Die Mieterin darf das Mietobjekt zum Betrieb eines Pflegeheims im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben inkl. Verwaltungsbüros verwenden.

Die Nutzungs- und Öffnungszeiten richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Das Einholen der erforderlichen Betriebsbewilligung ist Sache der Mieterin.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

4 Mietzins

Der jährliche Nettomietzins für sämtliche Mietobjekte beträgt gerundet **CHF 218'000.00**.

Der Mietzins ist im Sinne eines «bestimmten Verfalltages» (OR Art. 102 Abs. 2) monatlich mit **CHF 18'166.00** zum Voraus jeweils auf den Ersten eines Monats zu bezahlen. Die erste Mietzinszahlung erfolgt pro rata temporis auf Mietbeginn.

5 Mietbeginn, Mietdauer, Kündigung

5.1 Mietbeginn / Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am xx.xx.xxxx

Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet. Sollte die Übergabe insbesondere zur Vornahme des Mieterausbaus bereits früher erfolgen, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf die Mieterin über.

Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 5 Jahren ab Mietbeginn abgeschlossen, d.h. bis zum xx.xx.xxxx und endet automatisch ohne Kündigung.

5.2 Verlängerung (Option)

Der Mieterin wird das einseitige Recht eingeräumt, bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer, das Mietverhältnis zur gleichbleibenden Konditionen um weitere 5 Jahre zu verlängern.

Will die Mieterin von seinem Recht Gebrauch machen und das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre verlängern, hat er dies der Vermieterin schriftlich mitzuteilen. In diesem Falle endet das Mietverhältnis automatisch und ohne Kündigung per xx.xx.xxxx.

Können sich die Parteien nicht einigen und übt die Mieterin das Optionsrecht nicht aus, endet das Mietverhältnis automatisch mit Ablauf der festen Mietdauer, per xx.xx.xxxx.

6 Heiz- und Betriebskosten

Die Heiz- und Betriebskosten sind im Nettomietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin direkt an den jeweiligen Rechnungssteller zu bezahlen.

7 Übergabe des Mietobjektes

Die Vermieterin übergibt der Mieterin das Mietobjekt auf den Mietbeginn im bestehenden Zustand. Während der Übergabe ist ein Protokoll auszufertigen, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat die Mieterin dies innert 15 Tagen seit der Übergabe der Vermieterin mit eingeschriebenem Brief zu melden. Verdeckte Mängel, welche nach Ablauf der Meldefrist entdeckt werden, müssen von der Mieterin sofort gemeldet werden.

8 Gebrauch und Hinweise zum Mietobjekt

8.1 Gebrauch des Mietobjektes

Die Mieterin hat das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu gebrauchen sowie in gutem und sauberem Zustand zu halten. Bevor schwere Waren und Gegenstände (wie Maschinen, Kassenschränke) eingebracht werden, hat die Mieterin die statischen Verhältnisse (insbesondere die Tragfähigkeit von Böden) bei der Vermieterin abzuklären. Allfällig in diesem Zusammenhang durch Fachleute vorzunehmende Abklärungen gehen zu Lasten der Mieterin.

8.2 Schlüssel

Kommen ihr übergebene Schlüssel der Mieterin abhanden, so ist die Vermieterin berechtigt, Schlösser und Schlüssel auf Kosten der Mieterin ersetzen zu lassen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die auf ihre Kosten angefertigt wurden, entschädigungslos an die Vermieterin auszuhändigen.

8.3 Genehmigung durch die Vermieterin

Allfällige Umbauten am Mietobjekt bedürfen in jedem Fall der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Zustimmung kann insbesondere dann verweigert oder widerrufen werden, wenn die Mieterin nicht innert Frist eine von der Vermieterin verlangte angemessene Sicherstellung zur Vermeidung oder Ablösung von Bauhandwerkerpfandrechten (Ziffer 15.1 nachstehend) leistet. Es gelangen die Bestimmungen von OR Art. 260a zur Anwendung.

8.4 Einholung von Bewilligungen

Das Einholen sämtlicher Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit mieterseitigen Ausbauten oder baulichen Veränderungen des Mietobjektes erforderlich sind, auch wenn die Vermieterin die entsprechende Zustimmung erteilt hat, ist Sache der Mieterin. Die entsprechenden Kosten gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieterin.

Sämtliche Auflagen, welche sich aus der Baubewilligung ergeben, sind beim mieterseitigen Ausbau und dessen Möblierung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Fluchtwege entsprechend den behördlichen Auflagen jederzeit frei zu halten.

8.5 Haftung im Schadenfall

Auch nach Erteilung der Zustimmung der Vermieterin ist die Mieterin für jeden Schaden haftbar, der durch ihre Aus- und Umbauten (die Reklamevorrichtung gemäss Ziffer 11 eingeschlossen) am Mietobjekt oder bei Dritten entsteht.

9 Reparaturen und Unterhalt

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten. Der kleine Unterhalt geht zu Lasten der Mieterin. Unter dem Begriff "kleiner Unterhalt" (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert 1% eines Jahresmietzinses netto nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind alle Mieterausbauten, welche vollumfänglich von der Mieterin zu tragen sind.

Der ordentliche Unterhalt des Mietobjektes, d.h. die Instandhaltung desselben in gebrauchsfähigem Zustand geht zu Lasten der Vermieterin.

Die Kosten für den Betrieb der mieterseitigen Einrichtungen im Mietobjekt und allenfalls dazugehörende Nebenräumen und Flächen, gehen zu Lasten der Mieterin.

Sind Arbeiten notwendig die der Vermieterin obliegen, ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, der Vermieterin sofort Anzeige zu erstatten. Sie hat diese Arbeiten zu dulden, ohne eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen oder einen Schadenersatzanspruch stellen zu können. Bei Nichtanzeige haftet die Mieterin für den der Vermieterin daraus entstandenen Schadens.

Entstehen durch Transporte, die für die Mieterin bestimmt sind, oder durch andere Handlungen der Mieterin oder ihres Beauftragten Beschädigungen am Haus oder dessen Einrichtungen, so hat die Mieterin diese sofort unter gleichzeitiger Meldung an die Vermieterin sachgemäss und auf eigene Kosten beheben zu lassen oder dies ohne Verzug der Vermieterin anzuzeigen, welcher für die Behebung dieser Schäden unter Kostenfolgen zu Lasten der Mieterin besorgt ist.

Ein Ersatz gesprungener oder zerbrochener Glasscheiben hat mit Glas von gleicher Beschaffenheit und Qualität zu erfolgen. Die Mieterin ist vom entsprechenden Ersatz nur dann entbunden, wenn sie beweist, dass die Beschädigung durch fehlerhafte Montage beim Grundausbau oder Rahmenspannungen verursacht wurde.

10 Versicherungen / Prämien und Gebühren etc.

10.1 Gemeinschaftliche Versicherungen

Die Vermieterin schliesst die übliche Gebäudefeuer- und Gebäudehaftpflichtversicherung ab (Einrichtungen und Mobiliar der Mieterin nicht inbegriffen). Sollten aufgrund der Einrichtung bzw. Geschäftsart eines allfälligen Untermieters erhöhte Prämien, öffentliche Abgaben und/oder andere Gebühren wie Anschlussgebühren, Steuern etc. erhoben werden, so ist die Differenz durch die Mieterin zu tragen.

Massgebend für die eventuell notwendige Abgrenzung zwischen Gebäude und Einrichtung sind die jeweils gültigen Normen der zuständigen kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt resp. deren Schätzungsprotokoll. Ein entsprechender Prämienanteil wird der Mieterin belastet.

10.2 Übrige Versicherungen

Die übrigen, das Mietobjekt betreffenden Versicherungen, wie Mobiliar-, Glas-, Warenlager- Betriebsunterbruchversicherung sowie alle betriebsnotwendigen Versicherungen sind Sache der Mieterin. Sie hat die Risiken selbst zu versichern und die entsprechenden Prämien selbst zu bezahlen.

10.3 Haftungsausschluss der Vermieterin

Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. Es ist Sache der Mieterin, sich gegen Schäden an diesen Bauteilen ausreichend selbst zu versichern.

11 Firmenschilder, Leuchtreklamen und Anschriften

11.1 Genehmigung der Vermieterin

Firmenschilder und Leuchtreklamen dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Über die Grösse, Materialisierung, Anordnung und Reihenfolge der Schilder entscheidet die Vermieterin.

11.2 Allgemein

Fassade und Treppenhauswände sind nicht mitvermietet.

Über die Möglichkeit einer von der Mieterin gewünschten Fassadenwerbung entscheidet die Vermieterin. Wird die Fassadenwerbung gestattet, ist in jedem Fall ein separater Mietvertrag über die der Mieterin gegen Entgelt zur Verfügung gestellte Fassadenfläche abzuschliessen.

11.3 Behördliche Bewilligungen

Allfällige behördliche Bewilligungen werden von der Vermieterin eingeholt. Die dafür anfallenden Gebühren gehen jedoch zu Lasten der Mieterin (siehe Ziffer 8.4).

11.4 Anschlusskosten

Die Anschlusskosten und die Kosten für den Verbrauch der elektrischen Energie gehen zu Lasten der Mieterin.

11.5 Allgemeine Hinweistafeln

Die Mieterin verpflichtet sich im Interesse einer allgemeinen Kundenorientierung, sich nach beanspruchter Fläche an eventuell anzubringenden Hinweistafeln und Reklametürmen zu beteiligen und den entsprechenden Kostenanteil zu tragen.

12 Untervermietung und Abtretung des Mietvertrages

Die Untervermietung der gesamten Fläche oder Teile davon sowie die Übertragung des Mietvertrages bedürfen in jedem Falle der vorgängigen Zustimmung der Vermieterin. Es gelangen die Bestimmungen von OR Art. 262 und OR Art. 263 zur Anwendung. Nebst den im OR Art. 262 genannten Gründen kann die Vermieterin die Zustimmung verweigern, wenn ihr oder anderen Mietern Nachteile entstehen. Sämtliche Untermietverträge müssen der Vermieterin vorgelegt werden und bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.

13 Rückgabe des Mietobjektes

13.1 Zustand

Das Mietobjekt ist in dem Zustand zurückzugeben, welcher sich aus der vertragsgemässen Nutzung der Sache ergeben hat. Als Grundlage gilt das Antrittsprotokoll. Bei der Rückgabe muss das Objekt geräumt und gereinigt sein.

13.2 Reinigung

Sämtliche Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses abgeschlossen sein.

13.3 Schlüssel

Am Tage der Rückgabe hat die Mieterin sämtliche Schlüssel der Vermieterin oder dessen Beauftragten zurückzugeben. Bei einem allfälligen Schlüsselverlust haftet die Mieterin für alle aus der Änderung des Schliessplanes auch während der Mietdauer entstehenden.

14 Besichtigungs- und Zugangsrecht

Die Vermieterin oder ein von dieser bestimmter Vertreter ist nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung berechtigt, während der Geschäftszeiten der Mieterin die zur Wahrung der Eigentumsrechte und der Wiedervermietung notwendigen Besichtigungen vorzunehmen.

15 Weitere Bestimmungen

15.1 Handwerkerpfandrechte

Die Mieterin verpflichtet sich gegenüber der Vermieterin, dafür zu sorgen, dass von Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte definitiv eingetragen werden, welche im Zusammenhang mit einem von der Mieterin in Auftrag gegebenen Aus- oder Umbau der Mietsache stehen.

Sie verpflichtet sich vielmehr, solche Forderungen innert nützlicher Frist zu begleichen und allfällig trotzdem vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch durch rechtzeitige Leistung anderweitiger Sicherheiten sofort abzulösen. Allfällige daraus für die Vermieterin entstehende Kosten und Umtriebe hat die Mieterin vollumfänglich zu ersetzen.

Die Vermieterin ist berechtigt, von der Mieterin bei ihren geplanten Bau- und Umbauvorhaben vor Bau- oder Umbaubeginn, zur Vermeidung oder Ablösung von vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechten, eine angemessene Sicherstellung zu verlangen. Wird diese Sicherstellung nicht innert der von der Vermieterin angesetzten Frist geleistet, so wird dem Bau- oder Umbauvorhaben nicht zugestimmt oder eine bereits erteilte Zustimmung wird hinfällig.

15.2 Rechtsverbindlichkeit / Vorbehalte

Dieser Vertrag wird erst rechtsverbindlich, wenn er von beiden Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

15.3 Nebenabreden

Dieser Vertrag und allfällige Zusatzblätter enthalten alle getroffenen Abmachungen. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

15.4 Obligationenrecht

Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichende Regelung vorsieht, finden die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete (Art. 253 ff.) Anwendung.

16 Gerichtsstand

Bei allen Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich beide Parteien dem Entscheid der am Ort der gelegenen Sache zuständigen ordentlichen Gerichte. Dieser Gerichtsstand gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses.

17 Vertragsexemplare

Dieser Mietvertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Nach deren Unterzeichnung haben die Vermieterin und die Mieterin je ein Exemplar in Empfang genommen.

18 Beilagen

Integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages bilden folgende, der Mieterin ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannte Beilagen:

- Pläne

19 Unterschriften

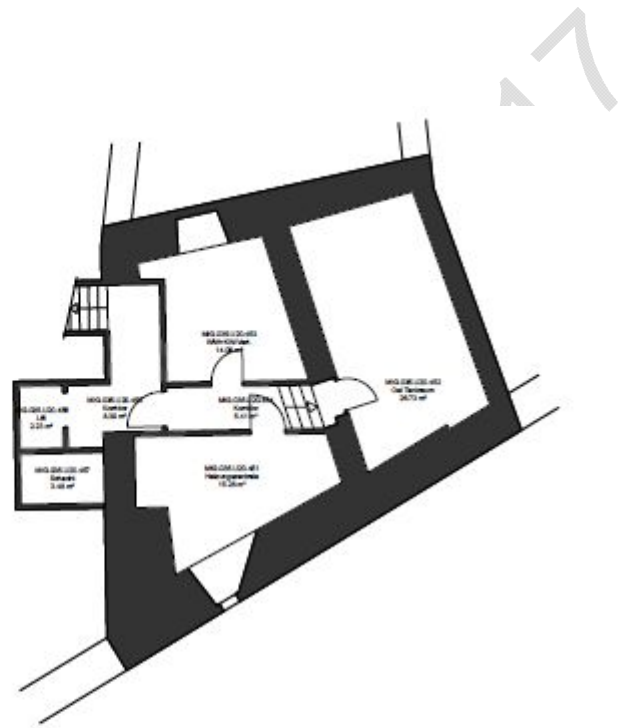
Mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigt die Mieterin, das ganze Vertragsdokument inklusive Beilagen gelesen und verstanden zu haben.

Aarau,

Aarau,

Vermieterin, Stadt Aarau
Abteilung Liegenschaften & Betriebe

Mieterin, Aarvita AG



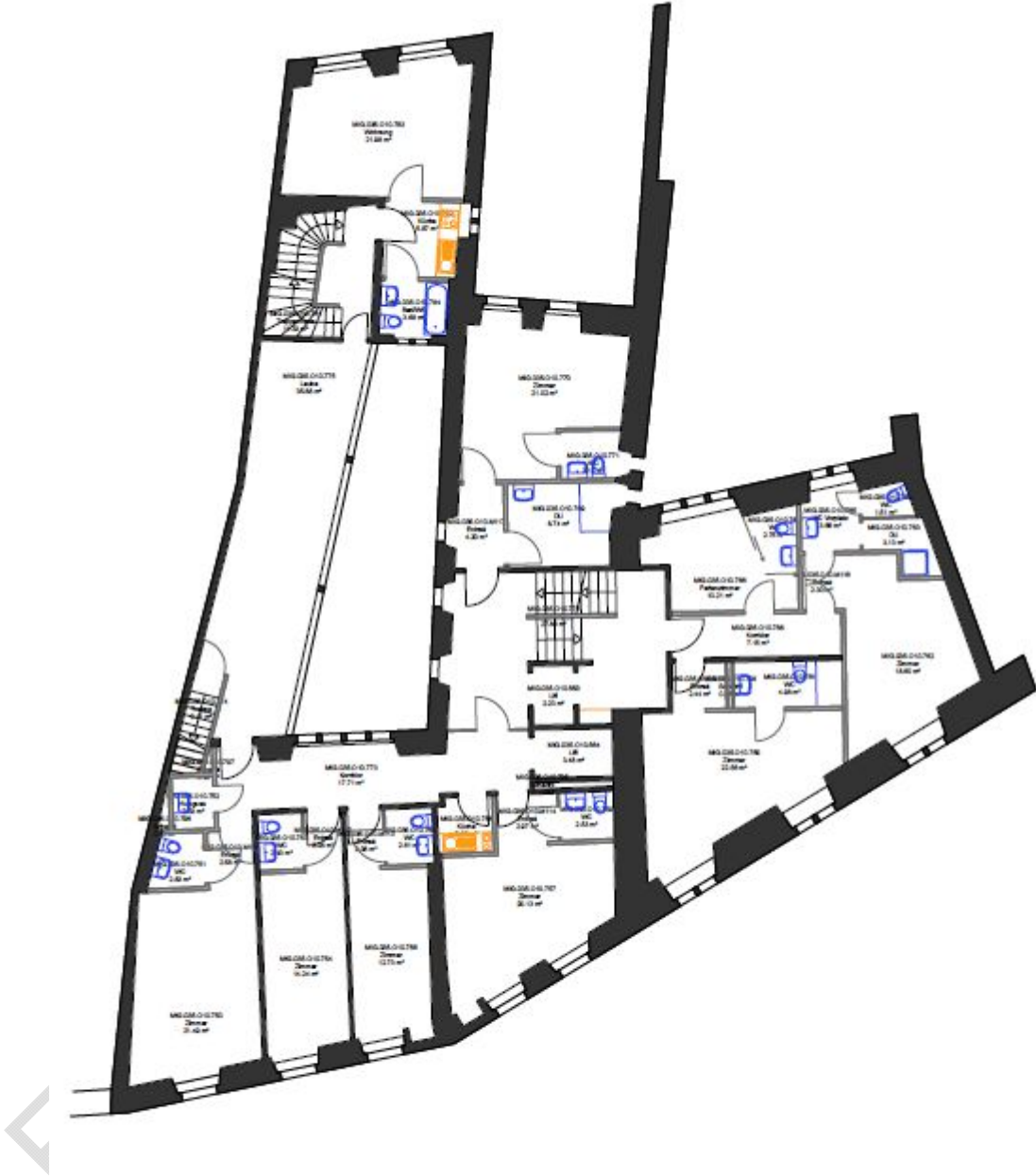
2. Untergeschoss



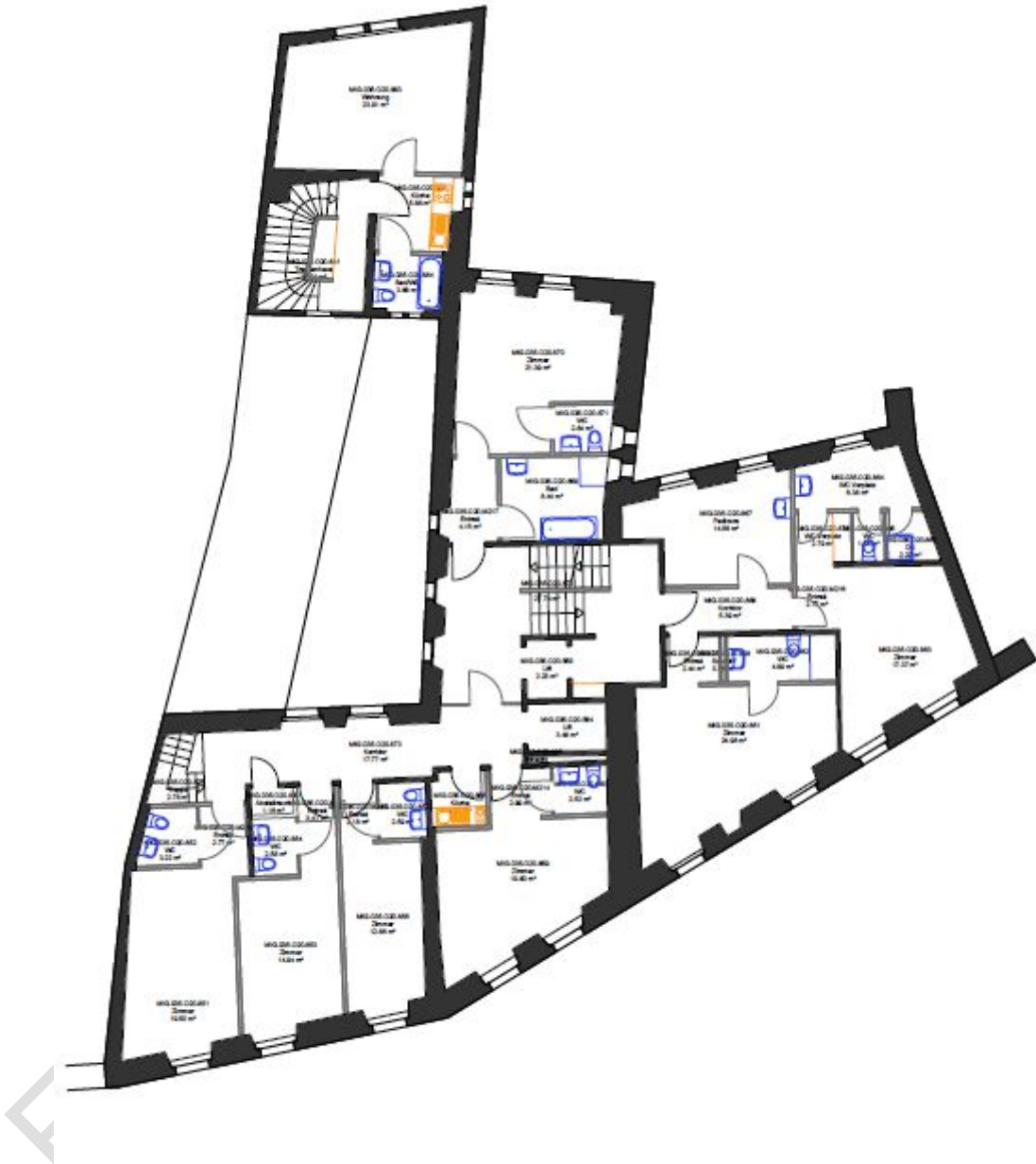
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss