

MIETVERTRAG

Reitschule, Neubrückstrasse 6 und 8, Schützenmattstrasse 9 und 11, 3001 Bern

Vermieterin: **Stadbauten Bern**
Schwarztorstrasse 71
Postfach
3000 Bern 14

Mieterin: **IKuR Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule**
Neubrückstrasse 8
Postfach 5053
3001 Bern

Mietdauer Das Mietverhältnis **beginnt** am **1. Januar 2004** und **dauert** erstmals bis am **31. Dez. 2007** (vgl. Ziff. 3.2.)

Kündigung Das Mietverhältnis kann von den Vertragsparteien auf Ablauf der festen, bzw. verlängerten Mietdauer, unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, auf das Ende des Jahres schriftlich gekündigt werden (vgl. Ziff. 3.4)

Mietsache: Die Vermieterin vermietet der Mieterin die Liegenschaften **Neubrückstrasse 6+8, Schützenmattstrasse 9+11, Bern** mit den nachstehenden Flächen:

Neubrückstrasse 6	Erdgeschoss	Café I-Fluss	ca. 153.00 m2
	Erdgeschoss	Sous Le Pont	ca. 334.00 m2
	1. Obergeschoss	Dachstock	ca. 516.00 m2
Neubrückstrasse 8	Erdgeschoss	Druckerei / Fotolabor	ca. 108.00 m2
	Erdgeschoss	Lager (Alkraum)	ca. 16.00 m2
	Erdgeschoss	Büro (Infoladen/Politb.)	ca. 65.00 m2
	1. Obergeschoss	Büros / Sitzungszi.	ca. 126.00 m2
	1. Obergeschoss	Musikzimmer	ca. 32.00 m2
	1. Obergeschoss	Cafeteria	ca. 73.00 m2
	2. Obergeschoss	Wohnung	ca. 160.00 m2
Schützenmattstrasse 9	Dachgeschoss	Wohnung	ca. 163.00 m2
	Erdgeschoss	Kino	ca. 145.00 m2
	Erdgeschoss	Werkstatt	ca. 123.00 m2
	1. Obergeschoss	Frauenraum	ca. 320.00 m2
Schützenmattstrasse 11	1. Obergeschoss	Galerie Veranstalt.	ca. 28.00 m2
	Erdgeschoss	Tojo-Theater	ca. 327.00 m2
	1. Obergeschoss	Trainingsraum	ca. 130.00 m2
Total ca.			2'819.00 m2

Mietzins undHK-und NK-Akonti	Mietzins	Fr.	318'780.00	pro Jahr
	Heiz- und Nebenkostenakonti (vgl. Ziff. 5.3)	Fr.	durch Mieterin	pro Jahr
	Total	Fr.	318'780.00	pro Jahr

Zahlungsweise Der Mietzins ist jährlich im voraus jeweils per 1. Januar zahlbar.

Fälligkeit Der Zins ist erstmals fällig am **1. Januar 2004**

1. Mietsache

1.1. Übernahme der Mietsache

Die Vermieterin vermietet der Mieterin in der Reitschule die eingangs erwähnten Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten Grundrissplänen dargestellt sind. Die Mieterin hat die Mietsache bereits im saniertem Zustand mit den dazugehörigen haustechnischen Einrichtungen (ohne Betriebseinrichtungen) übernommen. Vor der Unterzeichnung dieses Vertrages wird ein Übergabeprotokoll (Raumbblätter) mit einer Inventarliste der Betriebseinrichtungen (Eigentum der Mieterin) erstellt.

2. Verwendungszweck

Die Mietsache dient der Nutzung nach Leistungsvertrag (2004-07), gemäss SRB vom 18.03.2004.

Nutzungsänderungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin erfolgen.

3. Mietbeginn, Mietdauer, Kündigung

3.1. Mietbeginn

Es existiert bereits ein formloser Mietvertrag seit Dezember 1987. Der vorliegende Vertrag beginnt am 1. Januar 2004.

3.2. Mietdauer

Das Mietverhältnis wird für eine feste Dauer vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2007 abgeschlossen. Es kann frühestens auf diesen Termin, unter Einhaltung der in Art. 3.4. erwähnten Frist, schriftlich gekündigt werden.

3.3. Optionen

Auf den Ablauf der festen Mietdauer, d.h. am 31. Dezember 2007, stehen der Mieterin Optionsrechte für eine weitere Mietdauer von je 4 Jahren, d.h. für das erste Optionsrecht bis 31. Dezember 2011 zu. Dieses Optionsrecht muss bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer, d.h. bis zum 31. Dezember 2006 schriftlich geltend gemacht werden, ansonsten dieses verwirkt. Die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer sind spätestens 8 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer, also bis 30. April 2006, durch schriftliche Vereinbarung festzulegen. Kommt innerhalb der genannten Frist keine Einigung über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrages zustande, so bleibt der Mietvertrag so lange in Kraft, bis eine der Vertragsparteien das Mietverhältnis gemäss Art. 3.4. kündigt. Für die neuen Bedingungen gilt unter Anderem:

Die Basismiete gemäss Art. 5.1. beträgt Fr. 318'780.00 und wird den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des BFS nach folgender Formel angepasst.

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neu geschuldeter Mietzins}$$

Als Basisindex bei Mietbeginn gilt der Stand des Indexes vom Dezember 2002 von 102.2. Punkten (Basis 2000 = 100 Punkte).

Wird der Wunsch auf Verlängerung von der Mieterin nicht rechtzeitig angemeldet, so bleibt der Mietvertrag so lange in Kraft, bis eine der Vertragsparteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der in Art. 3.4. vereinbarten Kündigungsfrist und -termine, kündigt.

Für die weiteren Optionsrechte gelten obgenannte Bedingungen mit den jeweils entsprechenden Terminen und Daten.

Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich der Mietvertrag jeweils um weitere vier Jahre, bis eine der Vertragsparteien, unter Einhaltung der in Art. 3.4. vereinbarten Kündigungsfrist, das Mietverhältnis kündigt.

3.4. Kündigung

Das Mietverhältnis kann von den Vertragsparteien auf Ablauf der festen, bzw. verlängerten Mietdauer, unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, jeweils auf den 31. Dezember schriftlich gekündigt werden.

3.5. Verzicht auf Verlängerung der Mietdauer

Der Verzicht auf die verlängerte Mietdauer kann nur aus sehr wichtigen Gründen erfolgen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses unmöglich, bzw. unzumutbar ist (das heisst, die Bauten für die im Leistungsvertrag bestimmte Nutzung nicht mehr geeignet sind oder die Bausubstanz die Sicherheit der Benutzerschaft gefährdet).

3.6. Vorzeitige Vertragsauflösung

Falls das Mietverhältnis durch die Mieterin aus wichtigem Grunde vor Ablauf der ersten festen Vertragsdauer aufgelöst werden sollte, wird die Mieterin gegenüber der Vermieterin bzw. der Einwohnergemeinde Bern schadenersatzpflichtig.

3.7. Untervermietung / Übertragung auf Dritte

Untermiete (OR Art. 262) bzw. Übertragung der Miete auf Dritte (OR Art. 263) bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262, Abs. 2, lit. c, OR gilt auch ein Grund beim Untermieter / Dritten, wenn durch jene wesentliche Nachteile für die übrige Mieterschaft der Liegenschaft entstehen würden.

4. **Anlagekosten**

GVB-Wert Neubrückstrasse 6	Fr.	2'381'000.00
GVB-Wert Neubrückstrasse 8	Fr.	1'859'000.00
GVB-Wert Schützenmattstrasse 9	Fr.	1'701'000.00
GVB-Wert Schützenmattstrasse 11	Fr.	<u>1'143'000.00</u>
Total Gebäudeneuwert	Fr.	7'084'000.00
		=====

5. **Mietzins und Nebenverpflichtungen**

5.1. Basismiete

Die jährliche Basismiete beträgt Fr. 318'780.-- und ist jährlich im voraus geschuldet.

5.2. Mietzinsbasis

- Landesindex der Konsumentenpreise 2000, Stand Dezember 2002	Punkte	102.2
- Hypothekarzinsatz der Berner Kantonalbank	%	3.5
- Die Kostensteigerung gemäss Art. 269 a/b OR, Art. 12 VMWG ist ausgeglichen bis und mit		12.2002

Mehrleistungen, welche die Vermieterin während der Vertragsdauer erbringt, können zusätzlich auf den Mietzins überwältigt werden, sofern der Mieterin dadurch ein nachweisbarer Vorteil entsteht.

5.3. Heiz- und Nebenkosten

In der Basismiete nicht inbegriffen und von der Mieterin zusätzlich zu bezahlen sind sämtliche Heiz- und Nebenkosten. Die Mieterin verwaltet die Heiz- und Nebenkosten direkt und rechnet mit den AG's ab. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wird jährlich von der Vermieterin revidiert.

Unter die **Heizkosten** fallen: sämtliche Betriebskosten aus Heizung, Klimatisierung, Lüftung und Warmwassererzeugung des Mietobjektes, zuzüglich Verwaltungskosten von 3 % (exkl. MWST).

Unter die **Nebenkosten** fallen: alle öffentlichen Abgaben, die sich aus dem Gebrauch des Mietobjektes durch die Mieterin ergeben, wie Wasser- / Abwasser-, Kehrrechtgebühren usw. Die Kosten aus Betrieb, Reinigung, Wartung, Unterhalt, Hauswartung und Verwaltung jener Räume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen, die dem Gebäude als Ganzes zugute kommen, wie:

- Personenlift / Invalidenhilfen

- Grünanlagen inkl. Bepflanzung
- Beleuchtung der allg. Zonen inkl. Zufahrten
- Zufahrtsstrassen und Wege inkl. Schnee- und Eisräumung
- Korridore
- Heizung der allg. Zonen
- allg. Wasserverbrauch / ARA-Gebühren
- Elektrizitätsverbrauch
- Kehrichtabfuhr für gemeinsam verursachten Kehricht
- Feuerbekämpfungsanlage
- Verwaltungskosten von 3 % (exkl. MWST)
- TV Anschlussgebühren
- usw.

Die Heizkosten gehen ausschliesslich zu Lasten der Räumlichkeiten der IKuR (die grosse Halle wird nicht beheizt). Die Aufteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der gemieteten Flächen.

Jeweils per Ende April eines jeden Jahres erstellt die Mieterin eine Abrechnung über die effektiven Kosten, und rechnet mit den einzelnen AG's ab.

Allfällige Änderungen, welche sich aufgrund von effektiven Kostenverschiebungen ergeben, werden der Mieterin mit der Zustellung der nächsten Abrechnung mitgeteilt.

5.4. Zahlungsweise

Die Miete ist im voraus in jährlichen Raten spätestens bis 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2004 wie folgt zu bezahlen:

Jahresnettomietzins	Fr.	318'780.--
Akonto Heiz- und Nebenkosten	Fr.	<u>direkt</u>
Jahresbruttomietzins	Fr.	<u>318'780.--</u>

5.5. Verzugszins

Die Eigentümerin ist berechtigt, für zu spät geleistete Zahlungen gemäss Art. 5.4. einen Verzugszins in der Höhe von 5% zu verrechnen. Die Mieterin ist verpflichtet, eine Verzugszinsrechnung innert 10 Tagen nach Erhalt zu begleichen.

5.7. Weitere Kosten

Kosten für Elektrizität, Gas, Telefon Serviceabonnemente usw., die ausschliesslich den Geschäftsbetrieb der Mieterin betreffen, sind von dieser direkt zu bezahlen.

6. **Ausbau und Gebrauch der Mietsache ./ Betriebseinrichtungen**

6.1. Vermieterseitige Investitionen

Der Innenausbau mit den notwendigen Betriebseinrichtungen, ohne Ausstattungen der Mieterin (Kino- und Theatereinrichtungen, Bars, Bühnen und Mobiliar), erfolgt zu Lasten der Einwohnergemeinde Bern entsprechend dem genehmigten Sanierungsprojekt, gemäss Volksbeschluss vom 13.06.1999.

6.2. Mieterseitige Aus- und Umbauten

Die Mieterin ist berechtigt, mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin Erneuerungen und Änderungen im Innern der Mietsache während der Mietdauer auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Ausbau- und Änderungspläne sind der Vermieterin hierfür vorzulegen. Wertvermehrnde Investitionen, welche durch die Mieterin geleistet werden, sind in einem Nachtrag bezüglich Umfang und Amortisation zu regeln. Auf die Mitmieterschaft ist Rücksicht zu nehmen. Eingänge und Fluchtwege sind während den Betriebszeiten jedoch ständig frei zu halten.

Die Mieterin haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus den baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

6.3. Bewilligungen

Alle mit der Benützung und dem Betrieb zusammenhängenden bau-, planungs- und gewerbepolizeilichen Bewilligungen hat die Mieterin unter Beihilfe der Stadtbauten Bern selber zu besorgen. Im Baubewilligungsverfahren wird die Mieterin federführend durch die Stadtbauten Bern vertreten. Falls Bewilligungen nicht oder verspätet erteilt werden, kann die Vermieterin nicht haftbar gemacht werden.

6.4. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

Die Mieterin ist verpflichtet, alle gemieteten Räumlichkeiten im Sinne von Art. 257f OR sachgemäss und sorgfältig zu benützen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Schäden, die durch unsachgemässe Behandlung entstehen, werden auf Kosten der Mieterin behoben. Sind Arbeiten nötig, die der Vermieterin obliegen, so ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, der Vermieterin sofort Meldung zu erstatten.

Ferner ist die Mieterin verpflichtet, bei der Benützung der Mietsache und des Umgeländes auf die übrige Mieterschaft der Reitschule Rücksicht zu nehmen. Auf den Vorplätzen dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden, es sei denn zum kurzfristigen Güterumschlag.

6.5. Reparaturen und Unterhalt

Zu Lasten der Mieterin gehen alle kleineren Reparaturen an der Mietsache bis zu einem Kostenaufwand von Fr. 1'000.00 im Einzelfall.

6.6. Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Unterhaltungspflicht der Vermieterin beschränkt sich auf nachstehende Bauteile: Dach, Fassaden, Fenster, Jalousieläden, Böden, Wände und Decken, allg. Heiz- und Lüftungsanlage (ohne Filterersatz), Hauptverteilung der Elektro- und Sanitärinstallationen, Innenhydranten mit dazugehörigen Handfeuerlöschern (siehe Raumblätter, jedoch ohne Betriebseinrichtungen der Mieterin). Für die Amortisation und die damit verbundene Lebenserwartung gelten die Fristen, gemäss „Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen“ des Hauseigentümerversand Schweiz 2001. Alle übrigen Innenausbauten, Betriebseinrichtungen, Maschinen und Gerätschaften sind von der Mieterin zu unterhalten und zu erneuern.

6.7. Versicherungen

Die Eigentümerin schliesst auf seine Kosten die üblichen Feuer- und Elementarschaden-Versicherungen für das gesamte Gebäude ab.

Alle übrigen, den Betrieb betreffende, notwendigen Versicherungen wie z.B. Glasbruch, Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal-, Mobiliar und Warenlager-Versicherungen gehen zu Lasten der Mieterin.

Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist für die Mieterin obligatorisch.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Ueberwachung der gemieteten Räume ist die Mieterin allein verantwortlich.

Ebenfalls sind von der Mieterin alle von ihr direkt getätigten und bezahlten Investitionen und Installationen versichern zu lassen.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar sind jeweils die gültigen Normen der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt. Bei Unklarheiten ist das Schätzungsprotokoll der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt massgebend.

6.8. Hauswarts- und Heizungsdienst

Für die gesamte Besetzung wird der Hauswarts- und Heizungsdienst von der Mieterin einheitlich geordnet. Hierfür werden von der Vermieterin Pflichtenhefte erstellt, die sowohl für das Hauswartpersonal wie auch für die gesamte Mieterschaft verbindlich sind. Ohne Wissen und ohne ausdrückliche Einwilligung der Vermieterin dürfen an den Installationen und Einrichtungen keine Änderungen vorgenommen werden. Über allfällige Störungen ist die Vermieterin sofort in Kenntnis zu setzen.

Die Betreuung der Mietsache selber hat durch einen von der Mieterin gestellten Hauswart zu erfolgen. Die Zuständigkeiten für die Aussenräume werden in einem speziellen Plan festgelegt, welcher als Anlage dem Mietvertrag beigelegt wird.

6.9. Hausordnung

Die Mieterin verpflichtet sich, die Bestimmungen einer allfällig von der Eigentümerin erlassenen Hausordnung einzuhalten, die verbindliche Auflagen durch Dritte enthalten wie, Anlieferung, Kehrrichtabfuhr usw.. Bei der Einführung der Hausordnung müssen die Interessen der Mieterin berücksichtigt werden.

7. Rückgabe der Mietsache

7.1. Allgemeine Bestimmungen

Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung der Mietzeit in gereinigtem und gutem Zustand zu übergeben (Art. 267 und 267a OR). Die Vermieterin fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Vermieterin ist berechtigt, festgestellte, von der Mieterin zu vertretende Schäden, innert angemessener Frist zulasten der Mieterin beheben zu lassen. Nicht als Schaden gilt die Abnutzung der Mietsache infolge ordnungsgemässen Gebrauch des Mietobjektes.

Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet die Mieterin auch für diese.

7.2. Mieterseitige Ausbauten, Erneuerungen und Abänderungen

Die Mieterin ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf eigene Kosten wieder herzustellen. Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegenüber der Eigentümerin bestehen in keinem Fall, auch nicht bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Subventionen

Alle Subventionen der Denkmalpflege oder anderer Institutionen, welche finanzielle Unterstützung an die Bauteile leisten, gehen nach Eingang der entsprechenden Zahlungen in das Eigentum der Vermieterin über.

8.2. Rechtliches

Die Ungültigkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags führen nicht zur Ungültigkeit des ganzen Vertrags. An deren Stelle soll eine Bestimmung treten, die den Interessen der Parteien am besten Rechnung trägt.

8.3. Vertragsteile

Die Grundrisspläne, der Raumbeschrieb, der Leistungsvertrag inkl. Stadtratsbeschluss Nr. 102 vom 18. März 2004 und die Vereinbarung betreffend Sicherheit in der Reitschule bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages. Die Grundrisspläne und der Raumbeschrieb werden ebenfalls unterzeichnet.

8.4. Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge des vorliegenden Mietvertrages und der Grundrisspläne sind an die Fristen des Leistungsvertrages gebunden und bedürfen der schriftlichen oder gesetzlich vorgeschriebenen Form.

8.5. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Mietvertrag wird in drei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt.

8.6. Besichtigungsrecht der Vermieterin

Die Eigentümerin und seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume bei Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Prüfung des Zustandes, nach vorheriger Anmeldung, zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten.

8.7. Anwendbares Recht

Ergänzend zu diesem Mietvertrag haben die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes, Art. 253 ff über Miete und Pacht, Gültigkeit.

Für allfällige aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien dem ordentlichen Gericht am Ort der gelegenen Sache.

Bern,

Die Mieterin

.....
IKuR Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule

Bern,

Die Vermieterin

.....
Rudolf Lanzrein
Direktor

.....
Jürg Jampen
Abteilungsleiter Betriebl. Immobilienmanagement

.....
Peter Gurtner
Verwaltungsratspräsident Stadtbauten Bern

Präsidialdirektion der Stadt Bern, Abt. Kulturelles Visum _____ Datum _____
Leiter Abteilung Kulturelles, Herr Christoph Reichenau

Reitschule, Neubrückstrasse 6 und 8, Schützenmattstrasse 9 und 11, 3001 Bern
(IKuR Interessengemeinschaft Kulturraum Reitschule)