

# Rahmenmietvertrag

# Entwurf

*zwischen*

## **Gemeinde Kriens**

vertreten durch:

Finanzdepartement, Abteilung Immobiliendienste

6010 Kriens

nachfolgend als *Vermieterschaft* bezeichnet

*und*

## **Heime Kriens AG**

Horwerstrasse 33

6010 Kriens

nachfolgend als *Mieterschaft* bezeichnet

*betreffend*

Mietobjekt:

**Grundstück Nr. 3681 GB Kriens (Alters- und Pflegeheim Grossfeld, Grossfeldstrasse 6, 6010 Kriens)**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel .....	3
2.	Rechtliche Grundlage .....	3
3.	Mietobjekt .....	3
3.1.	Beschrieb des Mietobjekts .....	3
3.2.	Adresse des Mietobjekts.....	3
3.3.	Abgrenzungen .....	3
4.	Mietbeginn / Mietdauer .....	4
4.1.	Mietbeginn .....	4
4.2.	Mietdauer / Kündigung.....	4
5.	Mietzins .....	4
5.1.	Grundlage der Mietzinskalkulation .....	4
5.2.	Zahlungsmodus .....	4
5.3.	Mietzinsdepot .....	4
5.4.	Nebenkosten .....	4
6.	Uebergabe und Verwendung des Mietobjekt .....	5
6.1.	Übergabe.....	5
6.2.	Verwendungszweck und Bewilligungen .....	5
6.3.	Gebrauch der Mietsache .....	5
6.4.	Betrieb / Überwachung / Instandhaltung .....	5
6.5.	Gebäudeunterhalt.....	6
6.6.	Tabellarische Abgrenzung der Kosten und Akteure .....	6
6.7.	Bauliche Veränderungen im Mietobjekt .....	7
6.8.	Unterhalt von Betriebseinrichtungen .....	7
6.9.	Rückgabe des Mietobjekts.....	7
7.	Schlussbestimmungen.....	7
7.1.	Vertragsänderungen.....	7
7.2.	Salvatorische Klausel .....	7
7.3.	Gerichtsstand .....	7
7.4.	Anhang.....	7
7.5.	Vertragsausfertigung .....	8
8.	Anhang .....	8

## **1. Präambel**

Mit dem Planungsbericht „Machbarkeitsstudie Grossfeld“ vom 28. September 2011 (Nr. 261/2011) wurde dargelegt, dass das im Jahr 1968 fertiggestellte Alters- und Pflegeheim Grossfeld die technischen Lebenszyklen erreicht oder überschritten hat. Das Gebäude soll nicht saniert sondern rückgebaut werden. An dessen Stelle sollen zwei Neubauten erstellt werden, welche dem Aufenthalt im Alter und der Pflege dienen.

Gemäss Bericht und Antrag über die Verselbständigung der Heime Kriens soll die Aktiengesellschaft das Zukunftsprojekt Grossfeld zur Realisierung im Sinne der Machbarkeitsstudie Grossfeld und eines noch durchzuführenden Architekturwettbewerbs übernehmen. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs ist eine zwingende Voraussetzung für die Weiterführung des Zukunftsprojekts Grossfeld, weil dieses Projekt einen zentralen und mithin bedeutenden Standort mitten in Kriens betrifft. Deshalb wird die Aktiengesellschaft verpflichtet, zuerst zusammen mit der Gemeinde einen Architekturwettbewerb durchzuführen, mit dem architektonische und städtebauliche Fragen geklärt werden.

Damit die Aktiengesellschaft die Dienstleistungen im Alters- und Pflegeheim Grossfeld trotzdem erfüllen kann, wird die Liegenschaft Grossfeld (Grundstück Nr. 3681 GB Kriens) an die Aktiengesellschaft vermietet werden.

Die Aktiengesellschaft soll berechtigt erklärt werden, das Stammgrundstück 3681 GB Kriens ganz oder teilweise belastendes Baurecht (Baurechtsparzelle inklusive Gebäude) von der Gemeinde zu erwerben, sobald das Zukunftsprojekt Grossfeld zur Realisierung auf die Aktiengesellschaft übertragen wird. Die Bedingungen für den Erwerb sollen die gleichen sein wie bei der Baurechtsparzelle und den Gebäuden Zunacher/Kleinfeld. Bis zur Übernahme soll die Aktiengesellschaft das gesamte Grundstück inklusive Gebäude (Gründungsvertrag, Ziff. 14 Abs. 4 und 5) mieten.

## **2. Rechtliche Grundlage**

Der Rahmenmietvertrag basiert auf den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

## **3. Mietobjekt**

### **3.1. Beschrieb des Mietobjekts**

Mietobjekt ist das Grundstück Nr. 3681 GB Kriens inklusive das auf dem Grundstück stehende Alters- und Pflegeheim Grossfeld, die Nebengebäude wie der Containerunterstand und der Hasenstall sowie die dazu gehörenden Anlagen wie die Parkanlage, die Parkierungsflächen und die Zufahrtswege.

### **3.2. Adresse des Mietobjekts**

Das Mietobjekt befindet sich an der Grossfeldstrasse 6 in Kriens.

### **3.3. Abgrenzungen**

Das Mietobjekt befindet sich im Eigentum der Vermieterschaft.

Die bestehenden Betriebseinrichtungen befinden sich im Eigentum der Mieterschaft und gehören nicht zum Mietobjekt.

Grundlage für die Abgrenzung bilden die Police der kantonalen Gebäudeversicherung Luzern (GVL) sowie die Inventarliste im Anhang.

Vorbehalten bleiben Vereinbarungen über Leihgaben von Kunstwerken (Bilder, Skulpturen, etc.).

#### **4. Mietbeginn / Mietdauer**

##### **4.1. Mietbeginn**

Die Miete beginnt am 1. Juli 2017.

##### **4.2. Mietdauer / Kündigung**

Der Rahmenmietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden.

#### **5. Mietzins**

##### **5.1. Grundlage der Mietzinskalkulation**

Die Mietzinsberechnung basiert auf der Anlagebuchhaltung der Vermieterschaft und entspricht dem jeweiligen Wert der kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen. Der Mietzins wird auf dieser Grundlage jährlich per 1. Januar neu berechnet.

Der Anfangsmietzins entspricht den kalkulatorischen Kosten der Anlagebuchhaltung per 1. Januar 2016 im Betrag von Fr. 525'000.00 pro Jahr und berechnet sich wie folgt:

Abschreibungen 2015	Fr.	432'000.00
Zinsen 2015	Fr.	93'000.00
Total 2015	Fr.	525'000.00

Er ist per Datum Mietbeginn zu aktualisieren.

##### **5.2. Zahlungsmodus**

Der Mietzins ist quartalsweise im Voraus zur Zahlung fällig.

##### **5.3. Mietzinsdepot**

Auf die Hinterlegung einer Mietzinskaution wird verzichtet.

##### **5.4. Nebenkosten**

Die Mieterschaft hat zusätzlich zum Mietzins sämtliche Kosten gemäss Art. 257a OR und Art. 4 VMWG zu tragen. Diese werden in der Regel durch die Mieterschaft direkt beglichen. Fallen diesbezügliche Kosten direkt bei der Vermieterschaft an, werden sie der Mieterschaft weiterbelastet. Auf eine Akontozahlung wird verzichtet.

Die Nebenkosten umfassen Kosten insbesondere für:

- Heiz- und Warmwasserversorgung gemäss Art. 5 VMWG
- Klimatisierung und Lüftung
- Strom
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lift, Brandmeldeanlagen, Gebäudeleitsysteme, Feuerlöscher, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen und übrige technische Anlagen
- Wasser
- Abwasser
- Reinigen der Kanalisation, Schächte und Sickerleitungen

- Kehrichtabfuhr
- Gärtner- und Umgebungsarbeiten inkl. Baumschnitt
- Schneeräumung
- Erstellung und Unterhalt von Beschriftungen
- Antennen- und Urheberrechtsgebühren
- Unterhalt von Schliess- und Zutrittskontrollsystemen
- Liftbetriebskosten

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls von der Mieterschaft zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterschaft erhoben werden. Dazu gehören unter anderem die jährlichen Prämien für die kantonale Gebäudeversicherung (GVL) sowie die Prämien für die Haftpflicht- und Sachversicherungen für das Mietobjekt.

## **6. Uebergabe und Verwendung des Mietobjekt**

### **6.1 Übergabe**

Die Mieterschaft übernimmt das Grundstück und Gebäude im bekannten, aktuellen baulichen Zustand. Es wird kein Übergabe-/Übernahme-Protokoll und kein Schlüsselverzeichnis erstellt.

### **6.2 Verwendungszweck und Bewilligungen**

Das Mietobjekt (Gebäude, Nebengebäude und Anlagen) darf als Alters- und Pflegeheim verwendet werden.

Gemäss der Pflegeheimliste des Regierungsrats des Kantons Luzern sind im Alters- und Pflegeheim Grossfeld 102 stationäre Plätze für die Langzeitpflege bewilligt. Der Mieterschaft ist bekannt, dass eine Erweiterung der Anzahl Pflegeplätze einer Bewilligung des Regierungsrats des Kantons Luzern bedarf. Eine Bewilligung für eine Erweiterung der Anzahl Pflegeplätze ist aufgrund des Beschlusses des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 28. Juni 2016 (RRB 677/2016) ausgeschlossen.

### **6.3 Gebrauch der Mietsache**

Die Mieterschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Das Mietobjekt darf nur für den vertraglichen Zweck verwendet werden. Die Mieterschaft ist für den Wartung und –reinigung der Mietobjekts auf eigene Kosten besorgt.

Der Mietvertrag mit dem Verein Samariter Kriens für den Betrieb des Samaritershops ist von der Mieterschaft zur Aushaltung und Weiterführung zu übernehmen.

Die Kleintierpflege im Hasenstall sowie der der Vertrag über die Kleintierpflege ist zur Aushaltung zu übernehmen.

Die Mieterschaft ist berechtigt, das Mietobjekt nach eigenem Ermessen zu beschriften. Sollten hierfür bauliche Massnahmen notwendig sein, sind diese mit der Vermieterschaft abzusprechen.

### **6.4 Betrieb / Überwachung / Instandhaltung**

Die Mieterschaft ist für den Betrieb und die Überwachung des Mietobjekts verantwortlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Gebäudeunterhalt.

Es werden alle notwendigen Service- und Wartungsaufgaben unter Berücksichtigung der Sicherheits- und Betriebsvorschriften fachgerecht ausgeführt oder sind durch ausgewiesene Firmen ausführen zu lassen.

## 6.5 Gebäudeunterhalt

Der Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) des Mietobjekts und der für den ordnungsgemässen Gebrauch des Mietobjekts notwendigen Betriebseinrichtungen wie Heizung, Lüftung, Lift, etc. gehören zum Verantwortungsbereich der Vermieterschaft. Sie trägt die entsprechenden Kosten.

Davon ausgenommen sind:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bis Fr. 30'000.00 im Einzelfall, welche vom Mieter zu tragen sind.
- die Behebung von Schäden, die durch die Mieterschaft (inkl. deren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer) oder durch Heimbewohnerinnen und Heimbewohner und deren Angehörige, durch Besucher oder Untermieter vorsätzlich oder fahrlässig verursacht werden, werden durch den Mieter getragen.

Die Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen orientieren sich grundsätzlich am Lebenszyklus des Gebäudes und dem Zubehör.

Bauliche Massnahmen, die der betrieblichen Verbesserung dienen, sowie wertvermehrende Investitionen werden durch die Vermieterschaft geplant, in Auftrag gegeben und ausgeführt. Sie gelten als wertvermehrend, wenn sie durch das gemeindliche Budget finanziert werden. Die Vermieterschaft kann die Finanzierung solcher Investitionen ablehnen, wenn sie nicht über das Gemeindebudget finanziert werden können oder keinen nachhaltigen Gebäudewert ergeben. Werden solche Massnahmen direkt durch die Mieterschaft finanziert, ist hierzu eine Vereinbarung als Nachtrag zum Rahmenmietvertrag zu erstellen, der auch einen allfälligen Rückbau nach Mietende regelt.

Die Ausführung anstehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie der baulichen Massnahmen, die der betrieblichen Verbesserung dienen, werden von der Vermieterschaft mit der Mieterschaft koordiniert und abgesprochen.

## 6.6 Tabellarische Abgrenzung der Kosten und Akteure

Kostenkategorie	Akteur Mieter	Akteur Vermieter	Kosten-träger	Bemerkung
<b>Immobilien</b>				
Prämien Gebäudeversicherung (GVL), Haftpflicht- und Sachversicherung		X	Mieterschaft	
Unterhalt bis Fr. 30'000.00 pro Fall	X		Mieterschaft	Instandhaltung / Instandsetzung
Unterhalt über Fr. 30'000.00 pro Fall		X	Vermieterschaft	Instandhaltung / Instandsetzung
Bauliche Massnahmen für betriebliche Verbesserungen		X	Vermieterschaft	Im Rahmen des Budgetprozesses Gemeinde Kriens (Exkl. Betriebseinrichtungen / Ausstattung)
Nebenkosten	X		Mieterschaft	Art. 257a OR und Art. 4 VMWG

Kostenkategorie	Akteur Mieter	Akteur Vermieter	Kosten-träger	Bemerkung
<b>Betriebseinrichtungen und Ausstattungen</b>				
Wartung, Unterhalt und Betrieb	X		Mieterschaft	
Erst- und Ersatzanschaffung	X		Mieterschaft	
Versicherung	X		Mieterschaft	Sachversicherung Fahrhabe, Betriebshaftpflicht

## 6.7 Bauliche Veränderungen im Mietobjekt

Die Mieterschaft ist berechtigt, bauliche Veränderungen im Innenausbau des Mietobjektes selber vorzunehmen, sofern diese für die Erfüllung des Verwendungszwecks erforderlich sind. Veränderungen der Grundrissstruktur oder an den Fassaden dürfen nur durchgeführt werden, wenn die Vermieterschaft schriftlich zustimmt. Dabei wird eine allfällige Regelung des Rückbaus zum ursprünglichen Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses getroffen.

## 6.8 Unterhalt von Betriebseinrichtungen

Die Kosten für die Reparaturen oder Ersatzanschaffungen von Betriebseinrichtungen, die in der Inventarliste (Anhang) aufgeführt sind, gehen zu Lasten der Mieterschaft.

## 6.9 Rückgabe des Mietobjekts

Die Parteien verständigen sich vor Ablauf des Mietvertrags über die Rückgabe des Mietobjekts.

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benützung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurück zu geben.

## 7. Schlussbestimmungen

### 7.1. Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

### 7.2. Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

### 7.3. Gerichtsstand

Die Anrufung der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten und von Gerichten wird von den Parteien ausgeschlossen. Bei Uneinigkeit zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft entscheidet eine paritätische Vertretungskommission von Mieterschaft und Vermieterschaft.

### 7.4. Anhang

Die im Anhang aufgeführten Dokumente bilden integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

## 7.5. Vertragsausfertigung

Der Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt. Je ein Exemplar ist für die Vermieterschaft und die Mieterschaft bestimmt.

Kriens, \_\_\_\_\_

Die Vermieterschaft:

**Gemeinde Kriens**

Die Mieterschaft:

**Heime Kriens AG**

## 8. Anhang

1. Situationsplan Grundbuch vom 15.09.2016
2. Gebäudeversicherungspolice 2016
3. Inventarliste