

Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul

Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume

Mieter
Gemeindevorstand Cazis
Oberdorf 4
7408 Cazis

Vermieter
Dominikanerinnenkloster
St. Peter und Paul
Oberdorf 6
7408 Cazis

vertreten durch
Dr. Pascale Steiner, Gemeindepräsidentin
und
Gian-Andrea Haltiner, Gemeindeschreiber

vertreten durch
Sr. Brigitte Schönenberger, Priorin

Mietobjekt	Pavillon Schule St. Catharina auf Parz. Nr. 97 in Cazis gemäss Plan als Schulraum mit Umschwung		
Mietbeginn	04.08.2025, 12.00 Uhr		
Kündigung	Kündigungsfrist	6 Monate	
	Kündigungstermine	Ende Juli (Ende Schuljahr)	
	Feste Vertragsdauer	5 Jahre unter Vorbehalt der Zustimmung des Souveräns im November 2025 Verlängerungsoption um 5 Jahre	31.07.2030 31.07.2035
Während der festen Vertragsdauer	<input type="checkbox"/>	verändert sich der Mietzins gemäss dem Landesindex der Konsumenpreise (feste Vertragsdauer von mind. 5 Jahren)	
	<input checked="" type="checkbox"/>	bleibt der Mietzins unveränderlich (feste Vertragsdauer bis 5 Jahre)	
<input type="checkbox"/>			

Mietzins Nettomietzins pro Monat CHF 2'330.- exkl. MwSt.

Akontozahlungen (approximativ):

Heiz-/Warmwasserkosten	CHF	300.00
Wasser/Abwasser	CHF	50.00
Kehricht (z.B. Container)	CHF	20.00
Hauswart	CHF	195.00
Elektro (allg.)*	CHF	30.00
Total pro Monat	CHF	2'925.00

* Verbrauch Pavillon über separaten Zähler wird direkt durch EWZ in Rechnung gestellt

Zahlungsmodalitäten	zahlbar im Voraus	monatlich
Grundlagen des Mietzinses	Indexstand bei Vertragsunterzeichnung	107.5 Punkte Stand März 2025 Basis Dezember 2020 (100 Punkte)
Mietzinsreserve	in CHF oder % des Mietzinses	keine
Weitere Vertragsbedingungen	<input checked="" type="checkbox"/> Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume, Ausgabe 2021 (Beilage 3) <input checked="" type="checkbox"/> Hausordnung (wird durch die Mietparteien erstellt und der Vermieterin unterbreitet) <input type="checkbox"/> Besondere Bestimmungen <input checked="" type="checkbox"/> Zusatzvereinbarung vom 23.06.2025 (Beilage 1) <input checked="" type="checkbox"/> Situation und Grundrisspläne (Beilage 2) <input checked="" type="checkbox"/> sind integrierende Vertragsbestandteile; Raumprogramm (Beilage 4)	
Sicherheitsleistung/ Kution	keine	zahlbar bis: --
Haftpflichtversicherung	Ist Sache des Mieters	
Schlüssel	Es werden übergeben Ex. Haustür- und Wohnungsschlüssel Ex. Briefkastenschlüssel übrige Schlüssel:	> gem. separater Liste

Der Mieter bestätigt ausdrücklich, die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume erhalten und gelesen zu haben. Sie sind integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Besondere Vertragsbestimmungen

Die Zusatzvereinbarung vom 23.06.2025 gilt als integraler Bestandteil dieses Mietvertrages und geht den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume vor.

Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform.

Cazis, *11.07.2025*

Der Mieter

Gemeindevorstand Cazis

T. Steiner
iv. Patrik Steiner, Gemeindepräsident
 Dr. Pascale Steiner, Gemeindepräsidentin

Gian-Andrea Haltiner, Gemeindeschreiber

Cazis, *13. 7. 25*

Der Vermieter

Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul

S. Brigitte Schönenberger
 Sr. Brigitte Schönenberger

- Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag (Beilage 1)
- Pläne (Beilage 2)
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (Beilage 3)
- Raumprogramm (Beilage 4)

Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul

Beilage 1

Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 23.06. 2025

Mietobjekt: Pavillon Schule St. Catharina, Cazis; Parz. Nr. 97

zwischen

dem **Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul, Oberdorf 6, 7408 Cazis**

als Vermieterin

und

der **Gemeindevorstand Cazis, Oberdorf 4, 7408 Cazis**

als Mieter

1. Mietobjekt

Das Mietobjekt umfasst den gesamten Pavillon der Schule St. Catharina samt Umschwung, Parz. Nr. 97 in Cazis und wird als Schulraum genutzt.

Eine Untermiete mit gleicher oder ähnlicher Nutzung ist möglich. Diese ist vorgängig der Vermieterin schriftlich zu melden.

2. Mietzins

Die Miete beinhaltet keine Mehrwertsteuer. Unterstellt die Vermieterin die Einnahmen aus dem Mietobjekt der Mehrwertsteuer (Optierung), verpflichtet sich die Mieterin, den um die aktuelle Mehrwertsteuer erhöhten Mietzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Vermieterin zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung.

3. Mietdauer

Der Mietvertrag wird für die Zeit vom 01.08. 2025 bis zum 31.07. 2030 für den Zeitraum von fünf Jahren – unter Vorbehalt der Zustimmung des Souveräns im November 2025 - im Sinne einer festen Vertragsdauer abgeschlossen.

Die Parteien vereinbaren mindestens ein Jahr vor Vertragsablauf untereinander schriftlich, ob der Mietvertrag um eine weitere feste Vertragslaufzeit von fünf Jahren zu denselben Konditionen verlängert wird. Mindestens ein Jahr vor Ablauf der allenfalls vereinbarten Verlängerungsoption vereinbaren die Parteien schriftlich, ob der Vertrag weitergeführt wird, wobei die dannzumaligen Mietkonditionen neu verhandelt werden.

Wird keine weitere Option bzw. keine Mietverlängerung vereinbart und erfolgt auf den Termin des Ablaufs der Vertragsdauer resp. der auslaufenden Option keine Kündigung durch eine der beiden Parteien, so gilt das Mietverhältnis zu denselben Konditionen als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt dann zwölf Monate. Der Vertrag kann in der Folge unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende Juli gekündigt werden.

GA CH

4. Unterhalt / bauliche Anpassungen

Kleine Unterhaltsarbeiten sind Sache des Mieters. Grössere Instandsetzungsarbeiten erfolgen nach gegenseitiger Absprache und zulasten der Vermieterin.

Der Mieter ist berechtigt, kleinere bauliche Änderungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Diese sind vor der Ausführung der Vermieterin schriftlich anzuzeigen und dürfen erst nach deren Zustimmung ausgeführt werden. Bauvorschriften müssen eingehalten werden. Die Instandstellung in den ursprünglichen Zustand wird ausgeschlossen, sofern die Vermieterin die schriftliche Zustimmung dazu erteilt.

5. Inventar / Einrichtung

Das vorhandene Mobiliar wird dem Mieter im Rahmen der Miete zur Verfügung gestellt. Die Ersatzbeschaffung dazu obliegt jedoch dem Mieter.

6. Nebenkosten und Serviceverträge

Die Nebenkosten für Heizung, Wasser/Abwasser, Kehricht und Strom gehen anteilmässig zu den gemieteten Flächen zulasten des Mieters, der weiteren Mietparteien und der Vermieterin. Für den Pavillon sowie auch für die Verbraucher Küche, Wäscherei und Wärmepumpenheizung werden separate Stromzähler installiert.

Die Hauswartung wird durch die beim Kloster im Stundenauftrag angestellten Personen wahrgenommen. Sie erledigen die regelmässigen Instandhaltungsaufgaben, die Grünpflege und die Schneeräumung. Die Kosten werden verursachergerecht durch das Kloster aufgeteilt und den Mietparteien in Rechnung gestellt.

Die Reinigung erfolgt durch die Reinigungsmitarbeitenden des Bildungszentrums Palottis, welches Mieterin eines Teils des Schulgebäudes ist. Sie teilt die Kosten verursachergerecht unter den Nutzern auf und stellt sie in Rechnung.

Der Umfang der Reinigung wurde zwischen dem Bildungszentrum Palottis und der Gemeinde Cazis besprochen. Der Aufwand wird mit rund 170 h/a geschätzt. Ein Reinigungsplan wird durch die Gemeinde erstellt. Die Reinigung und Abrechnung erfolgt zwischen den Mietparteien und ohne Zutun der Vermieterin.

Die Kosten für alle weiteren Service- und Unterhaltsarbeiten der technischen Anlagen (bspw. Heizung, Öltanks, Lift, Brandmeldeanlage) sowie Eigentümerlasten wie bspw. Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungs-, Elementar- und Wasserschadenversicherungsprämien sind durch die Vermieterin zu tragen und werden der Mieterin nicht verrechnet.

7. Betriebsablauf und Aufsicht

Der Mieter stellt mit ihrem Betreuungspersonal während des Betriebs einen geregelten Betriebsablauf sicher. Die Nutzenden werden durch den Mieter begleitet und betreut. Eine durch die Mietparteien zu erstellende Hausordnung wird der Vermieterin abgegeben.

8. Parkplätze

Dem Mieter stehen auf dem Areal Parkplätze zur Mitbenutzung zur Verfügung.

9. Verkauf der Liegenschaft / Vorkaufsrecht

Im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft (Pavillon oder Gesamtliegenschaft) an Dritte steht dem Mieter innert sechs Monaten nach schriftlicher Bekanntgabe der Kaufkonditionen ein Vorkaufsrecht zum Preis der Meistbietenden zu.

Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mietvertrag samt Zusatzvereinbarung bei einem Verkauf der Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten dem Käufer mit Weiterüberbindungs pflicht zu überbinden.

10. Rückgabe des Mietobjekts

Die Mietliegenschaft wird im dannzumaligen Zustand bei Mietende vollständig geräumt vonlosem Material und gereinigt zurückgegeben.

Böswillige Beschädigungen durch die Nutzenden des Mietobjekts sind durch die Haftpflichtversicherung des Mieters gedeckt. Die anfallenden Kosten für die Instandstellung solcher Schäden trägt der Mieter. Bei durch den Mieter selbst behobenen Schäden/Mängel am Mietobjekt besteht bereits während der Dauer des Mietverhältnisses Besitzesanspruch zu Gunsten der Vermieterin.

11. Reihenfolge

Die Regelungen dieser Zusatzvereinbarung gehen dem Mietvertrag vom 23.06.2025 und den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume (Beilage 3) vor.

Cazis, 11.02.2025

Mieterin:

Gemeindevorstand Cazis


i.v. Pascale Steiner
 Dr. Pascale Steiner, Gemeindepräsidentin


 Gian-Andrea Haltiner, Gemeindeschreiber

Cazis, 13.7.25

Vermieterin:

Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul


 Sr. Brigitte Schönenberger, Priorin

095 SCHULE ST. CATHARINA, ST. MARTINSTRASSE 253 7408 CAZIS

KLOSTER DER DOMINIKANERINNEN, 7408 CAZIS

PAVILLON (SCHULRAUMPROVISORIUM KINDERKRIFFE)

102 SITUATION

1:500

42 x 30 / wkn / 29.09.2015 / BEV: 18.01.2017

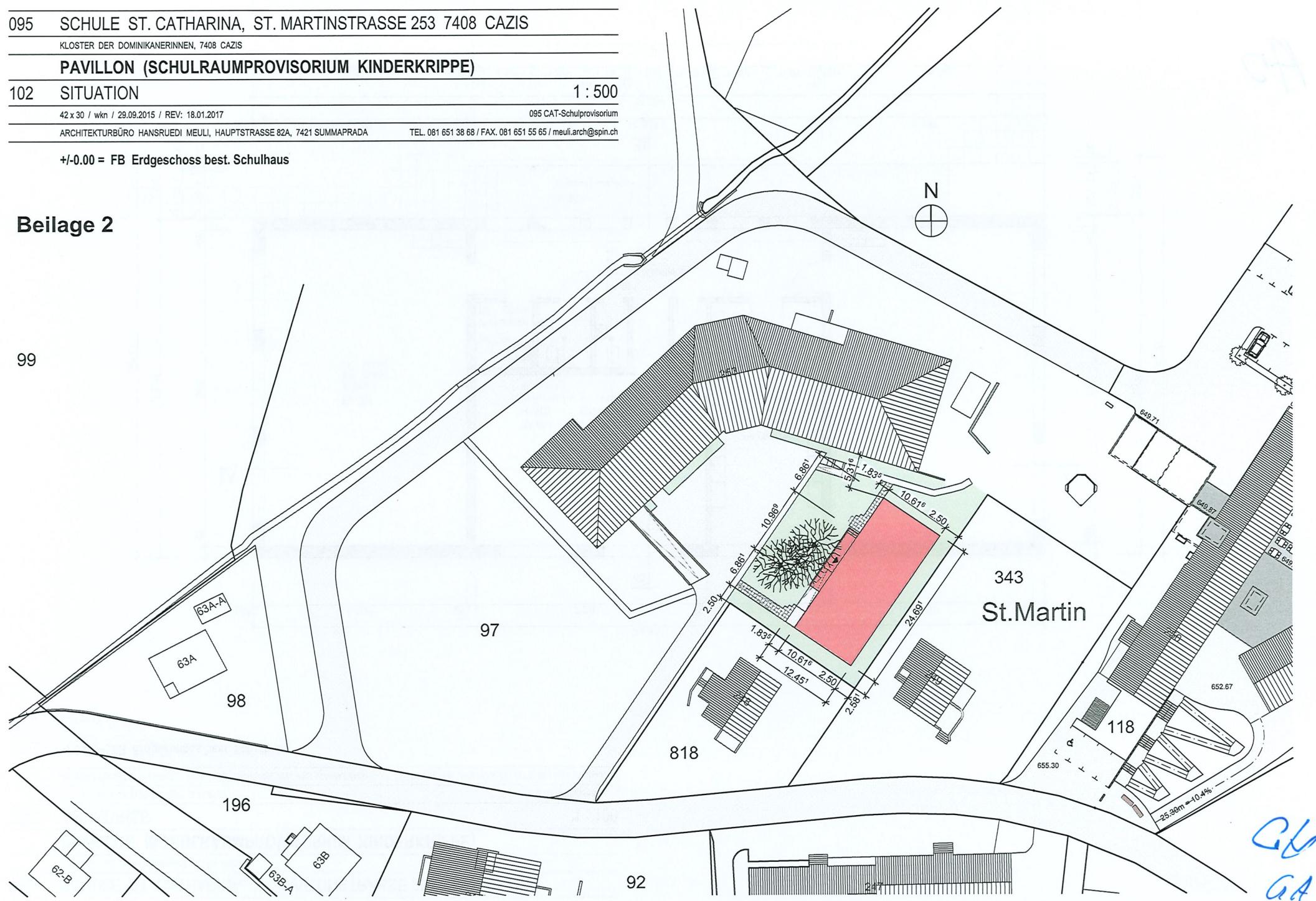
095 CAT-Schulprovisorium

ARCHITEKTURBÜRO HANSBUEDI MEILI | HAUPTSTRASSE 82A | 7421 SUMMARPÄDÄ

TEL. 081 651 38 68 / FAX. 081 651 55 65 / mevli.arch@spin.ch

+/-0.00 = FB Erdgeschoss best. Schulhaus

Beilage 2



095 SCHULE ST. CATHARINA, ST. MARTINSTRASSE 253 7408 CAZIS

KLOSTER DER DOMINIKANERINNEN, 7408 CAZIS

PAVILLON (SCHULRAUMPROVISORIUM KINDERKIPPE)

224 GRUNDRISS

1 : 100

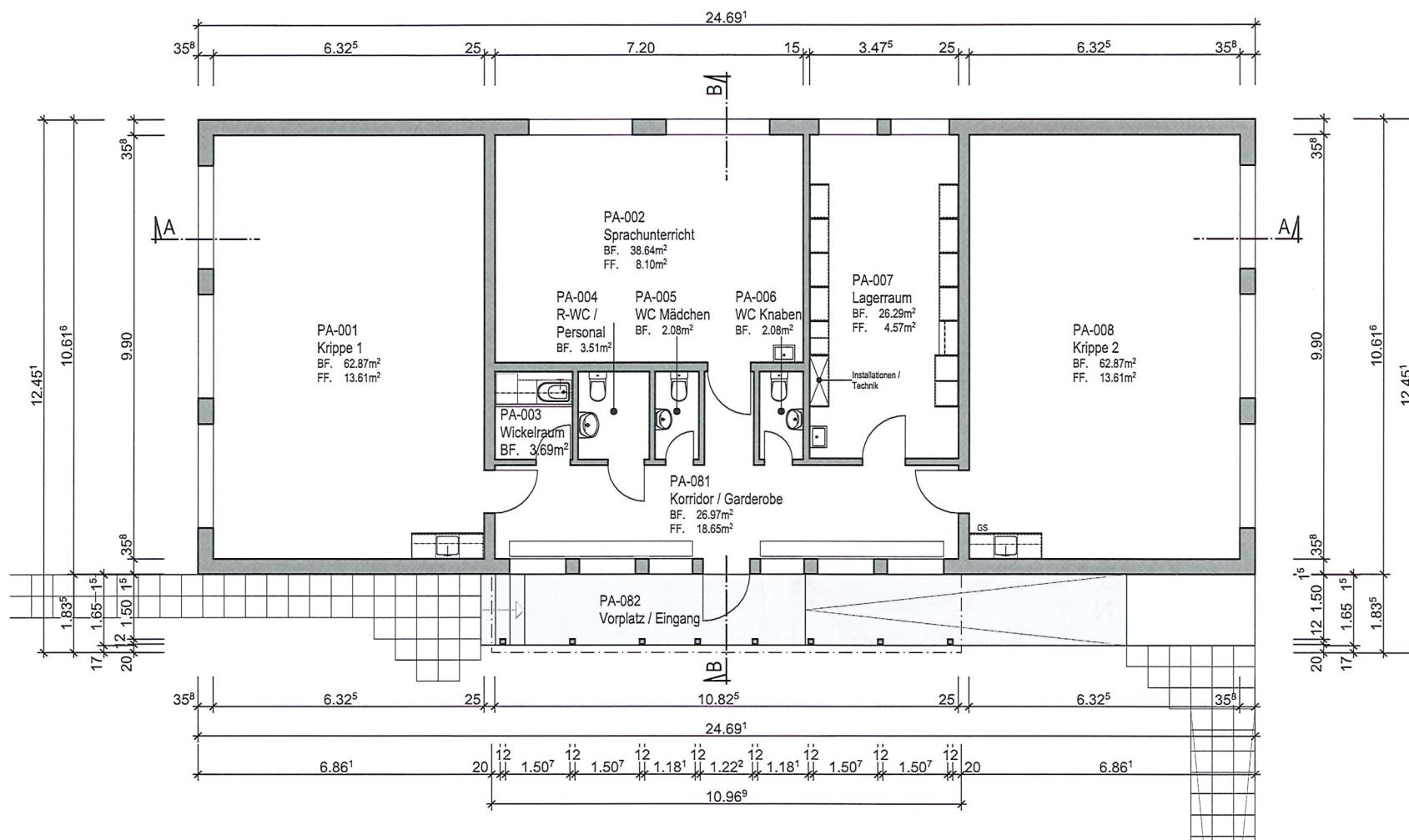
42 x 30 / wkn / 29.09.2015 / REV: 18.01.2017

095 CAT-Schulprovisorium

ARCHITEKTURBÜRO HANSRUEDI MEULI, HAUPTSTRASSE 82A, 7421 SUMMAPRADA

TEL. 081 651 38 68 / FAX. 081 651 55 65 / meuli.arch@spin.ch

+/-0.00 = FB Erdgeschoss best. Schulhaus



PAVILLON (SCHULRAUMPROVISORIUM KINDERKRIFFE)

225 GEBÄUDESCHNITTE A - A UND B - B

1 : 100

42 x 30 / wkn / 29.09.2015 / REV: 18.01.2017

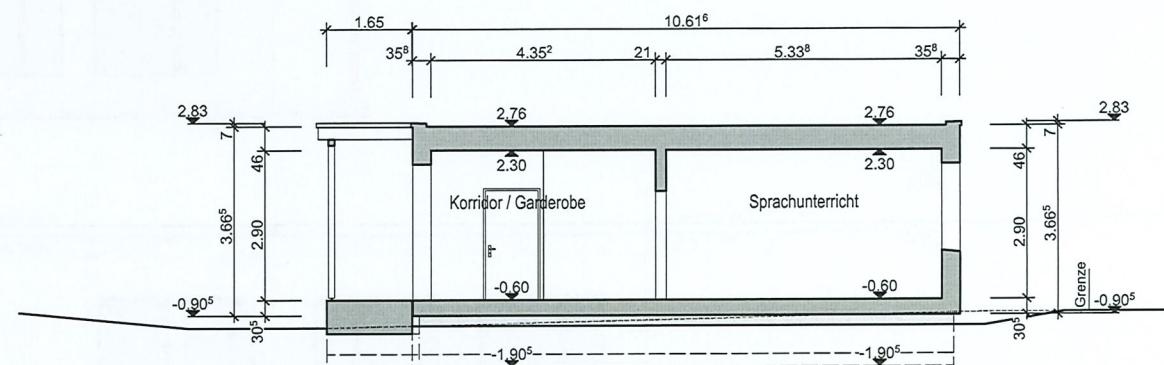
095 CAT-Schulprovisorium

ARCHITEKTURBÜRO HANSRUEDI MEULI, HAUPTSTRASSE 82A, 7421 SUMMAPRADA

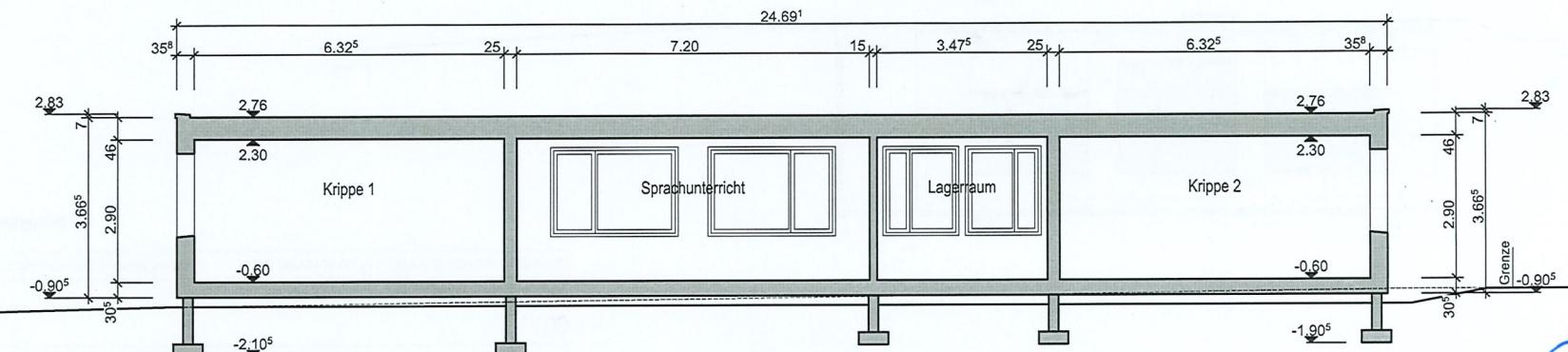
TEL. 081 651 38 68 / FAX. 081 651 55 65 / meuli.arch@spin.ch

+/-0.00 = FB Erdgeschoss best. Schulhaus

Gebäudequerschnitt B - B



Gebäudelängsschnitt A - A



GH

095 SCHULE ST. CATHARINA, ST. MARTINSTRASSE 253 7408 CAZIS

KLOSTER DER DOMINIKANERINNEN, 7408 CAZIS

PAVILLON (SCHULRAUMPROVISORIUM KINDERKRIFFE)

226 FASSADEN

1 : 100

42 x 30 / wkn / 29.09.2015 / REV: 18.01.2017

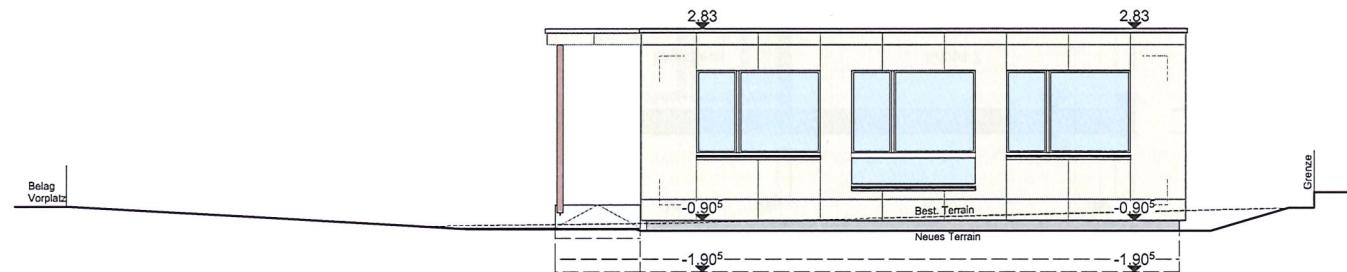
095 CAT-Schulprovisorium

ARCHITEKTURBÜRO HANSRUEDI MEULI, HAUPTSTRASSE 82A, 7421 SUMMAPRADA

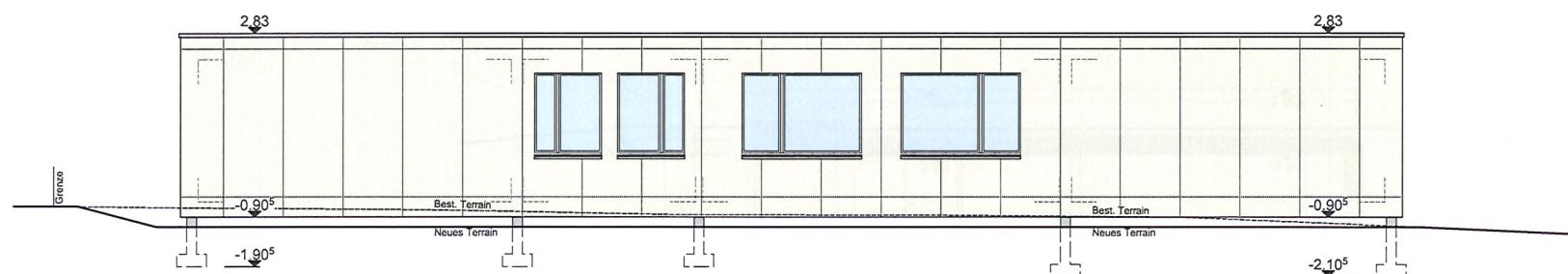
TEL. 081 651 38 68 / FAX. 081 651 55 65 / meuli.arch@spin.ch

+/-0.00 = FB Erdgeschoss best. Schulhaus

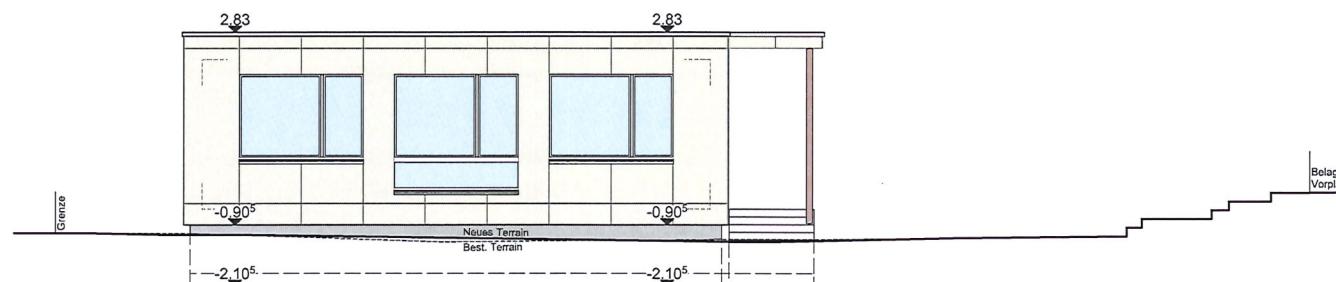
Südwest - Ansicht



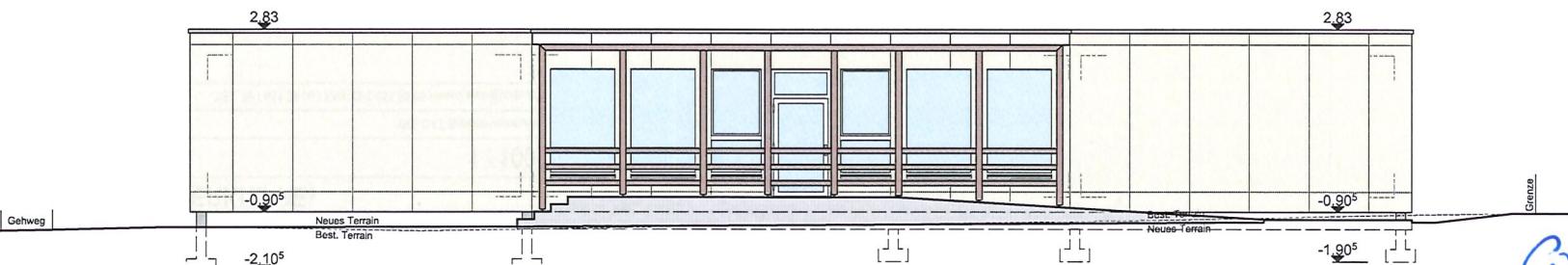
Südost - Ansicht



Nordost - Ansicht



Nordwest - Ansicht



Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul

Beilage 4

Allgemeine Bedingungen (HEV)

1. Übergabe

Die Vermieterin übergibt der Mieterin die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Beim Mietantritt findet eine gemeinsame Begehung des Mietobjekts statt, und es wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Wird keines erstellt, ist die Vermieterin für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat die Mieterin allfällige im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermieterin innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuseigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuseigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemäßem Zustand übergeben worden

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind von der Mieterin spätestens auf Ende der Mietdauer auf ihre Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mieterin abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug der Mieterin ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Bau- und gewerbepolizeiliche Bewilligungen/gesetzliche Vorschriften für industrielle Betriebe sowie der Feuer- und Gesundheitspolizei

Alle gegebenenfalls für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind von der Mieterin direkt und auf eigene Kosten einzuholen. Vor bevorstehenden Mieterumbauten ist die Vermieterin berechtigt, in das Baugesuch Einsicht zu nehmen. Vor bestehenden Mieterumbauten ist die Mieterin verpflichtet, alle behördlichen Bewilligungen der Vermieterin auszuhändigen

4. Gebrauch der Mietsache

A. Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Die Mieterin hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Mieterin haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat die Mieterin auf die Mitmieterin und die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat die Mieterin die Tragfähigkeit der Böden bei der Vermieterin abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zulasten der Mieterin. Unter schwere Möbelstücke und Maschinen sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

C. Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache sowie Flächen im öffentlichen Raum.

A. Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es der Mieterin nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt die Vermieterin hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet die Mieterin für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

GA Gy

Fahrzeuge jeglicher Art der Mieterin, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den von der Mieterin gemieteten Parkplätzen abgestellt werden. Die Benützung des öffentlichen Raums, wie beispielsweise Gehsteige und Ähnliches, ist in der Regel bewilligungspflichtig und Sache der Mieterin.

B. An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieterin sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich der Vermieterin zu melden, der die Behebung auf Kosten der Mieterin veranlasst.

Es sind die öffentlichen Zugangs- und Zufahrtsregelungen zum Mietobjekt, wie Fussgängerzone oder Nachtfahrverbote, zu beachten.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieterin verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen. Allenfalls sind auch die in der Nähe des Mietobjekts sich befindlichen öffentlichen Kehrichtdeponien (Molok und dergleichen) zu benützen.

6. Feuer-, Nottreppe und Fluchtwege

Eine allfällige vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brands oder eines Notfalls, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

7. Unterhaltspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind von der Mieterin der Vermieterin zu melden (ausgenommen die nachfolgend in Ziff.8 genannten).

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieterin gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieterin jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Unterhaltspflicht der Mieterin

Der Mieterin obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen bis zu CHF 250.– pro Schadenfall. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsriß vorliegt.

Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rollläden und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankscharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.

Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache der Mieterin. Sie hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zulasten der Mieterin gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die sie angebracht hat. Die Vermieterin kann von der Mieterin die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann die Vermieterin die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mieterin belasten. Die Mieterin ist verpflichtet, im Deckenhohlräum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln usw. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin

Bevor die Mieterin die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat sie zwingend die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Vermieterin kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist. Die Mieterin

gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet sie für den der Vermieterin hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist die Vermieterin berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieterin haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

Der Unterhalt aller von der Mieterin getätigten Veränderungen liegt bei ihr, ebenso alle Kosten, die aus den Veränderungen durch die Mieterin bei der Vermieterin bestehen, insbesondere die Mehrprämie der Gebäudeversicherung oder andere Gebühren und Zusatzkosten.

Bei schriftlich bewilligten baulichen Veränderungen an der Mietsache kann die Vermieterin die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies die Parteien schriftlich vereinbart haben. Sofern die Vermieterin schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt und/ oder sofern die Mieterin die Mietsache vertragswidrig ohne Zustimmung der Vermieterin verändert, ist die Mieterin verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrags und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260a Abs. 2 OR) und auch für diese Kosten aufzukommen. Dies gilt auch dann, wenn die Vermieterin die Veränderungen stillschweigend zur Kenntnis genommen hat.

Die Parteien können vereinbaren, dass die von der Mieterin aufgrund einer schriftlichen Bewilligung der Vermieterin vorgenommenen Veränderungen und Vorrichtungen der Mieterin, bei denen der Vermieterin auf die Wiederherstellung verzichtet, entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin übergehen, ungeachtet einer allfälligen Wertvermehrung. Von der Vermieterin nicht bewilligte Veränderungen und Vorrichtungen der Mieterin, bei denen die Vermieterin auf die Wiederherstellung verzichtet, gehen ungeachtet einer allfälligen Wertvermehrung stets entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

10. Anschriften/Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung der Vermieterin und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zulasten der Mieterin. Die Vermieterin genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieterin auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache der Mieterin, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat die Mieterin die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch die Mieterin ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt die Vermieterin ihrer Unterhaltpflicht gemäss Ziffer 7 nicht nach, muss ihr die Mieterin schriftlich eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass sie bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist der Vermieterin ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen der Vermieterin zu, wenn die Mieterin ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterin nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Die Vermieterin kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihr die Mieterin die Hinterlegung angekündigt hat.

12. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Die Mieterin haftet der Vermieterin dafür, dass die Untermieterin die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Die Vermieterin kann der Untermieterin unmittelbar dazu anhalten. Die Mieterin hat der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien der Untermieterin bekanntzugeben. Die Vermieterin ist nach Zustandekommen des Vertrags eine Kopie des Untermietvertrags zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrags

6A GH

Die Abtretung des Mietvertrags setzt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin voraus. Die Mieterin teilt der Vermieterin vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert sie der Vermieterin eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt die Vermieterin zu, so tritt der Dritte anstelle der Mieterin in das Mietverhältnis ein. Die Mieterin ist von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin befreit. Sie haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen für bauliche Abklärungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist die Vermieterin oder deren Vertreter mit einer Voranzeige von mindestens 48 Stunden berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassung

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Die Vermieterin kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Sie muss der Mieterin die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular mitteilen.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen: $(aktueller\ Indexstand - bisheriger\ Indexstand) \times 100 / bisheriger\ Indexstand$.

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden. Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen der Vermieterin können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt die Mieterin den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden der Mieterin überbunden.

17. Heizung/Warmwasser

Für die Heizung und deren Bedienung bezahlt die Mieterin die ausgewiesenen Kosten, sofern keine Pauschale oder ein Pauschalermietzins vereinbart ist. Über die Heiz- und Warmwasserkosten ist jährlich abzurechnen. Im Falle einer Pauschalierung wird bei Vertragsauflösung weder eine Nachforderung noch eine Rückerstattung fällig. Als Heizkosten gelten insbesondere: Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie; Strom für Pumpen und Brenner; alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen); die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision; Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks; das Verwaltungshonorar von drei Prozent. Die Abrechnung über Heizkosten und vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern die Mieterin nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin erhebt. Die Mieterin hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin einzusehen. Nachforderungen sind innert dreissig Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem beheizbaren Raum ganz abgestellt werden. Für durch die Mieterin gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb der Mieterin verursacht werden, sind von der Mieterin zu bezahlen, auch wenn sie der Vermieterin erhoben werden.

Der Mieterin trägt die durch ihren Betrieb verursachten Wasserkosten. Nötigenfalls kann die Vermieterin auf Kosten der Mieterin den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Kosten, welche direkt der Mieterin von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diese direkt zu bezahlen.

19. Sachversicherungen

Es ist Sache der Mieterin, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann die Vermieterin den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

Für von der Mieterin eingebrachte Sachen sowie für die Mieterin bewilligte Änderungen am Mietobjekt lehnt die Vermieterin jede Haftung ab. Die Mieterin versichert ihre Sachen selber gegen Feuer, Wasser und Diebstahl.

Es ist der Mieterin überlassen, eine Betriebsunterbruch- und Epidemie-/ Pandemieversicherung abzuschliessen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustands bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag der Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die von der Mieterin vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt die Mieterin weder ein Recht des Aufenthalts in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die die Mieterin einzustehen hat, dieser sofort, d. h. innert zwei bis drei Werktagen nach der Abnahme, melden. Entdeckt die Vermieterin später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann sie diese der Mieterin auch nachträglich noch melden.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache von der Mieterin die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn die Mieterin ihre Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten der Mieterin einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR).

22. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

GA CB

Schule St. Catharina, Cazis
Raumprogramm, Miete

Beilage 4

Raum	FF	NNF	HNF Schule	HNF Wohnen	Total
Erdgeschoss					
Krippe 1			62.87		
Krippe 2			62.87		
Sprachunterricht			38.64		
Wickelraum			3.69		
WC Personal			3.51		
WC Mädchen			2.08		
WC Knaben			2.08		
Garderobe			26.97		
Lagerraum		26.29			
Total Untergeschoss	0.00	26.29	202.71	0.00	229.00

Funktionsflächen	FF	Heizung, Tank, Haustechnik, Liftmotoren
Nebennutzflächen	NNF	Estrich, Keller, Abstellräume, Garage, SR
Hauptnutzfläche Schule	HNF	effektive Nutzfläche Schule
Hauptnutzfläche Wohnen	HNF	effektive Nutzfläche Wohnen

	m2	CHF/m2	CHF/a
Mietzins			
Hauptnutzfläche (HNF)	203.00	130.00	26'390.00
Nebennutzfläche (NNF)	26.00	60.00	1'560.00
Total Mietzins pro Jahr			27'950.00

17.05.2025 MD.

GA GY