

## MIETVERTRAG

---

**zwischen**

1. der

### **Eisbahn Gstaad AG**

Aktiengesellschaft mit Sitz in Saanen, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren:

- a) **Urs von Grünigen**, geb. 17.05.1953, von Saanen, verheiratet, whft. Litzistrasse 7, 3780 Gstaad, Präsident des Verwaltungsrates
- b) **Stefan Romang**, geb. 29.12.1966, von Gsteig, verheiratet, whft. Promenade 76, 3780 Gstaad

**- Vermieterin -**

und

2. der

### **Einwohnergemeinde Saanen**

vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch die Herren:

- c) **Dr. Aldo Kropf**, geb. 19.05.1952, von Basel und Teuffenthal, verheiratet, Gemeindepräsident, whft. Schützenweg, 3780 Gstaad
- d) **Armando Chissalé**, geb. 09.02.1955, von Olten, verheiratet, Verwaltungsdirektor Einwohnergemeinde Saanen, whft. Undere Waldmattenstrasse 18, 3778 Schönried

**- Mieterin -**

**erklären:**

# I. MIETE

## 1. Vorbericht

Die Eisbahn Gstaad AG vermietet der Einwohnergemeinde Saanen das gesamte Gelände des Eisbahnareals mit sämtlichen dazugehörigen Infrastrukturen wie in Ziffer 2 hiernach beschrieben. Die Einwohnergemeinde Saanen ist befugt den Sommer- und Winterbetrieb einer geeigneten Institution zum Betrieb zu übergeben. Die Eisbahn Gstaad AG wird über die Weitergabe des Mietobjekts zum Betrieb informiert.

## 2. Beschreibung des Mietobjektes

Die Vermieterin überlässt der Einwohnergemeinde Saanen als Mieterin die gesamte Infrastruktur und sämtliche ober- und unterirdischen Einrichtungen auf ihrem Grundstück im Dorf, Eisbahnareal, Saanen-Gbbl. Nr. 453 zur Miete:

### a) Oberirdisch

- Tribüne: Gebäude Nr. 779g mit sämtlichen Nebenräumen und sämtlichem Mobiliar und Gerätschaften
- Eismaschinenraum (Garage) mit der Eismaschine und dem gesamten Inventar und den sich darin befindlichen Werkzeugen
- Überdachter Eingang zu Infratrakt
- Zwei Tennisplätze
- Eisfläche mit Banden, Häuschen und sechs Beleuchtungsmasten
- Spielplatz mit allen Einrichtungen und Spielgeräten
- Sämtliche Blumentöpfe und die grossen rechteckigen Parkboxen
- Sämtliche Absperrgitter der Tennisplätze und des gesamten Platzes
- Lagerfläche für Banden und Hockeyhäuschen

### b) Unterirdisch

- Der gesamte Infratrakt mit Büro, Garderobe, Duschen, Nebenräumen, Toiletten und sämtliches sich darin befindliche Mobiliar
- Technikraum der Kunsteisbahn inkl. der gesamten Kältetechnik mit allen Installationen und Leitungen
- **nicht** Bestandteil des Mietobjekts sind die beiden Einstellhallen

### c) Pläne/Grundbuchauszug

Die Mietobjekte und sämtliche Räumlichkeiten sind in den beiliegenden drei Plänen gelb umrandet eingezeichnet.

Im Weiteren liegt diesem Vertrag eine Kopie des Grundbuchauszuges betreffend des Eisbahngrundstückes Saanen-Gbbl. Nr. 453 bei. Diese Dokumente werden von den Parteien unterzeichnet und bilden Bestandteil des Mietvertrages.

### **3. Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten**

Die Eisbahn Gstaad AG überträgt der Einwohnergemeinde Saanen sämtliche Rechte und Pflichten an den Verträgen und Vereinbarungen, die sie mit Dritten über das Mietobjekt abgeschlossen hat, d.h. die Einwohnergemeinde Saanen hat **Anrecht auf sämtliche bisherigen Einnahmen** aus dem Mietobjekt aus dem Sommer- und Winterbetrieb (Vermietung aus: Allianz Swiss Open, Beach Volley-Ball Turnier, Trampolinbetrieb, HC Gstaad-Saanen, Le Rosey, Werbeflächen etc.).

Über die Einnahmen/Ausgaben des Mietobjektes, welche die Zeitperiode des ganzen Jahres betreffen, wird marchzählig per 30. September 2010 abgerechnet. Die Vermieterin legt der Mieterin spätestens Ende November 2010 eine entsprechende Abrechnung zur Genehmigung vor. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 20 Tage seit Vorlage bestritten wird. Das Guthaben, welches sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist innerhalb von 30 Tagen seit Vorlag der Abrechnung auszubezahlen.

Sämtliche diesbezüglichen Verträge und Unterlagen werden der Einwohnergemeinde Saanen gemäss separater Liste übergeben. (Anhang Nr. ....)

Mit Ausnahme der Baurechtszinse für die beiden Autoeinstellhallen hat die Einwohnergemeinde Saanen das Recht auf sämtliche Mietzins- und anderen Einnahmen aus dem Mietobjekt, sie übernimmt aber auch sämtliche Reparatur- und Unterhaltskosten des gesamten Mietobjektes.

## **II. DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES**

### **1. Befristung des Mietverhältnisses**

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2010 und dauert im Minimum bis 30. September 2023.

Wird von keiner Partei unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf das Vertragsende hin schriftlich gekündigt, so läuft dieser Vertrag automatisch auf unbestimmte Zeit weiter.

Danach kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei schriftlich unter Einhaltung einer jährlichen Kündigungsfrist auf Ende September hin aufgelöst werden.

Vorbehalten bleiben die Optionen gemäss Ziffer II/2 hienach.

## 2. Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses

Der Mieterin werden zwei Optionen auf Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses eingeräumt und gibt ihr das Recht, das Mietverhältnis zu den nachfolgenden Bedingungen einseitig und ohne weitere Zustimmung der Vermieterin zu verlängern.

### a) Optionen

Die beiden Optionsrechte bestehen für zwei Verlängerungen des befristeten Mietverhältnisses um je fünf Jahre wie folgt:

- aa) die erste Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2028;
- bb) die zweite Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2028 bis zum 30. September 2033.

Übt die Mieterin beide Optionen aus, so ist die Vermieterin aus diesem Vertrag für eine feste Dauer von Minimum 23 Jahren, d.h. bis zum 30. September 2033 gebunden. Danach dauert das Mietverhältnis auf unbeschränkte Zeit weiter, falls es nicht wie gemäss Ziffer II.1. hievor 1 Jahr vorher gekündigt wird.

### b) Ausübung der Optionen

Die Optionen werden durch einseitige, schriftliche Erklärung der Mieterin ausgeübt. Die Erklärung ist der Vermieterin bis spätestens **zwölf Monate** vor dem jeweiligen Ablauf des Mietverhältnisses spätestens per 30.9.2022 bzw. 30.9.2027 zuzustellen. Die Erklärung gilt durch die **Vermieterin als empfangen, sobald diese der Post eingeschrieben übergeben worden ist.**

### c) Vertragsbestimmungen bei Ausübung der Optionen

Wird das Mietverhältnis durch Ausübung einer Option verlängert, so behalten die Bestimmungen dieses Vertrages grundsätzlich unverändert ihre Gültigkeit.

Auf jeden Beginn des verlängerten Mietverhältnisses muss jedoch der Mietzins der Teuerung angepasst werden. (gem. Ziff. III.2. hienach)

3. Sollte der Eisbahnbetrieb bei Ablauf des befristeten Mietverhältnisses gem. II.1. hievor, d.h. am 30. September 2023 nicht mehr ausgeübt bzw. die Kunsteisbahn nicht mehr betrieben werden, so fällt das Optionsrecht der Mieterin gem. Ziffer 2 dahin.

Sollte der Eisbahnbetrieb nach Ausübung der Option aufgehoben werden, so hat die Vermieterin das Recht, den Mietvertrag schriftlich unter Einhaltung einer jährlichen Kündigungsfrist auf Ende September hin aufzulösen.

### **III. MIETZINS**

#### **1. Mietzins**

Den jährlichen Mietzins für das Mietobjekt haben die Parteien festgesetzt auf **Fr. 50'000.00** (fünfzigtausend Schweizer Franken) zuzüglich allfällig anfallende Mehrwertsteuer.

#### **2. Anpassung des Mietzinses**

Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Februar 2010 von 103.7 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte).

Dieser Mietzins bleibt während der ersten festen Mietdauer unverändert, kann dann aber alle fünf Jahre, d.h. erstmals am 1. Oktober 2023 entsprechend der prozentualen Veränderung des geltenden Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen, welche der Vermieterin obliegt. Massgebend für die Anpassungen ist der Index des vorausgegangenen Monats Februar.

#### **3. Zahlungstermine**

Der Mietzins ist jährlich jeweils am 1. Januar zahlbar, erstmals am 1. Januar 2011 für die Zeit vom 1. Oktober 2010 bis am 30. September 2011 durch automatische Überweisung auf das Konto der Eisbahn Gstaad AG, Nr. .... bei der Saanen Bank.

### **IV. PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN**

#### **1. Übernahme des Mietgegenstandes**

Die Mietgegenstände werden am 1. Oktober 2010 in betriebsbereitem Zustand übergeben.

Allfällige beim Mietantritt festgestellte Mängel sind durch die Vermieterin bis 31. Dezember 2010 zu beheben, zukünftige Mängel am Mietobjekt sind von der Mieterin auf ihre Kosten zu beheben. Auf der beiliegenden Mängelliste ist genau festgehalten welche Mängel noch von der Vermieterin übernommen werden müssen, um die Betriebsbereitschaft zu garantieren. Alle übrigen auf dieser Liste festgehaltenen Mängel sind von der Mieterin zu beheben und diese Mängel beeinträchtigen somit die Betriebsbereitschaft nicht. Diese Liste wird von den Parteien unterzeichnet und bildet Bestandteil dieses Vertrages.

Die Einwohnergemeinde Saanen ist sich der anstehenden Renovationsarbeiten insbesondere der Kunsteisanlagen und der Tribüne bewusst und verpflichtet sich auch, die gesamten Anlagen in gutem Zustand zu erhalten. Bei einer allfälligen Sanierung bzw. einem Neubau der Tribüne ist die bisherige Baulinie der Tribüne zu belassen (Besitzstandwahrung).

Ebenfalls ist die Einwohnergemeinde Saanen für die Pflege und den Unterhalt des Platzes im Winter wie auch im Sommer verantwortlich, insbesondere für die Platzgestaltung und Verschönerung sowie auch des Blumenschmuckes, Pflege und Schneiden der Rasenflächen und der sonstigen Gartenarbeiten (inkl. Baum und Blumenpflege) und der Reinigung.

## **2. Versicherungen, Abgaben und übrige Kosten**

Die Eisbahn Gstaad AG trägt grundsätzlich die gesamten Kosten der nachfolgenden Versicherungen:

- d) der obligatorischen Gebäudeversicherung
- e) der Versicherung für Feuer, Wasser und Glas
- f) der Gebäudehaftpflichtversicherung
- g) Liegenschaftssteuern

Die Mieterin trägt die Kosten für alle weiteren für das Mietobjekt abzuschliessenden Versicherungen. Sie verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine spezielle Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Alle übrigen Kosten und Abgaben inkl. Stromkosten werden von der Mieterin getragen.

## **VI. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES**

### **Ordentliche Beendigung**

Im unbefristeten Mietverhältnis haben die Parteien das Recht, das Mietverhältnis jeweils auf den 30. September, unter Wahrung einer Frist von zwölf Monaten, zu kündigen frühestens aber auf den 30. September 2023.

Macht die Mieterin von ihrem Optionsrecht gemäss Ziffer II/2 hievor Gebrauch so kann die Vermieterin die Miete in diesem Zeitpunkt nicht kündigen.

## **VII. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES**

### **1. Zeitpunkt, Zustand**

Das Mietobjekt ist der Vermieterin am Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses, bis spätestens mittags 12.00 Uhr, wie folgt zurückzugeben:

- a) Die Mieterin ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden beweglichen Sachen vollständig zu entfernen.
- b) Sie hat die von der Vermieterin nicht bewilligten Innenausbauten zu entfernen und den bewilligten Zustand sachgerecht wiederherzustellen, und zwar alles auf ihre Kosten.
- c) Das Mietobjekt ist einwandfrei zu reinigen.

### **2. Mängel**

Grundsätzlich ist die Einwohnergemeinde Saanen verpflichtet, die gesamte Anlage in betriebsfähigem Zustand zu übergeben.

### **3. Entschädigung von erheblichen Mehrwerten**

Die Mieterin kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn die Vermieterin schriftlich zugestimmt hat. Hat die Vermieterin zugestimmt, so kann sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Weist das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher die Vermieterin zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann die Mieterin dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Ein erheblicher Mehrwert weist das Mietobjekt dann auf, wenn die Vermieterin bei einer Weitervermietung des Mietobjekts einen um mindestens 50 % (fünfzig) höheren Mietzins erzielen kann.

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **1. Ergänzendes Recht**

Soweit in diesem Vertrag keine besondere Ordnung getroffen worden ist oder die Parteien ausserhalb dieses Vertrages keine Zusatzvereinbarung abgeschlossen haben, gelten die Bestimmungen der Art. 253 bis 274g OR und der zugehörigen

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)  
als ergänzendes Vertragsrecht.

## **2. Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis sind die Schlichtungsbehörde und der Richter am Ort des Mietobjekts zuständig.

## **3. Form des Vertrages**

Der Abschluss sowie alle auch unwesentlichen Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

## **4. Vertragsexemplare**

Dieser Mietvertrag wie auch die zugehörigen Unterlagen sind durch die Parteien in je zwei Exemplaren zu unterzeichnen, je eines pro Vertragspartei

Gstaad, ..... 2010

### **Die Vertragsparteien:**

Eisbahn Gstaad AG, Vermieterin:

Einwohnergemeinde Saanen, Mieterin: