



Mietvertrag für gewerbliche Räume

Ref.-Nr. 00583.01.0002.01
Objektart: Lagerfläche
Mietbeginn: 01.04.2028

Liegenschaft:

Paulstrasse 12, 8400 Winterthur

Eigentümer / Vermieter

AXA Versicherungen AG
General Guisanstr. 40
8400 Winterthur

CHE-116.273.030 MWST

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

vertreten durch:

Wincasa AG
Affolternstr. 42
8050 Zürich

Mieter/in

Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Tiefbauamt
Pionierstr. 8
8403 Winterthur

CHE-113.551.497 MWST

vertreten durch Departement Finanzen, Bereich Immobilien
Pionierstr. 7
8403 Winterthur

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch

1	Mietobjekt/Mietzins	3
1.1	Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins	3
1.2	Mietzinsbasis.....	3
1.3	Mehrwertsteuer (MWST).....	4
2	Verwendungszweck.....	4
3	Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung.....	4
3.1	Mietbeginn.....	4
3.2	Mietdauer / Kündigung.....	5
3.3	Verlängerung der Mietdauer	5
4	Mietzins/Mietzinsanpassungen	5
4.1	Anfangsmietzins.....	5
4.2	Anpassung des Mietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn.....	5
5	Nebenkosten	6
6	Verzugszins	7
7	Übergabe, Mängel	7
8	Gebrauch des Mietobjektes.....	8
9	Sicherheitsleistung	8
10	Grundausbau und Mieterausbauten	9
10.1	Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten	9
10.2	Vermieterseitiger, zu amortisierender Ausbaukostenbeitrag	9
10.3	Zusatzzins Mieterausbau	9
10.4	Unterhalt der Mieterausbauten	9
10.5	Mieterausbauten	10
10.5.1	Im Zeitpunkt des Mietbeginns	10
10.5.2	Während der Mietdauer	10
10.5.3	Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen	10
10.5.4	Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten	11
11	Sicherstellung Mieterausbauten	11
12	Planungskosten	12
13	Kleiner Unterhalt.....	12
14	Gemeinschaftsanlagen.....	12
15	Reinigung.....	12
16	Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	12
17	Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen	12
18	Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses	13
19	Vorzeitige Vertragsauflösung	13
20	Rückgabe.....	14
21	Zusätzliche Vereinbarungen.....	14
22	Retentionsrecht	15
23	Schlüsselübergabe	15
24	Zutrittsrecht der Vermieterin	15
25	Vertragsänderungen	15
26	Auskunftspflicht	15
27	Salvatorische Klausel	16
28	Gerichtsstand/Anwendbares Recht.....	16
29	Vertragsausfertigung	16
30	Integrierender Bestandteil des Mietvertrages.....	16

1 Mietobjekt/Mietzins

1.1 Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins

Die Vermieterin vermietet dem Mieter in der eingangs erwähnten Liegenschaft die nachstehenden Räume und Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten, Vertragsbestandteil bildenden Grundrissplänen markiert sind. Der ursprüngliche Zustand und die Beschaffenheit des Mietobjektes, nachfolgend bezeichnet als „Grundausbau“ sind im ebenfalls Vertragsbestandteil bildenden Ausbaubeschrieb festgehalten.

Der Nettomietzins von CHF 100.00/m²/Jahr bezieht sich auf den Zustand "Grundausbau" gemäss Beilage 4. Der "Zusatzmietzins Mieterausbau" dient der Amortisation des von der Vermieterin vorfinanzierten Betrags für die Mieterausbauten in Höhe von CHF 2'280'000.00 inkl. MWST gemäss nachfolgender Ziffer 10.2. Dieser Betrag wird vom Mieter über die Laufzeit des 20-jährigen Mietvertrages mittels monatlicher Abzahlungsraten amortisiert.

Objekt	Stock	Referenz-Nr.	ca.m2	Preis pro m2	Nettomietzins pro Jahr	Franken pro Quartal	Franken pro Monat
Lagerfläche	Untergeschoss		1'211.00	100.00	121'000.00	30'275.00	10'091.65
Total Nettomietzins					121'000.00	30'275.00	10'091.65
Heiz-, Warmwasser- und Betriebskostenkonto					10'000.00	2'500.00	833.35
Total Bruttomietzins exkl. MWST					131'000.00	32'575.00	10'925.00
Total Bruttomietzins					131'000.00	32'575.00	10'925.00

Der Mietzins ist jeweils zahlbar im Voraus am 1. Tag des Monats.

Die Mietzinszahlungen müssen entweder über E-Banking / E-Finance, mittels Dauerauftrag erfolgen. Sollte der Mieter den Mietzins entgegen dieser Vereinbarung mittels Einzahlungsschein bezahlen, kann die Vermieterin ihm die ihr daraus entstehenden Kosten (wie Postgebühren etc.) weiter verrechnen.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses ist die Vermieterin berechtigt, dem Mieter eine Mahngebühr von CHF 20.00 zu verrechnen.

Die Beträge sind teilweise EDV-bedingt auf- oder abgerundet.

Die erwähnten Flächen sind Richtwerte und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Auf die Jahresmiete netto haben allfällige Abweichungen keinen Einfluss.

1.2 Mietzinsbasis

Landesindex der Konsumentenpreise: Basisjahr 2020 per 30.04.2024 107.4 Pkt.

1.3 Mehrwertsteuer (MWST)

Das Mietobjekt wird zum heutigen Zeitpunkt nicht optiert vermietet. Die Vermieterin behält sich das Recht vor, für die Vermietung des Mietobjekts jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren, und zwar auch während der festen Vertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen; vorausgesetzt, die Mietobjekte werden nicht ausschliesslich für private Zwecke genutzt.

Sollte sich die Vermieterin für die freiwillige Versteuerung der Mieteinnahmen des Mietobjekts durch offenen Ausweis der MWST auf dem Mietzins und allfälligen Nebenkosten entscheiden (Optierung), verpflichtet sich der Mieter, den um das Ausmass der MWST erhöhten Mietzins und die entsprechenden Nebenkosten zu bezahlen. Die MWST wird zum jeweiligen gesetzlichen Satz zusätzlich erhoben. Die Vermieterin hat die Optierung dem Mieter schriftlich in einem Nachtrag und den neuen Mietzins in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, zurzeit mittels amtlichen Formulars, auf den Termin, auf welchen die Optierung Wirkung entfaltet, anzuzeigen. Bei Veränderungen des gesetzlichen MWST-Satzes ist die Vermieterin berechtigt, die dadurch bedingte Anpassung des Mietzinses dem Mieter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, zurzeit mittels amtlichen Formulars, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen MWST-Satzes anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin auf Verlangen die für die Optierung benötigten Dokumente oder Informationen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Vermieterin verzichtet auf eine Optierung des Mietobjektes, solange die Stadt Winterthur Mieterin ist.

2 Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht dem Mieter für folgende Nutzung zur Verfügung:
Velostation (Veloparking Paulstrasse)

Das Mietobjekt darf ausschliesslich zu dem vertraglich festgelegten Verwendungszweck benutzt werden. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Wird das Mietobjekt ohne Zustimmung der Vermieterin für andere Zwecke benutzt, ist die Vermieterin jederzeit berechtigt, diesen Mietvertrag gemäss den gesetzlichen Fristen aufzulösen.

3 Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung

3.1 Mietbeginn

Der Mietbeginn ist voraussichtlich am 1.4.2028. Der definitive Mietbeginn wird 6 Monate vorher angezeigt und mittels Nachtrag festgehalten.

Sollte die Übergabe, insbesondere zur Vornahme der Mieterausbauten, bereits vor dem Mietbeginn erfolgen, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf den Mieter über.

Dem Mieter wird das Mietobjekt gemäss Ausbaubeschrieb und den Grundrissplänen im Zustand Grundausbau übergeben.

3.2 Mietdauer / Kündigung

Der Mietvertrag wird auf eine erste feste Mindestmietdauer ab Mietbeginn (20 Jahre nach effektivem Mietbeginn) abgeschlossen und kann frühestens auf diesen Termin hin, unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten, schriftlich gekündigt werden. Diese Festschreibung bezieht sich nur auf die Mietdauer, nicht aber auf den Mietzins.

3.3 Verlängerung der Mietdauer

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den Mietvertrag zweimal um fünf Jahre zu verlängern. Die effektiven Daten werden mittels Nachtrag vor Mietbeginn angezeigt. Diese Option hat der Mieter spätestens 18 Monate vor Ablauf der Mindestvertragsdauer schriftlich per Einschreiben auszuüben. Bei Ausübung der Option gelten die bisherigen Bedingungen auch für die Verlängerungsdauer.

Werden die Optionen nicht oder nicht fristgerecht ausgeübt, oder der Vertrag nicht gekündigt, verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend jeweils um 5 Jahre.

Das Recht zur Verlängerung der Mietdauer gilt nur gegenüber dem Mieter und entfällt, wenn das Mietverhältnis im Zeitpunkt, in welchem die Option spätestens ausgeübt werden muss, im Sinne von Art. 263 OR an einen Dritten übertragen worden ist.

4 Mietzins/Mietzinsanpassungen

4.1 Anfangsmietzins

Der Anfangsmietzins für das Mietobjekt beträgt bei Vertragsabschluss CHF 94'810.00 netto pro Jahr (vgl. Ziffer 1.), unabhängig allfälliger Flächenabweichungen.

4.2 Anpassung des Mietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn

Der unter Ziffer 1. aufgeführte Mietzins kann entsprechend der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültiger Jahresmietzins netto} \times \text{Indexveränderung seit der letzten Anpassung} \times 80.00}{\text{LIK bei der letzten Anpassung} \times 100}$$

= Nettomietzinsaufschlag pro Jahr

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr unter Einhaltung einer Anzeigefrist von einem Monat auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen. Die erstmalige Anpassung des Mietzinses gemäss Ziffer 1. erfolgt auf den 01.04.2029 beziehungsweise 1 Jahr nach effektivem Mietbeginn.

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

5 Nebenkosten

Die Nebenkostenabrede wird zu einem späteren Zeitpunkt auf die effektiven Kosten angepasst. Es werden nur die Kosten im Bezug der Velostation verrechnet. Die Abrede wird in einem separaten Nachtrag festgehalten.

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und somit zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind die folgenden Nebenkosten, über welche einmal jährlich separat abgerechnet wird:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG bzw. Art. 6a VMWG
- Boilerentkalkung
- Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgmeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Allgemeinstrom
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Rolltreppen, Personensuchanlage, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen, Einrichtungen der Anlieferung, Rollläden, Gebäudeleitsystem, Rampenheizung, Dachrinnenheizung, Luftvorhänge, elektrische Schiebetüren, Beschallungsanlagen
- Abonnement und Gesprächstaxen Nottelefon
- Bewachungs- und Sicherheitsdienst, Zutrittskontrollsystem
- Kosten Sicherheitsbeauftragter (Salär inkl. Sozialversicherungsabzüge, Weiterbildungskosten, Verbrauchsmaterial, Aufarbeitung von Sicherheits- und Betriebskonzepten sowie Steuerung und Überwachung durch eine zentrale Stelle)
- Betriebs- und Wartungskosten von Brandschutz- (Feuermelde-, Feuerbekämpfungs- und Sprinkleranlagen) und Sicherheitseinrichtungen (inkl. Videokameras, Signalisationen und technische Installationen bei Fluchttüren)
- Wasser
- Abwasser
- Spülen Kanalisation
- Reinigung Pumpenschächte, Fettabscheider
- Kehrichtabfuhr, Sondermüllentsorgung und andere Entsorgungskosten
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Kosten Infopoint/Kundendienst/Kinderparadies (inkl. Personalneben- und Weiterbildungskosten)
- Hauswartung (inkl. Personalneben- und Weiterbildungskosten)
- Hauswartmaterial
- Pikettdienst Hauswartung
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Sanitätsdienst inkl. Einrichtungen und Verbrauchsmaterial
- Reinigung allg. Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz, Fenster aussen, Storen, Rollläden
- Reinigung, Unterhalt und Bestückung mit Verbrauchsmaterial der allgemeinen WC-Anlagen
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteile
- Umgebungsarbeiten bei Spielplätzen, Grün- und Parkanlagen (inkl. Pflanzen)
- Unterhalt Pflanztröge, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Unterhalt von Schilder- und Werbeanlagen
- Antennen-, WiFi- und Urheberrechtsgebühren
- Salz, Filter und Service für Wasseraufbereitungsanlagen
- 4 % Verwaltungshonorar der Bruttokosten für die Nebenkostenabrechnung zuzüglich MWST

Die Belastung weiterer mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten und Abgaben, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten; wobei in einem solchen Fall die Akontozahlungen angepasst werden können.

Die Vermieterin bestimmt den Verteilschlüssel. Fallen Kosten im einen oder anderen Mietobjekt nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel angemessen berücksichtigt.

Die Abrechnung über die Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls vom Mieter zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, die Installation eines separaten Wasserunterzählers zu Lasten des Mieters anzuordnen.

Die beim Mieter direkt erhobenen Kosten für Elektrizität sowie die Telefon-, Telefax-, Modem-, TV-Gebühren usw. sind von diesem direkt zu bezahlen.

6 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung stellt die Vermieterin dem Mieter 8 % (p. a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag in Rechnung. Die Erhebung allfälliger Spesen (Mahnggebühren) bleibt vorbehalten.

7 Übergabe, Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand "Grundausbau" und nach ausgeführtem Mieterausbau zum vereinbarten Termin. Dabei unterzeichnen die Parteien ein gemeinsam aufgenommenes Übergabeprotokoll. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Anspruch auf Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr.

Der Mieterausbau ist rechtzeitig zu planen und mit den Fachleuten der Vermieterin abzustimmen, dass die Arbeiten bis Mietbeginn fertig gestellt werden können.

Die Vermieterin hält allfällige Mängel bei der Übergabe in einem Protokoll schriftlich fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innerhalb von 14 Tagen nach Entdecken schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als Ganzes als in vertragsgemässigem gutem Zustand übernommen.

8 Gebrauch des Mietobjektes

Beabsichtigt der Mieter, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, die Lärm oder Erschütterungen verursachen können (Klimageräte etc.), in das Mietobjekt zu verbringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für andere Mietobjekte die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Der Mieter ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen und Erschütterungen verhindern.

Er haftet für alle Folgen einer Verletzung dieser Verpflichtung, insbesondere für allfällig berechnete Forderungen anderer Mietparteien (Mietzinsreduktion und Schadenersatz gemäss Art. 259d und 259e OR) oder Nachbarn, und er verpflichtet sich, in einem allfälligen Streitfall auf ergangene Streitverkündung sich am Verfahren zu beteiligen und dieses auf Verlangen der Vermieterin im eigenen Namen und auf eigenes Risiko - auch bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen - zu führen.

Der Zugang zu Gebäude und Hof, Haus und Keller etc. sowie die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den hierfür bestimmten und gemieteten Plätzen abgestellt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in gesetzeskonformer Weise aufbewahrt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, die durch das Mietobjekt verlaufenden Schächte sowie allenfalls inskünftig neu erstellte Schächte sowie alle anderen Schächte, die vom Mieter für Zu- und Ableitungen aller Art (mit-)benützt werden können, ebenfalls mitzubeneützen. Der Mieter ist sodann ebenfalls berechtigt, für entsprechende Zu- und Ableitungen die in der Mietliegenschaft vorhandenen Schächte mitzubeneützen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will er davon Gebrauch machen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

9 Sicherheitsleistung

Der Mieter verpflichtet sich, einen Betrag in Höhe von CHF 47'405.00 zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge Beschädigung des Mietobjektes oder ausserordentlicher Abnutzung oder aus anderen Gründen) in bar (Art. 257e Abs. 1 OR) zu leisten und diesen bei einer Grossbank einzuzahlen. Diese Sicherheitsleistung wird zugunsten allfälliger Ansprüche der Vermieterin verpfändet.

Die Barkaution ist vor Übergabe des Mietobjektes zu leisten. Im Unterlassungsfall ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe zu verweigern.

Bei Übertragung des Mietvertrages kann die Vermieterin verlangen, dass die Sicherheitsleistung zur Abdeckung des Mietzinsrisikos erhöht wird, wenn sie andernfalls die erforderliche Zustimmung verweigern könnte.

Auf die Einforderung der Sicherheitsleistung wird aufgrund der Mieterin (Stadt Winterthur) verzichtet. Sollte der Vertrag übertragen werden, kann die Sicherheitsleistung eingefordert werden.

10 Grundausbau und Mieterausbauten

10.1 Abgrenzung von Grundausbau und Mieterausbauten

Der vereinbarte Nettomietzins bildet die adäquate Gegenleistung für das rohe, das heisst unausgebaute Mietobjekt gemäss beiliegendem Ausbaubeschrieb (= Grundausbau, gem. Beilage). Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten des Mietobjekts gelten als Mieterausbauten. Allenfalls bestehende Ausbauten von einem Vormieter, die nicht zum Grundausbau gehören und vom Mieter übernommen werden, gelten als von ihm getätigt und gehören daher zu den Mieterausbauten.

10.2 Vermieterseitiger, zu amortisierender Ausbaurkostenbeitrag

Die Vermieterin bezahlt für die Mieterausbauten gemäss Beilage 2 einen zweckgebundenen, jedoch vom Mieter über die 20-jährige Mietdauer zu amortisierenden Betrag in Höhe von CHF 2'280'000.00 inkl. MWST.

Die Höhe des zu amortisierenden Ausbaurkostenbeitrags der Vermieterin ist auf CHF 2'280'000.00 inkl. MWST geplant. Sobald die effektiven Ausbaurkosten feststehen, wird der zu amortisierende Betrag mittels Nachtrag angezeigt. Die Amortisationsberechnung ist unabhängig vom Amortisationsbetrag – siehe dazu die Berechnungsdetails gemäss Art. 10.3.

10.3 Zusatzzins Mieterausbau

Der durch die Vermieterin bezahlte Betrag für die Mieterausbauten wird während der festen Laufzeit des Mietvertrages mittels einer Annuität von 3.5 % pro Jahr verzinst und vollständig amortisiert (Zinssatz 3.5 % / Amortisationsdauer 20 Jahre). Basierend auf der oben erwähnten Summe ergibt dies einen monatlichen Betrag (Zusatzzins Mieterausbau) von CHF 13'223.00, welcher gemäss dem in Ziffer 1.1 vereinbarten Zahlmodus zusammen mit dem Mietzins zu entrichten ist. Der bei Vertragsunterzeichnung in Ziffer 1.1 (Zusatzzins Mieterausbau) eingesetzte Betrag basiert auf den zu diesem Zeitpunkt der Vermieterin vorgelegten Unterlagen und dem auf diese Unterlagen gestützten eingesetzten Betrag für die Bezahlung (Ziffer 10.2).

Sollte vor Ablauf der Amortisationsdauer das Mietverhältnis durch den Mieter, resp. durch die Vermieterin infolge schuldhafte Verhaltens des Mieters oder seiner Hilfspersonen (insbesondere Untermieter), aufgelöst oder der Mietvertrag an einen Dritten abgetreten werden, wird der seinerzeit von der Vermieterin geleistete Betrag im Umfang, in welchem er noch nicht amortisiert ist auf den Termin der Vertragsauflösung bzw. Vertragszession zur Rückzahlung fällig. Für die Berechnung des noch nicht amortisierten Betrages gelangen die mathematischen Regeln der Annuitätenkalkulation zur Anwendung, wobei die Amortisation der Investition linear über die vereinbarte Vertragsdauer (ohne Einbezug einer allenfalls gewährten Verlängerungsoption) zu erfolgen hat. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter mit der Bezahlung von mindestens einem Zins länger als drei Monate in Verzug ist. In diesem Fall wird der dann zumal noch nicht amortisierte Betrag ohne weiteres fällig und die Vermieterin kann die sofortige Rückzahlung dieses Betrags verlangen.

10.4 Unterhalt der Mieterausbauten

Der Unterhalt und Ersatz von nicht zum Grundausbau gehörenden Ausbauten jedwelcher Art, also der Mieterausbauten, sind ausschliesslich Sache des Mieters, auch soweit diese mit dem Gebäude fest verbunden sind; die entsprechenden Kosten gehen zu seinen Lasten.

Der Mieter ist verpflichtet, auf erstes Verlangen der Vermieterin Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an den Mieterausbauten vorzunehmen, wenn deren Zustand das Mietobjekt oder andere Teile der Mietliegenschaft zu beschädigen droht oder das äussere Erscheinungsbild der Mietliegenschaft beeinträchtigt.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die vorstehend vereinbarten Verpflichtungen bei der Mietzinsfestsetzung angemessen berücksichtigt worden sind und sich daher nicht zum Nachteil des Mieters auswirken.

10.5 Mieterausbauten

10.5.1 Im Zeitpunkt des Mietbeginns

Die Vermieterin gestattet dem Mieter die Vornahme der Mieterausbauten, welche gemäss dem bei Vertragsunterzeichnung vorliegenden Baubeschrieb und den dazugehörigen Plänen des Mieters auf dessen Kosten vorgenommen werden sollen (gem. Beilage). Weitere Mieterausbauten sind möglich, müssen jedoch nochmals separat bewilligt werden und dann gilt Nachfolgendes.

Der Mieter verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Mieterausbauten, der Vermieterin unaufgefordert einen vollständigen, aktualisierten Satz der massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich zu überlassen. Betrifft nicht Pläne für Mieterausbauten, welche durch die Vermieterin ausgeführt werden.

Mit Bezug auf diese bewilligten Mieterausbauten behält sich die Vermieterin das Recht vor, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ganz oder teilweise die sinnvolle Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau zu verlangen. Der Mieter verzichtet auf jedwelche Entschädigung für den Fall, dass die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung nicht oder nur teilweise verlangt wird, auch wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

10.5.2 Während der Mietdauer

Beabsichtigt der Mieter, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder unter der Bedingung zu erteilen, dass die Kosten der Mieterausbauten vor der Ausführung von Bauarbeiten sichergestellt werden. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart,

- dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme der Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,
- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass die Vermieterin die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau oder des vor der Vornahme der Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

10.5.3 Erfüllung von behördlich angeordneten oder gesetzlichen Auflagen

Wird die Bewilligung von Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich

machen, z.B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldesysteme, Verwendung ökologisch vorgeschriebener Einrichtungen und Materialien, Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Einrichtungen oder Materialien, wie Asbest etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Die Vermieterin hat für den Fall, dass Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen sollen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, das Recht, als Bedingung für die Erteilung der Zustimmung zu solchen Massnahmen Planer und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf Mieterausbauten zurückzuführen sind, gehen anteilmässig zu Lasten des Mieters.

10.5.4 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Der Mieter hat sicherzustellen, dass die festgelegte maximale Bodenlast nicht überschritten wird. Auf Verlangen ist der Vermieterin mit dem Antrag auf Zustimmung ein Ingenieurgutachten vorzulegen.

Bei der Ausführung von Arbeiten zu den Mieterausbauten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

11 Sicherstellung Mieterausbauten

Die Vermieterin hat das Recht, das Erteilen einer Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig zu machen, dass der Mieter einen Nachweis über die Finanzierung der mutmasslichen Baukosten beibringt.

Der Mieter gewährleistet, dass für Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf seine Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Verletzt der Mieter diese Verpflichtung, so stellt dies eine Vertragsverletzung dar, die die Vermieterin nach Ablauf einer schriftlich angesetzten Nachfrist zur ausserordentlichen Vertragsauflösung berechtigt. In jedem Fall haftet der Mieter der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Für jedes Bauvorhaben hat der Mieter eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Falls die Vermieterin den Mieterausbau vorfinanziert, wird dieser über die Laufzeit amortisiert und mittels Annuität verrechnet. Der Zinssatz beträgt 3.5%.

12 Planungskosten

Bis zum 31.07.2024 werden die Planungskosten, sollte ein Projektabbruch erfolgen, durch die Vermieterin übernommen. In dieser Zeit erfolgt grösstenteils die Planung des Grundausbau. Danach fallen die Planungskosten seitens Mieter an.

13 Kleiner Unterhalt

Unterhalt und kleinere Reparaturen des Mietobjektes sind bis zum Betrag von 1 % des Jahresnettomietzinses, maximal jedoch bis CHF 800.00 pro Reparatur und Einzelfall, Sache des Mieters.

14 Gemeinschaftsanlagen

Der Begriff "Gemeinschaftsanlagen" umschreibt sämtliche Flächen und Räumlichkeiten, welche nicht Gegenstand der ausschliesslichen Benützung durch einen einzelnen Mieter sind, sondern sämtlichen Mietern bzw. Kunden der Liegenschaft zur Benützung gemeinsam zur Verfügung stehen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören insbesondere Mall, Treppen, Kunden-Rolltreppen und -Aufzüge, allgemeine Warenlifte, WC-Anlagen, Anlieferungszonen, Rampen, Grün- und Umgebungsanlagen, Zweiradabstellplätze, usw.

Diese Gemeinschaftsanlagen dürfen vom Mieter grundsätzlich nicht zu eigenen Zwecken benützt werden. Jegliches Lagern von Waren, Packmaterial usw. sowie Warenbehandlungen aller Art sind innerhalb der Gemeinschaftsanlagen ebenfalls ausdrücklich untersagt. Ausnahmen, die nur für einen bestimmten Einzelfall und daher zeitlich beschränkt erteilt werden können, bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

15 Reinigung

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt auf eigene Kosten zu reinigen.

16 Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin hat das Recht zu verlangen, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes alle mieterspezifischen Mieterausbauten, auf eigene Kosten ganz oder teilweise fachgerecht zurückbaut und den Zustand bei der Übergabe auf eigene Kosten wiederherstellt.

Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf den Rückbau von Mieterausbauten, gehen diese bzw. derjenige Teil, der nicht zurückgebaut werden muss, entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über. Der Mieter besitzt diesfalls kein Recht auf Wegnahme bzw. Demontage von Mieterausbauten bzw. Teilen davon.

17 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen

Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Firmen- und Werbeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Dafür wird ein zusätzlicher Mietzins erhoben, der im Einzelfall bei Genehmigung der Werbeaufschrift festgelegt wird. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Mietzins, Farbe, Form, Material und Anordnung der jeweiligen Werbeaufschrift. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt der Mieter. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen

hat der Mieter die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten).

Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden vom Mieter auf eigene Kosten eingeholt. Der Mieter bezahlt auch allfällige Anschlusskosten und den Elektrizitätsverbrauch.

Wo in Liegenschaften die Beschriftung mittels einheitlichen Konzepts erfolgt, verpflichtet sich der Mieter, seine Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu seinen Lasten.

18 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekannt zu geben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

Die Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Die Bedingungen der Übertragung sind der Vermieterin mit dem Gesuch um Zustimmung, zusammen mit einem Handelsregisterauszug, einem Betreibungsregisterauszug und den Geschäftsberichten der Nachfolgemieterin für die drei letzten vollen Geschäftsjahre vorzulegen. Fehlen einzelne dieser Unterlagen, berechtigt dies die Vermieterin ohne weiteres, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Die Vereinbarung eines Handgelds ("Schlüsselgeld" oder ähnliche Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung) ist nicht erlaubt. Wird trotzdem eine solche Entschädigung vereinbart, so berechtigt dies die Vermieterin, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Erfährt die Vermieterin erst zu einem späteren Zeitpunkt, dass eine solche Entschädigung vereinbart und/oder geleistet wurde, so stellt dies einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Vertragsauflösung gegenüber dem aktuellen Mieter nach Art. 266g OR dar, wobei die Vermieterin berechtigt ist, den durch den Mieter oder seinen Rechtsnachfolger verursachten Schaden geltend zu machen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Der Mieter tritt seine gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegenüber dem Untermieter aus dem Untermietverhältnis des Mietobjektes vollumfänglich an die Vermieterin ab.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei Zahlungsrückständen von mehr als 30 Tagen oder bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters die offenen Forderungen direkt beim Untermieter geltend zu machen. Vorderhand und bis zum Eintritt des vorstehend umschriebenen Tatbestandes verzichtet die Vermieterin auf Anzeige der Forderungsabtretung an den Untermieter.

Der Mieter bestätigt, dass er seine Forderungen gegenüber dem Untermieter aus dem Untermietverhältnis des Mietobjektes nicht an Dritte abgetreten oder verpfändet hat.

19 Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Vermieterin kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nebst den im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Gründen vorzeitig kündigen, wenn eines der nachstehenden Ereignisse eintritt:

- Wenn das Mietobjekt zweckwidrig benützt wird
- Wenn der Mieter oder seine Angestellten oder Beauftragten wesentliche vertragliche Verpflichtungen verletzen, u.a. bei Übertragung des Mietobjektes an einen Dritten bzw. Untervermietung usw. ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Vermieterin
- Wenn Bauhandwerkerpfandrechte im Zusammenhang mit Mieterausbauten eingetragen werden

Wird das Vertragsverhältnis durch ausserordentliche Kündigung der Vermieterin aufgelöst, so haftet der Mieter für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden, wozu insbesondere der gesamte Mietzinsausfall bis zum erstmöglichen Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses sowie die Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachfolgemmieter (Inseratekosten etc.) gehören.

20 Rückgabe

Bei Ablauf des Mietverhältnisses muss das Mietobjekt ordnungsgemäss geräumt und in sauber gereinigtem vertragsgemässen Zustand mit allen Schlüsseln/Badges/etc. bis spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

21 Zusätzliche Vereinbarungen

Verpflichtung zur Nachhaltigkeit

Vermieterin und Mieter sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas bewusst und streben ein an Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtetes Mietverhältnis an. Details hierzu sind der Beilage "Nachhaltigkeitsgrundsätze" zum vorliegenden Mietvertrag zu entnehmen.

Verspäteter Mietbeginn

Sollten aus heute noch nicht bekannten, unvorhersehbaren Gründen Bauverzögerungen auftreten, müsste der Mietbeginn allenfalls terminlich verschoben werden. Die Vermieterin wird spätestens 6 Monate vor Übergabe der Mietsache über den definitiven Bezugstermin informieren.

Feuchtigkeit im Untergeschoss

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Untergeschoss in den ersten fünf Jahren ab Erstbezug aufgrund der noch nicht vollständigen Bauaustrocknung erhöhte Feuchtigkeit aufweisen können. Auf eine Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Objekten in den Lagerräumen ist daher zu verzichten. Die Vermieterin lehnt jede Haftung für Schäden an den eingelagerten Gegenständen ab.

Geräte, Karton etc. müssen einen Abstand von Wand (grösstenteils mit umlaufenden Erschliessungskorridor) und Boden haben, damit eine Luftzirkulation ermöglicht wird.

Mängelbehebungen, Garantiarbeiten - kein Reduktionsanspruch

Der Mieter ermächtigt die Vermieterin ausdrücklich zur Vornahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Garantieabnahme stehender Handlungen wie erforderliche Besichtigungen, Reparaturarbeiten etc. Ein Anspruch auf Mietzinsreduktion besteht nicht.

Datenschutz

Die Vermieterin kann den Mietern eine IT-Plattform inklusive dazugehöriger Applikationen und mieterbezogener Dienstleistungen zur Verfügung stellen. Der Mieter ermächtigt die Vermieterin, persönliche Daten zu diesem Zweck an den externen Dienstleister weiterzuleiten, welche zum Betrieb der Plattform(en) und Applikation(en) notwendig sind.

Die in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein operierenden Gesellschaften der AXA Gruppe gewähren einander zwecks administrativer Vereinfachung und um ihren Kunden ein optimales Produkt- und Dienstleistungsangebot zu vermitteln gegenseitig Zugriff auf die Vertrags-Grunddaten sowie die erstellten Kundenprofile.

22 Retentionsrecht

Das Retentionsrecht der Vermieterin an der Einrichtung und am Mobiliar des Mieters gemäss Art. 268 OR geht allen Ansprüchen Dritter vor. Der Mieter bestätigt, dass von ihm eingebrachtes Mobiliar sein Eigentum ist und dass bezüglich keinem Inventargegenstand der Eigentumsvorbehalt eines Dritten im Register eingetragen ist.

23 Schlüsselübergabe

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Verzeichnis über die dem Mieter übergebenen Schlüssel /Badges und dergleichen erstellt. Weitere Schlüssel/Badges können vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf eigene Kosten angefertigt werden.

Am Tage der Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter sämtliche Schlüssel/Badges, auch solche, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen, der Vermieterin zu übergeben. Bei Verlust hat der Mieter die Vermieterin zu informieren. Die Vermieterin ist in diesem Fall berechtigt, Schlösser, Schlüssel und Badges auf Kosten des Mieters auszuwechseln.

24 Zutrittsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Wartungen, Kontrollen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer, Einbruch, Notfällen, Schadenminderungen) entfällt die Voranzeigefrist.

25 Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

26 Auskunftspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche die Struktur des Unternehmens wesentlich beeinflussen (wesentliche Änderungen im Aktionariat, Gesellschaftsübernahme, Fusion, Einbringen in eine Holding-Struktur oder ähnliches), unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin einverlangten Unterlagen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter ist ausserdem verpflichtet, eine Änderung der Unternehmensform, der Firma oder eine Einschränkung der Haftung der Vermieterin mitzuteilen.

27 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 bona fide entspricht oder möglichst nahekommt.

28 Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

29 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien. Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages und sind diesem beigeheftet:

- Beilage 1: Investitionsrechnung Mieterausbau
- Beilage 2: Baubeschrieb
- Beilage 3: Grundrisspläne
- Beilage 4: Ausbaubeschrieb (Grundausbau)
- Beilage 5: Abgrenzung Grundausbau / Mieterausbau ("Schnittstellenpapier")
- Beilage 6: Beschrieb Mieterausbau
- Beilage 7: Brandschutzkonzept
- Beilage 8: Nachhaltigkeitsgrundsätze

Winterthur 09.07.2024

Die Vermieterin vertreten durch:

WINCASA AG

Mieter/in:

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift

.....
Vor- und Nachname in Blockschrift

.....
Vor- und Nachname in Blockschrift