

MIETVERTRAG

zwischen

Politische Gemeinde St.Gallen

vertreten durch die

Verkehrsbetriebe St.Gallen

Steinachstrasse 42

9001 St.Gallen

(MwSt. Nr. CHE-108.954.889)

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

und

Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3048 Worblaufen, Post:3050 Bern

- nachfolgend **Swisscom** genannt -

- nachfolgend gemeinsam **Vertragsparteien** genannt -

betreffend

Überlassung einer Mietfläche zwecks Erstellung und Betrieb einer Telekommunikationsanlage.

0 Ausgangslage / Einleitung

¹Als führende Fernmeldedienstanbieterin der Schweiz ist die Swisscom bestrebt, ihr bestehendes Telekommunikationsnetz zu modernisieren, um damit den geänderten Benutzungsbedürfnissen gerecht zu werden und weiterhin innovative Telekommunikations- und Multimediadienstleistungen erbringen zu können. Zu diesem Zwecke ist die Swisscom auf den Bau und Betrieb von Telekommunikationsanlagen angewiesen.

²Der Vermieter ist Eigentümer der Mietfläche, auf welcher Swisscom beabsichtigt, die erwähnte Telekommunikationsanlage zu erstellen und zu betreiben.

1 Vertragsgegenstand

1.1 Grundsatz

¹Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sowie die Grundsätze und rechtlichen Rahmenbedingungen, zu welchen der Vermieter der Swisscom gegen Entschädigung eine Mietfläche zwecks Erstellung und Betrieb einer Telekommunikationsanlage zum Gebrauch überlässt.

1.2 Mietsache

¹Gegenstand der Miete bildet die entsprechende Fläche auf nachfolgend beschriebenem Grundstück, auf welchem die Telekommunikationsanlage erstellt und betrieben wird:

Liegenschaft Parzelle/Kataster Nr. 2860 (Grundbuch St. Fiden)

Strasse / PLZ / Ort: **Langgasse 116, 9008 St.Gallen**

1.3 Telekommunikationsanlage

¹Die von der Swisscom erstellte und betriebene Telekommunikationsanlage bildet einen technisch-funktionalen Bestandteil des Telekommunikationsnetzes und dient der Erbringung von Fernmeldediensten. Sie umfasst insbesondere folgende Bestandteile:

- 1 Antennenmast ca. 15m hoch mit Antennen (Aufbau auf bestehendem Fahrleitungsmast); Stromanschluss beim Elektroverteiler; Swisscom Komponentenschrank im Neubau Wartehalle
- die notwendigen Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen (Leitungen; Kabel; Kabelschutzrohre, etc.) auf dem Grundstück des Vermieters, welche die Telekommunikationsanlage ans Telekommunikationsnetz von Swisscom anbinden;
- die für den Betrieb der Telekommunikationsanlage notwendigen Strom-/Elektrozuleitungen, soweit diese neu erstellt werden müssen;
- sämtliche weiteren Anlageteile, welche für den ordentlichen Betrieb der Telekommunikationsanlage notwendig sind und technisch-funktionale Bestandteile des Telekommunikationsnetzes bilden und sich auf dem Grundstück des Vermieters befinden.

1.4 Planbeilage

¹Die definitiven Pläne werden dem Vermieter von Swisscom bei Baueingabe oder nach Fertigstellung der Telekommunikationsanlage zugestellt.

2 Rahmenbedingungen der Gebrauchsüberlassung sowie Inhalt und Umfang der Nutzungsrechte

2.1 Erstellung, Betrieb und Änderung der Telekommunikationsanlage / Gebrauch der Mietsache

¹Der Vermieter erteilt der Swisscom hiermit ausdrücklich das Recht, den Mietgegenstand für die Erstellung und den Betrieb der Telekommunikationsanlage zu gebrauchen und erteilt gleichzeitig die Zustimmung, dass die Swisscom auf eigene Kosten sämtliche damit zusammenhängenden Anpassungen, Änderungen und Erneuerungen an der Mietsache vornehmen darf.

²Der Vermieter nimmt zur Kenntnis und erteilt seine Zustimmung, dass die Telekommunikationsanlage laufend der technischen Entwicklung und den neuen Anforderungen angepasst wird. Im Falle eines Aus-/ Umbaus der Telekommunikationsanlage ist vorgängig das Einverständnis des Vermieters einzuholen,

sofern der Aus-/Umbau das Erscheinungsbild der Mietsache wesentlich verändert. Für Umbauten der Anlage während der Vertragsdauer schuldet Swisscom dem Vermieter keinen höheren Mietzins.

³Allfällige behördliche Bewilligungen, die durch solche Änderungen und Erneuerungen der Mietsache notwendig werden, werden durch die Swisscom eingeholt. Der Vermieter unterstützt die Swisscom bei der Erlangung aller notwendigen Bewilligungen. Insbesondere verpflichtet er sich, alle zur Erlangung der Baubewilligung notwendigen Unterlagen und Spezialvollmachten umgehend zu unterzeichnen.

⁴Erstellung, Betrieb, Unterhalt sowie Änderungen an der Telekommunikationsanlage dürfen nur durch die Swisscom oder deren Beauftragte ausgeführt werden und gehen zu Lasten von Swisscom.

⁵Es ist Sache von Swisscom, allfällige behördliche Bewilligungen im Zusammenhang mit der Telekommunikationsanlage einzuholen. Der Vermieter unterstützt die Swisscom diesbezüglich und verpflichtet sich, alle zur Erlangung der Bewilligungen notwendigen Unterlagen und Spezialvollmachten umgehend zu unterzeichnen.

⁶Die Swisscom gibt dem Vermieter jeweils vor grösseren Arbeiten, die im Zusammenhang mit Änderungen und Erneuerungen an der Mietsache erfolgen, rechtzeitig Bescheid.

2.2 Zugangs-/Zutrittsrechte

¹Gleichzeitig mit der Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes räumt der Vermieter der Swisscom und der von dieser beauftragten Dritten für sämtliche Tätigkeiten, welche mit der Erstellung und dem Betrieb der Telekommunikationsanlage verbunden sind (Bau-, Kontroll-, Reparatur-, Wartungs-, Unterhaltsarbeiten etc.), die notwendigen Betretungs-, Zugangs-, Zutritts- und Zufahrtsrechte zur Mietsache ein. Darin mit umfasst ist auch die kurzfristige Nutzung allfällig bestehender Besucherparkplätze. Dieses Recht kann von Swisscom ohne weiteres auf Dritte, unter anderem auf Mitbenutzer gemäss Ziffer 2.3 dieses Mietvertrages, übertragen werden. Die Swisscom wird, wenn nötig, auf eigene Kosten einen Schlüsseltresor oder ein TRACCESS-System an geeigneter Stelle montieren.

2.3 Mitbenutzungsrechte

¹Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, dass die Swisscom nach Massgabe von Artikel 36 FMG der Konkurrenz Mitbenutzung zu gewähren hat.

²Bei einem allfälligen Interesse eines anderen Anbieters an der Mitbenutzung der Telekommunikationsanlage teilt die Swisscom dies dem Vermieter mit und holt die Zustimmung zur Mitbenutzung beim Vermieter ein.

Die Mitbenutzungsentschädigung und allenfalls zusätzlich benötigte Flächen werden entsprechend definiert und mittels eines Nachtrags zum bestehenden Mietvertrag oder eines neuen Mietvertrages festgelegt.

2.4 Erschliessungs- / Kabelleitungsrechte

¹Ebenfalls mit umfasst von der Gebrauchsüberlassung sind sämtliche Erschliessungsrechte, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb der Telekommunikationsanlage notwendig sind. Insbesondere verpflichtet sich der Vermieter, auf seinem Grundstück die notwendigen Kabelleitungsrechte einzuräumen und die entsprechenden Leitungsanlagen zu dulden, welche die Telekommunikationsanlage von Swisscom an das Telekommunikationsnetz anbinden (Fernmeldeleitungen) und deren Betrieb sicherstellen (Strom-/Elektroleitungen).

2.5 Eigentumsrechte

¹Die Telekommunikationsanlage steht im Alleineigentum von Swisscom.

2.6 Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten des Vermieters

¹Die Vertragsparteien halten fest, dass die Telekommunikationsanlage mit hochempfindlichen technischen Einrichtungen errichtet und betrieben wird, die täglich unterbruchlos funktionieren müssen. Der Vermieter verpflichtet sich deshalb, sämtliche angezeigten Vorsichts- und Schutzmassnahmen zu treffen, damit der einwandfreie und lückenlose Betrieb der Telekommunikationsanlage gewährleistet ist. Bei baulichen Massnahmen (z.B. Bau- und Grabarbeiten; Renovationen) oder anderweitigen gefährdenden Einwirkungen auf die Mietsache (z.B. Baumfällaktionen) hat der Vermieter sicherzustellen, dass die auf dem Grundstück und am bzw. in den Gebäuden vorgesehenen Arbeiten sorgfältig und nur unter Wahrung des Bestandes sowie der Integrität der Telekommunikationsanlage durchgeführt werden. Ohne vorgängige schriftliche Information an Swisscom dürfen keine Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache getroffen werden.

2.7 Rechteausübung durch die Swisscom

¹Die Swisscom ist bestrebt, die eingeräumten Rechte in möglichst schonender Weise und unter angemessener Wahrung der berechtigten Interessen des Vermieters auszuüben.

3 Mietdauer / Beendigung des Vertragsverhältnisses

3.1 Mietbeginn / Mindestvertragsdauer

¹Mietbeginn ist der Monatserste nach Rechtskraft der Baubewilligung. Die Swisscom teilt dem Vermieter den Mietbeginn innert nützlicher Frist nach Rechtskraft der Baubewilligung mit. Die Miete wird ab Mietbeginn für eine erste feste Dauer von **10 Jahren** bis zum Ende eines angebrochenen Kalenderjahres (31. Dezember) abgeschlossen
(Beispiel bei 15-jähriger Mindestvertragsdauer:
Rechtskraft Baubewilligung: 17.09.2013 = Mietbeginn 1.10.2013 = erste feste Vertragsdauer bis 31.12.2028).

3.2 Ordentliche Kündigung

¹Nach Ablauf der Mindestvertragsdauer gemäss Ziffer 3, Absatz 3.1 verlängert sich das Mietverhältnis zu gleichen Konditionen stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten per 31. Dezember gekündigt werden.

4 Entschädigung

4.1 Mietzins

¹Der jährliche Mietzins inklusive Nebenkosten (exklusive Elektrizität) beträgt CHF 7'000.-- (Schweizerfranken siebentausend 0/100), exklusive MwSt.

²Der Mietzins ist indexiert und basiert auf dem Indexstand bei Mietbeginn (Landesindex der Konsumentenpreise: Basis 2010)

Der Mietzins kann einmal jährlich auf den 1. Januar, erstmals auf den 1. Januar 2014, zu 80% angepasst werden. Mietzinsanpassungen sind dem Mieter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form mindestens einen Monat im Voraus anzuzeigen.

³Mit der Bezahlung des vereinbarten Mietzinses werden auch sämtliche Ansprüche abgegolten aus Inkonvenienzen, die dem Vermieter durch den Bau, die Beibehaltung, die Erweiterung sowie den Betrieb und den Unterhalt der Telekommunikationsanlage gemäss diesem Vertrag entstehen können.

³Der Mietzins ist ab Mietbeginn geschuldet. Für die Zeit vorher ist kein Mietzins zu bezahlen.

⁴Der Mietzins ist jeweils bis zum 31. Januar eines Jahres im Voraus zu bezahlen. Beginnt die Miete nicht per 1. Januar, ist der Mietzins für das laufende Jahr anteilmässig ab Mietbeginn geschuldet.

4.2 Mietzinszahlung

¹Die Swisscom überweist den Mietzins automatisch. Erforderliche Angaben für eine korrekte Auszahlung:

Post oder Bankname:
Die Schweizerische Post
Postkonto: 90-18502-3

Postkontoinhaberin:
Verkehrsbetriebe der Stadt St.Gallen
Steinachstrasse 42, 9001 St.Gallen

4.3 Strombezug / Abgeltung Stromverbrauch

¹Die Swisscom installiert zur Messung des Energieverbrauchs auf eigene Kosten einen separaten Zähler. Die Rechnungsstellung durch das zuständige Elektrizitätsversorgungsunternehmen erfolgt direkt an die Swisscom.

5 Kontaktadressen

¹Kontaktadressen der Swisscom sind:

Korrespondenz:
Swisscom (Schweiz) AG
Netzobjekte Region Ost
Postfach 570
7001 Chur

Referenz: **SGHK01WS**

Technische Angelegenheiten:
Swisscom (Schweiz) AG
Mobile Control Center Switzerland
Neuhardstrasse 33 / Postfach
4601 Olten
Telefon 0800 365 724
Mail: olten.mcs@swisscom.com

Rechnungsadresse:
Swisscom (Schweiz) AG
Invoice Center
Postfach 401
8901 Urdorf

Referenz: **SGHK01WS**

Mail:
mc-re.ost-sued@swisscom.com

6 Besondere Bestimmungen / Individualvereinbarungen

¹Die Stromversorgung der VBSG-Fahrleitungen darf während der Erstellung, dem Betrieb und dem Abbruch der Kommunikationsanlage nicht unterbrochen werden. Nach vorgängiger Absprache mit dem Vermieter ist es ausnahmsweise möglich, den Strom an Werktagen nachts zwischen 01:00 bis 05.00 Uhr abzustellen.

7 Rückgabe der Mietsache nach Ablauf der Mietdauer

¹Ohne anderslautende Vereinbarung unter den Vertragsparteien ist die von der Swisscom erstellte Telekommunikationsanlage nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten von Swisscom grundsätzlich zu entfernen.

²Allfällige bauliche Änderungen und Erneuerungen wie insbesondere Dachausstiege, Blitzschutzanlagen, Gebäudeverstärkungen sowie durch das Gebäude führende Leitungen etc. können in Absprache mit dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses von der Swisscom belassen werden und gehen entschädigungslos auf den Vermieter über.

8 Steuern, öffentliche Abgaben und Versicherungen für die Telekommunikationsanlage

¹Die Bezahlung der Steuern und der öffentlichen Abgaben sowie der übrigen auf die Telekommunikationsanlage entfallenden Lasten, einschliesslich der Feuerversicherung, ist Sache der Swisscom.

9 Haftung und Versicherung

¹Die Swisscom haftet gegenüber dem Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Haftpflicht für von ihr oder durch sie beauftragte Personen verschuldete Sach- und Personenschäden, welche nachweisbar auf die Erstellung und/oder den Betrieb ihrer Telekommunikationsanlage zurückzuführen sind.

10 Vormerkung im Grundbuch

¹Die Swisscom ist berechtigt, den vorliegenden Mietvertrag am Ort der Mietsache für die ganze Dauer des Mietverhältnisses (inklusive allfälliger Verlängerungen durch Optionen) jederzeit auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen. Der Vermieter erteilt mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages die Eintragungsbewilligung zur Vormerkung und verpflichtet sich, allfällige weitere Mitwirkungshandlungen vorzunehmen.

11 Schlussbestimmungen

11.1 Übertragung von obligatorischen Verpflichtungen

¹Vorbehältlich eines bereits von Gesetzes wegen erfolgenden Vertragsüberganges verpflichtet sich der Vermieter, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Die gleiche Pflicht trifft den Vermieter auch

bezüglich natürlicher und/oder juristischer Personen, die an der Liegenschaft dinglich oder obligatorisch beteiligt sind.

²Der Vermieter kann Forderungen aus diesem Vertrag nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Swisscom abtreten oder verpfänden.

11.2 Salvatorische Klausel

¹Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

11.3 Vertraulichkeit

¹Die Vertragsparteien vereinbaren Stillschweigen über den Inhalt des vorliegenden Vertrages.

11.4 Vertragsübertragung Swisscom

¹Die Swisscom ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag ohne Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise an Konzerngesellschaften von Swisscom, an nahestehende juristische Personen und/oder an Dritte zu übertragen.

11.5 Inkrafttreten des Vertrages

¹Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

11.6 Bedingung

¹Der vorliegende Vertrag fällt ohne weiteres dahin, wenn die Swisscom die für die Erstellung der geplanten Telekommunikationsanlage notwendigen behördlichen Bewilligungen nicht erhält oder wenn die erforderliche Bewilligung verfällt. Bereits bezahlte Mietzinse sind nicht zurück zu erstatten.

11.7 Vertragsänderungen

¹Ergänzungen und Änderungen des Vertrages sind nur gültig, wenn sie von den Vertragsparteien schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung des vorliegenden Schriftlichkeitsvorbehalts.

11.8 Gerichtsstand und anwendbares Recht

¹Für alle Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Die Vertragsparteien anerkennen die Schlichtungsbehörde in Mietsachen bzw. die Zivilgerichte als zuständig.

²Der vorliegende Vertrag beurteilt sich ausschliesslich nach schweizerischem Privatrecht, so insbesondere nach Art. 253 ff. OR.

12 Ausfertigung und Unterzeichnung durch die Vertragsparteien

¹Der vorliegende Vertrag wird im Original zweimal unterzeichnet. Ein Exemplar geht an den Vermieter, ein Exemplar geht an die Swisscom.

St.Gallen,

Chur,.....

Der Vermieter

Swisscom (Schweiz) AG

Fredy Brunner
Stadtrat

Ralf Eigenmann
Unternehmensleiter
VBSG

Denise Meier
Siteowner Manager East

Flavio Soldati
Network Engineer
Outdoor