

Bericht und Antrag  
des Kirchenrates an die Synode der  
Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt

Betreffend

## **Mietvertrag**

### **Pfarreizentrum L'ESPRIT**

**Laufenstrasse 44 / 46  
4053 Basel**

Vom Kirchenrat zuhanden der Synode verabschiedet am 20. August 2024

## I. Ausgangslage

Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Ordnung betreffend den Finanzhaushalt und die Vermögensverwaltung der Römisch-Katholischen Kirche Basel-Stadt (Finanzordnung) überlässt die Kantonalkirche (RKK BS) den Pfarrgemeinden die notwendigen kirchlichen Grundstücke unentgeltlich zum Gebrauch. Stehen notwendige kirchliche Grundstücke nicht zur Verfügung, kann die RKK BS im Einvernehmen mit den Pfarrgemeinden eine entsprechende Liegenschaft anmieten.

Am Standort der Pfarrei Heiliggeist besitzt die RKK BS keine geeigneten Räumlichkeiten für ein Pfarreizentrum.

Dennoch bestand an der Laufenstrasse 44 / 46 schon seit 1937 ein Pfarreiheim. Ursprünglich hiess es «Cafeteria Providentia». Die Grundeigentümerin dieser Räumlichkeiten, die Genossenschaft der Pfarrei Heiliggeist (GPH) riss im Jahr 2000 das Pfarreiheim ab und realisierte 2002 im Neubau das Restaurant L'ESPRIT mit Grossküche, Saal und Bühne, drei Sitzungszimmern und Jugendräumen sowie Wohnungen zur freien Vermietung.

Die Synode hat anlässlich ihrer Sitzung vom 20. Juni 2000 einem zweckgebundenen Beitrag in der Höhe von CHF 1'120'000 für 8 Jahre an die Pfarrgemeinde Heiliggeist zur Nutzung des Pfarrheims zugestimmt. In der Folge kam keine Neuordnung über die Miete der Räumlichkeiten an der Laufenstrasse 44 / 46 mehr zustande. Die RKK BS leistete jährlich CHF 136'000 an die GPH für die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Pfarrei Heiliggeist.

Ende 2022 entschieden sich die GPH und der Pfarreirat der Pfarrei Heiliggeist zu einem Konzeptwechsel. Aus dem Restaurant L'ESPRIT wurde das Pfarreizentrum L'ESPRIT.

In etwa gleichzeitig wurde an der Synode im September 2022 die Immobilienstrategie präsentiert und festgehalten, dass ein Punkt in der Planung mit der Pfarrei Heiliggeist das Erarbeiten eines Mietvertrages über das L'ESPRIT ist.

## II. Mietvertrag

In verschiedenen Gesprächen mit dem Pfarreirat und der GPH konnte ein Mietvertrag ausgehandelt werden. Die RKK BS mietet rückwirkend auf Januar 2024 bei der GPH folgendes Raumprogramm an der Laufenstrasse 44 / 46:

Saal	186 m <sup>2</sup>
Saal-Technikraum	30 m <sup>2</sup>
Restaurant/Küche EG	205 m <sup>2</sup>
Schulungsräume EG	131 m <sup>2</sup>
UG Saal, Garderoben	113 m <sup>2</sup>
UG Jugendräume	409 m <sup>2</sup>

### **III. Vereinbarung mit der Pfarrei Heiliggeist**

Aufgrund des Konzeptwechsels im Jahr 2023 hin zu einem professionellen Betriebskonzept für das Pfarreizentrum L'ESPRIT geht der Kirchenrat der RKK BS davon aus, dass die Nutzung des Pfarreizentrums über eine ordentliche Nutzung der Pfarreiräumlichkeiten an anderen Standorten hinaus geht und hat daher mit dem Pfarreirat der Pfarrei Heiliggeist eine Vereinbarung über die Beteiligung der Pfarrei an den Nebenkosten abgeschlossen.

Diese Vereinbarung basiert auf dem im Pastoralraum einzigartigen Ansatz ein der Pfarrei zur Verfügung stehendes Pfarreiheim professionell zu betreiben und somit auch über das übliche Mass hinaus Dritten zur Verfügung zu stellen.

Die Vereinbarung besteht zwischen der Pfarrei Heiliggeist und der RKK BS und bildet die Grundlage für das Mietverhältnis zwischen der RKK BS und der GPH.

### **IV. Erneute Synodenvorlage**

Der vorliegende Mietvertrag zwischen der GPH und der RKK BS über das Pfarreizentrum L'ESPRIT wurde anlässlich der Synode vom 24. September 2024 unter dem Vorbehalt der Berichtigung des Mietzinsvorbehaltes Position «Orts- und Quartiersüblichkeit» (Differenz zum effektiven Mietzins) und Position «Mietzinsvorbehalt Total» genehmigt. Die Rückfrage bei der GPH, welche den Vertrag ausgearbeitet hat, ergab, dass die genannten Positionen richtig sind und es sich dabei nicht um einen Verschieb handelt. Der Mietzinsvorbehalt aufgrund Orts- und Quartiersüblichkeit beträgt gemäss Ansicht der GPH 119.50%. Folglich bleibt auch die Position «Mietzinsvorbehalt Total» unverändert.

### **V. Antrag**

Der Kirchenrat beantragt nach Art. 32 der Geschäftsordnung der Synode der RKK BS vom 18. September 2018 (Nr. 3.10) sowie Art. 6 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 3 der Ordnung betreffend den Finanzhaushalt und die Vermögensverwaltung der Römisch-Katholischen Kirche Basel-Stadt (Finanzordnung) vom 28. November 2017 (Nr. 6.20), den Mietvertrag zwischen der GPH und der RKK BS über das Pfarreizentrum L'ESPRIT an der Laufenstrasse 44 / 46 zu genehmigen.

Basel, den 20. August 2024

**Im Namen des Kirchenrates**

Der Präsident: Dr. Christian Griss

Die Sekretärin: lic.iur. Annette Jäggi

## Vertragsparteien

**Vermieter:** Genossenschaft der Pfarrei Heiliggeist (GPH), Laufenstr. 44, 4053 Basel

**vertreten durch**  
Holinger Moll Immobilien AG  
Güterstr. 278/PF, 4018 Basel  
  
Tel. Nr. 061 331 03 00

**Mieter:** RKK Basel-Stadt, Lindenberg 10, 4058 Basel

Pers.-Nr.: 1343

## Mietobjekt

Mietliegenschaft:	Laufenstr. 44/46, Pfarreizentr., 4053 Basel	Lieg-Nr:	1520
Mietobjekt:	Pfarreizentrum	Objekt-Nr:	3000 / 300003
Stockwerk:	Erdgeschoss		
Benützungsort:	Pfarreizentrum		
Nebenräume:	Grossküche mit Lager/Büro/Kühlen und Jugendräume im 1.UG, 3 Sitzungszimmer im EG		
zur Mitbenützung:	Innenhof, Trockenraum 2. UG		

## Mietbeginn und Kündigung

**Mietbeginn:** 1. Januar 2024, 12 Uhr mittags.

**Kündigungsbestimmung:** Dieser Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Parteien unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden.

## Mietzins und Nebenkosten

Nettomiete	Fr.	10'000.00
Akonto Heizkosten	Fr.	750.00
Akonto Nebenkosten	Fr.	600.00
<b>Total Mietzins</b>	<b>Fr.</b>	<b>11'350.00</b>

zahlbar monatlich im Voraus auf den 1. des Monats.

## Mietzinsbasis

Referenzzinssatz 1.500 %  
Landesindex per 05.2023 = 106.30 Punkte  
Kostensteigerungen bis 05.2023 ausgeglichen

## Heiz- & Nebenkosten

**Heizkosten** Als Stichtag gilt der: **30. Juni**

Als Kosten werden abgerechnet:

**Fernwärmekosten IWB, Service-Verträge Heizung, Boilerentkalkung, Heizungsbedienung, Pumpenstrom, Kosten verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, Verwaltungshonorar 4% zzgl. MWST**

**Nebenkosten** Als Stichtag gilt der: **30. Juni**

Als Kosten werden abgerechnet:

**Wasser- & Abwassergebühren, Allgemeinstrom, Hauswartung/Reinigung, ordentlicher Gartenunterhalt, Unterhalt/Service-Abonnement Dachbegrünung, Meteorgebühren, Serviceabonnemente für: Lift, Waschmaschine, Tumbler und Lüftung, Grundgebühr UPC Schweiz GmbH, Service Warenlift (sofern über die Vermieterin abgerechnet), Service-Abonnemente Lüftung/Kühlung etc. sofern vorhanden, Verwaltungshonorar 4% zzgl. MWST**

## Vertragsbestandteile

Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume (Ausgabe 1998) inkl. Hausordnung (Ausgabe 1993) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie je ein Exemplar davon erhalten haben und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären.

## Separate Vereinbarungen

Die nachstehenden Vereinbarungen gehen den allg. Bestimmungen zum Mietvertrag vor.

Raumprogramm

Saal	186 m2
Saal-Technikraum	30 m2
Restaurant/Küche EG	205 m2
Schulungsräume EG	131 m2
UG Saal, Garderoben	113 m2
UG Jugendräume	409 m2

Total ca. 1'074 m2

Details gem. beiliegenden Grundrissplänen (farblich markiert).

Die ordentlichen Nebenkosten werden gem. Mietvertrag in den Heiz-/Nebenkosten weiterverrechnet. Für spezifische (BKP 3) Betriebseinrichtungen werden die Service-Verträge direkt durch die Verwaltung abgeschlossen (z. Bt. Lüftung, Warenlift, Kühlung). Diese Kosten werden ebenfalls über die Nebenkosten abgerechnet. Sollten zusätzliche Betriebseinrichtungen während der Mietdauer eingebaut werden, die einer regelmässigen Wartung bedürfen, werden diese Verträge ebenfalls durch die Verwaltung z. L. der Mieterin via Nebenkostenabrechnung abgeschlossen.

Der Stromverbrauch innerhalb der Mieträume geht zu Lasten der Mieterschaft.

Das Warmwasser wird durch die Abwärme der zentralen Kühlanlage erzeugt. Das Pfarreizentrum besitzt einen eigenen Warmwasserspeicher, unabhängig vom Rest der Liegenschaft. Sollte die Abwärme nicht reichen für das Erwärmen des Warmwassers im Pfarreizentrum, wird die Anlage durch die Leistung der Heizzentrale ergänzt. Ein Teil der Nebenräume bezieht zudem Wasser vom Hauptboiler, daher fällt dort ein geringer Anteil der Kosten ebenfalls an.

Die Lüftungsanlage (Saal/Restaurantteil) ist mit der Wärmerückgewinnung gekoppelt.

Die Vermieterin erlaubt der Mieterin, das Pfarreizentrum dauernd an die Pfarrei Heiliggeist Basel unentgeltlich unterzuvermieten. Für das innere Verhältnis zur Kostentragung von Renovationen/Instandstellungen einigen sich die Parteien (RKK/Pfarrei) ohne Beteiligung der Vermieterin - im Rahmen der Usanz der Handhabung mit anderen Pfarreizentren. Ebenfalls darf die Untermieterin Räume vermieten und deren Ertrag einbehalten, bzw. muss den Ertrag nicht an die Vermieterin abliefern.

Der Aussensitzplatz zum Innenhof hin ist mit farblich unterschiedlichen Platten definiert und gehört zum Pfarreizentrum (inkl. Unterhalt/Reinigung). Details gemäss beiliegendem Grundrissplan.

Der Innenhof Laufenstrasse 44/46 sowie Thiersteinallee 55/57 darf durch die Mieterin bzw. deren Untermieterin genutzt werden (Bocciabahn/Spielplatz). Unterhalt und Betrieb wird von der Vermieterin organisiert und ist für die Mieterin kostenfrei.

Der Innenhof darf nicht als Autoparkplatz genutzt werden, da das Grundwasser gesammelt wird und Ölflecken eine nachhaltige Verunreinigung nach sich ziehen würden.

Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Mietfläche beträgt Fr. 111.73 p.a., was aufzeigt, dass dieser Mietzins bereits massiv von der Vermieterin subventioniert wurde. Der ursprüngliche, ebenfalls subventionierte Mietbeitrag, betrug am 01.10.2002 (Bezug Neubau) CHF 160'000.- p.a. (informativ).

Der Kompostplatz im Innenhof darf unentgeltlich genutzt werden. Zutrittsberechtigung via Geschäftsstelle der GPH: info@gphbasel.ch

## Mietzins-Vorbehalt

Artikel 18 (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 und 269a des Schweiz. Obligationenrechts OR) erzielt. Der gesetzlich zulässige Ertrag wird aus den folgenden Gründen unterschritten:

Vorbehalt:	<u>effektiv</u>	<u>möglich</u>	<u>%</u>	<u>Franken</u>
Referenzzinssatz	1.500	1.750	3.00%	CHF 300.00
Landesindex	106.30	107.50 (07.2024)	0.45%	CHF 45.00
Kostensteigerungen	05.2023	07.2024	0.58%	CHF 58.00
Orts- und Quartiersüblichkeit			119.50%	CHF 11'950.00
Mietzinsvorbehalt Total			123.53%	CHF 12'353.00

Ort: 4018 Basel

Datum: 12. August 2024/fg

Vermieter, vertreten durch

Mieter

Dieser Vertrag ist erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Verweis auf Datenschutzerklärung: <https://www.holimob.ch/datenschutz.html>



## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG FÜR GESCHÄFTSRÄUME

Herausgegeben vom Hausbesitzer-Verein Basel

Ausgabe 1998

### § 1 Mietzins

1. Der Mietzins ist im voraus, spätestens am Monats-/Quartalerersten (als Verfalltag) zahlbar.
2. Die Zahlungen für die Neben- und Betriebskosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als **Akontozahlungen**, über die vom Vermieter jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens ein Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Das Honorar für das Erstellen der Neben- und Betriebskosten wird entweder nach Aufwand oder in Prozenten der pro Jahr insgesamt angefallenen Neben- und Betriebskosten berechnet. Sa dobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Mangels anderer Vereinbarungen werden diese Kosten, wo zentrale Heizungs- oder Warmwasseranlagen vorhanden sind, nach dem dafür geltenden Abrechnungssystem, in den übrigen Fällen zu gleichen Teilen auf die Mieter aufgeteilt.
3. **Nicht** im Mietzins **inbegriffen** sind:
  - Heizungs- und Warmwasserkosten
  - Beleuchtung des Treppenhauses und der übrigen der gemeinsamen Benützung dienenden Räume
  - der Wasserverbrauch und die ARA-Gebühren
  - Wasserversorgungsgrundgebühr
  - die auf der Titelseite ausgeschiedenen Neben- und Betriebskosten
  - die Kosten von Serviceverträgen (Personenlift, Warenlift, Feuerlöscher, Waschmaschine/Tumbler etc.)
4. Als Heiz-/Warmwasserkosten gelten insbesondere
  - Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie (inkl. allfällige Grundpreise für Gasbezug / Fernwärme etc.)
  - Strom für Brenner und Pumpe (pauschal oder nach effektivem Verbrauch inkl. Grundpreis, sofern ein separater Zähler vorhanden ist)
  - alle Kosten für den Betrieb (periodische Brennerrevision (ohne Reparatur), die Bedienung und Wartung der Heizungs/Warmwasseranlage, Boiler- und Tankrevisionen, Reinigung der Heizungsanlage
  - Service von Wärmezählern (inkl. Ablesung und Batterie-/Gerätewechsel)
  - Service und Wartung von Sicherungsanlagen des Öltanks (Leckwarngerät)
  - Verwaltungshonorar nach Aufwand oder vertraglich vereinbarter Pauschale in Prozenten
5. Der Mieter hat das Recht, eine detaillierte Abrechnung zu verlangen und die dazugehörenden Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch eine bevollmächtigte Person einsehen zu lassen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, detaillierte Belege an die Mieterschaft zu versenden oder auszuhändigen. Die Abrechnung gilt als genehmigt, wenn der Mieter nicht 30 Tagen seit Erhalt dagegen Einsprache erhebt.
6. Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt (z.B. Coffeosalon, Restaurant, Arztpraxis, Physiotherapieräume etc.). Der Vermieter kann zur Bestimmung des effektiven Wasserverbrauchs den Einbau eines Unterzählers verlangen. Die Kosten für eine entsprechende Installation trägt der Mieter.
7. Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (Stromverbrauch in den Mieträumlichkeiten, Kabelnetze etc.) in Rechnung gestellt werden und die im Verträge nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.
8. Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

### § 2 Mietzinsänderungen

1. Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ändern. Er muss die Mietzinsänderung dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom betreffenden Kanton genehmigten Formular mitteilen.
2. Ist eine feste Mietdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart, so gilt der Mietzins als indexiert und kann jährlich den Änderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Mietzinserhöhung berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Basismietzins (bei Vertragsabschluss) x neuer Index}}{\text{Basisindex (bei Vertragsabschluss)}} = \text{neuer Mietzins}$$

3. Mietzinsanpassungen sind unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf einen Monatsersten mit einem vom betreffenden Kanton bewilligten Formular anzuzeigen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der festen Vertragsdauer mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden. Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

### § 3 Zahlungsverzug

1. Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden.
2. Ausstehende Mietzins- und Nebenkostenzahlungen werden gemäss Art. 257d OR in Verzug gesetzt.
3. Dem Vermieter steht an den beweglichen Sachen, die sich im Mietobjekt befinden und zu deren Einrichtungen oder Benutzungen gehören, ein Retentionsrecht zu. Er kann dieses im Umfang eines verfallenen Jahreszinses oder des laufenden Halbjahreszinses geltend machen.
4. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

### § 4 Kautions / Bank- oder Versicherungsgarantie

1. Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Sicherheit in Form einer Kautions, Bank- oder Versicherungsgarantie vereinbart.
2. Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen (Art. 257e OR). Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.
3. Bringt der Mieter zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis eine zugunsten des Vermieters lautende Bank- oder Versicherungsgarantie bei, so ist diese von einem Schweizer Bank- oder Versicherungsinstitut auszustellen mit der Verpflichtung, auf erstes Verlangen des Vermieters Zahlung zu leisten. Die Zahlungsverpflichtung ist unwiderruflich für die Dauer des Mietvertrages ab Mietbeginn bis ein halbes Jahr nach Vertragsauflösung zu errichten. Wird der Vertrag mit fester Mietdauer nicht 6 Monate vor Vertragsablauf gekündigt, muss eine neue Bank- oder Versicherungsgarantie analog der neuen Mietdauer gemäss dazuzumaliger Absprache beigebracht werden.
4. Die Kautions/Bank- oder Versicherungsgarantie ist bei Vertragsunterzeichnung durch den Mieter geschuldet. Der Mietvertrag tritt erst nach deren Überweisung resp. Aushändigung an den Vermieter in Kraft.

### § 5 Kündigung

1. Das befristete Mietverhältnis endet mit Ablauf der vereinbarten Mietdauer.
2. Das unbefristete Mietverhältnis kann unter Einhaltung vorstehender Frist auf den vereinbarten Termin gekündigt werden. Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder von dieser bei der Post abgeholt werden kann.
3. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis zu beenden, ohne die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine einzuhalten, so haftet er für Mietzinszahlungen und übrige Mieterpflichten bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die mit der aussertermlichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

### § 6 Übergabe

1. Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt in vertragsgemässen, d.h. zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.
2. Der Vermieter ist für den Zustand des Mietobjektes bei der Übergabe beweispflichtig. Wird ein Übergabeprotokoll gemeinsam erstellt, so hat der Mieter im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 30 Tagen nach Mietantritt schriftlich zu melden. Ansonsten wird angenommen, dass die Mietsache in protokollgemässen Zustande übergeben worden ist.

### § 7 Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, bei Fehlen von Schlüsseln, wenn nötig die Schliessenanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abändern oder ersetzen zu lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüsseln sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters entschädigungslos zu überlassen.

### § 8 Unterhaltspflicht des Vermieters

1. Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer der Mietsache zu vertragsgemässen Gebrauch zu erhalten. Er hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden. § 9 bleibt vorbehalten.
2. Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Mieter deren Ausführungen zu dulden. Kann hierbei auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen.



#### § 9 Unterhaltspflicht des Mieters

1. Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Mietauftrag tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.
2. Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Abs. 1 gelten unabhängig von der genauen Höhe des gemäss Abs. 3 geltenden Frankentrages insbesondere:
  - das Ersetzen von defekten Glühlampen, Leuchtrohren und Sicherungen in Mieträumen und Treppenhäusern; von Scheiben, Gläsern und Spiegeln; Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhähnen, Mischbatterien etc.)
  - das Reparieren und Ersetzen von defekten Aufzugsgurten von Rolläden und Storen, elektrischen Schaltern und Steckern, Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
  - das Reparieren von kleinen Defekten an allen dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten sowie Entkalken und Ersatz der Rostschutzanoden von Boilern und sonstigen Warmwasseraufbereitungsapparaten
  - das Reparieren bzw. Entstopfen der Ableitungen von Lavabos, Closets sowie weiterer Abläufe, die dem Mieter zur Verfügung stehen
3. Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, für die pro Einzelfall nicht mehr als ein halbes Prozent des Jahresmietzinses aufgewendet werden müssen.
4. Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Werden die notwendigen Unterhaltsarbeiten nicht durch den Mieter veranlasst, kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter überbinden. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

#### § 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Der Mieter kann Erneuerungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Hat der Vermieter zugestimmt, so kann dieser die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Belässt der Mieter die Umbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses im Mietobjekt, so fallen diese in jedem Fall, vorbehaltlich anderweitiger Abreden, entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters.
2. Der Mieter verpflichtet sich, alles zu unternehmen, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte zulasten des Grundstückes angemeldet werden oder gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort gelöscht werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für den ihm dadurch entstandenen Schaden. Zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter zu verlangen, dass er die voraussichtlichen Umbaukosten auf einem Sperrkonto hinterlegt oder durch eine Bankgarantie sicherstellt.

#### § 11 Bau- und gewerblichpolizeiliche Bewilligungen

Es ist Sache des Mieters, die für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten gehen zu seinen Lasten. Wird dem Gewerbetreibenden wegen Selbstverschuldens eine benötigte Bewilligung entzogen, so haftet er für den dem Vermieter entstandenen Schaden vollumfänglich.

#### § 12 Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

1. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.
2. Der Mieter ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Lärm, Erschütterungen, Geruch usw. sowie dem Schutz der Mietsache vor Schäden dienen. Über solche Tatbestände ist der Vermieter schriftlich zu orientieren. Ohne seine Zustimmung haftet der Mieter für daraus erwachsende Schäden.
3. Der Mieter hat auftretende Mängel und Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegen, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle sofort dem Vermieter zu melden und diesen zu Abhilfe aufzufordern. Nach erfolgloser schriftlicher Reklamation kann der Mieter bei untergeordneten Mängeln, soweit sie nicht nach § 9 zu seinen Lasten fallen, deren Behebung auf Kosten des Vermieters selber veranlassen, bei erheblichen Mängeln einen angemessenen Abzug am Mietzins beanspruchen. Ermächtigt der Vermieter den Mieter, Mängel selber beheben zu lassen, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.

#### § 13 Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, ausserhalb des Mietobjektes Gegenstände abzustellen oder zu lagern. Insbesondere ist der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller sowie sonstigen allgemeinen Räumen freizuhalten und nicht mit Gegenständen zu verstellen. Gibt der Vermieter hierzu die Erlaubnis, so haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden. Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

2. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den dafür bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container etc.) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen. Entstehen dem Vermieter durch die Nichteinhaltung der Entsorgungsvorschriften Kosten etc., können diese dem Mieter überbunden werden.

#### § 14 Anschriften / Reklame / Leuchtreklamen

1. Firmen- und Reklameschilder, Pakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen angebracht werden. Die Installations- und Betriebskosten gehen zu Lasten des Mieters. Allfällige behördliche Bewilligungen sind vom Mieter einzuholen. Die Kosten dafür gehen zu seinen Lasten. Bei Instandsetzung oder Änderungen der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Bei Mietbeendigung hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Rechnung zu entfernen und für allfällige Beschädigungen an der Liegenschaft aufzukommen. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.
2. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

#### § 15 Untermiete / Abtretung des Mietvertrages

1. Die Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass die Bestimmungen des Hauptmietvertrages eingehalten werden. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten unter gleichzeitiger Mitteilung an den Hauptmieter. Das Untermietverhältnis kann in keinem Falle länger dauern als das Hauptmietverhältnis selbst. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie desselben zuzustellen.
2. Die Abtretung des Mietvertrages ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters mit sämtlichen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

#### § 16 Abwesenheit des Mieters / Besichtigungsrecht des Vermieters

1. Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für entstandene Schäden.
2. Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten.

#### § 17 Versicherungen

1. Die Liegenschaft ist zu Lasten des Vermieters gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Der Vermieter übernimmt ferner auf seine Kosten den Abschluss einer Haushaftpflicht- und einer Gebäudewasserversicherung.
2. Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietbeginn auf seine Kosten eine Mieterhaftpflichtversicherung sowie eine zweckmässige Betriebsversicherung abzuschliessen. Ferner ist es seine Sache, Schaufenster sowie Isolierverglasung von Eingangstüren etc. gegen Glasbruch zu versichern.

#### § 18 Mietbeendigung und Rückgabe der Mietsache

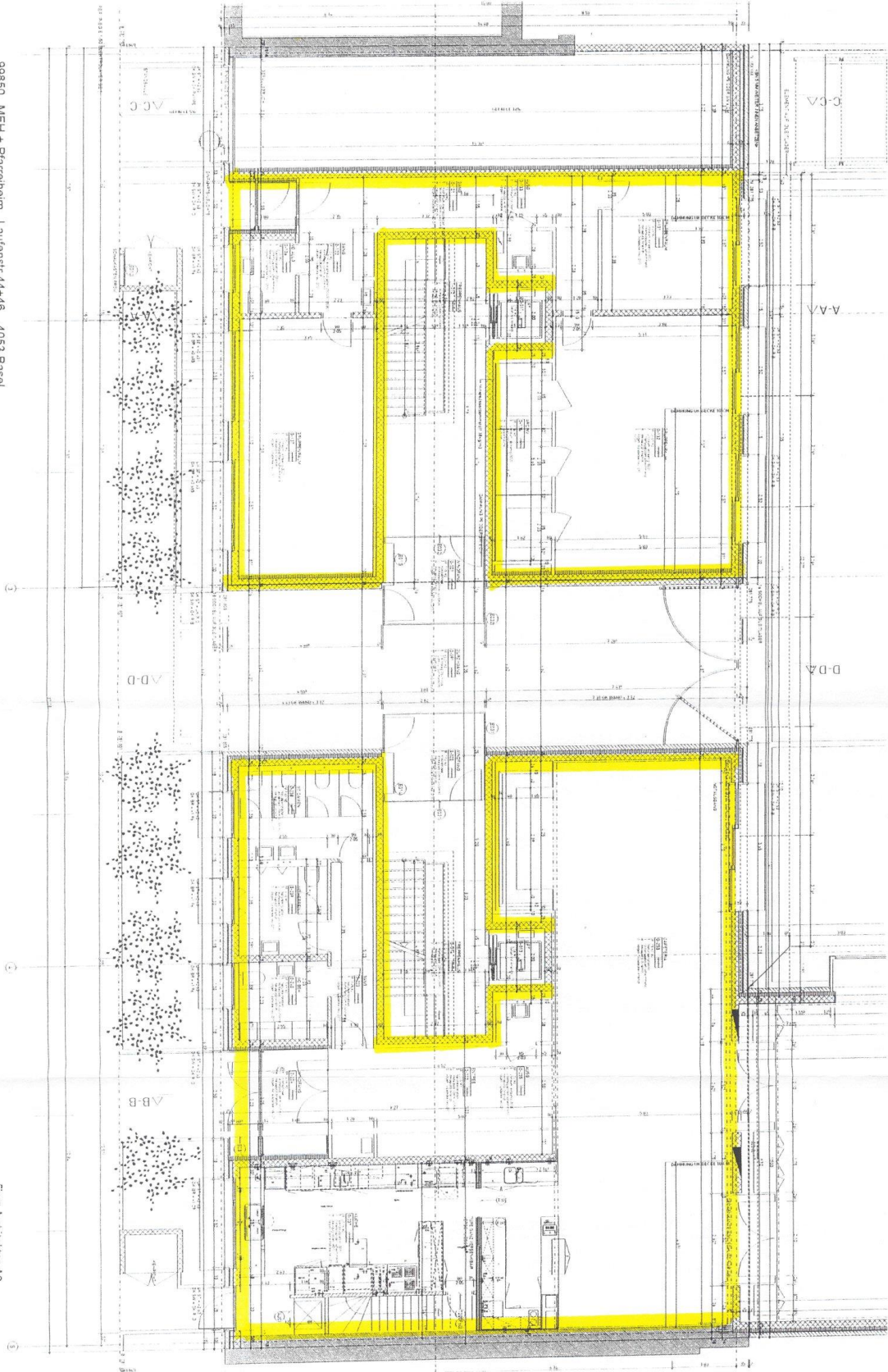
1. Die Miete endet mittags 12.00 Uhr am letzten Tage des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist oder der Mietvertrag mit Ablauf der vereinbarten Dauer endet. Fällt dieser Termin auf einen Sonn- oder Feiertag, so endet die Miete am nächstfolgenden Werktag (auch Samstag).
2. Bei Beendigung hat der Mieter die Mieträume in dem Zustande zurückzugeben, in dem er sie erhalten hat. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachmännisch und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachgerecht zu reinigen bzw. zu extrahieren. Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen, sind vor Auszug durch den Mieter revidieren zu lassen (z.B. Einzelöfen, Einzelboiler, Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen, Tumbler etc.). Übernimmt der Vermieter bei Mietende die dem Mieter obliegende Reinigung des Mietobjektes, so hat der Mieter dem Vermieter diese Reinigungskosten nach effektivem Aufwand zu ersetzen.
3. Die Behebung allfälliger, durch den Mieter verursachten Mängel und Beschädigungen am Mietobjekt ist – soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren – bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann der Vermieter für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.
4. Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei einer übungsgemässen Abnahme nicht erkennbar waren, so kann er diese dem Mieter auch nachträglich noch melden.

#### § 19 Streitigkeiten und Gerichtsstand

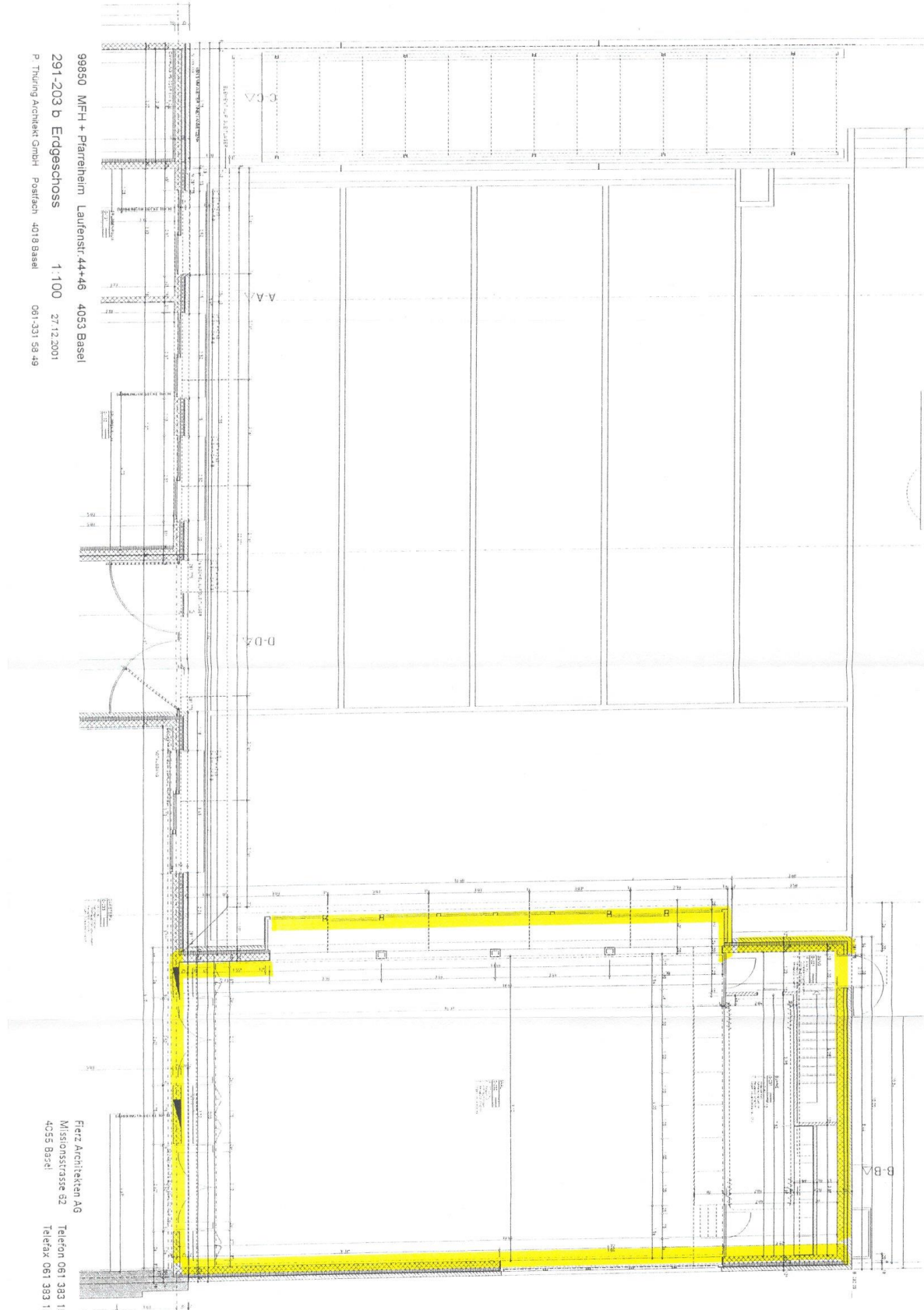
Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind – die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten – vor Anrufung des Richters der zuständigen Schlichtungsbehörde zu unterbreiten.

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

99850 MFH + Pfarreiheim Laufenstr. 44+46 4053 Basel  
291-203 a Erdgeschoss 1:100 27.12.2001  
P. Thuring Architekt GmbH Postfach 4018 Basel 061-331 59 49



Pierz Architekten AG  
Missionsstrasse 62  
4055 Basel  
Telefon 061 385  
Telefax 061 302



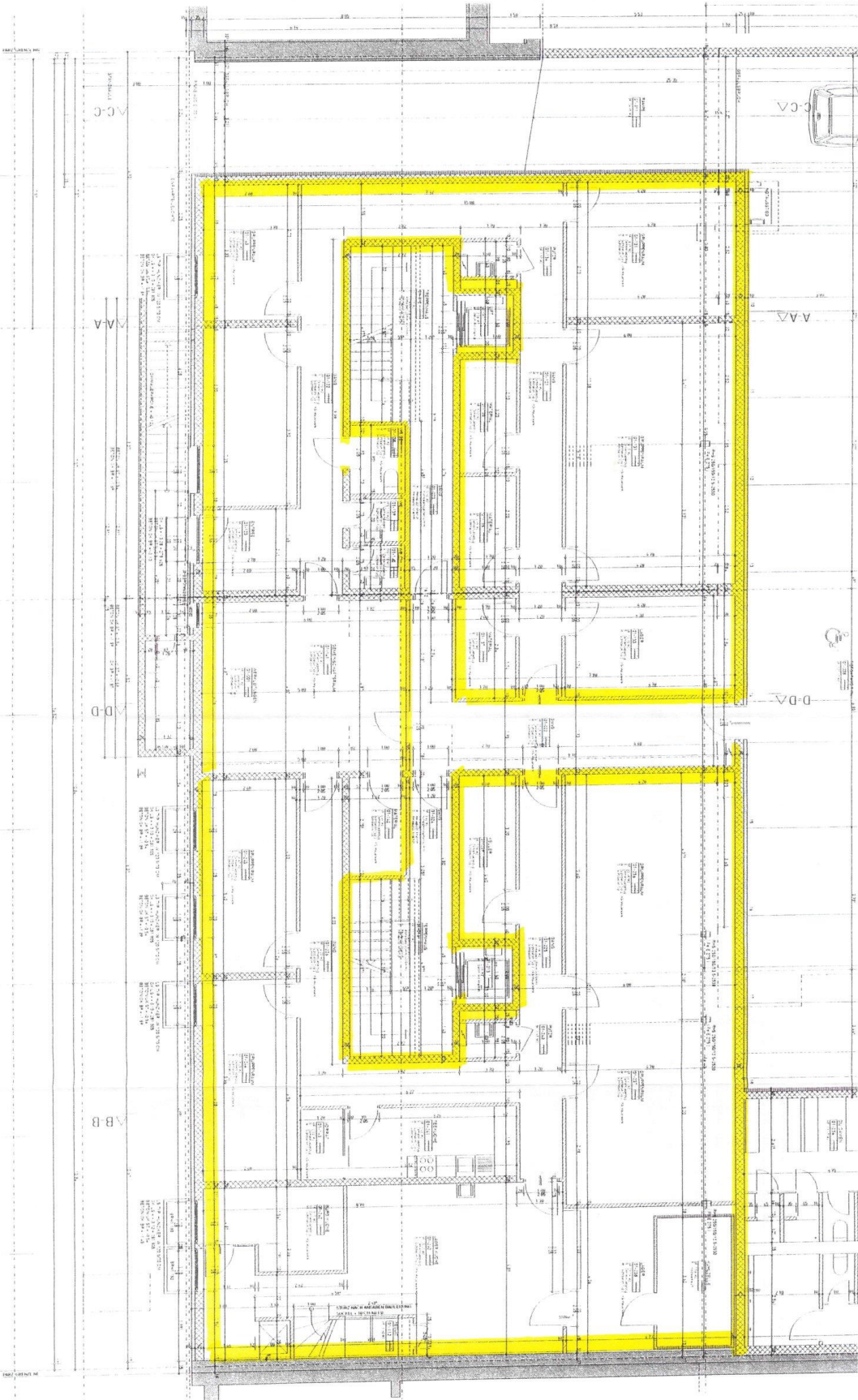
99850 MFH + Pfarrheim Laufenstr.44+46 4053 Basel  
291-203 b Erdgeschoss 1:100 27.12.2001  
P. Thuring Architekt GmbH Postfach 4018 Basel 061-331 58 49

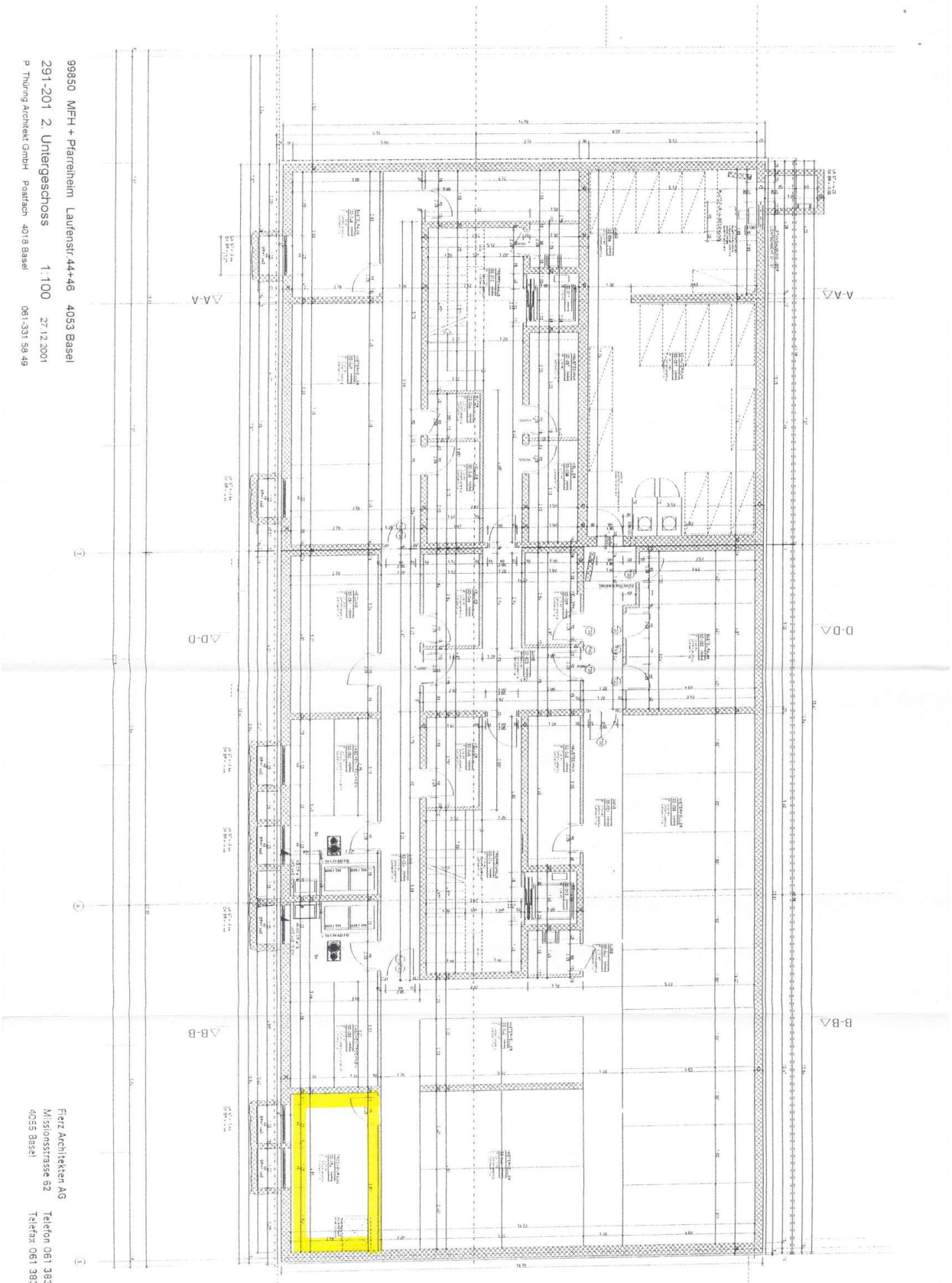
Fierz Architekten AG  
Missionsstrasse 52  
4055 Basel  
Telefon 061 383 15 75  
Telefax 061 383 15 76



99850 MFH + Pfarreheim Laufenstr.44+46 4053 Basel  
291-202 a 1. Untergeschoss 1:100 27.12.2001  
P Thüring Architekt GmbH Postfach 40118 Basel 061-331 59 49

Firz Architekten AG  
Missionsstrasse 62  
4055 Basel  
Telefon 061 383 15 75  
Telefax 061 383 15 76





99850 MFH + Parreheim Lauenstr.44+46 4053 Basel  
291-201 2. Untergeschoss 1:100 27.12.2001  
P. Thüring Architektur GmbH Postfach 4018 Basel 061-331 58 49

Fritz Architekten AG  
Missionsstrasse 62  
4055 Basel  
Telefon 061 383 15 75  
Telefax 061 383 15 76

## **Beschluss der Synode**

betreffend

Mietvertrag

Pfarrzentrum L'ESPRIT

Laufenstrasse 44 / 46  
4053 Basel

Die Synode der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Kirchenrates und gestützt auf § 9 Abs. 1 Ziff. 18 der Verfassung der Römisch-Katholischen Kirche des Kantons Basel-Stadt, beschliesst:

«Der Mietvertrag zwischen der GPH und der RKK BS über das Pfarrzentrum L'ESPRIT an der Laufenstrasse 44 / 46 wird genehmigt.»

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft sofort wirksam.

Basel, den 26. November 2024

### **Im Namen der Synode**

Der Präsident:	Martin Elbs
Der Vizepräsident:	Jürg Zihlmann
Sekretärin:	Erika Maurer