

## Nachtrag Nr. 1 / Hinzumietung Bürofläche, weitere Parkplätze sowie Verlängerung der Mietdauer

Dieser Nachtrag bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages vom 26.07.2023 inkl. sämtlicher Nachträge

### 1 Vertragsparteien

**Vermieter**

Anlagestiftung Swiss Life  
c/o Swiss Life AG  
General Guisan-Quai 40  
8002 Zürich

**vertreten durch**

Livit AG  
Real Estate Management  
Altstetterstrasse 124  
Postfach  
8048 Zürich

**Mieter**

Global Clearance Solutions AG  
Wolleraustrasse 41a  
8807 Freienbach

### 2 Mietsache

<b>Liegenschaft</b>	Wolleraustrasse 41b, 8807 Freienbach
<b>Hauptmietvertrag</b>	6548.01.0201
<b>Neue Objekte</b>	Bürraum im 2. OG (224 m <sup>2</sup> / Fläche W-2) / 6 Abstellplätze
<b>Referenz</b>	6548.02.0204 / 6548.05.0015 / 6548.05.0043 / 6548.05.0044 / 6548.05.0048 / 6548.05.0049 / 6548.05.0050

### 3 Vereinbarung

**Präambel**

Der Mieter hat die ersten Flächen gemäss MV vom 26.07.2023 per 01.11.2023 bezogen. Er wünscht sich eine Flächenerweiterung, die Parteien vereinbaren was folgt:

**3.1 – neue Mietobjekte**

Die obengenannten Vertragsparteien vereinbaren hiermit im gegenseitigen Einvernehmen die zusätzliche Anmietung der folgenden Objekte.

Der Büroraum (Ref.-Nr. 6548.02.0204) und 6 Abstellplätze ( Ref.-Nr. 6548.05.0015 / 6548.05.0043 / 6548.05.0044 / 6548.05.0048 / 6548.05.0049 / 6548.05.0050) werden ab dem **01.07.2024** neu dazugemietet.

**3.2 – Mietbeginn**

Mietbeginn der neuen Mietobjekte ist voraussichtlich per: 01.07.2024, ab 12:00 Uhr

Mietbeginn der neuen Mietobjekte bei Verschiebung: spätestens 01.08.2024, ab 12:00 Uhr

Für die Vermietung der Teilfläche à 224m<sup>2</sup> wird die notwendige Flächenunterteilung für das Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204 auf dem Geschoss durch den Vermieter vorgenommen. Mieterseitig wird zudem eine Verbindung zur bestehenden Fläche gewünscht, welche im Zuge des notwendigen Umbaus für die Flächenunterteilung ebenfalls durch den Vermieter ausgeführt wird (vgl. Ziffer 3.10).

Aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten für die Flächenunterteilung ist der Mietbeginn Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204 per 01.07.2024 nicht gesichert. Der definitive Mietbeginn wird dem Mieter schriftlich 4 Wochen im Voraus angezeigt. Verschiebt sich der voraussichtliche Mietbeginn per 01.07.2024, verschieben sich alle nachfolgenden auf den Mietbeginn bezogenen Termine und Zeiträume wie Übergabetermin, Laufzeit, mietzinsfreie Zeit, Beginn Mietzinszahlungspflicht, Early Break, Optionen etc. Die Verschiebung vom Mietbeginn wird mit einem Nachtrag festgehalten.

### 3.3 – Mietobjekte / Mietzinse

Der Mietzins gestaltet sich per 01.07.2024 gemäss nachfolgender Tabelle (Rundungsdifferenzen möglich).

Objekt / Nr.	Stock	Referenz-Nr.	ca. m2	CHF/m2 pro Jahr	Mietzins CHF pro Jahr	Mietzins CHF pro Monat
Bürraum	2. Stock	6548.01.0201.05	224.00	240.00	53'760.00	4'480.00
Bürraum	2. Stock	6548.01.0202.05	224.00	240.00	53'760.00	4'480.00
<b>Bürraum</b>	<b>2. Stock</b>	<b>6548.02.0204.05</b>	<b>224.00</b>	<b>240.00</b>	<b>53'760.00</b>	<b>4'480.00</b>
Einstellplatz 1	1. UG	6548.03.2101.11	0.00	0.00	1'800.00	150.00
Einstellplatz 22	1. UG	6548.03.2122.08	0.00	0.00	1'800.00	150.00
Abstellplatz 15	EG	6548.05.0043.10	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 43	EG	6548.05.0044.02	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 44	EG	6548.05.0045.02	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 48	EG	6548.05.0046.02	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 49	EG	6548.05.0047.06	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 50	EG	6548.05.0048.08	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 53	EG	6548.05.0053.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 54	EG	6548.05.0054.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 55	EG	6548.05.0055.06	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 62	EG	6548.05.0062.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 63	EG	6548.05.0063.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 64	EG	6548.05.0064.03	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 65	EG	6548.05.0065.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 66	EG	6548.05.0066.06	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 67	EG	6548.05.0067.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 68	EG	6548.05.0068.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 69	EG	6548.05.0069.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 70	EG	6548.05.0070.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Abstellplatz 71	EG	6548.05.0071.05	0.00	0.00	1'200.00	100.00
Total Nettomietzins					187'680.00	15'640.00
Nebenkosten Akonto					23'518.80	1'959.90
MWSt. 8.1%					17'107.10	1'425.60
Total Bruttomietzins inkl. MWSt					228'305.90	19'025.50

Der Mietzins ist jeweils zahlbar am 1. Tag des Monats (Verfalltag). Bei Verzug ist Verzugszins zu 5% geschuldet.

Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen den Vermieter zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung auf den Termin der Änderung.

Die erwähnten Flächen sind Richtwerte und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Allfällige Abweichungen haben keinen Einfluss auf den massgebenden Mietzins und die Nebenkostenverteilungsschlüssel.

### 3.4 – Mietzinsbasis

Referenzzinssatz:	-	per	-	-
Landesindex der Konsumentenpreise:	Basisjahr 2020	per	31.03.2024	Pkt. 107.1
Kostensteigerung berücksichtigt:	-	bis	-	-



### **3.5 – Mietdauer / Kündigung**

Das Mietverhältnis sämtlicher Mietobjekte gem. Ziffer 3.3 ist befristet im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR und endigt neu, also ohne, dass es einer Kündigung bedarf am 30.06.2029. Vorbehalten bleiben allfällig dem Mieter eingeräumte Optionsrechte vgl. nachstehende Ziffer 3.7 oder das eingeräumte vorzeitige Kündigungsrecht für das zusätzliche Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204 gem. nachstehender Ziffer 3.6.

### **3.6 – Vorzeitiges Kündigungsrecht / Penalty Zahlung**

Als Ausnahme zur Regelung unter der Ziffer «3.5 Mietdauer / Kündigung» vereinbaren die Parteien ein einseitiges Kündigungsrecht zu Gunsten des Mieters ausschliesslich für das neue Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204.

Früheste Kündigung Mieter per: 30.06.2027  
Kündigungsfrist: 12 Monate

Will er davon Gebrauch nehmen, hat er dies dem Vermieter mit einem eingeschriebenen zugestellten Brief unter Einhaltung der Kündigungsfrist anzuzeigen. Das vorzeitige Kündigungsrecht gilt ohne Penalty.

Das ursprünglich vereinbarte Kündigungsrecht gem. Mietvertrag vom 26.07.2023 per 30.06.2026 und die Penalty Zahlung in der Höhe von CHF 66'350.00 entfällt, es gilt ausschliesslich das neu gewährte einmalige Kündigungsrecht für das neue Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204.

### **3.7 – Option**

Dem Mieter wird eine unechte Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses vom 01.07.2029 bis 30.06.2034 eingeräumt. Will er davon Gebrauch machen, hat er dies bis spätestens am 30.06.2028 dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen.

Macht der Mieter von dem ihm eingeräumten Optionsrecht Gebrauch, so ist der Vermieter berechtigt aber nicht verpflichtet, den Mietzins auf den Beginn der Optionsdauer den dann zumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen. Darunter verstehen die Parteien denjenigen Mietzins, der bei einer Neuvermietung des Mietobjektes im Zustand, wie es vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben werden muss, mit hoher Wahrscheinlichkeit auf dem freien Markt erzielt werden könnte. Eine entsprechende Mietzinsanpassung ist dem Mieter spätestens innert 30 Tagen nach Eingang der Optionserklärung bekannt zu geben. Sollten sich die Parteien in der Folge innert einer weiteren Frist von 2 Monaten, gerechnet ab Eingang der Mitteilung betreffend Mietzinsanpassung beim Mieter, nicht über diesen Mietzins einigen können, bestimmen sie gemeinsam einen fachkundigen und mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Einzelschiedsrichter, welcher den Mietzins für beide Parteien verbindlich festlegt (Art. 189 ZPO). Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der einzelschiedsrichterlichen Beurteilung als für sie verbindlich. Können sich die Parteien auf keinen Einzelschiedsrichter einigen, so beauftragen sie den Präsidenten der nächstgelegenen Sektion des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT (oder einer allfälligen Nachfolgeorganisation) damit, für sie diesen Einzelschiedsrichter zu bestimmen.

### **3.8 – Mietzinsfreie Zeit zusätzliche Bürofläche**

Mietbeginn für das neue Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0204 ist der 01.07.2024. Der Nettomietzins für diese zusätzliche Mietfläche ist ab dem 01.10.2024 geschuldet. Die Pflicht zur Bezahlung der vereinbarten Akontozahlung für die Nebenkosten beginnt jedoch bereits ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns. Somit ist der Mieter verpflichtet, bereits ab Mietbeginn für die tatsächlich anfallenden Nebenkosten aufzukommen.

### **3.9 – Kostenübernahme Layoutanpassung**

Die Flächenunterteilung für die Abtrennung der neuen Mietfläche à 448m<sup>2</sup> wird gem. Beilage Grundrissplan/Layoutplan durch den Vermieter ausgeführt, die Kosten werden hierfür vollständig durch den Vermieter getragen und stellt nach Abschluss der Ausführung Grundausbau dar. Die in der Beilage in orange vermerkte Layoutanpassung (Durchgang gesamte Korridorbreite ohne Türe) der bestehenden Flächenunterteilung innerhalb der Mietfläche wird mieterseitig gewünscht und stellt Mieterausbau dar. Der Vermieter erklärt sich bereit innerhalb seines Umbauprojekts der Flächenunterteilung die mieterseitig gewünschte Layoutanpassung im gleichen Zug auszuführen. Nach Abschluss der Arbeiten werden die hierfür angefallenen Kosten mit CHF 6'000.- zzgl. MWST sowie +/-15% Kostenabweichung gem. Beilage Kostenschätzung dem Mieter in Rechnung gestellt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

Bezüglich Rückbau der Mieterausbauten auf Zeitpunkt der Vertragsbeendigung wird ausdrücklich auf die bestehenden Bestimmungen gem. Ziffer 15.3 Rückbau im Hauptmietvertrag verwiesen.

### 3.10 – Erhöhung Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 66'350.00 bei der Bank für Credit Suisse (Schweiz AG) wird um CHF 31'680.00 auf CHF 98'030.00 erhöht. Die Einzahlung muss spätestens bis 30.06.2024 erfolgen. Falls die Aufstockung bis dahin nicht erfolgt ist, werden die Schlüssel für das Objekt Ref.-Nr.: 6548.02.0402 zurückgehalten.

### 3.11 - neues Schnittstellenpapier für Zusatzfläche

Das bereits bestehende Schnittstellenpapier für die Mietflächen Ref.-Nr. 6548.01.0201 und Ref.-Nr. 6548.01.0202 behält weiterhin seine Gültigkeit. Für die neu angemietete Mietfläche Ref.-Nr. 6548.02.0204 wird ein neues Schnittstellenpapier ab 01.07.2024 gemäss Beilage 3 dieses Nachtrages gültig. Die neu angemietete Fläche wird im besichtigten Zustand vermietet.

### 3.12 – Beilagen

Bestandteil dieses Nachtrages und somit neu auch vom Mietvertrag bilden ferner folgende, dem Mieter ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannten Beilagen.


- Grundrissplan (*aktueller Grundrissplan mit Vermerk Durchbruch wird beigelegt, sobald vorhanden*)
- Sicherheitsleistung
- Schnittstellendefinition Mietfläche Ref.-Nr. 6548.02.0204

Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 26.07.2023 erfahren keine Änderungen und bleiben weiterhin in Kraft.

Dieser Vertragszusatz erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch alle Parteien.

Vermieter vertreten durch:


Livit AG  
Real Estate Management

  
.....  
Deborah Calabresi  
Teamleiterin Bewirtschaftung

Global Clearance Solutions AG

  
.....  
Unterschrift  
Philipp von Michaelis  
.....  
Name Unterschrift (Blockschrift)  
CEO  
.....  
Funktion (Blockschrift)

Zürich, 05.04.2024

  
.....  
Sina Langer  
Junior Bewirtschafterin

Ort / Datum: Freienbach, 29.04.2024

  
.....  
Unterschrift  
Patrick Calvini  
.....  
Name Unterschrift (Blockschrift)  
Finance & Administration  
.....  
Funktion (Blockschrift)