

MIETVERTRAG

zwischen

der **Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt**, vertreten durch den Kirchenrat, dieser vertreten durch den Kirchenratspräsidenten Dr. Lukas Kundert und den Kirchenratssekretär Peter Breisinger,

als Vermieterin

und

der **Serbisch Orthodoxen Kirchgemeinde Basel**, ein Verein mit Sitz in Basel, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Vorstandspräsidenten Herrn Ljubomir Golic und Pfr. Milutin Nikolic

als Mieterin

I. PRÄAMBEL

- 1 Zwischen der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt und der Serbisch Orthodoxen Kirchgemeinde Basel besteht ein Mietvertrag für die Miete der St. Alban-Kirche in Basel. Die Parteien wollen diesen Vertrag nun an gewisse Veränderungen der Umstände anpassen.

II. MIETVERTRAG

A. Ersetzung des bestehenden Vertrags durch die nachfolgenden Regelungen

- 2 Der bestehende Vertrag wird hiermit aufgelöst und mit Wirkung auf den 1. Januar 2009 durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

B. Mietobjekt

- 3 Mietobjekt ist die St. Alban-Kirche in Basel (Kirchenraum, Sakristei, Abstellraum, WC und Estrich über der Sakristei) ohne den Vorplatz und den ehemaligen Friedhof.

Vor der Sakristei stehen im Freien zwei Autoabstellplätze zur Benutzung für kirchliche Zwecke zur Verfügung. Die Mieterin kann auf ihre Kosten eine Sperrvorrichtung anbringen lassen. Ein entsprechendes Projekt ist vorgängig von der Vermieterin zu genehmigen.

- 4 Die Mieterin hat das Recht, den Innenraum der Kirche gemäss den Anforderungen der orthodoxen Liturgie zu verändern und einzurichten. Sie nimmt dabei Rücksicht auf die historische bauliche Gestalt des Kirchenraumes. Die Mieterin ist verpflichtet, sich von der Vornahme jeglicher baulicher Massnahmen am Mietobjekt zu enthalten, sofern dafür nicht eine vorgängige Genehmigung der Vermieterin vorliegt. Die Mieterin ist zudem verpflichtet bei allfälligen Änderungen der Kirchenräumlichkeiten die gesetzlichen Bestimmungen über die Denkmalpflege einzuhalten. Sie kennt und akzeptiert den derzeitigen baulichen Zustand der gemieteten Räumlichkeiten, bei denen ein Renovationsbedarf besteht. Der Zustand des Gebäudes und der Räumlichkeiten ist bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt worden.
- 5 Der Unterhalt der Grundstruktur des Kirchengebäudes sowie der Aussenfassade, des Daches und der Fenster ist Sache der Vermieterin. Die Mieterin verpflichtet sich, Mängel unverzüglich der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt anzuzeigen.
- 6 Die Mieterin benützt die Orgel nicht, sorgt jedoch im Rahmen ihrer Benutzung der Kirche dafür, dass die Orgel nicht von Unbefugten gebraucht oder beschädigt wird. Sie meldet von ihr festgestellte Beschädigungen an Orgel, Motor und Befeuchtungsanlage sofort der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche.

Die Vermieterin behält sich das Recht vor, die Orgel mit ihren Bestandteilen und Apparaturen auf ihre Kosten für eine andere Verwendung zu entfernen.

- 7 Die Mieterin gestattet die Benutzung der Orgel durch Dritte, denen die Vermieterin hierzu die Bewilligung erteilt hat. Die gottesdienstliche Benutzung der Kirche durch die Mieterin geht jedoch jeder Benutzung der Orgel durch Dritte vor.
- 8 Der Gebrauch der Glocken für die Zwecke des bürgerlichen und kirchlichen Geläutes steht den Behörden des Kantons und der Einwohnergemeinde sowie der Evangelisch-reformierten Kirche auf ihre Kosten offen.
- 9 Die Vermieterin sorgt im bisherigen Umfang für den Unterhalt des Vorplatzes und des ehemaligen St. Alban-Gottesackers sowie für den Winterdienst, soweit die öffentlich-rechtliche Pflicht dafür besteht.

C. Benutzung der Kirche durch die Mieterin

- 10 Die Mieterin mietet die St. Alban-Kirche, um sie als Gottesdienstraum für ihre regelmässigen Eucharistiefiern, für andere Gemeindegottesdienste, für Kasualien, Chorproben und andere Gemeindegänge zu nutzen.
- 11 Die Mieterin verpflichtet sich zum sorgfältigen Umgang mit dem Kirchengebäude und seinen Einrichtungen. Die Mieterin sorgt dafür, dass durch die Reinigung, Heizung und Lüftung das Gebäude und die Orgel keinen Schaden nehmen.
- 12 Die Mieterin verpflichtet sich zudem, insbesondere während der Abhaltung von Eucharistiefiern und anderen Gottesdiensten in der St. Alban-Kirche möglichst russarme Kerzen nach schweizerischem Qualitätsstandard zu verwenden. Für Verunreinigungen und Schäden am Mietobjekt, die durch Russ verursacht worden sind, hat die Mieterin einzustehen.
- 13 Die Mieterin hat das Recht, der Russisch-Orthodoxen Gemeinde die Abhaltung von Eucharistiefiern und anderen Gottesdiensten in der St. Alban-Kirche zu ermöglichen und dafür von ihr als Untermieterin Gebühren zu erheben.
- 14 Die Mieterin kann die Kirche für Anlässe auch an Dritte vermieten, sofern dadurch Zweck und Charakter des Gebäudes als christliches Gotteshaus nicht beeinträchtigt werden. Unter Vorbehalt der Untermiete oder Verleihung an andere orthodoxe Gemeinden ist eine dauernde Untervermietung an Dritte, insbesondere an andere Religionsgemeinschaften, mit dem Zweck des vorliegenden Mietvertrages unvereinbar.
- 15 Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt gelegentlich für eigene Veranstaltungen, nach vorheriger Absprache mit der Mieterin, zu nutzen. Die Vermieterin schuldet der Mieterin für die Nutzung der Kirche kein Entgelt.
- 16 Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass die Kirche ausserhalb der Gottesdienstzeiten für das Publikum geschlossen bleibt, mit Ausnahme für die Benutzung der Kirche als Andachtsraum.
- 17 Die Mieterin ist weiters verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für die Nutzung der Kirche abzuschliessen, deren Kosten sie tragen muss.

D. Mietzins, Nebenkosten

- 18 Der jährliche Mietzins beträgt CHF 20'000.-- und ist vierteljährlich (jeweils am 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober) im Voraus zu bezahlen.
- 19 Der Mietzins und die hiernach vereinbarte Pauschale für Nebenkosten (Rz 20) wird vom 1. Januar 2011 an jährlich der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Basis für den Mietzins von CHF 20'000.-- ist der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise per 1. Januar 2009.
- 20 Die Mieterin bezahlt zudem jeweils vierteljährlich zum Voraus eine Pauschale von CHF 1'250.-- an die Nebenkosten (Heizung, Elektrisch, Wasser).

Eine Anpassung dieses Pauschalbetrages bei einer erheblichen die Teuerung gemäss Index wesentlich übersteigenden Steigerung der Kosten für Heizung, Wasser und Elektrizität bleibt vorbehalten.

- 21 Die Heizungsanlage ist ausschliesslich von dem für den technischen Hausdienst zuständigen Sigrüst oder Abwart der Vermieterin oder von den von ihm ausdrücklich instruierten und ermächtigten Personen zu bedienen.

- 22 Die Vermieterin sorgt für die Wartung der Orgel auf ihre Kosten, solange die Mieterin das Instrument nicht gebraucht.

E. Kündigung

- 23 Der Mietvertrag wird zunächst auf eine feste Dauer bis zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen. Er kann ab diesem Zeitpunkt von jeder Partei unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten jeweils auf das Ende eines Kalenderjahres, erstmals auf den 31. Dezember 2020, gekündigt werden.

Der Mietvertrag gilt rückwirkend vom 1. Januar 2009 an.

- 24 Die Mieterin ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts wieder herzustellen, ihre eigenen Installationen wieder zu entfernen und das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand und gereinigt zurückzugeben. Die Mieterin trägt dabei sämtliche hierfür notwendigen Kosten. Die Vermieterin schuldet keine Entschädigung für gemachte Aufwendungen der Mieterin.

F. Verschiedenes

- 25 Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- 26 Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).
- 27 Für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Parteien den Ort des Mietobjekts als ausschliesslichen und einzigen Gerichtsstand.

Basel, den14. August 2009.....

Evangelisch-reformierte Kirche Basel-Stadt

.....
Dr. Lukas Kundert, Kirchenratspräsident

.....
Peter Breisinger, Kirchenratssekretär

Basel, den12. August 2009.....

Serbisch Orthodoxe Kirchgemeinde Basel

.....
Ljubomir Golic

.....
Pfr. Milutin Nikolic