

RAHMENMIETVERTRAG

Vertrags-Nr.

zwischen

den Schweizerischen Bundesbahnen SBB

spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern

SBB Immobilien
Bewirtschaftung
Hilfikerstrasse 1
3000 Bern 65

UID Nummer, MwSt.

(nachfolgend «SBB AG» oder «Vermieter» genannt)

und

Vertragspartner

Musterstr. 1
0000 Muster

-----, UID Nummer , MwSt.

(nachfolgend «Mieterin» genannt)

betreffend

**Miete von Standflächen zur Platzierung und den Betrieb
von Verpflegungsautomaten im Public-Bereich auf dem
Areal der SBB AG**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Präambel	3
2.	Vermietungsgegenstand	3
3.	Flächennetz	4
4.	Verpflegungsautomaten und Konzeptänderungen	6
5.	Entschädigung.....	8
6.	Allgemeines	11
7.	Unterhalt der Automaten	12
8.	Laufzeit und Beendigung des Vertrags.....	12
9.	Folgen der Beendigung des Vertrags.....	13
10.	Rückgabe von Standflächen	14
11.	Sicherheitsleistung.....	14
12.	Versicherungen.....	15
13.	Werbung	15
14.	Hausordnung und Betriebsreglemente	15
15.	Bahnbetriebliche Regelungen	16
16.	Verkauf von alkoholhaltigen Getränken.....	16
17.	Integrität	16
18.	Äusserungen gegenüber Medien und der Öffentlichkeit	16
19.	Änderungen und Ergänzungen/Salvatorische Klausel	17
20.	Gerichtsstand/Anwendbares Recht.....	17
21.	Vertragsbestandteile und deren Rangfolge	17
22.	Ausfertigung	17
23.	Unterschriften	18

1. Präambel

Der Bahnhof ist eine komplexe Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs, geprägt von hohen Publikumsfrequenzen und einer hohen Dichte an Detailhandelsaktivitäten und Dienstleistungen auf kleinster Fläche.

Die SBB AG ist bestrebt, in ihren Bahnhöfen ein auf die Bedürfnisse der Kunden ausgerichtetes Sortiment anzubieten und dieses laufend im Rahmen der sich verändernden Kundenbedürfnisse und technologischen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

Ein wesentlicher Bestandteil des Bahnangebots sind die Verpflegungsautomaten. Die Miete zur Platzierung und den Betrieb von Verpflegungsautomaten im Public-Bereich auf dem Areal der SBB AG wird grundsätzlich für eine Laufzeit von 7 Jahren vergeben. Es besteht die Option der einmaligen Laufzeitverlängerung um 3 Jahre.

Die **Mieterin** ist sich bewusst, dass die Automaten in einem Umfeld liegen, welches primär den Bedürfnissen des (sich allenfalls ändernden) Mobilitätsangebots genügen muss. Sie akzeptiert die möglichen Auswirkungen des Bahnbetriebs auf ihre Automaten.

2. Vermietungsgegenstand

Die SBB AG gewährt der **Mieterin** die Möglichkeit im publikumsöffentlichem Bereich ihrer Bahnhöfe, gemäss Standortliste Automaten in Beilage 1, Standflächen zur Aufstellung und zum Betrieb von Verpflegungsautomaten (inkl. allenfalls notwendige Zuleitungskabel und Sockel) zu mieten. Die Aufstellung und der Betrieb der Flächen erfolgt gemäss eingereichtem Geschäftskonzept Beilage 2. Das Verzeichnis der Standflächen wird bei Veränderung des Standflächennetzes aktualisiert. Die genaue Platzierung der Automaten am jeweiligen Bahnhof erfolgt durch die SBB AG im Rahmen der Roll-out Planung.

Dieser Vertrag enthält die generellen Bestimmungen. Die Einzelheiten zu den Verpflegungsautomaten in Bezug auf den Standort und den Beginn des Mietverhältnisses sowie weitere Besonderheiten werden für jeden einzelnen Standort in einer Standortmietliste auf der Basis des Musters gemäss Beilage 3 geregelt.

Dem vorliegenden Rahmenmietvertrag nicht unterstellt sind Standflächen

- a) ausserhalb des Bahnhofareals (ausgenommen, wenn dem Rahmenmietvertrag ausdrücklich Flächen in einem Anlageobjekt zugeschrieben werden)
- b) in Einkaufszonen auf dem Bahnhofareal (ausgenommen, wenn durch die SBB ausdrücklich Flächen zugeschrieben werden)
- c) auf dem Bahnhofareal, die nicht im Alleineigentum oder alleinigen Verfügungsrecht der SBB AG stehen oder deren Nutzung auf einem Baurecht oder einem Mietvertrag beruhen.

Vorbehalten bleiben anderweitige Abmachungen zwischen den Parteien im Einzelfall.

Die Parteien tauschen sich regelmässig (mind. viermal im Jahr) über operative und strategische Fragen aus, wie beispielsweise über den Standortaus- oder -abbau, die Einführung von neuen Produkten und Konzepten, Anpassungen des Verkaufssortimentes und andere, die Vertragsbeziehung betreffende Fragen.

3. Flächennetz

3.1 Übergabe der einzelnen Flächen

Die SBB AG übergibt der Mieterin je nach vereinbartem Vorgehen gemäss Ausschreibung sämtliche Standflächen. Die vermieteten Standflächen dienen ausschliesslich zur Patzierung von Verpflegungsautomaten gemäss Ziff. 4.1. Eine andere Nutzung ist nicht gestattet; die Untervermietung ist ausgeschlossen.

Sämtliche Kosten für die Nutzung der Standflächen, d.h. für die Planung, Erstellung, Versetzung, Entfernung, inklusive Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Unterhalt/Wartung für

- a) die Verpflegungsautomaten;
- b) allfällige Sockelaufbauten, Befestigungselemente;

gehen zulasten der Mieterin. Bei Aufhebung von Standflächen auf Wunsch der SBB AG trägt die SBB AG die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und allenfalls notwendigen Zuleitungen für einen Ersatzstandort.

Ausnahmen sind Automaten, die auf Wunsch der SBB AG in Wände oder Nischen verbaut werden oder zusammen mit anderen Kommerzelemente gruppiert in ein Gehäuse eingepackt werden. In diesen Fällen übernimmt die SBB AG die Kosten für den Einbau der Automaten. Sämtliche Kosten für den Betrieb der Automaten bleiben weiterhin bei der Mieterin

Die Stromversorgung erfolgt durch die von der SBB AG bauseitig zugeführten Leitungen mit einer Steckverbindung/Steckdose. Die Mieterin hat sich an diesen Kosten mit einer Kostenpauschale von 1'000 CHF pro Automaten zu beteiligen. Die Kostenpauschale wird bei jedem Automaten fällig.

Die Anzahl der Standflächen bzw. Verpflegungsautomaten ist grundsätzlich nicht limitiert. Unter Berücksichtigung der potenziellen Nutzungsmöglichkeit wie auch aufgrund der Bedürfnisse abgeleitet von der Passantenfrequenzen gehen die Parteien von mindestens XY Standflächen bzw. Verpflegungsautomaten aus.

Die Anzahl von XY Standflächen bzw. Verpflegungsautomaten gilt als Basis für den Grenzwert zur Anpassung der Mindestmiete nach der Massgabe von Ziffer 5.2. Der Grenzwert – Jahresdurchschnitt, gewichtet aufgrund der jeweiligen Bestände per Monatsende eines Kalenderjahres – wird jährlich per 01.01 neu ermittelt, erstmals per 01.01.2024.

Die Übergabe der Verkaufsstellen zu Beginn der Laufzeit des vorliegenden Rahmenmietvertrags erfolgt gemäss Geschäftskonzept Rollout (vgl. Beilage 2). Wenn Standflächen bereits vor dem Vertragsbeginn übergeben werden, gelten die vorliegenden Vertragsbedingungen sinngemäss für diese Standflächen.

Der vereinbarte Mietzins (vgl. Ziff. 5) stellt die adäquate Gegenleistung für die Standflächen dar. Bei der Festlegung des Mietzinses wurde zudem die mieterseitige Unterhalts- und Rückbaupflicht angemessen berücksichtigt. Die Mieterin anerkennt die Mietzinsgestaltung ausdrücklich als angemessen an.

3.2 Pflicht zur Erstellung und Eröffnung der Automaten

Die Mieterin ist verpflichtet, die unter diesen Vertrag fallenden Standflächen gemäss dem Geschäftskonzept in Beilage 2 und dem Verzeichnis der Standflächen in Beilage 1 zu erstellen, fristgerecht im Rahmen des Rolloutplans gemäss Geschäftskonzept (vgl. Beilage 2)

zu eröffnen und während der gesamten Dauer des Rahmenmietvertrags zu betreiben. Bei Reduktion des Standflächennetzes gilt Ziffer 3.5.

3.3 Pflicht zum dauernden Betrieb

Die Mieterin verpflichtet sich, den Betrieb der Verpflegungsautomaten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der pro Standort geltenden Hausordnung dauernd aufrechtzuerhalten.

Die im Geschäftskonzept (Beilage 2, Ziff. 3.10.3) definierten Interventionszeiten und die Angaben zur Bewirtschaftung und dem Unterhalt der Verpflegungsautomaten sind einzuhalten, vorbehältlich anderweitiger Vereinbarungen im Einzelfall gemäss Standort-Mietblatt.

Muss die SBB AG den Betrieb der Verpflegungsautomaten einschränken, hat die Mieterin keinen Anspruch auf Anpassung der Entschädigung gemäss Ziff. 5.

Es besteht eine Inbetriebnahmepflicht für die Automaten und Standorte gemäss Standortliste Beilage 1.

3.4 Aufnahme neuer Standorte in das Flächennetz

Die SBB AG platziert die Verpflegungsautomaten am jeweiligen Bahnhof. Die Mieterin hat das Recht, Vorschläge für Standort-Erweiterungen und Platzierungen einzubringen. Dabei muss sie sich an den Prozess gemäss Beilage 5 halten.

Bei der Festlegung von neuen Standorten sind der Branchen- bzw. Mietermix einerseits, aber auch betriebswirtschaftliche Aspekte andererseits mit zu berücksichtigen. Die Mieterin hat keinen Anspruch auf Unterstellung weiterer Standorte.

3.5 Reduktion des Flächennetzes

Die Mieterin kann ausschliesslich mit Zustimmung der SBB AG einzelne Standorte aufgeben, sofern sich die Aufrechterhaltung des Betriebs aus wirtschaftlichen resp. finanziellen Gründen gemäss Geschäftskonzept (Beilage 2) nicht mehr rechtfertigt. Dies ist unter anderem der Fall, wenn sich ein gegenüber dem Ausschreibungskonzept resp. den prognostizierten Umsatzzahlen markanter Umsatzrückgang ergibt, der den Mindestumsatz von CHF 8'200 unterschreitet, welcher nicht durch die Mieterin verschuldet ist. Davon ausgenommen sind temporäre Rückgänge von Standflächen zum Beispiel aufgrund von Baustellen. Die Mieterin verpflichtet sich, mit der SBB AG die Ergebnisse solcher Fälle zu besprechen und geeignete Verbesserungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen (z.B. Anpassung Sortiment oder Konzept, Reduktion Kosten etc). Die Massnahmen sind der SBB AG im Vorfeld schriftlich mitzuteilen und die Entwicklung der betroffenen Standflächen ist regelmässig aufzuzeigen. Sind keine erfolgsversprechenden Massnahmen möglich oder haben bereits veranlasste Massnahmen keine genügende Verbesserung bewirkt und hat die Vermieterin unabhängig der Gründe die Zustimmung erteilt, so ist die Mieterin berechtigt, die Standfläche auf Ende eines Monats (ausgenommen Ende Dezember) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu kündigen, sofern die SBB AG die getroffenen Verbesserungsmaßnahmen als hinreichend beurteilt hat.

Bei einer Kündigung einer Verkaufsstelle gemäss dieser Ziffer hat die SBB AG das Recht, die Fläche an einen anderen Mieter zu vermieten.

Ab einer Unterschreitung von **XY** Automaten, hat die SBB AG das Recht den Rahmenmietvertrag aufzukündigen. Von dieser Regelung ausgeschlossen sind Standorte, welche durch die SBB AG aufgehoben werden.

Die SBB AG hat das Recht, mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten (ausgenommen Dezember) die Aufhebung oder Reduzierung einzelner Standortflächen ohne Angabe eines Grundes zu verlangen.

Die Mitteilungen haben in schriftlicher Form an die jeweilige Gegenpartei zu erfolgen.

3.6 Aktualisierung der Standortliste

Die Mieterin hat die Aufgabe, die Standortliste auf dem aktuellen Stand zu halten und abgebaute bzw. dazu gebaute Automaten nachzupflegen. Sie hat die aktuelle Standortliste jeden Monat der SBB AG zuzustellen.

4. Verpflegungsautomaten und Konzeptänderungen

4.1 Verpflegungsautomaten

Als Verpflegungsautomaten gelten Geräte, die in erster Linie Produkte zum Verzehr anbieten. Darunter sind zu verstehen:

- a) Klassische Snack und -Kaltgetränkeautomaten;
- b) Automaten mit regionalen Snack- und Kaltgetränkeangebot (Produkte aus der Schweiz);
- c) Smart Fridges mit frischen und gekühlten Esswaren und Getränken (nur Los 4).

Die Mieterin anerkennt, dass der von der SBB AG zugewiesene Standort ausschliesslich für den vertraglichen Zweck genutzt werden darf. Die Einführung neuer Automaten mit wesentlicher Änderung der Benützungsorts hinsichtlich Sortimentsmix- – insbesondere ein nachträglicher Wechsel der Sortimentsgestaltung (Beilage 4) oder Geschäftskonzept (Beilage 2) – ist nur mit ausdrücklicher vorgängiger Zustimmung der SBB AG zulässig. Eine allfällige Zustimmung zu einem Sortimentswechsel kann gleichzeitig zu einer Neubeurteilung und Anpassung der vertraglichen Konditionen führen. Ändert die Mieterin die Benützungsorts ihres Standorts oder das vertraglich vereinbarte Konzept ohne vorherige Zustimmung der SBB AG, so stellt dies einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne von Ziff. 8.3 dar.

4.2 Konzeptänderungen

Die Mieterin kann der SBB AG die Anpassung des vereinbarten Geschäftskonzeptes (Beilage 2) oder die Umsetzung eines neuen, ergänzten Konzepts vorschlagen. Dazu hat sie der SBB AG die folgenden Angaben und Unterlagen zu unterbreiten:

- a) Konzeptbeschreibung
- b) Planungsunterlagen
- c) Plan-Erfolgsrechnung
- d) Investitionsrechnung
- e) Standortliste der Pilotversuche
- f) Standortliste der geplanten Umnutzungsautomaten
- g) Zeit- und Umsetzungsplanung Pilotversuche
- h) Beurteilungszeit der Pilotversuche
- i) Entscheid für Start Rollout

j) Umsetzung Rollout

Die SBB AG kann verlangen, dass vorgeschlagene Konzeptänderungen oder die Einführung neuer Konzepte vor dem Entscheid über deren Umsetzung pilotiert werden. Sollte sich bei der Durchführung eines solchen Pilots zeigen, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen die Umnutzung nicht rechtfertigen, so ist die Mieterin verpflichtet, die Verpflegungsautomaten wieder in den Zustand gemäss vertraglich vereinbarten Konzepts zurückzuführen. Der Entscheid hierfür liegt bei der SBB AG. Resultiert aus einem Pilotversuch ein wirtschaftlicher Vorteil für beide Parteien, so wird das Geschäftskonzept gemäss Beilage 2 und gegebenenfalls das bestehende Verkaufsstellennetz angepasst.

Kommt zwischen den Parteien keine Einigung über die Einführung der Konzeptänderung oder der Einführung eines neuen Konzepts zustande, so gilt der bisherige Vertrag unverändert weiter.

4.3 Verkaufsangebot der Verpflegungsautomaten

Die Mieterin bietet in den Verkaufsautomaten ein attraktives Verkaufsangebot an. Die Angebote umfassen die Warengruppen (nicht abschliessende Aufzählung) gemäss Sortimentsgestaltung (Beilage 4):

- a) Snacks
- b) Getränke
- c) Non-Food
- d) Frische Produkte (nur Los 4)

Alkohol - und nikotinhaltige Produkte dürfen nicht angeboten werden.

Erweiterungen, Aufhebungen oder Änderungen des Verkaufsangebots sind möglich, bedürfen jedoch einer vorgängigen Information und schriftlichen Zustimmung der SBB AG.

Die SBB AG behält sich das Recht vor, in gewissen Automaten SBB-Produkte wie z.B. Gutscheinkarten oder WC-Karten, anzubieten. Die SBB AG wird die Mieterin in diesen Fällen für die Platzierung ihrer Produkte in den Automaten zu marktüblichen Konditionen entschädigen.

Die Mieterin ist bei der Festlegung der Verkaufspreise frei, setzt diese jedoch unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten fest. Die Mieterin orientiert die SBB AG vorgängig über Preisänderungen.

4.4 Regionale Automaten

Die Automatenbetreiberin der Lose 1-3 hat ca. 10% der Automaten mit regionalen Produkten zu befüllen und für diese Automaten ein eigenes Konzept (eigene Marke/Branding) aufzubauen. Falls nach mindestens einem Betriebsjahr festgestellt wird, dass einzelne Regio-Automaten nicht den gewünschten Erfolg erzielen, also nicht den unter 3.5 geforderte Mindestumsatz erzielen, kann die Mieterin beantragen diese Regio-Automaten auf klassische Automaten umzustellen. Die SBB AG hat dem Antrag ausdrücklich zu zustimmen, bevor die Automaten ausgetauscht werden dürfen.

5. Entschädigung

Für die Nutzung der Standflächen bezahlt die Mieterin der SBB AG eine Entschädigung, die sich wie folgt zusammensetzt:

5.1 Umsatzmiete

Vom jährlichen entschädigungspflichtigen Umsatz:

		Bahnhofskategorie	Abgabesatz [%-Satz]
Verpflegungs- automat	Klassischer Snack-Automat	Grossbahnhof	
		Mittlerer Bahnhof	
		Kleinbahnhof	
	Digital Vending Automat	Grossbahnhof	
		Mittlerer Bahnhof	
		Kleinbahnhof	
	Automat «Regional»	Grossbahnhof	
		Mittlerer Bahnhof	
		Kleinbahnhof	

Die detaillierte Auflistung der Bahnhofskategorien und Einteilung siehe Beilage 1 Standortliste Automaten.

Wenn sich die Zuordnung eines Bahnhofs zu einer Bahnhofskategorie im Laufe der Vertragsdauer ändert, informiert die SBB AG den Mieter darüber und der Abgabesatz wird entsprechend angepasst.

Als entschädigungspflichtiger Umsatz gilt der mit den Verpflegungsautomaten auf den Standflächen erzielte Gesamtertrag, ungeachtet der Art und Weise, wie die Verkäufe und Dienstleistungen erfolgen (Einnahmen Bar-, Kreditverkäufe, E-Commerce oder Wertjetons usw.), exklusiv gesetzlich vorgeschriebener Mehrwertsteuer und gesetzlich vorgeschriebenen Sonderabgaben.

Die Mieterin meldet der SBB AG monatlich die erzielten Bruttoumsätze und die mietzinspflichtigen Umsätze bis zum 20. Tag des folgenden Monats.

Die Bücher und sonstige Unterlagen der Mieterin dürfen jederzeit von der Vermieterin oder einer von ihr ernannten und bezahlten Treuhandstelle überprüft werden, soweit dies für die Ermittlung des mietzinspflichtigen Umsatzes von Bedeutung sein kann. Die Vermieterin sowie ihre Vertreter behandeln sämtliche diesbezüglich erhaltene Informationen vertraulich.

Die Mieterin erlaubt der Vermieterin, die monatlichen Umsatzzahlen des Betriebs in der Umsatzstatistik des Bahnhofs/des Objekts in Form von Indexzahlen zu verwenden und an die

übrigen Mieter abzugeben. Weiter stimmt die Mieterin der Weitergabe dieser Indexzahlen und der Gesamtumsatzzahlen an Dritte zu, insbesondere zur Verwendung für statistische Erhebungen, Berechnungen des Centerindex oder für Medienmitteilungen. Die Einzelumsätze pro Verpflegungsautomat des jeweiligen Mieters werden vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

5.2 Mindestmiete

Unabhängig des Umsatzes gemäss Ziff. 5.1 schuldet die Mieterin der SBB AG im Minimum eine Mindestmiete für sämtliche Standflächen wie folgt:

Mindestmiete 1.1.2024 bis 31.12.2024:

CHF pro Jahr (exkl. MwSt. und Heiz- und Betriebskosten).

Mindestmiete 1.1.2025 bis 31.12.2030:

CHF pro Jahr (exkl. MwSt. und Heiz- und Betriebskosten).

Im Falle von ausserordentlichen Ereignissen, wie Terrorismus, Streiks oder neue gesetzliche Bestimmungen (z.B. Pfandeinführung), die sich massgeblich auf die Umsatzentwicklung auswirken, verpflichten sich beide Parteien, Verhandlungen über die Neubeurteilung der Mindestmiete zu führen. Die Mindestmiete darf nicht unterschritten werden (ausgenommen Ziffer 5.3.).

5.3 Anpassung Mindestmiete aufgrund der Anzahl Standflächen

Die Mindestmiete gemäss Ziffer 5.2. basiert auf einer **Nutzung** von **XY** *Standflächen* bzw. Verpflegungsautomaten. Kommt es zu einer Anpassung der Standflächen, ist eine Anpassung der Mindestmiete für das kommende Kalenderjahr möglich.

Die Anpassung der Mindestmiete für das kommende Kalenderjahr wird von beiden Parteien im Oktober des laufenden Jahres überprüft und jeweils per 01.01. des Folgejahres vorgenommen. Die Anpassung ist in schriftlicher Form durch die SBB AG zu bestätigen und durch die **Mieterin** gegenzuzeichnen.

Berechnung Mindestmiete:

$$\frac{\text{Mindestmiete x Durchschnittliche Anzahl Automaten des Abrechnungsjahres}}{\text{XY Standflächen bzw. Verpflegungsautomaten}} = \text{neue Mindestmiete}$$

5.4 Mehrwertsteuer

Die Parteien vereinbaren, den Mietzins gemäss Ziff. 5 freiwillig der Mehrwertsteuer nach Art. 22 MWSTG zu unterstellen. Der Mietzins inkl. Betriebskosten versteht sich zuzüglich Mehrwertsteuer zum gesetzlich gültigen Normalsteuersatz (derzeit gültiger Normalsteuersatz: 7.7 %).

Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die SBB AG zu einer entsprechenden Steuersatzanpassung auf den Zeitpunkt, auf den die Änderung des Mehrwertsteuersatzes in Kraft tritt.

5.5 Zahlungskonditionen

Die jährliche Akontozahlung basierend auf der Mindestmiete wird in 12 monatliche Raten aufgeteilt, welche jeweils im Voraus per 1. des Monats fällig werden.

Zwecks Feststellung der zu zahlenden Umsatzmiete wird die Mieterin der Vermieterin spätestens 60 Tage nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Aufstellung, über die im abgelaufenen Kalenderjahr monatlich getätigten Umsatzerlöse einreichen. Die Aufstellung muss den Prüfvermerk der Treuhandstelle oder der Buchhaltungsstelle der Mieterin tragen.

Liegt die geschuldete Umsatzmiete höher als die bereits über die monatlichen Akontozahlungen bezahlte Mindestmiete, findet eine Nachverrechnung des offenen Betrages statt.

5.6 Nebenkosten: Energiekosten und Kosten für die Reinigung der Automaten

Im Mietzins nicht inbegriffen und somit zusätzlich zum Mietzins geschuldet sind die Energiekosten und die Reinigungskosten der Automaten (aussen) durch die SBB AG.

Energiekosten

Für den Betrieb und die Beleuchtung der Verpflegungsautomaten bezieht die Mieterin die Energie von SBB AG. Die Mieterin entschädigt die SBB AG für den tatsächlich angefallenen Energiebezug pro Standfläche und Kalenderjahr.

Die Mieterin kann zwischen zwei Optionen wählen:

1. Option:

Die Mieterin baut in jedem Automaten einen Stromzähler ein und stellt der SBB AG am Ende des Kalenderjahres die tatsächlich verbrauchte Strommenge eines jeden Automaten zu. Die SBB AG stellt der Mieterin daraufhin eine Rechnung über die verbrauchte Strommenge der Automaten. Die SBB AG kommuniziert den gültigen Stromtarif (durchschnittlicher Strompreis aller Standorte) jeweils 3 Monate vor Beginn des Kalenderjahrs.

2. Option:

Die Mieterin führt bei ca. 10% der Automaten eine repräsentative und ganzjährige Strommessungen durch, anhand derer sie plausibel den Stromverbrauch des gesamten Mengengerüst hochrechnet. Die Mieterin stellt der SBB AG am Ende des Kalenderjahres die tatsächlich verbrauchte Strommenge der gemessenen Automaten und die Hochrechnung zu. Für Automaten, die während des Jahres auf- oder abgebaut wurden, werden 50% des durchschnittlichen Jahresverbrauchs eines Automaten angenommen. Die SBB AG stellt der Mieterin daraufhin eine Rechnung über die verbrauchte Strommenge der Automaten. Die SBB AG kommuniziert den Stromtarif (durchschnittlicher Strompreis aller Standorte) jeweils 3 Monate vor Beginn des Kalenderjahrs.

Bei beiden Optionen stellt die SBB AG die Energiekosten monatlich mittels Akontozahlungen basierend auf der Anzahl Automaten und den im Geschäftskonzept (Beilage 2) angegebenen Angaben zum Energieverbrauch der eingesetzten Automaten in Rechnung. Sobald die tatsächlich verbrauchte Strommenge vorliegt, wird eine Schlussrechnung erstellt.

Reinigungskosten (aussen)

Die SBB AG legt grossen Wert auf Sauberkeit und Hygiene an ihren Bahnhöfen. Es ist der SBB AG sehr wichtig, dass die Automaten gut und gründlich gereinigt werden und dadurch immer sauber sind. Deshalb wird die äusserliche Reinigung der Automaten (inkl. Entfernen von Graffiti und Aufklebern) durch das Reinigungspersonal der SBB AG durchgeführt.

Für ihre Reinigungsleistung verrechnet die SBB AG der Mieterin eine Pauschale für die Grundreinigung in Höhe von 250 CHF pro Jahr und pro Automat als Teil der Nebenkosten.

Grössere Reinigungsarbeiten (Spezialreinigung) aufgrund starker Verschmutzungen sowie Graffiti-Entfernung, verrechnet die SBB AG nach Aufwand.

Wenn Graffiti so gross sind, dass sie sich nicht mit einem vernünftigen Aufwand entfernen lassen, oder bei Sachbeschädigungen wird die SBB AG die Mieterin informieren. In diesem Fall sind die Automaten im Auftrag und auf Kosten der Mieterin neu zu folieren bzw. lackieren oder auszutauschen.

6. Allgemeines

Die Mieterin stellt sicher, dass sich ihre Verpflegungsautomaten zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Bahnhöfe in Farbe und Gestaltung harmonisch in die vorhandene oder geplante Umgebung einfügen und hält sich an die Visualisierungen gemäss Geschäftskonzept (Beilage 2).

Die Mieterin vermeidet jegliche Art von Montagevorrichtungen, die ein Verletzungsrisiko bergen können, insbesondere hervorstehende Befestigungsschrauben und scharfe Kanten.

6.1 Behördliche Bewilligungen und Auflagen

Das Einholen von betriebsnotwendigen Bewilligungen, Baubewilligungen, Arbeitsbewilligungen etc. und das Einhalten von damit zusammenhängenden Vorschriften, zum Betrieb der Verpflegungsautomaten, liegt ausschliesslich in der Verantwortung der Mieterin.

Sie stellt der SBB AG die entsprechenden Nachweise auf Verlangen unverzüglich zu. Ebenso gehen alle öffentlichen Gebühren und Abgaben zu Lasten der Mieterin, auch wenn diese bei der SBB AG erhoben werden. Die SBB AG verpflichtet sich als Grundeigentümerin, auf erste Aufforderung der Mieterin hin, alle Unterschriften zu leisten, die für das Einholen der entsprechenden Bewilligungen nötig sind.

6.2 Gebäudesicherheit am jeweiligen Standort

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die an den Standorten der Verkaufsstellen angebrachten Vorschriften, insbesondere haben die Benützer die Belastungsvorschriften einzuhalten. Treppen sind ständig freizuhalten.

Die Mieterin ist verpflichtet, die SBB AG über risikoreiche Installationen, Anlagen und Stoffe, die in Verpflegungsautomaten oder Flächen betrieben oder gelagert werden und bei einem schwerwiegenden Ereignis Auswirkungen auf einen Bahnhof/Gebäude der SBB AG haben können, ohne Aufforderung zu informieren. Die vorübergehende oder dauernde Lagerung und der Umschlag von gefährlichen Gütern (explosiv, leicht entzündbar, umweltgefährdend, übelriechend usw.) dürfen nur im Rahmen einer gesonderten, schriftlichen Vereinbarung mit

der SBB AG erfolgen. Diese regelt alle besonderen Vorkehrungen, die getroffen werden müssen, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu verhindern.

Bei Eintritt eines umweltgefährdenden Ereignisses hat die Mieterin unverzüglich die zuständigen Behörden über Art und Umfang des Ereignisses zu informieren.

7. Unterhalt der Automaten

7.1 Durch die Mieterin

Die Mieterin führt das gesamte Operating für die Bewirtschaftung der Verpflegungsautomaten (Aufbereitung, Betrieb, Wartung, Qualitätssicherung) umweltgerecht im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften aus und ist jederzeit in der Lage, die üblichen und notwendigen Nachweise vorzulegen.

Für die Bewirtschaftung der Verpflegungsautomaten kann die Mieterin Dritte beauftragen. Die Mieterin bleibt indessen gegenüber der SBB AG in jedem Falle vollumfänglich und allein verantwortlich.

Für den Betrieb der Verpflegungsautomaten garantiert die Mieterin zudem:

- a) einen professionellen Störungsservice mit nationaler Hotline für Störungsfälle (24 Stunden/365 Tage);
- b) die Reparatur der Verpflegungsautomaten gemäss den Interventionszeiten aus der Beilage 2 Geschäftskonzept (Ziff. 3.10.3)
- c) eine Qualitätssicherung durch Kontrollpersonal auf Funktionalität und Betriebsbereitschaft der Verpflegungsautomaten;
- d) auf den Standflächen Verpflegungsautomaten gemäss Ziffer 4.1 zu betreiben, die dem aktuellsten Stand der Technik entsprechen.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die auf den Standflächen aufgestellten Verpflegungsautomaten mit ihren sämtlichen Einrichtungen verbleiben im Eigentum der Mieterin.

Die aufgestellten Verpflegungsautomaten gelten als Fahrnisbauten im Sinne von Art. 677 ZGB.

8. Laufzeit und Beendigung des Vertrags

8.1 Laufzeit und ordentliche Beendigung des Rahmenmietvertrags

Der Rahmenmietvertrag beginnt am 01.01.2024 und wird für eine feste Vertragsdauer von 7 Jahren abgeschlossen mit der Option einer einmaligen Laufzeitverlängerung gemäss Ziff. 8.2. Wenn die Laufzeitverlängerung nicht gezogen wird, endet der Rahmenmietvertrag ohne vorherige Kündigung automatisch am 31.12.2030. Vorbehalten bleibt eine vorherige Kündigung gemäss Ziff. 8.3.

Die SBB AG behält sich ausdrücklich das Recht vor, im Jahre 2030 eine Neuausschreibung der Vermietung von Standflächen für Verpflegungsautomaten per 01. Januar 2031 vorzunehmen, wenn die Option gemäss Ziff. 8.2 nicht gezogen wird.

8.2 Option Laufzeitverlängerung

Es besteht seitens der SBB AG die Möglichkeit, im siebten Vertragsjahr die einmalige Option einer Vertragsverlängerung um 3 Jahre zu ziehen. Somit besteht eine maximale mögliche Vertragslaufzeit von 10 Jahren, bei der die Vertragskonditionen gleichbleiben. Wenn die Option durch die SBB AG gezogen wird, endet der Rahmenmietvertrag ohne vorherige Kündigung automatisch am 31.12.2033. Die SBB AG behält sich ausdrücklich das Recht vor, im Jahre 2033 eine Neuausschreibung der Vermietung von Standflächen für Verpflegungsautomaten per 01. Januar 2034 vorzunehmen. Die Geltendmachung der Laufzeitverlängerung erfolgt einseitig durch die SBB AG spätestens ein Jahr vor Ablauf der ordentlichen Laufzeit des Rahmenvertrags schriftlich.

8.3 Kündigung aus wichtigem Grund

Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines Kalendermonats vorzeitig zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt namentlich vor, wenn

- a) eine Partei die ihr auferlegten Verpflichtungen trotz Beanstandung und angemessener Nachfrist zur Behebung wiederholt in schwerwiegender Weise verletzt;
- b) der Eigentümer oder Mehrheitsaktionär der Mieterin die Strategie der Unternehmung derart verändert, dass dadurch die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen der Mieterin gegenüber der SBB AG schwer beeinträchtigt oder die Interessen der SBB AG wesentlich tangiert werden;
- c) aufgrund behördlicher Anordnungen oder gesetzlicher Vorgaben die Erfüllung des Vertrages massiv eingeschränkt wird;
- d) Wenn die Mieterin die Aufstellung und den Betrieb von Verpflegungsautomaten einstellt, auf den Zeitpunkt der Aufgabe der Tätigkeit;
- e) Wenn die Mieterin die Benutzungsart ihres Standorts oder das vertraglich vereinbarte Konzept ohne vorherige Zustimmung der SBB AG ändert.

Wird über eine der Vertragsparteien der Konkurs eröffnet oder ein Nachlassverfahren eingeleitet, kann die andere Partei ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung (Datum des Poststempels) vom Vertrag zurücktreten. Die entsprechenden Mitteilungen an die Gegenpartei haben schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.

9. Folgen der Beendigung des Vertrags

Bei ausserordentlicher Beendigung des Vertrags gemäss Ziffer 8.3 hat die schuldhafte Partei der geschädigten Partei eine Entschädigung in der Höhe von 50% der Umsatzmiete gemäss Ziff. 5.1 resp. der Mindestmiete gemäss Ziff. 5.2 für den Fall, dass die Umsatzmiete tiefer liegt, zu entrichten. Basis bildet der Umsatz des letztjährigen Abschlusses. Diese Entschädigung wird 30 Tage nach Vertragsauflösung fällig. Ebenso sind durch die Mieterin zu deren Lasten sämtliche im Sinne von Ziffer 3 genutzten Standflächen innerhalb von 60 Arbeitstagen nach Vertragsende wieder in den ursprünglichen Zustand wie vor deren Nutzung zurückzusetzen.

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages gemäss Ziffer 8.3 steht es der SBB AG frei, die Miete der Standflächen neu zu vergeben.

Vorbehalten bleibt eine anders lautende schriftliche Vereinbarung.

10. Rückgabe von Standflächen

10.1 Rückbau von Mieterausbauten

Bei Beendigung des Rahmenmietvertrags oder bei Beendigung der Miete einzelner Standflächen hat die Mieterin die von der Beendigung betroffenen Standflächen bis spätestens zum vereinbarten Rückgabetermin auf eigene Kosten in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

10.2 Übertragung und Rechtsnachfolge

Dieser Rahmenmietvertrag ist mit allen Rechten und Pflichten von beiden Parteien auf einen allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

Die Übertragung des Rahmenmietvertrags bedarf der schriftlichen Zustimmung der SBB AG. Die Übertragung des Rahmenmietvertrags als Ganzes kann von der SBB AG verweigert werden. Die SBB AG kann verlangen, dass die Bedingungen für die Übertragung des Mietvertrags offengelegt werden. Die Vereinbarung eines Schlüsselgeldes mit dem Rechtsnachfolger oder einem neuen Mieter ist nicht erlaubt.

10.3 Auskunftspflicht

Die Mieterin ist verpflichtet, der SBB AG alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche die Struktur des Unternehmens wesentlich beeinflussen (auch Änderung der Unternehmensform), zu melden.

11. Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der SBB AG aus diesem Rahmenmietvertrag, hat die Mieterin der SBB AG spätestens 1 Monat vor Vertragsbeginn eine unwiderrufliche, abstrakte Garantie im Sinne von Art. 111 OR einer erstklassigen schweizerischen Bank oder Versicherung, welche ein Rating von mindestens A (Standard and Poors's) bzw. A2 (Moody's) aufweist, von CHF (Entschädigung gemäss Ziff. 5.2 für 6 Monate) vorzulegen. Der Betrag ist auf erstes Verlangen hin zu zahlen, unter Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden. Die Sicherstellung ist für die Dauer des Rahmenmietvertrags plus 6 Monate zu leisten. Im Falle der Verlängerung der Vertragslaufzeit ist die Garantie ebenfalls entsprechend zu verlängern und der SBB AG wiederum 1 Monat vor Beginn der verlängerten Vertragslaufzeit auszuhändigen. Die Kosten der Sicherheitsleistung gehen zu Lasten der Mieterin.

Die SBB AG kann anlässlich von Mietzinsanpassungen auch die Anpassung dieser Garantiesumme verlangen.

Die SBB AG behält sich die Zustimmung sowohl zu dem sich verpflichtenden Institut als auch zur Formulierung der angebotenen Garantie vor.

Sollte die Kreditwürdigkeit der ausstellenden Bank oder Versicherung während der Vertragslaufzeit nicht mehr gewährleistet werden, ist die SBB AG berechtigt, von der Mieterin eine neue Garantie einer erstklassigen schweizerischen Bank oder Versicherung zu verlangen.

12. Versicherungen

Die SBB AG hat für ihre Bahnhöfe (ohne Waren und Einrichtungen) eine Gebäudeversicherung zur Deckung der Gefahren Wasser, Feuer- und Elementarschäden sowie eine Haftpflichtversicherung zur Deckung ihrer Haftung als Werk- und Grundeigentümerin mit einer Garantiesumme von mind. CHF 10 Mio. abgeschlossen.

Der Abschluss einer Sachversicherung, um die Waren, Einrichtungen und Mieterausbauten in den Verkaufsstellen gegen die Gefahren Wasser, Feuer- und Elementarschäden, Glasbruch, Einbruchdiebstahl und Beraubung sowie Betriebsunterbruch abzusichern, ist Sache der Mieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, für alle Verpflegungsautomaten/Standflächen eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (inkl. Mieterschäden) mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 10 Mio. abzuschliessen. Der SBB AG sind Gesellschaft und Police-Nummern auf Anfrage hin bekanntzugeben.

13. Werbung

Das Anbringen von Reklameflächen (Fremdreklame) an den Aussenwänden sowie auf den Verpflegungsautomaten ist nicht gestattet.

Der Mieterin ist erlaubt, an den Aussenwänden der Verpflegungsautomaten ihren Schriftzug, das Signet bzw. Logo der Mieterin sowie Bedienungsanleitungen und Hinweise auf ihr Verkaufsangebot mittels temporärer Produktpromotionen anzubringen.

Der Mieterin ist bekannt, dass bezüglich Anschriften/Eigenwerbung jeglicher Art allfällige behördliche Auflagen zu berücksichtigen sind. Die Inanspruchnahme von Flächen für Eigenwerbung ausserhalb des gemieteten Bereiches ist grundsätzlich nicht gestattet.

Der Mieterin ist jede Drittwerbung untersagt.

14. Hausordnung und Betriebsreglemente

Die Mieterin hat sich an die Bestimmungen der jeweilig geltenden Hausordnung und der gestützt darauf erlassenen Betriebsreglemente zu halten, die unter anderem folgende Punkte für den jeweiligen Bahnhof resp. die jeweilige Standfläche regeln (Aufzählung nicht abschliessend):

- Warenanlieferung (Ort, Zeit, zugelassene Fahrzeuge)
- Reklamen (Art, Einschränkungen)
- Aufstellen von Automaten (Art, Einschränkungen)
- Beleuchtung Bahninfrastruktur (Art, Einschränkungen)
- CI/CD-Vorgaben SBB-Marketing

Der Mieterin werden beim Abschluss eines Standort-Mietblatts gemäss Beilage 3 die geltende Hausordnung (inkl. Betriebsreglemente) ausgehändigt. Die SBB AG ist berechtigt, diese Unterlagen ohne Mitwirkung der Mieterin abzuändern.

15. Bahnbetriebliche Regelungen

Die Mieterin nimmt bei Mietsachen auf oder in der Nähe von Bahngelände von den mit dem Bahnbetrieb verbundenen Besonderheiten (Betriebsgefahr, Elektrizität, Immissionen usw.) Kenntnis und kann daraus keine Schadenersatzpflicht der Vermieterin ableiten. Sie verpflichtet sich, die Weisungen des Bahnpersonals zu befolgen und alles vorzukehren, damit auch ihre Besucher, Kunden, Hilfspersonen usw. sich daranhalten. Eine vorübergehend teilweise oder vollständige Einstellung des Bahnbetriebs berechtigen die Mieterin nicht, Ansprüche gegen die SBB AG geltend zu machen.

Die Mieterin duldet gegenüber der SBB AG zudem alle Einwirkungen irgendwelcher Art (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlungen, vagabundierende Ströme etc.), die sich aus dem Bestand, Betrieb und Unterhalt von Bahnanlagen ergeben. Die Mieterin verzichtet in obligatorischer Weise für sich auf die Geltendmachung von Schadenersatz oder Beteiligung an Kosten für Schutzmassnahmen infolge solcher Immissionen. Insbesondere muss die Mieterin selber die Kosten für die Abschirmung von EDV- und anderen elektrischen Anlagen übernehmen.

Der Mieterin ist bekannt, dass in Bahnhöfen kleinere und teilweise auch grössere Promotionen & Events stattfinden (z.B. Konzerte, Christkindmarkt usw.). Bei solchen Anlässen ist damit zu rechnen, dass es zeitweise zu grösseren Lärmimmissionen – jedoch innerhalb der erlaubten Dezibel Grenzwerte – und Einschränkungen während bestimmten Zeiten führen kann. Zudem ist der Mieterin bekannt, dass im Rahmen von Promotionen teilweise auch Produktemuster zur Verteilung gelangen können. Die Mieterin verzichtet in solchen Fällen auf die Geltendmachung einer Mietzinsreduktion und/oder von Schadenersatz.

16. Verkauf von alkoholhaltigen Getränken

Es ist der Mieterin ausdrücklich an allen Verpflegungsautomaten untersagt alkoholhaltige Getränke zu verkaufen.

17. Integrität

Die Vertragsparteien treffen angemessene Massnahmen zwecks Sicherstellung der Gesetzes- und Regelkonformität. Zudem halten sie den SBB Verhaltenskodex oder einen gleichwertigen Kodex sinngemäss ein.

18. Äusserungen gegenüber Medien und der Öffentlichkeit

Äusserungen gegenüber den Medien und/oder der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit dem Vertrag dürfen nur mit ausdrücklichem Einverständnis der SBB AG erfolgen.

19. Änderungen und Ergänzungen/Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Rahmenmietvertrags und der Vertragsbestandteile sowie der unterzeichneten Standort-Mietblätter bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

Sollten einzelne der Bestimmungen dieses Rahmenmietvertrags oder der Standort-Mietblätter ungültig sein, ungültig werden oder als ungültig erklärt werden, sind dadurch sämtliche übrigen Bestimmungen in ihrer Wirksamkeit nicht berührt. Die ungültigen Bestimmungen sind in gegenseitiger Absprache unter den Parteien durch andere, in Form und Inhalt gültige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Zweck und den Absichten der ungültigen Bestimmungen so nahe wie möglich kommen.

20. Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem vorliegenden Rahmenmietvertrag oder im Zusammenhang mit einzelnen Standorten ist:

- Bern für alle Streitigkeiten, welche sich ausschliesslich auf den vorliegenden Rahmenmietvertrag beziehen.
- Der Ort der gelegenen Sache für alle Streitigkeiten, welche einzelne Standflächen betreffen.

Auf den vorliegenden Vertrag ist schweizerisches Recht anwendbar.

21. Vertragsbestandteile und deren Rangfolge

Integrierende Bestandteile des Vertrages sind entsprechend ihrer Bedeutung in nachstehender Reihenfolge:

a) der vorliegende Vertrag

b) die nachfolgenden Beilagen zum Vertrag:

Beilage 1: Standortliste Automaten vom

Beilage 2: Geschäftskonzept vom

Beilage 3: Muster Standortmietliste vom

Beilage 4: Sortimentsgestaltung vom

Beilage 5: Prozess IM ortsspezifische Platzierung vom

c) Die Ausschreibungsunterlagen vom

d) Das Angebot der Firma vom

Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so bestimmt sich ihr Rang nach der vorangehenden Rangfolge.

22. Ausfertigung

Die vorliegende Vertragsurkunde wird in 2 gleich lautenden Exemplaren erstellt und unterzeichnet. Die Mieterin und SBB AG erhalten je 1 unterzeichnetes Exemplar inkl. Anhänge.

23. Unterschriften

Für die SBB AG:

Ort/Datum

Ort/Datum

Vorname, Name
Funktion

Vorname, Name
Funktion

Für die Mieterin:

Ort/Datum

Ort/Datum

Vorname, Name
Funktion

Vorname, Name
Funktion