Letter of Intent/Absichtserklärung

zwischen

**Kurt Keller**, Schattenweg 13, 9200 Gossau,

**Vermieter**

und

**Max Müller**, Winterallee 1, 9000 St. Gallen,

**Mieter**

Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) an der Sonnenstrasse 23 in 9200 Gossau. Er beabsichtigt, dieses Grundstück zu entwickeln und plant dafür eine Umnutzung. Er hat in diesem Zusammenhang einen Studienauftrag an das Architekturbüro XY erteilt.

Der Mieter beabsichtigt, das in der vorgeschriebenen Weise entwickelte Gebäude Z01 auf dem Grundstück Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) zu mieten und dabei auf eigene Kosten den Innenausbau entsprechend seinen Bedürfnissen auszugestalten.

Im Hinblick auf die Verwirklichung der gegenseitigen Interessen unterzeichnen die Parteien heute die vorliegende Absichtserklärung.

***Anmerkung***

*Es ist wichtig, dass in der Präambel die konkreten Umstände ersichtlich sind, weswegen eine Absichtserklärung zwischen den Parteien abgeschlossen wird. Deshalb ist der Text der Präambel den konkreten Umständen gegebenenfalls anzupassen oder zu ergänzen.*

I. Gegenstand / Verpflichtungen

1. Ziel: Gemeinsamer Mietvertrag

Zwischen den Parteien besteht die Absicht, in ernsthafte Vertragsverhandlungen über einen Mietvertrag im Gebäude Z01 auf dem Grundstück Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) zu treten. Der entsprechende Grundbuchauszug ist als Anhang 1 dieser Absichtserklärung angefügt.

Die Parteien verhandeln auf der Basis des bereits vorliegenden Entwurfes über den Abschluss eines Mietvertrages, gemäss welchem der Mieter das gesamte Gebäude Z01, wie es vom Vermieter geplant und erstellt wird, mietet. Dieser Entwurf eines Mietvertrags ist als Anhang 2 dieser Absichtserklärung angefügt. Weiter gelten auch die als Anhang 3 beigefügte städtebauliche Studie über das Gebäude Z01 des Grundstücks Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) vom [Datum] sowie der vom Architekturbüro XY zu erstellende Studienauftrag als Grundlage für die von den Parteien zu führenden Verhandlungen.

2. Verbindlichkeit

Obwohl beide Parteien nach Treu und Glauben das Interesse besitzen, einen Mietvertrag untereinander über das Gebäude Z01 auf dem Grundstück Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) abzuschliessen, anerkennen beide Parteien ausdrücklich, dass keine von ihnen aus der vorliegenden Absichtserklärung irgendwelche rechtlich durchsetzbaren Rechte ableiten kann, um den Abschluss des erwähnten Mietvertrags oder weitere Vertragsverhandlungen zu erwirken.

3. Termine

Die Parteien streben an, die Planung so voranzutreiben, dass der Bezug des Mietobjektes (Mietbeginn) am [*Datum*] erfolgen kann.

II. Informationsaustausch

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, alle für die Weiterentwicklung ihres gemeinsamen Zieles im Hinblick auf die Transaktion wesentlichen Informationen und Dokumente auszutauschen. Der Mieter erhält insbesondere frühzeitig Einblick in sämtliche Studien und Pläne über die Ausgestaltung des Grundstücks Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG), damit er anschliessend den Innenausbau planen kann. Der Mieter gibt dem Vermieter im Gegenzug frühzeitig Einblick in Pläne betreffend Innenausbau.

Bei einem Scheitern der Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrags sind beide Parteien verpflichtet, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen etc. auf erstes Verlangen der anderen Vertragspartei zurückzugeben und sämtliche angefertigten Kopien darüber zu vernichten, soweit diese nicht zwingend für die Geltendmachung von Rechten einer Partei benötigt werden.

III. Geheimhaltung

Gleichzeitig verpflichten sich die Parteien, bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages alle im Zusammenhang mit den Verhandlungen ausgetauschten Informationen inklusive die Tatsache des beabsichtigten Mietvertrags als streng geheim zu behandeln und dies weder gegenüber Dritten offenzulegen noch zu eigenen Geschäftszwecken direkt oder indirekt zu nutzen.

Die Parteien verpflichten sich weiter ausdrücklich, den Kreis der im Rahmen der vorliegenden Absichtserklärung involvierten Personen auf ein Minimum zu beschränken. Die vertraulichen Informationen dürfen nur Organen, Mitarbeitern und Beratern offengelegt werden, welche diese zwecks Verhandlungsführung und zur Beurteilung der vorgesehenen Transaktionen zwingend kennen müssen. Beide Parteien verpflichten sich gegenseitig, Organe, Mitarbeiter, Berater und Dritte, welchen vertrauliche Informationen im Rahmen dieser Absichtserklärung bzw. im Rahmen von weiteren Verhandlungen zur Kenntnis gebracht werden, ebenfalls zur strengen Geheimhaltung im Sinne dieser Vereinbarung zu verpflichten. Informationen oder ausgetauschte Unterlagen dürfen anderen Personen als den aufgezählten (Drittpersonen) nur nach vorgängiger Einholung einer schriftlichen Zustimmung der anderen Vertragsparteien bekannt gegeben werden.

Die Geheimhaltungspflicht gilt auch nach einem allfälligen Scheitern des Abschlusses eines gemeinsamen Mitvertrags unter den Vertragsparteien.

***Option***

*Anstelle einer Bestimmung über die Geheimhaltung kann zwischen den Parteien eine separate Gemeinhaltungsvereinbarung abgeschlossen werden und auf diese kann dann verwiesen werden:*

*«Hinsichtlich der Geheimhaltung gilt die zwischen den Parteien am [Datum] abgeschlossene Geheimhaltungsvereinbarung, die als Anhang 4 dieser Absichtsvereinbarung angehängt ist.»*

***Anmerkung***

*Die Verpflichtung der Bindung von Organen etc. macht selbstredend nur Sinn, wenn es sich beim Vermieter oder dem Mieter um eine juristische Person (z.B. AG oder GmbH) handelt. Bei natürlichen Personen kann die Bindung nur für Mitarbeiter und Berater greifen.*

IV. Exklusivität

Der Vermieter verpflichtet sich und all seine Organe, Mitarbeiter und Berater während der Dauer, für welche die vorliegende Absichtserklärung eingegangen wird (vgl. nachfolgend Ziffer V), keine Verhandlungen mit Dritten im Hinblick auf den Abschluss eines Mietvertrages betreffend das Gebäude Z01 auf dem Grundstück Nr. 1001 (Grundbuch Gossau SG) aufzunehmen und zu führen.

***Anmerkung***

*Auch hier sei der Hinweis angebracht, dass eine Bindung der Organe nur möglich ist, wenn der Vermieter und/oder Mieter eine juristische Person ist. Bei natürlichen Personen kann nur eine Bindung für die Vertragspartei sowie deren Mitarbeiter und Berater greifen.*

V. Dauer und Beendigung

Die vorliegende Absichtserklärung tritt in Kraft, sobald sie von sämtlichen Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

Die mit der vorliegenden Absichtserklärung eingegangenen gegenseitigen Rechte und Pflichten enden mit Abschluss eines Mietvertrages im Sinne von Ziffer I.1 vorstehend. Bis zu diesem Zeitpunkt führen die Parteien in Übereinstimmung mit den vorliegenden Be-stimmungen Verhandlungen mit dem Ziel, den erwähnten Mietvertrag abzuschliessen.

Beide Parteien sind bis zum Abschluss des definitiven Mietvertrages frei, die Vertragsverhandlungen nach eigenem Ermessen unter schriftlicher Benachrichtigung der anderen Vertragspartei und ohne Angabe von Gründen abzubrechen. Macht eine Partei von dieser Möglichkeit Gebrauch, gehen die gegenseitigen Rechte und Pflichten der vorliegenden Absichtserklärung mit Zustellung des erwähnten Schreibens unter.

***Option***

*Die Parteien können auch einen maximalen Zeithorizont vereinbaren, bei dessen Ablauf die Rechte und Pflichten der vorliegenden Absichtserklärung ohne schriftliche Benachrichtigung an die andere Vertragspartei enden. Dafür könnte folgender Zusatz angefügt werden.*

*«Auf jeden Fall endet die Gültigkeit der vorliegenden Absichtserklärung spätestens am 31. Dezember 2018.»*

Endigen die gegenseitigen Rechte und Pflichten gemäss der vorliegenden Absichtserklärung durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung einer der Parteien [***Option:*** *oder durch Zeitablauf*], so verzichten beide Parteien gegenseitig auf irgendwelche Forderungen für Aufwendungen, die sie im Hinblick auf den Abschluss dieses Mietvertrages gemäss Ziffer I.1 bis zum massgebenden Zeitpunkt betrieben haben. Eine Ausnahme besteht für die Konventionalstrafe gemäss nachfolgender Ziffer VI sowie für die Informations- und Geheimhaltungspflichten gemäss den vorherigen Ziffern II und III. Im Übrigen enden sämtliche allfälligen Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Absichtserklärung ab dem Zeitpunkt ihrer Beendigung.

VI. Konventionalstrafe

Sofern eine der Vertragsparteien ihre Pflichten gemäss den Ziffern II-IV verletzt, ist sie verpflichtet der anderen Vertragspartei eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF [*Betrag*] zu bezahlen. Die Bezahlung der Konventionalstrafe befreit nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen gemäss den Ziffern II-IV. Sodann bleibt weiterer Schadenersatz ausdrücklich vorbehalten.

VII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Die vorliegende Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht. Zuständig für allfällige Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Ort, Datum …………………………………………….. Ort, Datum ……………………………………………

Der Vermieter: Der Mieter:

……………………………………………………………………. …………………………………………………………………

Kurt Keller Max Müller