

## Mietvertrag

zwischen

**ifa Interkantonales Feuerwehrausbildungszentrum Balsthal**  
einfache Gesellschaft, bestehend aus:

1. Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV)  
Rheinstrasse 33a, 4410 Liestal
2. Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV)  
Baslerstrasse 40, 4500 Solothurn

Vermieterin

und

**Staat Solothurn (Amt für Militär und Bevölkerungsschutz [AMB])**  
vertreten durch das Hochbauamt, Rötihof  
Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

Mieter

### Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin diverser Parzellen im Industriegebiet Klus, Balsthal, und betreibt dort das interkantonale Feuerwehrausbildungszentrum ifa. Dieses wird nun mit einer Tunnelübungsanlage zur Ausbildung von Ereignisbewältigungen in Strassen- und Bahntunnels, insbesondere für Brandbekämpfung, erweitert. Damit die Zivilschutzausbildung des Kantons Solothurn inskünftig im ifa stattfinden kann, sind die Parteien übereingekommen, dass das ifa einen Teil ihrer bestehenden Räumlichkeiten zur Abdeckung der Bedürfnisse des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz SO umbaut und diese alsdann nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen vermietet:

### 1. Mietobjekt

- 1.1 Die Vermieterin vermietet dem Mieter auf ihrer Parzelle Nr. 3640 im GB Balsthal im Gebäude Nr. 17 (H) diverse Büro- und Schulungsräume mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sowie Parkplätze gemäss

Ziffer 4.1 hiernach bzw. gemäss den beiliegenden und integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages bildenden Unterlagen:

- Situationsplan vom ..... (Beilage 1)
- Pläne Mietflächen vom 04./08. Mai 2007 (Beilage 2)
- Ausstattungs-/Einrichtungsliste vom 17. April 2007 (Beilage 3)
- Richtofferte ifa vom 03. Juni 2005 (Beilage 4)
- Regierungsratsbeschluss des Kantons Solothurn  
Nr. 2006/1508 vom 14. August 2006 (Beilage 5)

1.2 Folgende Flächen stehen dem Mieter zur Mitbenützung (dh. kein ausschliessliches Nutzungsrecht) zur Verfügung:

- Klassenzimmer für Computer gestützte Ausbildung (ausserhalb des Mietobjektes)
- weitere gemäss Ziffer 12.1

Die Zuteilung der gemeinsam benutzten Räumlichkeiten und Infrastrukturen erfolgt durch die Leitung ifa in Absprache mit dem Mieter und den Feuerwehrinspektoraten der Kantone Basel-Landschaft und Solothurn.

## 2. **Verwendungszweck**

2.1 Die Mietflächen stehen dem Mieter zum Betrieb der Ausbildung im Amt für Militär und Bevölkerungsschutz (Zivilschutzausbildung, Orientierungstage, Ausbildung der Führungsorgane (KFS und RFS), Care-Team, Notfallseelsorger) zur Verfügung.

## 3. **Mietbeginn, Mietdauer, Option**

3.1 Das Mietverhältnis beginnt ab Bezugsbereitschaft des Mietobjektes. Die Bezugsbereitschaft sollte unter Vorbehalt von allfälligen Bauverzögerungen ca. Mitte November 2008 erstellt sein. Der definitive Einzugstermin wird dem Mieter von der Vermieterin mindestens 3 Monate im Voraus schriftlich angezeigt.

3.2 Der Mietvertrag wird für eine feste Vertragsdauer bis 31. Dezember 2016 abgeschlossen. Auf einen Zeitpunkt innerhalb dieser Dauer kann nicht gekündigt werden.

3.3 Dem Mieter wird hiermit das Optionsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung die feste, unkündbare Vertragsdauer zwei Mal um je 8 Jahre zu verlängern, dh. bis 31. Dezember 2024 bzw. 2032.

Will der Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch machen, so hat er die Ausübung der Option für die Periode vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2024 bis spätestens 31. Dezember 2014 (bei der Vermieterin

eintreffend) bzw. für die Periode vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2032 bis spätestens 31. Dezember 2022 (bei der Vermieterin eintreffend) mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen.

- 3.4 Wird das erste oder zweite Optionsrecht vom Mieter innert der eingeräumten Frist nicht ausgeübt, endet das Mietverhältnis ohne Kündigung auf das jeweilige Ende der befristeten Mietdauer. Dasselbe gilt nach allfälliger Ausübung des zweiten Optionsrechtes.

#### 4. Mietzins

- 4.1 Der Mietzins (Anfangs- bzw. Basismietzins) beträgt insgesamt CHF 361'275.-- p.a. (Anteil Verwaltung = CHF 95'209.-- p.a. und Anteil Ausbildung = CHF 266'066.-- p.a.) exkl. Mwst. Er berechnet sich entsprechend den jeweiligen Flächen bzw. Objekten wie folgt:

Interne Zahlstelle	Raumnummer	Raumname	m2	Preis/m2a	Mietzins pro Jahr
<b>Verwaltung</b>	14	Kursleitung	29	CHF 190	CHF 5'510
	15	Leiter Ausbildung	29	CHF 190	CHF 5'510
	16	Grossraumbüro	106	CHF 190	CHF 20'140
	17	Sitzung	38	CHF 190	CHF 7'220
	66	Lager Zivilschutz	144	CHF 90	CHF 12'960
	124	Materialraum	17	CHF 90	CHF 1'530
		7 Parkplätze		CHF 150	CHF 12'600
		Elektronik und Informatik		CHF 2'500	CHF 625
		Möblierung und Einrichtung		CHF112'500	CHF 18'750
	s.u.	Anteil Nebenräume, Verkehrsflächen	115	CHF 90	CHF 10'364
		<b>TOTAL HBA SO</b>	<b>478</b>		<b>CHF 95'209</b>
<b>Ausbildung</b>	61	Klassenzimmer A	47	CHF 190	CHF 8'930
	62	Klassenzimmer B	60	CHF 190	CHF 11'400
	63	Klassenzimmer C	60	CHF 190	CHF 11'400
	64	Theoriesaal mit Nebenraum	119	CHF 190	CHF 22'610
	65	Übungshalle	257	CHF 190	CHF 48'830
	74	CUA ab Ende 2009 1/2 Anteil (Fläche)	28	CHF 300	CHF 8'400
	122	FW-Material, Modell	69	CHF 150	CHF 10'350
	123	Technisches Material	58	CHF 150	CHF 8'700
	125	Aufenthalt	91	CHF 190	CHF 17'290
	126	Garderoben	77	CHF 190	CHF 14'630
127	CRP-Raum	35	CHF 190	CHF 6'650	

	13 Parkplätze		CHF 150	CHF 23'400
	Informatik CUA Raum		CHF 63'000	CHF 15'750
	Möblierung und Einrichtung		CHF192'000	CHF 32'000
s.u.	Anteil Nebenräume, Verkehrsflächen	286	CHF 90	CHF 25'726
	<b>TOTAL AMB</b>	<b>1187</b>		<b>CHF 266'066</b>
<b>GESAMTTOTAL ZIVILSCHUTZ</b>		<b>1665</b>		<b>CHF 361'275</b>

Aufteilung Nebenräume und Verkehrsflächen auf Verwaltung und Ausbildung:

Nebenräume und Verkehrsflächen	209	ELT Typ 6	6	CHF 90	CHF 540
	210	ELT Typ 7	12	CHF 90	CHF 1'080
	226	Zentrale L	8	CHF 90	CHF 720
	242	WC	19	CHF 90	CHF 1'710
	243	WC	13	CHF 90	CHF 1'170
	316	Treppe H	35	CHF 90	CHF 3'150
	317	Treppe H	36	CHF 90	CHF 3'240
	318	Treppe H	21	CHF 90	CHF 1'890
	319	Treppe H	8	CHF 90	CHF 720
	320	Galerie	102	CHF 90	CHF 9'180
	321	Korridor H	82	CHF 90	CHF 7'380
	322	Korridor H	22	CHF 90	CHF 1'980
	323	Korridor H	17	CHF 90	CHF 1'530
	324	Korridor H	6	CHF 90	CHF 540
	345	Putzraum	9	CHF 90	CHF 810
	346	Putzraum	5	CHF 90	CHF 450
		<b>TOTAL Nebenräume &amp; Verkehrsflächen</b>	<b>401</b>		<b>CHF 36'090</b>
		Anteil Verwaltung	115.2		
	Anteil Ausbildung	285.8			

4.2 Der Grundmietzins per Mietantritt basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Juni 2005 von 104.7 Punkten (Basis Mai 2000 = 100 Punkte). Der Mietzins ist jährlich, jeweils auf den 01. Januar, erstmals per 01. Januar 2010, zu 100 % der prozentualen Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise anzupassen, und zwar aufgrund des jeweiligen Indexstandes des vorangegangenen Oktobers. Die

Mietzinsanpassung erfolgt mit dem amtlichen Formular und mit einer Voranzeigefrist von einem Monat.

- 4.3 Der Mietzins ist quartalsweise zusammen mit den Nebenkosten im Voraus am Quartalsersten als Verfalltag zu bezahlen. Die erste Mietzinszahlung erfolgt pro rata temporis ab Mietbeginn.

## 5. **Nebenkosten**

- 5.1 Folgende Nebenkosten werden, soweit sie anfallen, dem Mieter anteilmässig belastet:

- Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5ff. VMWG
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagegebühren (inkl. Grundgebühr)
- Reinigung Abwasserleitungen
- Enthärtungsanlagen: Salz, Filter, Wartung und Service
- Gebühren für Kehrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters )
- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung
- Hauswartung und allgemeine Reinigungsarbeiten inkl. Verbrauchsmaterial
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial
- Schneeräumungskosten
- Lift, Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Toranlagen usw.: Wartung und Service
- Maschinen, Einrichtungen und Anlagen aller Art wie Wasch- und Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarm-, Gegensprech-, Klima- und Sprinkleranlage usw.: Wartung und Service
- Kabelfernsehen und -radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsg Gebühr, Wartung und Service
- weitere vom Mieter schriftlich beantragte und von der Vermieterin schriftlich zugesicherte Leistungen
- Brandmeldeanlagen, Feuerlöscheinrichtungen: Wartung und Service
- allgemeine Lüftungs- und Klimaanlage: Wartung und Service
- Verwaltungskosten für Erstellung der Nebenkostenabrechnung (Heizung, Warmwasser, Betriebskosten)

Der individuelle Stromverbrauch im Mietobjekt ist nicht in den Nebenkosten enthalten und wird dem Mieter direkt von den Elektrizitätswerken verrechnet.

- 5.2 Der Mieter leistet an die Nebenkosten (Ausnahme die Reinigungskosten in den gemieteten Räume, welche unter Ziffer 12.3 geregelt sind) vierteljährliche àconto-Zahlungen (siehe Ziffer 4.3 hiervor) von CHF 5'000.--, worüber die Vermieterin jährlich per 30. Juni mit dem Mieter abrechnet. Die Nebenkostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Empfang vom Mieter schriftlich beanstandet wird. Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

- 5.3 Im Falle wesentlicher Kostensteigerungen kann die Vermieterin diese àconto-Zahlungen unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist auf jeden Monatsbeginn anpassen. Die Anzeige hat auf dem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen und die Anpassung ist zu begründen.
- 5.4 Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich durch den Ausbildungsbetrieb des Mieters verursacht werden, trägt der Mieter, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

## **6. Ausbau und Übergabe des Mietobjektes**

- 6.1 Das Mietobjekt wird gemäss den beiliegenden und integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plänen und Ausstattungs-/Einrichtungsliste (Beilagen 1-3) auf den Mietbeginn für die Bedürfnisse des Mieters ausgebaut (u.a. auch bezüglich Elektronik, Informatik, Möblierung und Einrichtung). Diese Vermieterleistungen sind bei der Festlegung des Mietzinses eingerechnet worden.
- 6.2 Das Mietobjekt wird dem Mieter in gereinigtem und gebrauchsfähigem und betriebsbereitem Zustand übergeben. Der Mieter hat der Vermieterin innert 30 Tagen nach Mietantritt allfällige Mängel mit eingeschriebenem Brief zu melden. Erfolgt innert Frist keine Mängelmeldung, so gilt das Mietobjekt als mängelfrei.
- 6.3 Bei den unter Ziffer 4.1 hievore erwähnten Flächen handelt es sich um Innenmasse. Beiden Parteien steht das Recht zu, auf eigene Kosten die Flächenmasse ab Zeitpunkt des Mietbeginns innerhalb von 30 Tagen vor Ort zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen. Sofern eine solche Vermessung nicht eine Abweichung von mehr als +/- 5% ergibt, gelten die diesem Vertrag zugrunde liegenden Flächenmasse als von beiden Parteien verbindlich akzeptiert. Überschreitet die Differenz diesen Wert, so sind die verbindlichen Vertragsflächen zu korrigieren und der Mietzins entsprechend dem in Ziffer 4.1 hievore vereinbarten m<sup>2</sup>-Ansätzen rückwirkend auf den Mietbeginn anzupassen.

## **7. Unterhalt und Sorgfalt**

- 7.1 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt inkl. die gemäss Ziffer 6.1 hievore zur Verfügung gestellten Ausstattungen und Einrichtungen in gutem und sauberem Zustand zu erhalten und mit pflichtgemässer Sorgfalt zu benützen. Für Beschädigungen, die Folge nicht ordnungsgemässer Benützung sind, ist der Mieter voll schadenersatzpflichtig. Für die Benützung von Einrichtungen, wie z.B. der EDV-Einrichtungen, sind die von den Herstellern vorgeschriebenen Bedienungsvorschriften zu beachten
- 7.2 Der Unterhalt der allgemeinen Gebäudeteile geht zu Lasten der Vermieterin.

- 7.3 Dringende, der Vermieterin obliegende Reparaturen im und am Mietobjekt hat der Mieter sofort zu melden. Im Unterlassungsfalle haftet er für den dadurch allenfalls entstehenden Schaden.
- 7.4 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache (inkl. der gemäss Ziffer 6.1 hievor zur Verfügung gestellten Ausstattungen und Einrichtungen) vorzunehmenden Reinigungen, Ausbesserungen und Instandstellungen gehen zu Lasten des Mieters, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden. Dazu gehören insbesondere Reparaturen, deren Kosten im Einzelfall Fr. 1'000.00 nicht übersteigen.
- 7.5 Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter sowie auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

## 8. **Beschriftungen, Reklamen**

- 8.1 Das Anbringen von Beschriftungen und Reklamen beim und zum Mietobjekt soll dem Mietobjekt und der Umgebung angepasst sein. Die Kosten inkl. Installation, Betrieb, Reinigung und Unterhalt gehen zu Lasten des Mieters. Pläne und Entwürfe sind der Vermieterin zur schriftlichen Genehmigung vorzulegen.
- 8.2 Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

## 9. **Untermiete, Abtretung der Miete**

- 9.1 Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) und die Abtretung der Miete mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf Dritte (Art. 263 OR) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

## 10. **Versicherungen**

- 10.1 Das Mietobjekt ist zu Lasten der Vermieterin bei der kantonalen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschaden versichert. Die Vermieterin übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss folgender Versicherungen:
- Haushaftpflicht- und Gebäudewasserschaden-Versicherung
  - Einbruch- und Diebstahlversicherung für Mobiliar und Einrichtung
  - Feuerversicherung für Einrichtung und Mobiliar
  - Wasserschaden und Glasbruch

10.2 Der Mieter schliesst auf seine Kosten zur Abdeckung von Risiken folgende Versicherung ab:

- Betriebshaftpflichtversicherung

10.3 Die Versicherung der Teilnehmer und Instruktoren an den Ausbildungsgängen des Mieters ist ausschliesslich Sache des Mieters.

## 11. Rückgabe des Mietobjektes

11.1 Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einwandfreiem und gereinigtem Zustand zu übergeben (Art. 267 OR).

11.2 Mängel und Schäden, für die die Vermieterin den Mieter haftbar machen will, sind bei der Rückgabe der Mietsache in einem Protokoll festzuhalten und vom Mieter unterzeichnen zu lassen. Wenn dies nicht möglich ist, muss die Vermieterin dem Mieter durch eingeschriebenen Brief die Mängel innerhalb von 3 Werktagen mitteilen. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel bei der Vermieterin nicht schriftlich Einspruch innert 14 Tagen, gelten diese als von ihm anerkannt.

11.3 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall jedoch auch berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder ändern zu lassen. Der Mieter darf Schlüssel nur mit Erlaubnis der Vermieterin anfertigen lassen. Diese sind der Vermieterin beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

## 12. Schlussbestimmungen

### 12.1 Mietvertragsnachtrag betreffend Trümmerpiste, Demoplatz und gedeckte Ausbildungsplätze

In der Richtofferte des ifa vom 03. Juli 2005 (Beilage 4) wurden dem Mieter auch weitere Infrastrukturanlagen offeriert (Trümmerpiste, Demoplatz und gedeckte Ausbildungsplätze). Da diese Infrastrukturanlagen auf den voraussichtlichen Beginn des vorliegenden Mietvertrages noch nicht fertig gestellt sein werden und diese Anlagen aufgrund der effektiven Bedürfnisse des Mieters noch entwickelt werden müssen, werden die entsprechenden Rechte und Pflichten der Parteien zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Nachtrag zum vorliegenden Mietvertrag geregelt.

Unabhängig davon hat der Mieter das Recht, weitere ifa-Räumlichkeiten gemäss Verfügbarkeit und gemäss den jeweils geltenden Tarifen hinzu zu mieten.

### 12.2 Materialwart

In der Richtofferte des ifa vom 03. Juli 2005 (Beilage 4) wurde dem Mieter offeriert, dass der Unterhalt und die Wartung des Zivilschutzmaterials durch einen Materialwart des ifa sichergestellt wird. Die Parteien vereinbaren für diese Dienstleistung eine Entschädigung von pauschal CHF 30'000.-- p.a. exkl. Mwst. (Basis 40 % Pensum). Die entsprechenden Rechte und Pflichten der Parteien inkl. Pflichtenheft des Materialwartes werden in einem separaten und noch abzuschliessenden Dienstleistungsvertrag vereinbart werden.

### 12.3 Reinigung der Mieträumlichkeiten

Für die Reinigung der Mieträumlichkeiten soll gemeinsam ein separates Pflichtenheft und ein entsprechender Dienstleistungsvertrag erstellt werden. Die Höhe der Reinigungskosten wie auch die Zahlungsmodalitäten werden im Dienstleistungsvertrag separat zu diesem Mietvertrag geregelt.

### 12.4 Benutzung Mensa ifa

Der Mieter hat das Recht, sämtliche Kursteilnehmer in der Mensa des ifa zu verpflegen. Die Verpflegung wird nach den effektiven Teilnehmerzahlen verrechnet und monatlich mit einer Zahlungsfrist von 10 Tagen in Rechnung gestellt. Die Verpflegungskosten unterstehen der eidgenössischen Mehrwertsteuer.

### 12.5 Inkonvenienzen betreffend Erstellung Tunnelanlage

Dem Mieter ist bekannt, dass während der Bauphase des zu erstellenden Ausbildungstunnels beim ifa Inkonvenienzen stattfinden können (z.B. Lärmimmissionen, räumliche Verschiebungen von Ausbildungsplätzen etc.). Der Betrieb des Ausbildungszentrums darf durch die Bauarbeiten nicht unzumutbar behindert werden.

### 12.6 Grundbucheintrag

Die Vermieterin ermächtigt den Mieter, den vorliegenden Mietvertrag während der Dauer des Mietverhältnisses im Grundbuch auf eigene Kosten vormerken zu lassen.

### 12.7 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

### 12.8 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichende Bestimmung enthält, gelten die Art. 253ff. OR über die Miete.

### 12.9 Gerichtsstand

Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand **Balsthal**.

12.10 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in 4 gleich lautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei beiden Parteien 2 Exemplare ausgehändigt werden.

Ort, Datum: Solothurn, 25. September 2007

Die Vermieterin:

Sig. Hanspeter Isch  
Solothurnische Gebäudeversicherung

Sig. Bernhard Fröhlich  
Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Der Mieter:

Sig. Guido Keune  
Leiter Immobilien