

**Nachtrag zum Mietvertrag
vom 12./18./19. Dezember 2007**

zwischen

Interkantonales Feuerwehr-Ausbildungszentrum ifa
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

**betreffend
Ausbildungsbetrieb in Balsthal**

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin diverser Parzellen im Industriegebiet Klus-Balsthal und betreibt dort das Interkantonale Feuerwehr-Ausbildungszentrum 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, haben die Parteien im Dezember 2007 einen Mietvertrag abgeschlossen. In Ziffer 12.1 haben die Parteien vorbehalten, einen Mietvertragsnachtrag betreffend Nutzung weiterer Flächen abzuschliessen. Der vorliegende Nachtrag bezweckt, diesen vorbehaltenen Punkt nunmehr definitiv zu regeln.



1. Grundsatz

- 1.1 Der vorliegende Nachtrag bildet eine rechtliche Einheit mit dem Mietvertrag vom Dezember 2007. Soweit im vorliegenden Nachtrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten für den vorliegenden Nachtrag sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom Dezember 2007.

2. Zusätzliches Mietobjekt

- 2.1 Die Vermieterin vermietet dem Mieter auf ihrer Parzelle Nr. 3640 im GB Balsthal eine als "Pioniergelände" bezeichnete Fläche von ca. 1200 m². Das Pioniergelände umfasst:
- Grosse Blockstein-Stützmauer zur Anhebung des Geländes
 - Hebeplatz
 - Trainings-Röhrensystem (oberirdisch)
 - Wasserabweisungs-Übungsplatz
 - Lichtschachtelementeplatz, aufgeteilt in zwei Teilobjekten
 - Unterstand für Material
- 2.2 Diese Mietfläche "Pioniergelände" ist im beiliegenden Situationsplan M 1:200 vom 12. November 2008 (Beilage 1) gelb markiert. Der Situationsplan bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Nachtrages.
- 2.3 Nicht Bestandteil des Pioniergeländes ist das unterirdische Röhrensystem, welches durch die Vermieterin genutzt wird sowie der im Situationsplan (Beilage 1) orange markierte Weg.
- 2.4 Die Vermieterin vermietet dem Mieter auf ihrer Parzelle Nr. 3640 im GB Balsthal eine als "Kleinausbildungsplätze" bezeichnete Fläche von ca. 500 m². Die Kleinausbildungsplätze umfassen:
- Grosser Unterstand für Material und Personen
 - Ausbildungsplatz Spinne
 - Kleinausbildungsplätze für Holzbearbeitung, Stahlbearbeitung und Kompressorausbildung
- 2.5 Diese Mietfläche "Kleinausbildungsplätze" ist im beiliegenden Situationsplan M 1:200 vom 12. November 2008 (Beilage 2) grün markiert. Der Situationsplan bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Nachtrages.

3. Verwendungszweck

- 3.1 Die Mietflächen "Pioniergelände" und "Kleinausbildungsplätze" dienen dem gleichen Verwendungszweck wie das Mietobjekt gemäss Mietvertrag vom Dezember 2007.



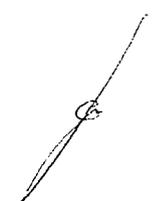
4. **Mietbeginn, Mietdauer, Option**

- 4.1 Die zusätzlichen Mietobjekte "Pioniergelände" und "Kleinausbildungsplätze" werden spätestens am 15. Juni 2009 (Bezugsbereitschaft) übergeben. Vorbehalten bleiben allfällige Bauverzögerungen, welche ausserhalb des Einflussbereichs der Vermieterin stehen.
- 4.2 Mietdauer sowie das Optionsrecht richten sich nach dem Mietvertrag vom Dezember 2007.

5. **Mietzins**

- 5.1 Der Mietzins (Anfangs- bzw. Basismietzins) für das "Pioniergelände" berechnet sich nach den effektiven Baukosten und den Landkosten, welche mit einer Bruttorendite von 5.5% p.a. verzinst werden. Die Baukosten betragen gemäss Kostenvoranschlag CHF 820'000.00 und die Landkosten CHF 34'000.00.
- 5.2 Sofern die Bauabrechnung im Zeitpunkt des Mietantrittes noch nicht vorliegt, gilt vorderhand ein provisorischer Mietzins von CHF 46'970.00 p.a. Sobald die Bauabrechnung vorliegt, wird der definitive Anfangs- bzw. Basismietzins gemäss Ziffer 5.1 hievor berechnet und von der Vermieterin dem Mieter unter Beilage der Bauabrechnung schriftlich angezeigt. Der Differenzbetrag zwischen dem provisorischen und dem definitiven Mietzins ist zwischen den Parteien auszugleichen.
- 5.3 Der Anfangs- bzw. Basismietzins per Mietantritt basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Vorlage der Bauabrechnung gemäss Ziffer 5.2 hiervor (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 Landesindex 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.

6. **Nebenkosten**

- 6.1 Folgende Nebenkosten werden, soweit sie anfallen, dem Mieter anteilmässig belastet:
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagegebühren (inkl. Grundgebühr)
 - Reinigung Abwasserleitungen
 - Gebühren für Kehrrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters)
 - Allgemestrom und allgemeine Beleuchtung
 - Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial
 - Schneeräumungskosten
- 

- Weitere vom Mieter schriftlich beantragte und von der Vermieterin schriftlich zugesicherte Leistungen
- Verwaltungskosten für Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

Der individuelle Stromverbrauch wird, soweit eine separate Erfassung erfolgt, dem Mieter direkt von den Elektrizitätswerken verrechnet, andernfalls anteilmässig belastet.

- 6.2 Die Abrechnung dieser Nebenkosten erfolgt zusammen mit den Nebenkosten aus dem Mietvertrag vom Dezember 2007, wobei die gemäss dem Mietvertrag vom Dezember 2007 geleisteten àconto-Zahlungen bei der Abrechnung berücksichtigt werden.

7. **Ausbau des Mietobjektes**

- 7.1 Das zusätzliche Mietobjekt "Pioniergelände" wird gemäss dem beiliegenden und integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Situationsplan M 1: 200 vom 12. November 2008 (Beilage 1), dem Vorprojekt inkl. Kostenschätzung gemäss Bericht Pioniergelände Zivilschutz vom 09. Dezember 2008 (Beilage 3) und dem Terminprogramm vom 16. Oktober 2008 (Beilage 4) auf den Mietbeginn für die Bedürfnisse des Mieters ausgebaut.

8. **Schlussbestimmungen**

- 8.1 Zumiete Kleinlöschgeräteplattform (= Demoplatz) und/oder unterirdisches Röhrensystem durch Mieter

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, die von der Vermieterin genutzte Kleinlöschgeräteplattform (= Demoplatz) und/oder das unterirdische Röhrensystem zu benutzen. Die Benutzung erfolgt in gegenseitiger und gemeinsamer Absprache und unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der Vermieterin. Es werden nur die verursachten Material- und/oder Personalkosten verrechnet.

- 8.2 Benutzung des Pioniergeländes durch Vermieterin

Analog obiger Ziffer steht der Vermieterin das Recht zu, vom Mieter das Pioniergelände und die Kleinausbildungsplätze zu benutzen. Die Benutzung erfolgt in gegenseitiger und gemeinsamer Absprache und unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs des Mieters. Es werden nur die verursachten Material- und/oder Personalkosten verrechnet.

- 8.3 Durchfahrtsrecht von Berechtigten

Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die im beiliegenden Situationsplan M 1:200 vom 12. November 2008 (Beilage 1) orange markierte Wegfläche für die Durchfahrt von Berechtigten dient. Der Mieter kann diese Wegfläche vertragsgemäss mitbenutzen, ist jedoch verpflichtet, im Bedarfsfall jederzeit den ungehinderten Durchgang für Berechtigte (z.B. Landwirt) zu gewährleisten.

8.4 Reinigung der Mieträumlichkeiten

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

8.5 Materialwart

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass der Unterhalt und die Wartung des Zivilschutzmaterials durch einen Materialwart des Mieters erfolgen.

8.6 Grundbucheintrag

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

8.7 Vertragsausfertigung

Der vorliegende Nachtrag wird in vier gleich lautenden Exemplaren ausfertigt und unterzeichnet, wobei beiden Parteien zwei Exemplare ausgehändigt werden.

Solothurn, den 12. Mai 2009

Sig. Guido Keune

.....
Hochbauamt Kanton Solothurn
Guido Keune
Leiter Immobilien

Liestal, den 24.2.09

.....
Basellandschaftliche Gebäudeversicherung
Bernhard Fröhlich Silvan Koch
Direktor Vizedirektor

Solothurn, den 3.3.09

.....
Solothurnische Gebäudeversicherung
Esther Gassler Alain Rossier
Präsidentin VK Direktor