

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Balsthal; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 5. März 2024, RRB Nr. 2024/346

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Bildungs- und Kulturkommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Entwicklung der Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien	5
1.3 Region 4: Thal/Gäu.....	6
2. Erwägungen	6
2.1 Strategische Planung HPSZ.....	6
2.2 Geschäftsräume im Gewerbehau, Rainweg 8, Balsthal - Neues Mietverhältnis	7
3. Kosten.....	7
3.1 Finanzielle Auswirkungen.....	7
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	7
3.3 Mieterausbau	7
3.4 Mobiliar und ICT-Kosten	7
3.5 Unterhalt	7
3.6 Budgetierung	7
4. Rechtliches.....	8
5. Antrag.....	8
6. Beschlussesentwurf	9

Beilage

Mietvertrag für das Heilpädagogische Schulzentrum (HPSZ)

Kurzfassung

Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag für das Heilpädagogische Schulzentrum (HPSZ) Balsthal.

Gemäss optiSO+ ist der Unterricht für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 durch den Kanton zu gewährleisten. Um diesen Leistungsauftrag zu erfüllen, müssen ab dem Schuljahr 2024/2025 zusätzliche Klassen untergebracht werden. Die räumliche Situation des HPSZ Balsthal reicht dafür nicht mehr aus.

Das Gewerbehaus Rainweg 8, Balsthal, kann die Situation entschärfen. Durch das Anmieten von Flächen in dieser Liegenschaft wird das Angebot in Balsthal in einem ersten Schritt von aktuell 11 Klassen auf 15 Klassen ausgebaut. Das Gewerbehaus liegt in Gehdistanz zur Falkensteinerstrasse 20, der Mietfläche beim Rainweg 3 und den kommunalen Schulhäusern.

Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss konnten vom Hochbauamt im Sinne einer dringlichen Sofortmassnahme befristet für das Schuljahr 2023/2024 bereits angemietet werden.

Die Vermieterin des Gewerbehauses Rainweg 8, Balsthal, BKD Immobilien AG, offeriert diese dem Hochbauamt ab 1. Juli 2024 für Fr. 138'420.00 zur Miete (Bruttomiete pro Jahr). Der Mietvertrag soll per 1. Juli 2024 unbefristet mit 6 Monaten Kündigungsfrist abgeschlossen werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages betreffend Sicherstellung von Raumbedürfnissen des Heilpädagogischen Schulzentrums (HPSZ) Balsthal.

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Im Herbst 2018 wurde das Projekt optiSO+ lanciert (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2018/1390 vom 3. September 2018). Projektziel war es, den 2008 von der Invalidenversicherung (IV) übernommenen Bereich der Sonderpädagogik auf Optimierungs- und verstärkte Steuerungsmöglichkeiten zu überprüfen. Gleichzeitig sollte auch aufgezeigt werden, wie die neuen Angebote, welche aus der im Jahr 2018 erfolgten Revision des Volksschulgesetzes (VSG; BGS 431.111) vom 14. September 1969 resultierten, in eine kantonale Versorgungsstruktur eingebaut werden können.

Mit RRB Nr. 2020/523 vom 31. März 2020 wurde der Schlussbericht optiSO+ zur Kenntnis genommen und das Departement für Bildung und Kultur (DBK) sowie das Volksschulamt (VSA) mit der Umsetzung der darin beschriebenen Angeboten und Massnahmen beauftragt.

Mit RRB Nr. 2020/1654 vom 24. November 2020 wurden die Versorgungsregionen neu eingeteilt und die Anzahl Abteilungen pro Region planerisch festgelegt. Ab dem Schuljahr 2022/2023 werden Kinder mit Bedarf nach kantonalen Spezialangeboten drei Bedarfsstufen zugewiesen. Je nach Bedarfsstufe unterscheiden sich die Schwerpunkte und Zielsetzungen des Unterrichts und der ergänzenden Förder- und Therapiemassnahmen. Die Angebote für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 (Angebote in der kantonalen Versorgungsstruktur) umfassen die zeitlich befristeten Spezialangebote (Vorbereitungsklasse SpezA VK und Klassen für Kinder mit massiven Verhaltensauffälligkeiten SpezA V), den Unterricht in den Sonderschulen (Bereiche Kognition und Verhalten) und die integrativen sonderpädagogischen Massnahmen (ISM).

Mit RRB Nr. 2022/1257 vom 23. August 2022 wurden im Rahmen optiSO+ die Liegenschaftsentwicklung und Massnahmen in den Versorgungsregionen der Bedarfsstufe 1 genehmigt. Basierend auf den Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen in der Bedarfsstufe 1 sind pro Versorgungsregion die betrieblichen, personellen und räumlichen Entwicklungen anzugehen. Ziel ist es, dass künftig für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 an allen Standorten ein vergleichbares Leistungsangebot und eine vergleichbare Infrastruktur zur Verfügung stehen.

1.2 Entwicklung der Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien

Die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (Bereiche Kognition, Verhalten, ISM sowie zeitlich befristete Spezialangebote) respektive des Grundangebotes (optiSO+) kann aktuell nicht an allen HPSZ Standorten angeboten werden. Ab dem Schuljahr 2024/2025 müssen in Balsthal, Olten und Solothurn zusätzliche Klassen eröffnet werden, um den Bedarf abzudecken. Bisher werden Kinder, welche gemäss der neuen regionalen Verteilung dem HPSZ zugewiesen sind, an die privaten Anbieter verteilt.

Laut Hochrechnung der Abteilung «Individuelle Leistungen», VSA, werden in Breitenbach keine grossen Veränderungen bei den Schülerzahlen erwartet. Das HPSZ Region Breitenbach ist in der kantoneigenen Liegenschaft Schulhaus Grien untergebracht und verfügt über genügend Raumreserven.

An den anderen drei Standorten ist die errechnete Zunahme (durchschnittliche Zuweisungen der letzten Jahre sowie Wachstum in den entsprechenden Gemeinden) folgende:

Jahr	Standort Balsthal	Standort Olten	Standort Solothurn
2023	11 Klassen	22 Klassen	10 Klassen
2024	17 Klassen	30 Klassen	12 Klassen
2025	17 Klassen	30 Klassen	14 Klassen
2035	18 Klassen	36 Klassen	15 Klassen

1.3 Region 4: Thal/Gäu

Mit Beschluss Nr. SGB 123c/2013 vom 28. August 2013 hat der Kantonsrat dem Kauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 1309 (Falkensteinerstrasse 20) ins Verwaltungsvermögen zugestimmt. Auf Beginn des Schuljahres 2015/2016 wurden mit einem Erweiterungsbau vier zusätzliche Unterrichtsräume gebaut. Um die wachsende Schülerzahl unterzubringen, mussten für die Region 4 zusätzliche Flächen beim Kindergarten am Rainweg 3 und beim Schulhaus Herbetswil gemietet werden. Für das Schuljahr 2024/2025 sollen nun sechs weitere Klassen untergebracht werden.

Gebäude	Objekt	Kapazität
Falkensteinerstrasse 20	Objekt gehört dem Kanton Verfügt aber nicht über genügend Raumreserven	5 Klassen
Rainweg 3	Mietobjekt Eigenbedarf der Gemeinde voraussichtlich ab Schuljahr 2024/2025	1 Klasse
Herbetswil	Mietobjekt Zum Teil Eigenbedarf der Gemeinde ab Schuljahr 2025/2026	3 Klassen
Rainweg 8	Mietobjekt 2 Klassen konnten bereits für das Schuljahr 2023/2024 untergebracht werden (befristeter Mietvertrag)	2 Klassen zusätzlich 3-4 Klassen ab dem Schuljahr 2024/2025

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Durch die rechtzeitige Anmietung zusätzlicher Räume soll dem Volksschulamt und dem Hochbauamt genügend Zeit verschafft werden, um eine nachhaltige Gesamtlösung für die Versorgungsregion 4 zu finden.

2.2 Geschäftsräume im Gewerbehaus, Rainweg 8, Balsthal - Neues Mietverhältnis

Das Gewerbehaus, Rainweg 8, liegt in Gehdistanz zur Falkensteinerstrasse 20, der Mietfläche beim Rainweg 3 und den kommunalen Schulhäusern. Ab dem Schuljahr 2023/2024 konnten im 1. Obergeschoss bereits zwei Unterrichtsräume bezogen und im Dachgeschoss der Schulpsychologische Dienst integriert werden. In den Flächen im Erdgeschoss und der restlichen Fläche im 1. Obergeschoss sollen ab dem Schuljahr 2024/2025 zusätzlich vier Unterrichtsräume bereitgestellt werden.

3. Kosten

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten im Gewerbehaus, Rainweg 8, beträgt jährlich Fr. 138'420.00. Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 17'520.00. Der Nettomietzins beträgt Fr. 120'900.00 bzw. Fr. 160.00/m² Nutzfläche.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird per Start Schuljahr 2024/2025 ab 1. Juli 2024 unbefristet abgeschlossen. Er kann unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist jeweils auf das Schuljahresende von beiden Parteien gekündigt werden.

3.3 Mieterausbau

Die Kosten für den Mieterausbau gehen zu Lasten des Hochbauamtes. Die Kosten für diesen Mieterausbau belaufen sich auf ca. Fr. 250'000.00 und werden über den genehmigten planbaren Unterhalt Hochbau 2024 - 2026 (RRB Nr. 2023/1897 vom 20. November 2023) abgerechnet. Die unterjährige Genehmigung dieser Massnahme erfolgt, unter Einhaltung des bewilligten Kredits, durch das Bau- und Justizdepartement.

3.4 Mobiliar und ICT-Kosten

Die Kosten für die Informatikanbindung und -installationen sowie die nutzerspezifische Möblierung gehen zu Lasten des Globalbudgets Volksschule.

3.5 Unterhalt

Der Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Vermieterin. Die Betriebs- und Nebenkosten werden Akonto verrechnet.

3.6 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete (2024: ca. Fr. 60'450.00 / ab 2025: Fr. 120'900.00 pro Jahr) gehen zu Lasten Hochbauamt. Sie sind im Globalbudget Hochbau 2024 bis 2026 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

Die Nebenkosten (2024: ca. Fr. 8'760.00 / ab 2025: Fr. 17'520.00 pro Jahr) gehen zu Lasten HPSZ. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2022 bis 2024 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich Fr. 138'420.00 (brutto) stellen nach § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine jährlich wiederkehrende Ausgabe dar, die ab einem Betrag von über Fr. 50'000.00 in der Finanzkompetenz des Kantonsrates liegt. Nach § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist die Kompetenz zur Bewilligung von Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Einrichtungen an den Kantonsrat delegiert. Der Kantonsrat beschliesst somit über die Miete von Schulräumlichkeiten abschliessend und ohne Referendum.

5. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Peter Hodel
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Balsthal; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003¹⁾ sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 5. März 2024 (RRB Nr. 2024/346), beschliesst:

1. Der Mietlösung für das HPSZ Balsthal in den Räumlichkeiten des Gewerbehauses, Rainweg 8, Balsthal, wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der BKD Immobilien AG, Balsthal und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, von Fr. 138'420.00 (brutto), wird zugestimmt.
3. Die Kosten für die Nettomiete gehen zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt. Die Nebenkosten gehen zu Lasten des Globalbudgets Volksschule.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller
Hochbauamt (MaB)
Departement für Bildung und Kultur
Volksschulamt
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter	BKD AG CHE-106.482.046 Baronweg 16 4710 Balsthal
Mieter	Staat Solothurn vertr. d. Kantonales Hochbauamt
Adresse	Werkhofstrasse 65 4509 Solothurn
Telefonnummer	

(mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch)

2. Mietsache

Liegenschaft	Gewerbehäus Rainweg 8, 4710 Balsthal
Mietobjekte	Büro im Erdgeschoss MB 01 Werkraum/Lager im Erdgeschoss MB 02 Büro im Obergeschoss MB 03 Büro im Obergeschoss MB 04 Büro im Dachgeschoss MB 05 + 06 7 Aussenparkplätze

Die Mietflächen sind in den beiliegenden Plänen (Beilage 1), welche integrierender Bestandteil des Vertrages bilden [rot] schraffiert. Eine allfällige Abweichung der in den Plänen angegebenen Mietflächen von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung des Mietzinses.

Benützungsort	Heilpädagogisches Sonderschul Zentrum HPSZ (EG und OG) Schulpsychologischer Dienst SPD (DG)
Mitbenutzung	Treppenhaus und WC-Anlagen

3. Mietbeginn, Dauer und Kündigung

Mietbeginn	1. Juli 2024
Kündigung bei unbestimmter Dauer	6 -monatlich im Voraus auf Ende jeden Juli
jedoch frühestens auf	31. Juli 2025 (Mindestmietdauer)

4. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

Ab 1. Juli 2024	Bezeichnung	Fläche HNF	Betrag in CHF
Erdgeschoss	HPSZ	250 m2	39'600.-
Werkraum/Lager Erdgeschoss	HPSZ	124 m2	22'200.-
Obergeschoss	HPSZ	250 m2	37'800.-
Büro im Obergeschoss	HPSZ	38 m2	10'200.-
Dachgeschoss	SPD	74 m2	9'000.-
7 Aussenparkplätze			2'100.-
Nettomiete pro Jahr			120'900.-

Heiz- und Nebenkosten		Akonto	17'520.-
Bruttomiete Jahr			138'420.-
Zahlbar vierteljährlich im Voraus			34'605.-

5. Mieterausbauten

- 5.1. Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache vornehmen, hat er dafür vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen (Art. 260a Abs. 1 OR). Anderslautende schriftliche Vereinbarungen im konkreten Einzelfall vorbehalten, erteilt der Vermieter eine allfällige Zustimmung nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt (Art. 260a Abs. 2 OR). Im gleichen Umfang wird auch jede Entschädigungspflicht für durch den Mieter geschaffene Mehrwerte (Art. 260a Abs. 3 OR) wegbedungen.
- 5.2. Der mieterseitige Ausbau ist vom Mieter auf eigene Kosten und nach fachmännisch, neuzeitlichen Grundsätzen vorzunehmen. Auf die Interessen anderer Parteien in der Liegenschaft ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten Ansprüche, soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.
- 5.3. Auf den Mietantritt wurden die Räumlichkeiten im Obergeschoss nach den Wünschen des Mieters umgebaut. Die im beiliegenden Baubeschrieb (Beilage 2) umschriebenen Bauten und Anlagen gelten als Mieterausbauten. Diese sind auf Verlangen des Vermieters auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen. Verzichtet der Vermieter nachträglich auf die Rückbaupflicht, ist für den verbleib der Mieterausbauten im Mietobjekt keine Entschädigung geschuldet.
- 5.4. Der Mieterausbau im Obergeschoss wurde durch den Vermieter im Sinne eines Darlehens vorfinanziert. Die Darlehensschuld beträgt ca. CHF 120'000.00 und ist mit einer Kapitalverzinsung und einer Amortisationsdauer von 10 Jahren in Form einer Annuitätenzahlung durch den Mieter zurückzubezahlen. Wird der Vertrag vor Ablauf der Amortisationsdauer gekündigt, schuldet der Mieter dem Vermieter den noch verbleibenden Restwert. Dieser ist auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig.
- Darlehensschuld: ca. CHF 120'000.00
- Zinssatz: 2%
- Jährliche Annuitätenzahlung: ca. CHF 13'360.00
- Die Annuitätenzahlung ist in vierteljährlichen Raten von ca. CHF 3'340.00 zusammen mit der Mietzinszahlung zur Zahlung fällig.
- 5.5. Über eine allfällige Vorfinanzierung der noch vorzunehmenden Mieterausbauten verständigen sich die Parteien ausserhalb dieses Vertrages.

6. Heiz- und Nebenkosten

Hier verweisen wir auf die beiliegenden 'Bestimmungen zum Mietvertrag', welche einen integrierten Bestandteil dieses Mietvertrages bilden.

7. Sicherheitsleistung

Auf die Leistung eines Mietzinsdepots wird verzichtet.

8. Mietzinsberechnung

Berechnungsgrundlagen Hypothekarzinzsatz 1.75 %

Landesindex der Konsumentenpreise 106.3 Punkte, Stand Dezember 2023 (Dez. 2020 = 100)

9. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

- 9.1. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren:
Beabsichtigt der Vermieter den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bekanntzugeben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden könnte.
Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.

10. Untermiete, Abtretung der Miete

- 10.1. Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:
- Untermiete, Abtretung der Miete;
- die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht;
- das Halten von Tieren.
- 10.2. Stimmt der Vermieter der Untermiete zu, so haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.
Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin.
Dem Vermieter steht es zu, jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist seine schriftlich und auf Zusehen hin erteilte Zustimmung auf ein Monatsende zu widerrufen, sofern die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

11. Reinigungspflicht

- 11.1. Die Reinigung der allgemein benützten Räume, wie Kellervorplatz, Treppen, Vorplätze, Estrich usw. und die Beseitigung von Eis und Schnee auf dem Hauszugang und auf dem Trottoir ist gemeinsame Sache der Mieter. Wohnt der Hauseigentümer ebenfalls im Hause, so hat er sich wie ein Mieter zu beteiligen. Diese Pflicht entfällt, wenn der Vermieter sie dem Mieter gegen Bezahlung abgenommen hat.
- 11.2. Anders lautende Regelungen sind schriftlich zu vereinbaren.
- 11.3. der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

12. Verhältnis zum Obligationenrecht

- 12.1. In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes, die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

13. Weitere Bestimmungen:

- 13.1. Die Beilagen 'Hausordnung' und 'Bestimmungen zum Mietvertrag' bilden integrierte Bestandteile dieses Mietvertrages und sind von beiden Parteien ausdrücklich anerkannt.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1. Die Hausordnung und die nachstehenden Beilagen bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrages. Der Vermieter behält sich das Recht vor an der Hausordnung Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen oder im Einzelfall geringfügige Abweichungen zu gestatten.
- 14.2. Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft Rainweg 8 in Balsthal ein. Nach der Unterzeichnung des Mietvertrages veranlasst der Mieter die Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch.
- 14.3. Dieser Mietvertrag wird im Grundbuch vorgemerkt. Der Vermieter verpflichtet sich der Eintragung dieser Vormerkung zuzustimmen.
- 14.4. Die Kosten für die Grundbucheintragungen gehen zu Lasten des Mieters.

Beilagen:

- 1. Grundrisspläne
- 2. Bestimmungen zum Mietvertrag
- 3. Hausordnung

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag gilt als **Gerichtsstand** der **Ort der gemieteten Sache**.

Der Mietvertrag wird 2-fach ausgestellt: 1 Exemplare Vermieter/Eigentümer, 1 Exemplar Mieter

Der Vertrag ist erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Balsthal,

Solothurn,

Der Vermieter:

Der Mieter:

BKD AG

Staat Solothurn
vertr. durch Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
