



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
51 Jugendamt

Vorlagen-Nummer

181/13

1

Sitzungsvorlage

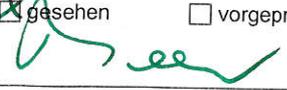
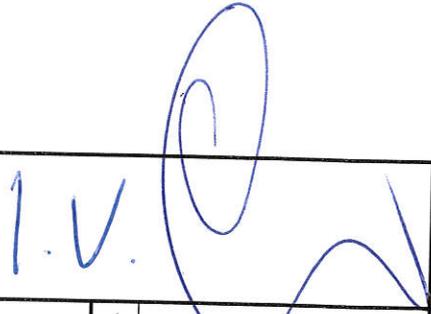
Datum: 13.06.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Jugendhilfeausschuss	öffentlich	25.06.2013	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	17.07.2013	
3.				
4.				

Abschluss von Mietverträgen mit der AWO KiSA UG für die Kindertageseinrichtungen in der Franz-Rüth-Straße 1a und in der Gartenstraße 36a

Beschlussentwurf:

Dem Abschluss der als Anlage 1 und als Anlage 2 beigefügten Mietverträge mit der AWO KiSA UG (haftungsbeschränkt) – hundertprozentige Tochter der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Aachen Land e.V. – wird zugestimmt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt Abstimmungsergebnis <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt Abstimmungsergebnis <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt Abstimmungsergebnis <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt Abstimmungsergebnis <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Zum 01.08.2013 starten 2 neue Kindertageseinrichtungen in Eschweiler. Eine 5-Gruppige Einrichtung in der Franz-Rüth-Straße und eine 3-Gruppige Einrichtung in der Gartenstraße. Entsprechend der Beschlussempfehlung zu Verwaltungsvorlage 147/13 sollen beide Kindertageseinrichtungen von der hundertprozentigen Tochter der Arbeiterwohlfahrt Aachen-Land e.V. AWO KiSA UG geführt werden.

Vorbehaltlich dieser Beschlussfassung schlägt die Verwaltung deshalb weiter vor, die als Anlage 1 und 2 beigefügten Mietverträge mit der AWO KiSA UG abzuschließen.

Die Miethöhe sowie die der Vermietung zugrunde zu legende Fläche wurden auf der Grundlage der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (Durchführungsverordnung KiBiz – DVO KiBiz) ermittelt.

Ohne Berücksichtigung des 9%Trägeranteils für arme Träger (dieser Anteil wird –zusätzlich zum 55% Anteil- von der Stadt Eschweiler übernommen) ergeben sich für die Kindertageseinrichtungen **Franz-Rüth-Straße** und **Gartenstraße** folgende Mietberechnungen:

Berechnung der Miete Franz-Rüth-Straße:				Gesamt
§ 6 Abs. 3 DVO KiBiz anrechenbare Fläche pro Gruppe für Ü 3 Betreuung	160 qm	* 5 Gruppen	800 qm	875 qm anrechenbare Fläche
§ 6 Abs. 3 DVO KiBiz anrechenbare Fläche pro Gruppe für U 3 Betreuung	25 qm	* 3 Gruppen	75 qm	
jährliche Anpassung in Höhe von 1,5 % pro Kindergartenjahr laut § 6 Abs. 2 DVO KiBiz für das Kindergartenjahr 2013/2014	7,86 €	* 875 qm	6.877,50 € * monatliche Miete	82.530,00 € Jahresmiete ohne Abzüge von Pauschalen
Berechnung der Erhaltungspauschale:				
in Abzug zu bringen laut § 20 Abs. 2 KiBiz Erhaltungspauschale Gebäude	2.756,78 €	* 5 Gruppen	13.783,90 €	82.530,00 € / 13.783,90 € = 68.746,10 €
Gesamtergebnis Miete (nach Abzug der Erhaltungspauschale)				
es ergibt sich eine Gesamtjahresmiete von	68.746,10 € / 12 Monate		5.728,84 €/monatlich	dies entspricht aufgerundet: pro qm = 6,55 €

Die sich für die Kindertageseinrichtung in der Franz-Rüth-Straße ergebende Miete in Höhe von jährlich 68.746,10 € wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung entsprechend den Vorgaben des § 20 Abs. 2 KiBiz als zusätzlicher Zuschuss (Mietpauschale) an den Träger geleistet.

Die Jahresunterhaltungspauschale in Höhe von 13.783,90 € wird für Wartungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen verwendet.

Berechnung der Miete Gartenstraße:				Gesamt
§ 6 Abs. 3 DVO KiBiz anrechenbare Fläche pro Gruppe für Ü 3 Betreuung	160 qm	* 3 Gruppen	480 qm	555 qm anrechenbare Fläche
§ 6 Abs. 3 DVO KiBiz anrechenbare Fläche pro Gruppe für U 3 Betreuung	25 qm	* 3 Gruppen	75 qm	
jährliche Anpassung in Höhe von 1,5 % pro Kindergartenjahr laut § 6 Abs. 2 DVO KiBiz für das Kindergartenjahr 2013/2014	7,86 €	* 555 qm	4362,30 € * monatliche Miete	52.347,60 € Jahresmiete ohne Abzüge von Pauschalen
Berechnung der Erhaltungspauschale:				
in Abzug zu bringen laut § 20 Abs. 2 KiBiz Unterhaltungspauschale	2.756,78 €	* 3 Gruppen	8.270,34 €	52.347,60 € ./ 8.270,34 € = 44.077,26 €
Gesamtergebnis Miete (nach Abzug der Erhaltungspauschale)				
Gesamtjahresmiete	44.077,26 € / 12 Monate		3.673,11€/ monatlich	dies entspricht aufgerundet: pro qm = 6,62 €

Die sich für die Kindertageseinrichtung in der Gartenstraße ergebende Miete in Höhe von jährlich 44.077,26 € wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung entsprechend den Vorgaben des § 20 Abs. 2 KiBiz als zusätzlicher Zuschuss (Mietpauschale) an den Träger geleistet. Die Jahresunterhaltungspauschale in Höhe von jährlich 8.270,34 € wird für Wartungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen verwendet.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Die von der AWO KiSA UG zu leistende Miete wird im Produkt „Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege“ bei Sachkonto 44110100 verbucht. In gleicher Höhe wird die Gewährung der Mietpauschale als Transferaufwendung bei Sachkonto 53118000 veranschlagt.

Die Vereinnahmung der Nebenkosten erfolgt im Produkt „Infrastrukturelles / kaufmännisches Gebäudemanagement“; die Jahresunterhaltungspauschale wird im Produkt „Technisches Gebäudemanagement“ bei Sachkonto 41413000 verbucht und entsprechend verwendet.



Mietvertrag



Die Stadt Eschweiler, Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler,
vertreten durch Herrn Techn. Beigeordneten Hermann Gödde und
Herrn Städt. Verwaltungsdirektor Helmut Gühsgen,
nachstehend „**Vermieter**“ genannt

und der AWO-KiSA UG (haftungsbeschränkt)
Friedrich-Ebert-Str. 46-48, 52249 Eschweiler,
nachstehend „**Mieter**“ genannt

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1

Mietgegenstand, Mietzweck

1. Die Vermieterin vermietet dem Mieter das im beiliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebäude einschl. zugehöriger Außenanlagen in Eschweiler, Franz-Rüth-Str. 1 a, zum Betrieb einer der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende fünfgruppigen Kindertagesstätte mit Familienzentrum .
2. Der Mieter verpflichtet sich, das angemietete Objekt und die Freifläche ausschließlich als Kindertagesstätte bzw. Familienzentrum zu nutzen.
3. Die Voraussetzungen für den Betrieb in der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart hat der Mieter selbst auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten. Die erforderlichen persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen für die Erteilung und das Fortbestehen von Konzessionen, gewerbeaufsichtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen sowie die Erfüllung entsprechender Auflagen liegen im Verantwortungsbereich des Mieters.

Die Vermieterin übernimmt für die Einhaltung dieser Voraussetzungen keine Haftung. Auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kann sich der Mieter im Fall der Nichterfüllung der vorgenannten Voraussetzungen nicht berufen. Die Vermieterin hat lediglich öffentlich-rechtliche Vorschriften, Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen zu vertreten, die mit der Art, Lage oder Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.

4. Die Beschaffung und Unterhaltung des Inventars obliegt dem Mieter.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2013 und endet am 31.07.2033. Danach läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn das Mietverhältnis nicht von der Vermieterin oder vom Mieter mit einer Frist von 6 Monaten zum Ablauf des Kindergartenjahres gekündigt wird.
2. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich mit eingeschriebenem Brief erfolgen und spätestens am 3. Werktag der Kündigungsfrist beim Vermieter eingegangen sein.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung schriftlich kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit den ihm nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag zwei Monatsmieten übersteigt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter den Vermieter innerhalb von sieben Tagen nach Zugang des Kündigungsschreibens befriedigt oder innerhalb dieser Frist, wenn er sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte, die Aufrechnung erklärt.
 - b) die Rechte der Vermieterin dadurch in erheblichem Maß verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
 - c) behördliche Anordnungen nicht einhält,
 - d) die Räume oder einen Teil davon zu anderen als den in § 1 Ziffer 2 vereinbarten Zwecken, insbesondere zu Wohnzwecken, benutzt oder
 - e) in solchen Maßen seine Verpflichtungen verletzt, dass die Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

2. Sofern der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist (Abmahnung) zulässig. Dies gilt nicht, wenn
 - eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder
 - die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.
3. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des Kindergartenjahres zu kündigen, wenn nach der örtlichen Jugendhilfeplanung kein Bedarf für die Kindertageseinrichtung besteht.
4. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des Kindergartenjahres zu kündigen, wenn er aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Jugendhilfeplanung oder geänderter gesetzlicher Vorgaben nachweislich nicht mehr in der Lage ist, den Betrieb wirtschaftlich weiterzuführen.
5. Die außerordentliche Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und mit Gründen versehen ist.

§ 4 Miete/Mieterhöhung

1. Die Miete beträgt monatlich ab dem 01.08.2013 für den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand **5.728,84 €** bei einer anrechenbare Fläche von 875 m² = aufgerundet 6,55 €/qm. Die Miete erhöht sich zum Beginn eines jeden Kindergartenjahres (z.Zt. 01.08.) gem. dem in § 7 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (Durchführungsverordnung KiBiz – DVO KiBiz) festgelegten Anpassungsprozentsatz (z.Zt. 1, 5 %) unter Berücksichtigung des jeweiligen Abzugsbetrages nach § 20 Abs. 2 KiBiz.
2. Die Freifläche wird dem Mieter mietfrei zur Nutzung überlassen.

§ 5 Betriebskosten

- 1 Neben der Miete werden alle auf dem Mietgrundstück anfallenden Betriebskosten gemäß der z.Zt. gültigen Betriebskostenverordnung vom Mieter getragen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- b) die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung
- c) die Wärmekosten
- d) die Kosten der Straßenreinigung

- e) die Kosten der Abfallbeseitigung
- f) die Kosten der Gartenpflege
- g) die Kosten der Beleuchtung
- h) die Kosten der Gebäudeversicherung
- i) die Kosten der Wartung (Heizungsanlage, Trinkwasseranlage, Fettabscheider, Solaranlage, Brandmeldeanlage, Rauchschutztür, Spielgeräte usw.)

Seitens der Stadt Eschweiler wird Befreiung von der Grundsteuer beantragt.

- 2 Die aufgeführten Betriebskosten werden möglichst vom Mieter unmittelbar getragen und lediglich wenn dies nicht möglich ist jährlich abgerechnet. Verzögert sich die Abrechnung, soll die Vermieterin den Mieter darauf hinweisen, dass die Abrechnung noch aussteht, um diesem die Einrede der Verwirkung zu nehmen. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Ergibt sich aus der Abrechnung für den Mieter eine Nachzahlung bzw. für die Vermieterin eine Rückzahlung, sind beide Beträge 3 Wochen nach Erteilung der Abrechnung zur Zahlung fällig. Der Mieter kann Einwendungen nur bis zum Ablauf dieser Frist und nur schriftlich geltend machen. Unterblieb das, gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Vermieterin bei Übersendung der Abrechnung den Mieter eigens auf die Folgen der Unterlassung von Einwendungen innerhalb der Frist hingewiesen hat.
- 3 Die Vermieterin ist berechtigt, monatliche Vorauszahlungen zu erheben und diese entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen. Gleiches gilt bei Teuerungen während der Abrechnungsperiode.
- 4 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich die Betriebskosten, so können diese neuen Belastungen von der Vermieterin umgelegt und ggfs. über eine angemessene erhöhte Pauschale neu festgesetzt werden.
- 5 Sofern die Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist sie gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
- 6 Sach- und Arbeitsleistungen der Vermieterin, durch die Betriebskosten gespart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, anfallen würde.
- 7 Anfallenden Sondermüll hat der Mieter in jedem Fall selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen.
- 8 Die gesamte Unterhalts- und Fensterreinigung wird vom Mieter entsprechend einem für den Kindergarten aufzustellenden Hygieneplan auf eigene Kosten sichergestellt.

§ 6
Zahlung der Miete und der Nebenkosten

- 1 Die Miete und Nebenkostenvorauszahlung sind spätestens am 3. Werktag des Monats im Voraus auf das Konto der Stadt Eschweiler, Konto-Nr. 1216100 bei der Sparkasse Aachen, BLZ 390 500 00, unter Angabe für die Raummiete der Produkt-Nr. 063610101 und des Sachkontos 44110100 und für die Nebenkostenvorauszahlung der Produkt-Nr. 011111201 und des Sachkontos 44110100 an die Vermieterin zu zahlen.
- 2 Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

§ 7
Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung

- 1 Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.
- 2 Das Minderungsrecht des Mieters aus § 536 BGB wird ausgeschlossen. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

§ 8
Zustand der Mieträume

Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Mieter übernommen. Über die Übergabe ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen.

§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- 1 Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin benutzen. Wird die Erlaubnis von der Vermieterin verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für die Reinigung und Lüftung zu sorgen.
- 2 Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis der Vermieterin weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
- 3 Über eine Erlaubnis/Ausnahmegenehmigung nach Ziffer 2 entscheidet die Vermieterin stets nach freiem Ermessen. Sie gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Ein Widerruf der Vermieterin aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich.
- 4 Der Mieter tritt der Vermieterin schon jetzt für den Fall der – erlaubten oder unerlaubten - Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen in Höhe der Mietforderung der Vermieterin zur Sicherheit ab.
- 5 Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke genutzt werden.
- 6 Der Mieter haftet für jeden dem Grundstück zugefügten Schaden, insbesondere für Beschädigungen, die durch Fahrzeuge des Mieters oder durch bei ihm verkehrende fremde Fahrzeuge verursacht werden.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

- 1 Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- 2 Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung von weiteren Räumen hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.
- 3 Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durch-

führung der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er der Vermieterin für etwaige Mehrkosten. Eine Modernisierungspflicht der Vermieterin besteht nicht.

- 4 Der Mieter darf an den Mieträumen oder am Grundstück bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Vermieterin nicht vornehmen und vorhandene Einrichtung nicht beseitigen oder durch andere ersetzen. Die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch. Im Übrigen besteht ein Ersatzanspruch oder ein Wegnahmerecht nur dann, wenn dies ausdrücklich im Einzelfall vereinbart wurde.

§ 11

Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen Gasbrennwertkessel, die Warmwasserversorgung vorrangig über eine thermische Solaranlage. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage/Warmwasserbereitungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung.

§ 12

Schönheitsreparaturen

Der Mieter übernimmt während der Mietdauer die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten. Dazu gehören das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken. Die Arbeiten sind von einer Fachfirma unverzüglich durchzuführen, wenn sie nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Räume erforderlich sind.

Art und Umfang der Schönheitsreparaturen werden zwischen Vermieterin und Mieter abgestimmt.

§ 13

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Versicherungen, Haftung

- 1 Der Mieter hat die Mietsache Räume, Einrichtungen und Anlagen in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten und schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für gründliche Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen.

2. Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch ihn, die in seinem Bereich tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Sanitär- oder Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch das Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, Maschinen usw.) entstehen.

Gleiches gilt für Schäden, die durch nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache oder der Einrichtungsgegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

3. Der Mieter verpflichtet sich, alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Kleinreparaturen, z.B. Austausch defekter Leuchtmittel, Steckdosen etc.) innerhalb des Mietobjektes zu tragen, soweit diese Kosten den Betrag von 150,00 € brutto im Einzelfall und von insgesamt 1.250,00 € brutto pro Jahr nicht übersteigen..

Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die die Vermieterin versichert ist. Sie besteht auch nicht für solche Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Den Mieter trifft insoweit die Beweislast, dass dies der Fall ist.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter der Vermieterin – Amt 60 Bauverwaltung und Gebäudemanagement -, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
5. Der Mieter ist zum Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Diese Versicherung muss mindestens Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Glas, Betriebsunterbrechung, Feuer und Leitungswasser abdecken.
6. Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadenersatzpflicht des Mieters bei schuldhaftem Handeln.

§ 14 Gewährleistung des Vermieters

- 1 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Es sei denn, die Vermieterin hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.
- 2 Für Mängel der Mietsache, die bereits bei Vertragsabschluss vorhanden sind, haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

- 3 Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstehenden Mangels oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.
- 4 Sofern es sich um Schäden oder Mängel handelt, gegen die sich der Mieter weder durch eigene Vorsichtsmaßnahmen noch durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung schützen kann, gelten die Ziffern 1 und 3 nicht.

§ 15 Verkehrssicherung

Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt die Verkehrssicherungspflicht einschl. des Winterdienstes nach Maßgabe der von der Stadt Eschweiler erlassenen Winterdienstvorschriften. Auf die Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) der Stadt Eschweiler in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

§ 16 Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Tageszeit/Betriebszeit an Werktagen frei. Der Hausanschlussraum muss für die Ablesung der Zählerstände zu den üblichen Betriebszeiten zugänglich sein.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1 Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann die Vermieterin die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen.
- 2 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin, haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den die Vermieterin dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen und billiger vermietet werden müssen.
- 3 Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin einen kompletten Schlüsselsatz zum Betreten der Räume für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Behei-

zungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.

- 4 Einrichtungen, insbesondere Fußbodenbeläge, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, sind zu entfernen und der frühere Zustand ist wieder herzustellen. Die Vermieterin kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um der Vermieterin sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig – mindestens 1 Monat vor der Wegnahme – von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen.

Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wieder herzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar und geben dem Mieter deshalb weder ein Wegnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen. Es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

- 5 Der Mieter haftet für Schäden, die der Vermieterin durch verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete, oder nach Wahl der Vermieterin, die ortsübliche Miete zu zahlen.
- 6 Werden die Mieträume vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin benutzt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- 7 Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht zum Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.
- 8 Die Vermieterin hat das Recht, in den leer stehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.
- 9 Vermieterin und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teils an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.

§ 18

Schlüssel, Schlüsselersatz, Schließanlage

Die Vermieterin ist berechtigt, einen Schlüssel mit Zugang zu den Räumen in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter heraus zu verlangen. Sie verpflichtet sich, hiervon nur in Nottfällen und bei Vorliegen einer Gefahrenlage Gebrauch zu machen.

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter der Vermieterin die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

§ 19 Außenreklame

- 1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Vermieterin, Schilder, Anschriften und andere Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden oder Markisen anzubringen bzw. Schaukästen und Warenautomaten aufzustellen.
- 2 Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, die Vorrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.
- 3 Sowohl Firmenschilder als auch die Außenreklame müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll und dem Stil des Grundstücks angepasst sein. Sofern bereits andere Firmenschilder vorhanden sind, hat es diesen in der Ausführung zu entsprechen. Der Mieter hat selbst für die behördliche Genehmigung und deren Einhaltung zu sorgen.

§ 20 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge aller Art dürfen nur auf den vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Dies gilt auch für Besucherfahrzeuge.

§ 21 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebs

- 1 Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhänge ein, so hat der Mieter dies der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bei der Veräußerung des Betriebs des Mieters oder eines Teils davon bedarf es – wegen des Übergangs dieses Vertrags auf den Rechtsnachfolger – einer vorherigen schriftlichen

Vereinbarung mit der Vermieterin. Es besteht kein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages.

§ 22

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags

- 1 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- 2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.

§ 23

Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss

Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass sie/er vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Mieter durchgesprochen, insbesondere wurde von der Vermieterin auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen.

Eschweiler, den ...

Für die Stadt Eschweiler

als Vermieterin:

Für die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Aachen

- Land e.V.

als Mieter:



Mietvertrag



Die Stadt Eschweiler, Johannes-Rau-Platz 1, 52249 Eschweiler,
vertreten durch Herrn Techn. Beigeordneten Hermann Gödde und
Herrn Städt. Verwaltungsdirektor Helmut Gühsgen,
nachstehend „**Vermieter**“ genannt

und der AWO-KiSA UG (haftungsbeschränkt)
Friedrich-Ebert-Str. 46-48, 52249 Eschweiler,
nachstehend „**Mieter**“ genannt

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1

Mietgegenstand, Mietzweck

1. Die Vermieterin vermietet dem Mieter das im beiliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebäude einschl. zugehöriger Außenanlagen in Eschweiler, Gartenstraße 36a, zum Betrieb einer der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende dreigruppigen Kindertagesstätte.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das angemietete Objekt und die Freifläche ausschließlich als Kindertagesstätte zu nutzen.
3. Die Voraussetzungen für den Betrieb in der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart hat der Mieter selbst auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten. Die erforderlichen persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen für die Erteilung und das Fortbestehen von Konzessionen, gewerbeaufsichtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen sowie die Erfüllung entsprechender Auflagen liegen im Verantwortungsbereich des Mieters.

Die Vermieterin übernimmt für die Einhaltung dieser Voraussetzungen keine Haftung. Auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kann sich der Mieter im Fall der Nichterfüllung der vorgenannten Voraussetzungen nicht berufen. Die Vermieterin hat lediglich öffentlich-rechtliche Vorschriften, Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen zu vertreten, die mit der Art, Lage oder Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.

4. Die Beschaffung und Unterhaltung des Inventars obliegt dem Mieter.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2013 und endet am 31.07.2033. Danach läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn das Mietverhältnis nicht von der Vermieterin oder vom Mieter mit einer Frist von 6 Monaten zum Ablauf des Kindergartenjahres gekündigt wird.
2. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich mit eingeschriebenem Brief erfolgen und spätestens am 3. Werktag der Kündigungsfrist beim Vermieter eingegangen sein.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung schriftlich kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit den ihm nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag zwei Monatsmieten übersteigt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter den Vermieter innerhalb von sieben Tagen nach Zugang des Kündigungsschreibens befriedigt oder innerhalb dieser Frist, wenn er sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte, die Aufrechnung erklärt.
 - b) die Rechte der Vermieterin dadurch in erheblichem Maß verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
 - c) behördliche Anordnungen nicht einhält,
 - d) die Räume oder einen Teil davon zu anderen als den in § 1 Ziffer 2 vereinbarten Zwecken, insbesondere zu Wohnzwecken, benutzt oder
 - e) in solchen Maßen seine Verpflichtungen verletzt, dass die Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
2. Sofern der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist (Abmahnung) zulässig. Dies gilt nicht, wenn

- eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder
 - die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.
3. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des Kindergartenjahres zu kündigen, wenn nach der örtlichen Jugendhilfeplanung kein Bedarf für die Kindertageseinrichtung besteht.
 4. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 1 Jahr zum Ende des Kindergartenjahres zu kündigen, wenn er aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Jugendhilfeplanung oder geänderter gesetzlicher Vorgaben nachweislich nicht mehr in der Lage ist, den Betrieb wirtschaftlich weiterzuführen.
 5. Die außerordentliche Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und mit Gründen versehen ist.

§ 4 Miete/Mieterhöhung

1. Die Miete beträgt monatlich ab dem 01.08.2013 für den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand **3.673,11 €** bei einer anrechenbare Fläche von 555 m² = aufgerundet 6,62 €/qm. Die Miete erhöht sich zum Beginn eines jeden Kindergartenjahres (z.Zt. 01.08.) gem. dem in § 7 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (Durchführungsverordnung KiBiz – DVO KiBiz) festgelegten Anpassungsprozentsatz (z.Zt. 1, 5 %) unter Berücksichtigung des jeweiligen Abzugsbetrages nach § 20 Abs. 2 KiBiz.
2. Die Freifläche wird dem Mieter mietfrei zur Nutzung überlassen.

§ 5 Betriebskosten

- 1 Neben der Miete werden alle auf dem Mietgrundstück anfallenden Betriebskosten gemäß der z.Zt. gültigen Betriebskostenverordnung vom Mieter getragen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- b) die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung
- c) die Wärmekosten
- d) die Kosten der Straßenreinigung
- e) die Kosten der Abfallbeseitigung
- f) die Kosten der Gartenpflege
- g) die Kosten der Beleuchtung

- h) die Kosten der Gebäudeversicherung
- i) die Kosten der Wartung (Heizungsanlage, Trinkwasseranlage, Rauchmelder Brand- und Rauchschutztüren, Spielgeräte)

Seitens der Stadt Eschweiler wird Befreiung von der Grundsteuer beantragt.

- 2 Die aufgeführten Betriebskosten werden möglichst vom Mieter unmittelbar getragen und lediglich wenn dies nicht möglich ist jährlich abgerechnet. Verzögert sich die Abrechnung, soll die Vermieterin den Mieter darauf hinweisen, dass die Abrechnung noch aussteht, um diesem die Einrede der Verwirkung zu nehmen. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Ergibt sich aus der Abrechnung für den Mieter eine Nachzahlung bzw. für die Vermieterin eine Rückzahlung, sind beide Beträge 3 Wochen nach Erteilung der Abrechnung zur Zahlung fällig. Der Mieter kann Einwendungen nur bis zum Ablauf dieser Frist und nur schriftlich geltend machen. Unterblieb das, gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Vermieterin bei Übersendung der Abrechnung den Mieter eigens auf die Folgen der Unterlassung von Einwendungen innerhalb der Frist hingewiesen hat.
- 3 Die Vermieterin ist berechtigt, monatliche Vorauszahlungen zu erheben und diese entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen. Gleiches gilt bei Teuerungen während der Abrechnungsperiode.
- 4 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich die Betriebskosten, so können diese neuen Belastungen von der Vermieterin umgelegt und ggfs. über eine angemessene erhöhte Pauschale neu festgesetzt werden.
- 5 Sofern die Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist sie gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
- 6 Sach- und Arbeitsleistungen der Vermieterin, durch die Betriebskosten gespart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, anfallen würde.
- 7 Anfallenden Sondermüll hat der Mieter in jedem Fall selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen.
- 8 Die gesamte Unterhalts- und Fensterreinigung wird vom Mieter entsprechend einem für den Kindergarten aufzustellenden Hygieneplan auf eigene Kosten sichergestellt.

§ 6

Zahlung der Miete und der Nebenkosten

- 1 Die Miete und Nebenkostenvorauszahlung sind spätestens am 3. Werktag des Monats im Voraus auf das Konto der Stadt Eschweiler, Konto-Nr. 1216100 bei der Sparkasse Aachen, BLZ 390 500 00, unter Angabe für die Raummiete der Produkt-Nr. 063610101 und des Sachkontos 44110100 und für die Nebenkostenvorauszahlung der Produkt-Nr. 011111201 und des Sachkontos 44110100 an die Vermieterin zu zahlen.
- 2 Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

§ 7

Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung

- 1 Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.
- 2 Das Minderungsrecht des Mieters aus § 536 BGB wird ausgeschlossen. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Zustand der Mieträume

Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Mieter übernommen. Über die Übergabe ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen.

§ 9

Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- 1 Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin benutzen. Wird die Erlaubnis von der Vermieterin verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für die Reinigung und Lüftung zu sorgen.
- 2 Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis der Vermieterin weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
- 3 Über eine Erlaubnis/Ausnahmegenehmigung nach Ziffer 2 entscheidet die Vermieterin stets nach freiem Ermessen. Sie gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Ein Widerruf der Vermieterin aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich.
- 4 Der Mieter tritt der Vermieterin schon jetzt für den Fall der – erlaubten oder unerlaubten - Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen in Höhe der Mietforderung der Vermieterin zur Sicherheit ab.
- 5 Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke genutzt werden.
- 6 Der Mieter haftet für jeden dem Grundstück zugefügten Schaden, insbesondere für Beschädigungen, die durch Fahrzeuge des Mieters oder durch bei ihm verkehrende fremde Fahrzeuge verursacht werden.

§ 10

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

- 1 Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- 2 Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung von weiteren Räumen hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.
- 3 Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durch-

führung der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er der Vermieterin für etwaige Mehrkosten. Eine Modernisierungspflicht der Vermieterin besteht nicht.

- 4 Der Mieter darf an den Mieträumen oder am Grundstück bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Vermieterin nicht vornehmen und vorhandene Einrichtung nicht beseitigen oder durch andere ersetzen. Die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch. Im Übrigen besteht ein Ersatzanspruch oder ein Wegnahmerecht nur dann, wenn dies ausdrücklich im Einzelfall vereinbart wurde.

§ 11

Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen Gasbrennwertkessel, die Warmwasserversorgung dezentral über Warmwasserboiler. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage/Warmwasserbereitungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung.

§ 12

Schönheitsreparaturen

Der Mieter übernimmt während der Mietdauer die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten. Dazu gehören das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken. Die Arbeiten sind von einer Fachfirma unverzüglich durchzuführen, wenn sie nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Räume erforderlich sind.

Art und Umfang der Schönheitsreparaturen werden zwischen Vermieterin und Mieter abgestimmt.

§ 13

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Versicherungen, Haftung

- 1 Der Mieter hat die Mietsache Räume, Einrichtungen und Anlagen in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten und schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für gründliche Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen.

2. Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch ihn, die in seinem Bereich tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Sanitär- oder Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch das Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, Maschinen usw.) entstehen.

Gleiches gilt für Schäden, die durch nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache oder der Einrichtungsgegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

3. Der Mieter verpflichtet sich, alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Kleinreparaturen, z.B. Austausch defekter Leuchtmittel, Steckdosen etc.) innerhalb des Mietobjektes zu tragen, soweit diese Kosten den Betrag von 150,00 € brutto im Einzelfall und von insgesamt 750,00 € brutto pro Jahr nicht übersteigen..

Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die die Vermieterin versichert ist. Sie besteht auch nicht für solche Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Den Mieter trifft insoweit die Beweislast, dass dies der Fall ist.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter der Vermieterin – Amt 60 Bauverwaltung und Gebäudemanagement -, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
5. Der Mieter ist zum Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet. Diese Versicherung muss mindestens Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Glas, Betriebsunterbrechung, Feuer und Leitungswasser abdecken.
6. Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadenersatzpflicht des Mieters bei schuldhaftem Handeln.

§ 14 Gewährleistung des Vermieters

1. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Es sei denn, die Vermieterin hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.
2. Für Mängel der Mietsache, die bereits bei Vertragsabschluss vorhanden sind, haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

- 3 Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstehenden Mangels oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.
- 4 Sofern es sich um Schäden oder Mängel handelt, gegen die sich der Mieter weder durch eigene Vorsichtsmaßnahmen noch durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung schützen kann, gelten die Ziffern 1 und 3 nicht.

§ 15 Verkehrssicherung

Der Mieter übernimmt für das Mietobjekt die Verkehrssicherungspflicht einschl. des Winterdienstes nach Maßgabe der von der Stadt Eschweiler erlassenen Winterdienstvorschriften. Auf die Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) der Stadt Eschweiler in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

§ 16 Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Tageszeit/Betriebszeit an Werktagen frei. Der Hausanschlussraum muss für die Ablesung der Zählerstände zu den üblichen Betriebszeiten zugänglich sein.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1 Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann die Vermieterin die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen.
- 2 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin, haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den die Vermieterin dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen der billiger vermietet werden müssen.
- 3 Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin einen kompletten Schlüsselsatz zum Betreten der Räume für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Behei-

zungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.

- 4 Einrichtungen, insbesondere Fußbodenbeläge, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, sind zu entfernen und der frühere Zustand ist wieder herzustellen. Die Vermieterin kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um der Vermieterin sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig – mindestens 1 Monat vor der Wegnahme – von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen.

Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wieder herzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar und geben dem Mieter deshalb weder ein Wegnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen. Es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

- 5 Der Mieter haftet für Schäden, die der Vermieterin durch verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete, oder nach Wahl der Vermieterin, die ortsübliche Miete zu zahlen.
- 6 Werden die Mieträume vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin benutzt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- 7 Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht zum Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.
- 8 Die Vermieterin hat das Recht, in den leer stehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.
- 9 Vermieterin und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teils an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.

§ 18

Schlüssel, Schlüsseleratz, Schließanlage

Die Vermieterin ist berechtigt, einen Schlüssel mit Zugang zu den Räumen in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter heraus zu verlangen. Sie verpflichtet sich, hiervon nur in Notfällen und bei Vorliegen einer Gefahrenlage Gebrauch zu machen.

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter der Vermieterin die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

§ 19 Außenreklame

- 1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Vermieterin, Schilder, Anschriften und andere Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden oder Markisen anzubringen bzw. Schaukästen und Warenautomaten aufzustellen.
- 2 Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, die Vorrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen.
- 3 Sowohl Firmenschilder als auch die Außenreklame müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll und dem Stil des Grundstücks angepasst sein. Sofern bereits andere Firmenschilder vorhanden sind, hat es diesen in der Ausführung zu entsprechen. Der Mieter hat selbst für die behördliche Genehmigung und deren Einhaltung zu sorgen.

§ 20 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge aller Art dürfen nur auf den vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Dies gilt auch für Besucherfahrzeuge.

§ 21 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebs

- 1 Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbebeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhänge ein, so hat der Mieter dies der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bei der Veräußerung des Betriebs des Mieters oder eines Teils davon bedarf es – wegen des Übergangs dieses Vertrags auf den Rechtsnachfolger – einer vorherigen schriftlichen

Vereinbarung mit der Vermieterin. Es besteht kein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages.

§ 22

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags

- 1 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- 2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.

§ 23

Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss

Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass sie/er vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Mieter durchgesprochen, insbesondere wurde von der Vermieterin auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen.

Eschweiler, den ...

Für die Stadt Eschweiler
als Vermieterin:

Für die AWO-KiSA UG
als Mieter:
