

MIETVERTRAG

zwischen der

Stadt Biberach an der Riß,
gesetzlich vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Thomas Fettback
- nachstehend "**Vermieterin**" -
genannt

und der

Jugendkunstschule Biberach e. V.,
gesetzlich vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn Peter Marx, Zwingergasse 6, 88400
Biberach, und den stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Dirk Wolthaus, Gaisentalstraße 2,
88400 Biberach
- nachstehend "**Mieterin**" -
genannt.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Gebäudes Hindenburgstraße 34 in Biberach. Sie vermietet dieses Objekt an die Mieterin, die das Gebäude selbst nutzen wird. Nicht vermietet ist die Wohnung im 3. OG und im DG sowie ein Archivraum im 2. UG (den die Firma Nägele bis zum 01.11.2012 unentgeltlich nutzen kann). Der zur Wohnung gehörende Stellplatz ist ebenfalls nicht mitvermietet.
- (2) Die vermieteten Räume sind in den beigegeführten Plänen (Anlagen 2 - 6), die einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bilden, erkennbar.
- (3) Die Vermieterin vermietet den Vertragsgegenstand in dem Zustand nach dem Umbau "wie er liegt und steht".

§ 2

Vertragszweck

- (1) Die Mieterin wird in den Räumen die Jugendkunstschule Biberach e. V. betreiben.
- (2) Eine anderweitige Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Dies gilt auch für Um- bzw. Anbauten.
- (3) Die Mieterin darf die Mieträume nur in dem durch diesen Vertrag und durch die gesetzlichen Bestimmungen (Jugendschutzgesetz, Versammlungsstättenverordnung, Polizeiliche Umweltschutzverordnung der Stadt Biberach, TA-Lärm, etc.) vorgegebenen Rahmen nutzen.

§ 3

Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis selbst beginnt am 1. August 2005. Der Mietvertrag wird für eine feste Laufzeit von zunächst fünf Jahren bis zum 31. Juli 2010 abgeschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich um weitere fünf Jahre, wenn es nicht von einer der Parteien zwölf Monate vor Vertragsende gekündigt wird oder aus anderen Gründen eine Vertragsauflösung eintritt.
- (2) Andere Gründe einer Vertragsauflösung sind die Auflösung der Jugendkunstschule oder eine wesentliche Änderung des in der Satzung festgelegten Vereinszweckes oder anhaltende und gravierende Störungen bei der Erfüllung des Vereinszweckes. Sofern ein Rechtsnachfolger der Mieterin in den Vertrag eintritt, bedarf dies der schriftlichen Einwilligung der Vermieterin.
- (3) Die Vermieterin behält sich eine außerordentliche Kündigung bei vertragswidriger Nutzung vor.

§ 4

Mietzins

- (1) Die Vermieterin gewährt der Mieterin in stets widerruflicher Weise einen Zuschuss in Höhe der tatsächlichen Miete. Der jährliche Mietzins ergibt sich aus einer 4 %igen Abschreibung und einer 6,5 %igen Verzinsung aus 848.825,93 €.

- (2) Die Grundsteuer sowie Brand- und Elementarschadensumlage sind im Mietzins enthalten. Die anfallenden Betriebskosten für Strom, Heizung, Hausmeistertätigkeiten, Müllabfuhr, Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung trägt die Mieterin zusätzlich zum Mietzins.
- (3) Die Vermieterin gewährt der Mieterin einen Zuschuss zu den Betriebskosten (Reinigung, Hausmeistertätigkeiten, Steuern, Abgaben, Wasser, Abwasser, Strom und Heizung) in Höhe von 45.220 €/Jahr (3.768,00 €/Monat). Dieser Betrag wurde auf der Basis eines 5 %-igen Abschlages auf die geschätzten Betriebskosten errechnet.

§ 5

Nutzung, Untervermietung

- (1) Die Mieterin räumt der Vermieterin vorrangig ein unbefristetes Mitnutzungsrecht für Gemeinbedarfseinrichtungen an einzelnen Räumen oder zu bestimmten Zeiten ein. Dieses Belegungsrecht der Vermieterin hat seine Grenzen, sofern dadurch der Betrieb durch die Mieterin erheblich gestört werden würde.
Der Raumbedarf der mitnützenden Gemeinbedarfseinrichtungen ist bei der Mieterin anzumelden und im Einvernehmen mit ihr abzustimmen.
- (2) Betriebskosten, die 45.220 €/Jahr übersteigen, werden von der Mieterin und den mitnützenden Gemeinbedarfseinrichtungen anteilig getragen. Der Verteilungsschlüssel wird in Anlage 1 dargestellt, die Bestandteil dieses Vertrages ist.
- (3) Der Zuschuss für den Mietzins (§ 4 Ziffer 1) reduziert sich entsprechend der Mitnutzung anderer Gemeinbedarfseinrichtungen. Der für die Mitnutzung anfallende anteilige Mietzins ist von den jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtungen zu tragen.
- (4) Die Mieterin bedarf für jede Art der Überlassung des Mietgegenstandes, ganz oder in Teilen, der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Vermieterin. Entsprechende Einnahmen (mit Ausnahme der Schaufenster) sind auf den Zuschuss der Stadt anzurechnen.
- (5) Die Mieterin trägt dafür Sorge, dass die Lärmbelästigung für den Miteigentümer und der Anwohner durch Aktivitäten, die seitens der Mieterin verantwortet oder verursacht werden, in engen Grenzen gehalten werden.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Die bauliche Unterhaltung des Gebäudes, einschließlich der Erneuerung der Bodenbeläge, ist Sache der Vermieterin. Die sonstige Innenunterhaltung, einschließlich der Schönheitsreparaturen, obliegt der Mieterin.
- (2) Die Anschaffung, Unterhaltung und Erhaltung des Inventars (mit Ausnahme der Bodenbeläge) ist Sache der Mieterin, auch wenn dieses mit dem Gebäude fest verbunden ist.

§ 7

Betreten der Mietsache

- (1) Die Vermieterin oder die von ihr Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen nach Rechtzeitiger Ankündigung betreten.
- (2) Die Mieterin hat dafür Sorge zu tragen, dass das Mietobjekt jederzeit zur Gefahrenabwehr betreten werden kann. Schlüssel des Mietobjektes sind der Feuerwehr, den Rettungsdiensten sowie dem Hochbauamt auszuhändigen.

§ 8

Übergabe der Mietsache

Die Mietsache wird in dem Zustand übergeben, in dem sie sich nach dem Umbau befindet. Die Mieterin erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Die Gewährleistung der Mieterin für Sachmängel der Mietsache wird ausgeschlossen.

§ 9

Wegereinigung und Streupflicht, Hausmeistertätigkeiten

Die Vermieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Mietobjekt insoweit, als sie die Zugänge zum Mietobjekt im Winter von Schnee und Eis entsprechend der jeweiligen Polizeiverordnung frei hält. In den Mieträumen obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Mieterin.

§ 10

Haftung

Die Mieterin ist verpflichtet, die Räume jeweils vor der Benutzung auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den gewollten Zweck durch seine Beauftragten zu prüfen; sie muss sicherstellen, dass schadhafte Geräte oder Anlagen nicht benutzt werden.

Die Mieterin stellt die Vermieterin von etwaigen Haftungsansprüchen ihrer bediensteten Mitglieder oder Beauftragten, der Besucher ihrer Kurse und Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räume und Geräte und der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen. Die Mieterin verzichtet ihrerseits auf eigene Haftungsansprüche gegenüber der Vermieterin und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Vermieterin und ihrer Bediensteten oder Beauftragten. Die Mieterin verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden.

Von dieser Vereinbarung bleibt die Haftung der Vermieterin als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand des Gebäudes gemäß § 836 BGB unberührt. Die Freistellung und der Verzicht betreffen also nicht Schäden, die von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht werden.

§ 11

Rückgabe des Mietgegenstandes

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin die Mieträume besenrein und mit sämtlichen - auch die von der Mieterin selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben.

§ 12

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist der Ort des Mietgegenstandes, Biberach an der Riß.

§ 13
Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform und sind von Seiten der Vermieterin und der Mieterin zu unterzeichnen.

§ 14
Beendigung von Verträgen

Mit Unterzeichnung dieses Vertrages ist der Mietvertrag bzw. die Vereinbarung zwischen den beiden Vertragsparteien vom 08.02.2001, die das Mietobjekt Alte Stadtbierhalle betrafen, beendet.

Mit der Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieterin ist der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag über das Gebäude Felsengartenstraße 9 in Biberach beendet.

Biberach, den

Biberach, den 27.09.2007

Stadt Biberach an der Riß
Der Oberbürgermeister

Jugendkunstschule Biberach e. V.
Der Vorsitzende

Jugendkunstschule Biberach e. V.
Der stellvertr. Vorsitzende

Anlage
Grundrisszeichnungen des Freien Architekten Scheytt

Anlage 1

Musterrechnung für die Verteilung von Betriebskosten, die 45.220 €/Jahr übersteigen

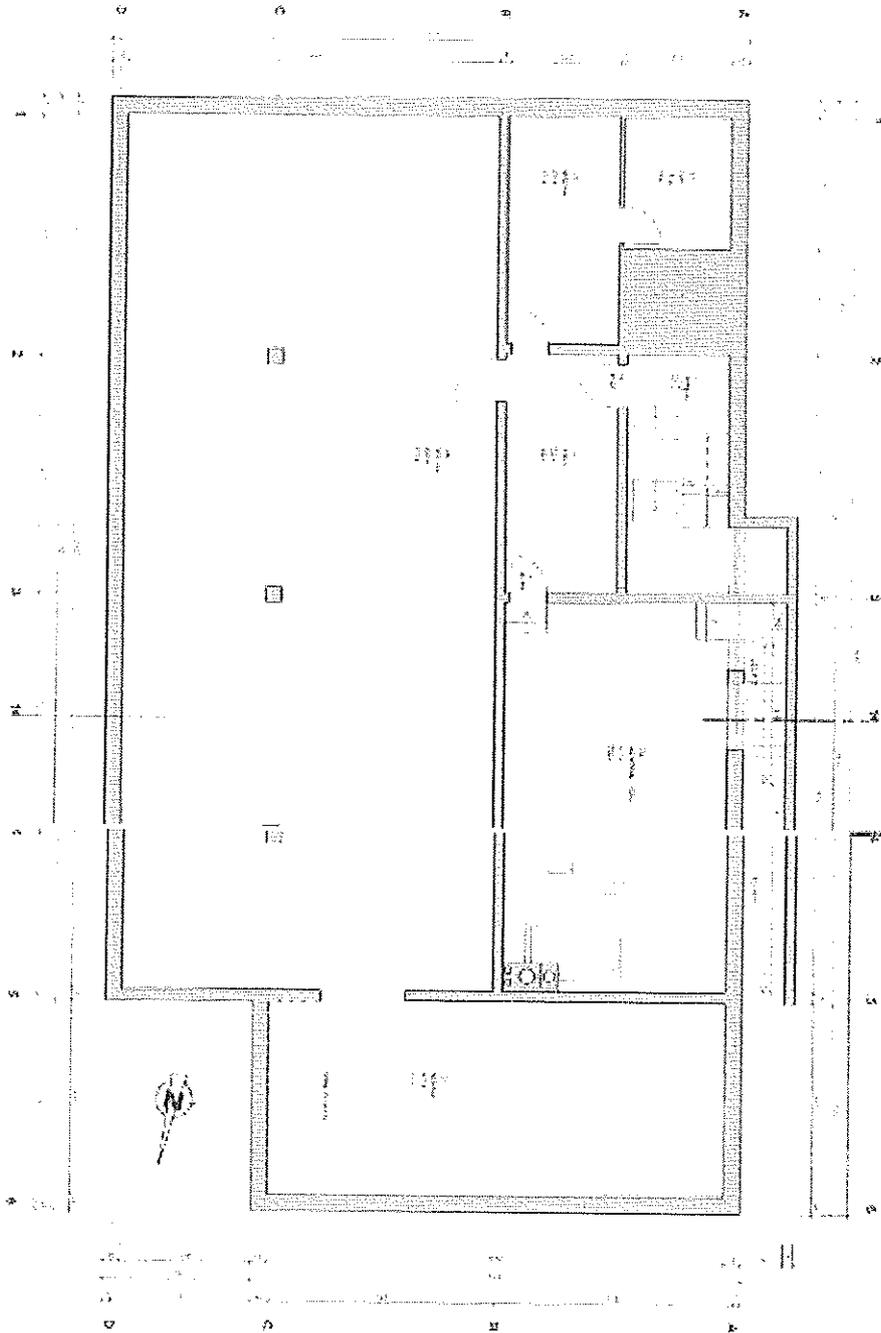
Betriebskosten	56.328 €
Betriebskostenzuschuss	45.220 €
Mehr-Betriebskosten	11.108 €

Geschoss	Raum	Nr.	Größe in m ²	%-Anteil	Anteil Betriebskosten
Untergeschoss 1	Bewegungsraum	UG 1	259,83	30,37	3.373,77
Erdgeschoss	3 Büroräume		44,99	5,26	584,17
Obergeschoss 1	Seminar	11	47,66	5,57	618,84
	Medien	12	53,59	6,26	695,84
	Früherziehung	13	104,72	12,24	1.359,74
	Material		17,49	2,04	227,10
	Seminar VHS	14	42,75	5,00	555,09
Obergeschoss 2	Mehrzweck	21	41,79	4,88	542,62
	Atelier	22	92,23	10,78	1.197,56
	Bewegungsraum	23	110,18	12,88	1.430,63
	Seminar VHS	24	40,25	4,70	522,63
			855,48	100,00	11.108,00

Geschoss	Raum	Nr.	Betriebsstunden			Gesamt	Betr.kosten /Stunde
			JUKS	vhs	sonstige		
Untergeschoss 1	Bewegungsraum	UG 1	500	200	50	750	4,50 €
Erdgeschoss	3 Büroräume		1.000			1.000	0,58 €
Obergeschoss 1	Seminar	11	300	50		350	1,77 €
	Medien	12	500	100		600	1,16 €
	Früherziehung	13	800		100	900	1,51 €
	Material		1.000			1.000	0,23 €
	Seminar VHS	14		1.000		1.000	0,56 €
Obergeschoss 2	Mehrzweck	21	300	50		350	1,55 €
	Atelier	22	300	100		400	2,99 €
	Bewegungsraum	23	400	200	50	650	2,20 €
	Seminar VHS	24		1.000		1.000	0,52 €
			5.100	2.700	200	8.000	

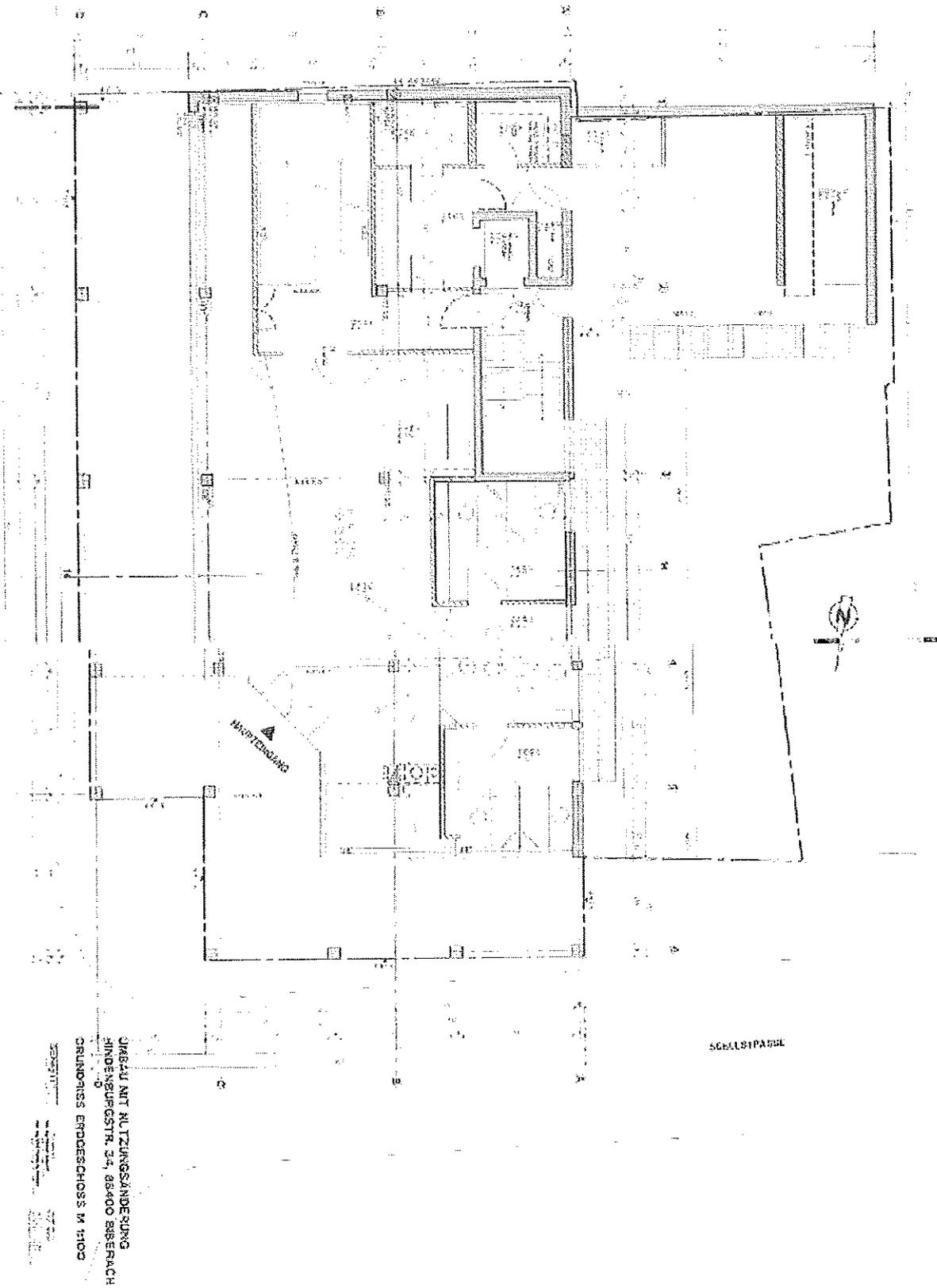
Geschoss	Raum	Nr.	Umlage Mehr-Betriebskosten			Gesamt
			JUKS	vhs	sonstige	
Untergeschoss 1	Bewegungsraum	UG 1	2.249,18 €	899,67 €	224,92 €	3.373,77 €
Erdgeschoss	3 Büroräume		584,17 €	0,00 €	0,00 €	584,17 €
Obergeschoss 1	Seminar	11	530,44 €	88,41 €	0,00 €	618,84 €
	Medien	12	579,87 €	115,97 €	0,00 €	695,84 €
	Früherziehung	13	1.208,66 €	0,00 €	151,08 €	1.359,74 €
	Material		227,10 €	0,00 €	0,00 €	227,10 €
	Seminar VHS	14	0,00 €	555,09 €	0,00 €	555,09 €
Obergeschoss 2	Mehrzweck	21	465,11 €	77,52 €	0,00 €	542,62 €
	Atelier	22	898,17 €	299,39 €	0,00 €	1.197,56 €
	Bewegungsraum	23	880,39 €	440,20 €	110,05 €	1.430,63 €
	Seminar VHS	24	0,00 €	522,63 €	0,00 €	522,63 €
			7.623,08 €	2.998,87 €	486,05 €	11.108,00 €

Anlage 2
Hindenburgstraße 34
Untergeschoss 2

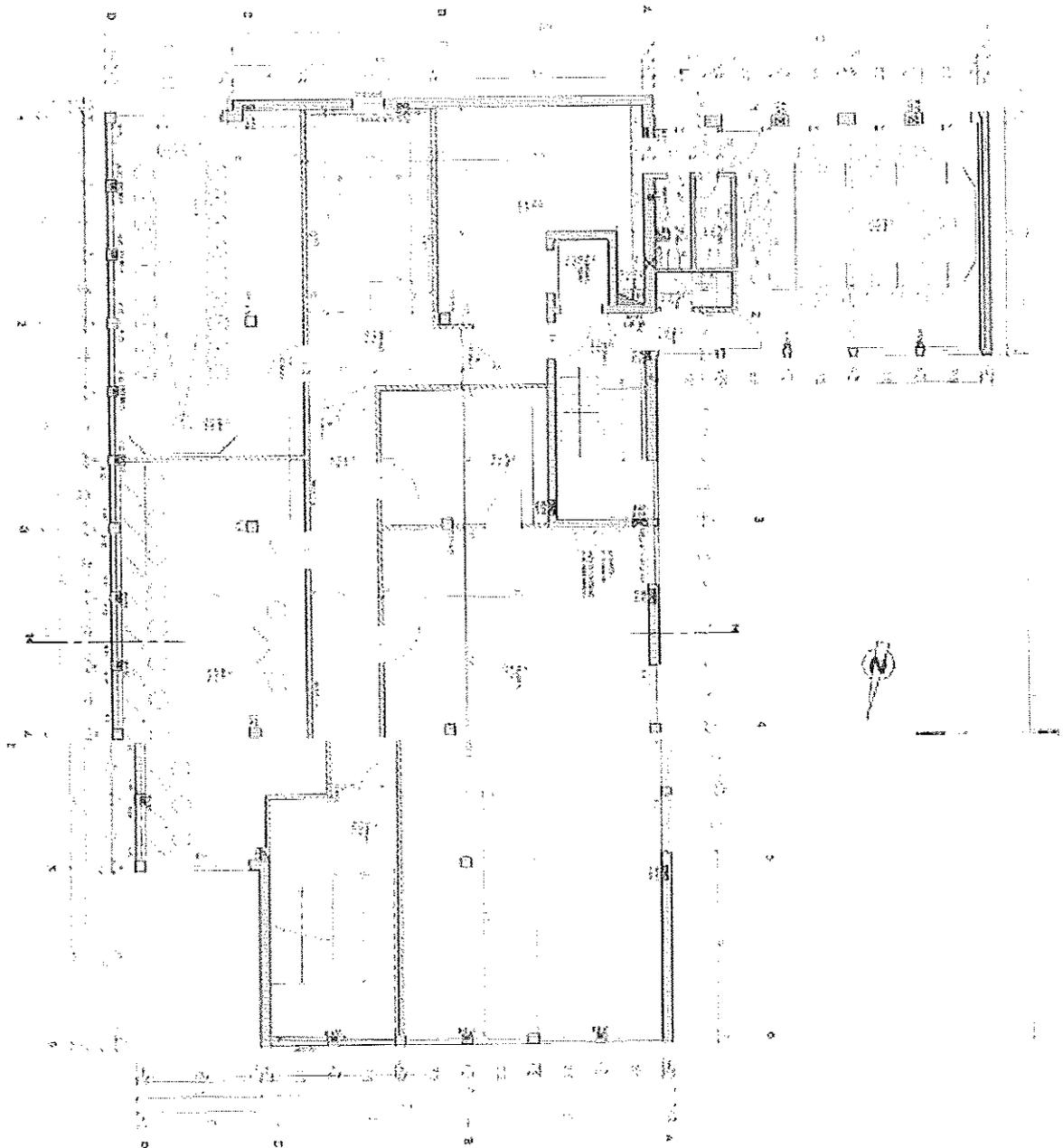


NEBEN MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, 69100 WIELEBACH
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 2
Bewertet: ...
...

Anlage 4
Hindenburgstraße 34
Erdgeschoss

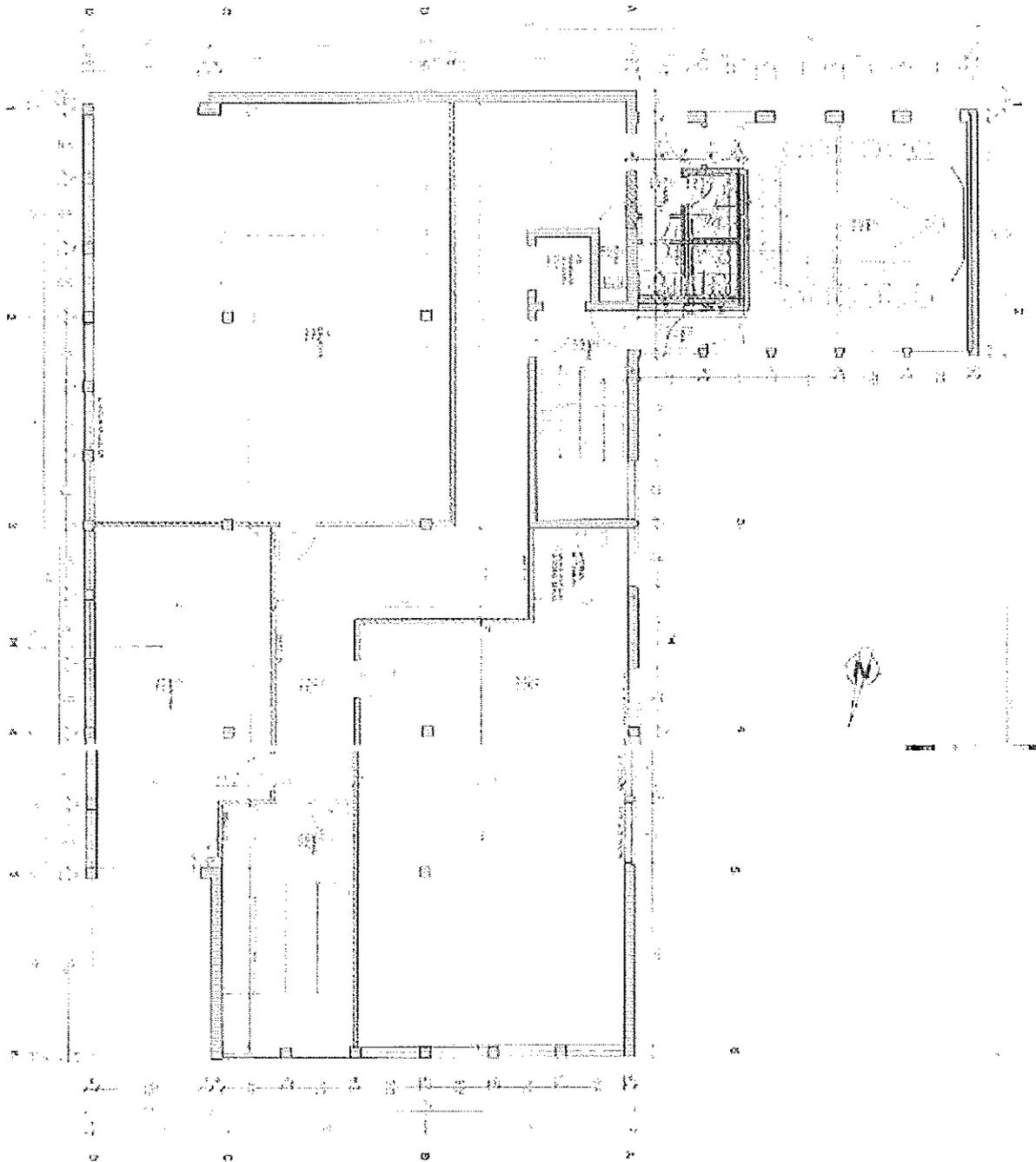


Anlage 5
Hindenburgstraße 34
1. Obergeschoss



URBAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, BF-400 BIERBACH
GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1
Kölner Str. 11
50670 Köln

Anlage 6
Hindenburgstraße 34
2. Obergeschoss



UMBAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGST. 34, 86400 BIBERACH
GRUNDRISS OBERGESCHOSS 2

SEIBERT

Architekturbüro
Seibert & Partner
Biberach