

1. Änderung zum 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 Werner Krug, Haberhäusle Straße 20,
88400 Biberach, und den stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Alfred Braig, Riedlinger Str. 13,
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 mit vermietet.
- (2) Die vermieteten Räume sind in den beigefügten Plänen (Anlagen 1 - 5), 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 begann am 1. August 2005. Der Mietvertrag in dieser geänderten Fassung wird für die Laufzeit von 01.08.2010 bis 31.12.2012 verlängert. Das Mietverhältnis verlängert sich um weitere 3 Jahre, wenn es nicht von einer der Parteien 12 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 und Betriebskostenzuschuss

- (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 der bei der Stadt angewandten kalkulatorischen 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 bis zu 39.500 € für das Jahr 2010 und bis zu 35.000 € ab 2011. Die bisherige Betriebskostenregelung gilt damit nur noch bis 31.12.2009. Dieser Betrag wurde auf der Basis eines 5 %-igen Abschlags auf die geschätzten Betriebskosten und eines Abschlags in Höhe der zu erwartenden Untervermietungseinnahmen (§ 5) in Höhe von 2.000 €/Jahr errechnet.
- (4) Die Betriebskosten werden bis zum 01.03. des Folgejahres durch Rechnungskopien nachgewiesen. Hausmeister- und Reinigungskosten sind dabei mit jährlich 21.600 € pauschaliert.
- (5) Zum 30.06. wird eine Abschlagszahlung in Höhe von 90 % des höchstmöglichen Jahreszuschusses geleistet. Die Schlusszahlung erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der Betriebskostenaufstellung.

§ 5

Nutzung, Untervermietung

- (1) Die Mieterin hat das Recht zur Untervermietung. Die Mieten zur Untervermietung werden von der Mieterin eigenverantwortlich festgelegt. Die Einnahmen aus der Untervermietung verbleiben der Mieterin. Die Vermieterin erhält jeweils zum Jahresende eine Aufstellung der Untervermietungen und der daraus erzielten Einnahmen.
- (2) 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. Die Stadt und ihre Einrichtungen entrichten für die

Raumnutzung ein Entgelt in Höhe von 50% der von der Mieterin für Drittnutzungen festgesetzten Miete.

- (3) 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.

Biberach, den

Biberach, den

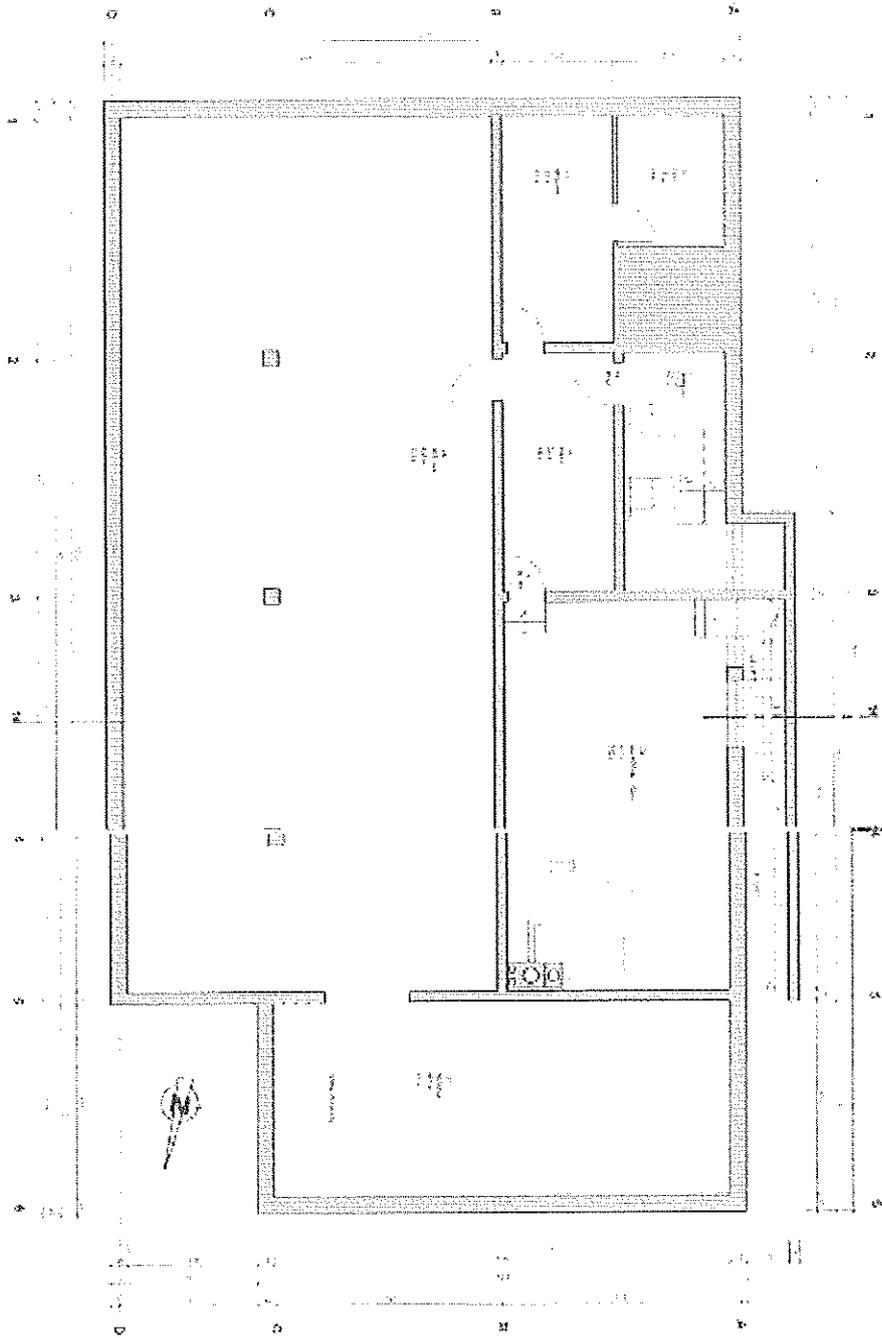
Stadt Biberach an der Riß
Der Oberbürgermeister

Jugendkunstschule Biberach e. V.
Der Vorsitzende

Jugendkunstschule Biberach e. V.
Der stellv. Vorsitzende

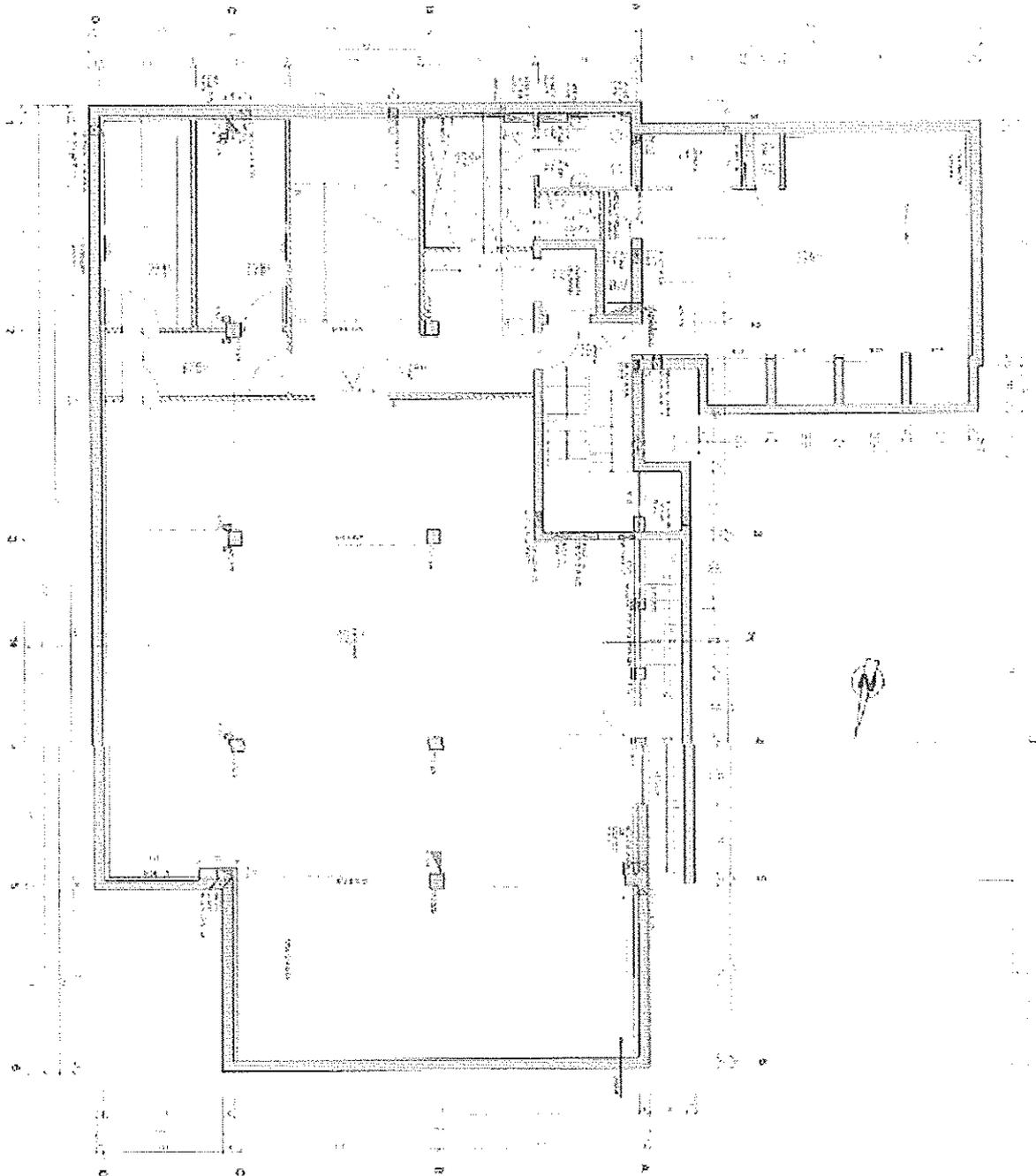
Anlage
Grundrisszeichnungen des Freien Architekten Scheytt

Anlage 1
Hindenburgstraße 34
Untergeschoss 2



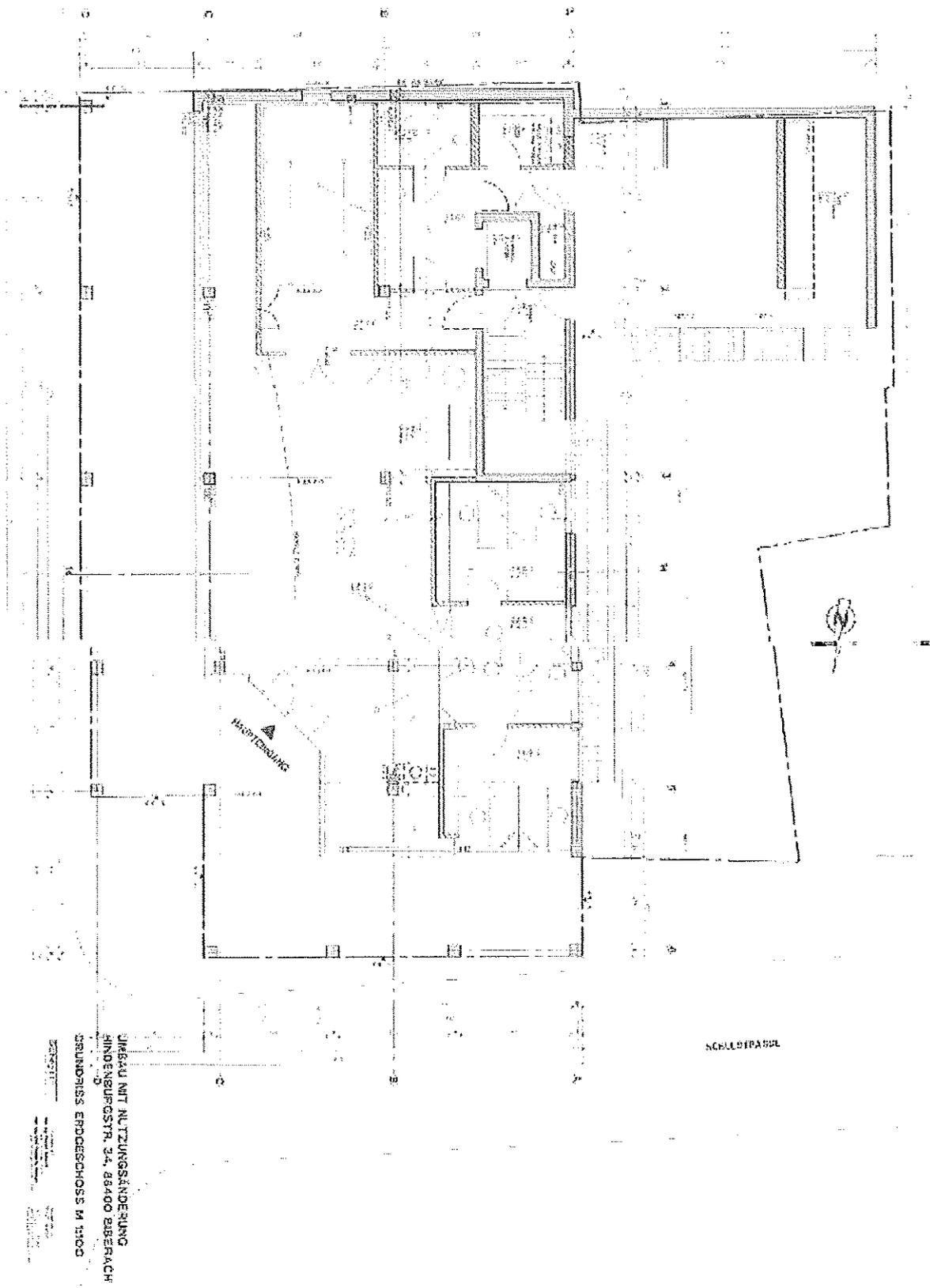
UMBAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, 08100 BIEBERACH
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 2
SCHWITZ

Anlage 2
Hindenburgstraße 34
Untergeschoss 1

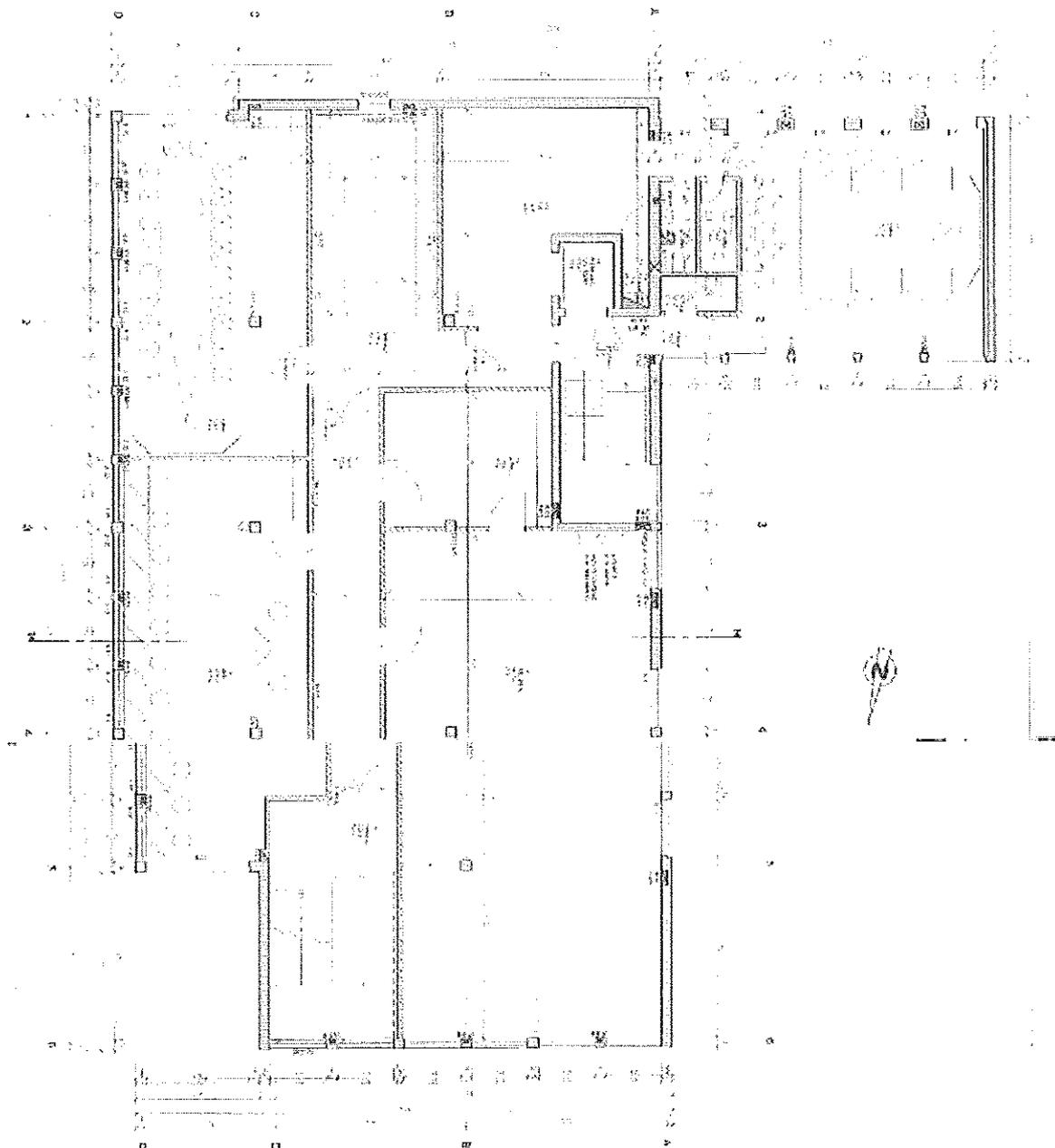


UMBAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, 89100 BERGACH
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1

Anlage 3
Hindenburgstraße 34
Erdgeschoss

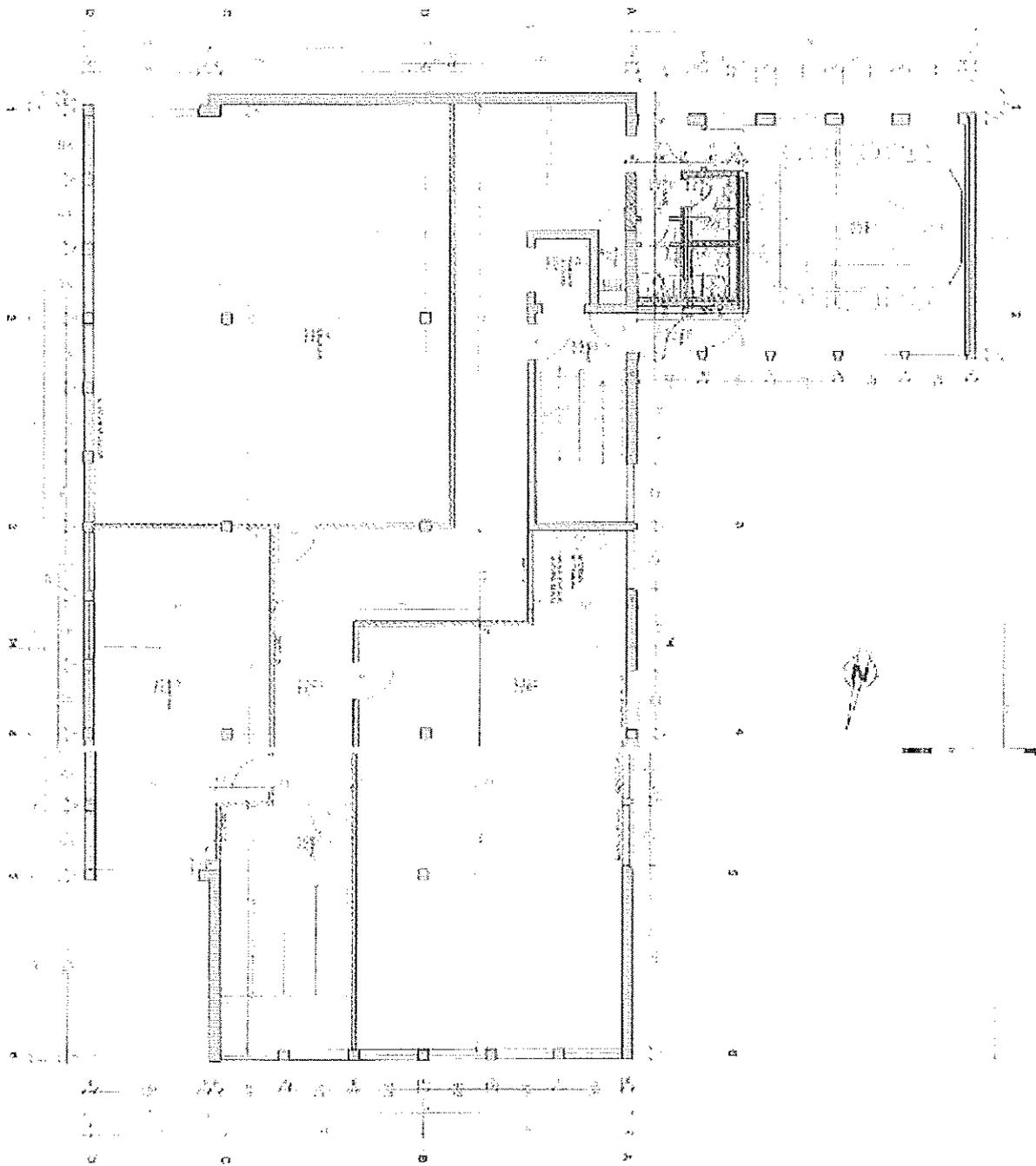


Anlage 4
Hindenburgstraße 34
1. Obergeschoss



NEUBAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, 08400 BIEBRACH
GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1
KÖNIG
Architekt

Anlage 5
Hindenburgstraße 34
2. Obergeschoss



UNSAU MIT NUTZUNGSÄNDERUNG
HINDENBURGSTR. 34, 89400 BBERACH
GRUNDRISS OBERGESCHOSS 2

BRUNNEN