

Mietvertrag

über Nichtwohnflächen im zukünftigen Sportheim Immendorf

zwischen der

Stadt Geilenkirchen

Markt 9

52511 Geilenkirchen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Georg Schmitz und Herrn Ersten Beigeordneten Herbert Brunen

-nachstehend Vermieter genannt-

und

FC Rhenania Immendorf e.V.

Am Tripser Wäldchen 80

52511 Geilenkirchen

vertreten durch den Vorsitzenden Frank Lohmann und dem Kassenwart Stefan Hausmann

-nachstehend Mieter genannt-

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden sämtliche Räume des auf dem Grundstück Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstück 245 zu errichtenden Sportheimes. Die Räume sind auf dem als Anlage beigefügten Grundrissplan ersichtlich.
2. Die Mietsache wird ohne Zubehör und ohne Einrichtungsgegenstände vermietet. Die Beschaffung von Einrichtungsgegenständen wie Theke, Stühlen, Tischen etc. obliegt dem Mieter.
3. Der Mieter übernimmt die Mieträume im Neuzustand. Diesbezüglich wird auf die zwischen den Vertragsparteien geschlossene Bau- und Finanzierungsvereinbarung über den Bau des Sportheimes verwiesen. Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt.
4. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb als Sportheim . Für jede Nutzungsänderung bedarf es der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters.
5. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbesondere gewerbe- und steuerrechtlichen Voraussetzungen herzustellen; hierzu hat er in persönlicher und betrieblicher Hinsicht die behördlichen Genehmigungen einzuholen. Er trägt das Nutzungsrisiko, sofern die Ursache alleine in seinen persönlichen Verhältnissen begründet ist. Der Vermieter haftet ausschließlich dafür, dass die öffentlich- rechtliche, in erster Linie baurechtliche Nutzung zulässig ist. Für diese Voraussetzungen hat er während des bestehenden Mietverhältnisses zu garantieren.

6. Der Mieter ist verpflichtet, den Geschäftsbetrieb während der gesamten Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Er hat insbesondere das Mietobjekt dem Vertragszweck entsprechend zu erhalten.

§ 2 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten so wie es die Witterung erfordert.
2. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, hat er gleichwohl die Heizkosten mitzutragen.
4. Der Umfang der Heizkosten bemisst sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
5. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen wie in Ziffer 2 ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadensersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 3 Mietzeit

1. Der Vertrag ist von bestimmter Dauer.
2. Das Mietverhältnis beginnt am ersten Kalendertag des auf das Datum der Bauabnahme folgenden Monats.
3. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf von 120 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses.
4. Beide Vertragsparteien verzichten in diesem Zeitraum gegenseitig auf das Recht der ordentlichen Kündigung.
5. Nach Ablauf der Mietzeit soll das Sportheim auch weiterhin durch den Verein genutzt werden dürfen.

§ 4 Miete

1. Die monatliche Miete (ohne Umsatzsteuer) ist wie folgt gegliedert:

a. Grundmiete auf die vermieteten Gegenstände gemäß § 1 Absatz 1:	240 €
b. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	100 €
Gesamtbetrag	340 €
2. Die Höhe der Grundmiete ist für die Dauer des Mietverhältnisses unveränderlich.
3. Die Höhe der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten kann jährlich angepasst werden.

§ 5 Betriebskosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:
 - a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer)
 - b) die Kosten der Wasserversorgung
 - c) die Kosten der Entwässerung
 - d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
 - e) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - f) die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
 - g) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
 - h) die Kosten der Beleuchtung
 - i) die Kosten der Schornsteinreinigung
 - j) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Als sonstige Betriebskosten schuldet der Mieter insbesondere Kosten der Wartung der Feuerlöschgeräte / Rauchwarnanlagen und Feuerwarn- und Löscheinrichtungen inkl. Sprinkleranlage, Kosten der Dachrinnenreinigung, Wartungskosten der Fensterreinigung und Reinigung der Außenfassade (inkl. Graffiti-Entfernung).

2. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.
3. Verteilungsmaßstäbe
 - a. Die Beheizung des Objekts erfolgt durch Fernwärme. Die Fernwärme wird durch eine Einrichtung des Vermieters erzeugt. Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch. Die Erfassung erfolgt mittels Wärme- bzw. Heizkostenverteiltern.
 - b. Die Warmwasserversorgung wird durch in der Mietsache befindliche elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt. Die Versorgung der Durchlauferhitzer mit elektrischer Energie ist vom Mieter selbst und auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 6 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die monatliche Gesamtmiete -Miete nebst Betriebskostenvorauszahlung- in Höhe von zurzeit 340 € ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats fällig und kostenfrei auf ein Bankkonto der Stadtkasse Geilenkirchen zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter maßgebend.

§ 7 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegen die Mietforderung weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind

Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

2. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt und dem Vermieter ausreichend Gelegenheit gegeben hat, etwaige Mängel zu beseitigen.

§ 8 Benutzung der Mietsache , Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlich benutzten Grundstücks- und Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen so schonend und pfleglich wie möglich zu behandeln. Er ist zur allgemeinen Rücksichtnahme gegenüber dem Vermieter verpflichtet.
2. Der Mieter ist nur mit vorherigem schriftlichem Einverständnis des Vermieters befugt, den Nutzungszweck zu ändern und eine andere Betriebsart zu praktizieren. Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung zu verweigern, soweit dies seinen schutzwürdigen Interessen zuwiderläuft. Gleiches gilt entsprechend für den Fall, dass die Rechtsform des Vereins geändert werden soll. Stimmt der Vermieter nicht zu, ist der Mieter nicht berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, es sei denn, die Verweigerung des Vermieters wäre grob unbillig.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache zur Durchführung von eigenen Veranstaltungen oder Veranstaltungen der Ortsvereine zu nutzen, sofern diese das Sportheim nicht in sittenwidriger Weise nutzen. Etwaige Auflagen in der noch zu erteilenden Baugenehmigung bleiben hiervon unberührt. Unter sittenwidrig werden u.a. rechtsradikale, extremistische, pornografische oder Gewalt verherrlichende Veranstaltungen verstanden. Für die Sicherstellung des sachgerechten, nicht sittenwidrigen Gebrauchs des Sportheims ist der Mieter verantwortlich.
4. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Vermieters Dritten den Gebrauch des Sportheims über den in den v. g. Ziffern 1-3 genannten Umfang hinaus zu überlassen.

§ 9 Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungskosten

1. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie die Grundreinigung.
2. Die Mietsache wird im Neuzustand übergeben. Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die laufenden -turnusmäßig wiederkehrenden- Schönheitsreparaturen, wenn und soweit sie auf vertragsgemäßigem Gebrauch oder naturgemäßer Alterung beruhen. Er hat sie während der Mietzeit fachgerecht durchzuführen. Für die Ermittlung des Turnus sind die Besonderheiten der Miete und die Intensität der Abnutzung im Einzelfall sowie der Zweck der Mietsache nach § 1 Ziff. 3 zu berücksichtigen.
3. Der Mieter beteiligt sich verschuldensunabhängig an den Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kleinreparaturen), die für diejenigen Gegenstände anfallen, die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen. Das sind insbesondere die

Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Kocheinrichtungen sowie Heizung- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Sprech- und Klingelanlagen, die Fenster- und Türverschlüsse, Rolläden sowie die Verschlusseinrichtungen von Fensterläden.

4. Der Mieter hat dem Vermieter die erforderlichen Reparaturmaßnahmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter hat je Reparatur einen Betrag bis zur Höhe von 100 Euro zu leisten.
5. Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere Geräte zur Warmwasserebereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben und empfohlen ist.

§ 10 Bauliche Veränderungen oder Einrichtungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen. Dieser darf die Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter dazu verpflichtet, bei Vertragsende den früheren Zustand ganz oder teilweise wiederherzustellen.
2. Soweit für die Umbaumaßnahmen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten beizubringen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

§ 11 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Das gilt auch für Maßnahmen zur Wertverbesserung wie z.B. zur Einsparung von Energie sowie solche Aus- und Umbauten und Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang, Umweltschutzmaßnahmen). Auf die schutzwürdigen Interessen des Mieters hat er Rücksicht zu nehmen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten, und er darf die Ausführung der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch bedingten Kosten zu tragen.

§ 12 Obhutspflichten, Müllentsorgung

1. Der Mieter hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen.
2. Zubehörteile wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren

zu schützen, sowie sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Mit Elektrizität und Brennstoff ist sorgsam umzugehen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten, soweit er den Befall schuldhaft verursacht hat.

3. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren. Ebenso, wenn die Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.
4. Die allgemeine Müllbeseitigung wie auch das Beseitigen von Sondermüll ist vom Mieter selbst unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen durchzuführen. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren.

§ 13 Haus- und Gehwegreinigung

1. Der Mieter übernimmt die Reinigung der Räume sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 2.
2. Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteis ist sofort zu streuen.

§ 14 Haftung des Vermieters / Mieters / Versicherungen

I. Vermieter

Der Vermieter haftet für Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich vertragsuntypisches Risiko realisiert. In gleicher Weise haftet er für das Verhalten seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen. Der Ausschluss der Haftung kommt nicht in Betracht:

1. Wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat
2. Wenn Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt werden und dies auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder der vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht
3. Wenn der Schaden auf einer Verletzung einer Hauptpflicht gründet, das heißt: auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen, und auf deren Erfüllung der Mieter daher vertraut
4. Wenn Schäden auftreten, für die eine Versicherung des Vermieters besteht, z.B. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung

II. Mieter

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an der Mietsache und am Gebäude / an der Wirtschaftseinheit nebst Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seinen Untermieter, Arbeiter, Angestellte, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie

von ihm beauftragte Handwerker verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

Leistet der Vermieter Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Vermieter hat die objektive Pflichtverletzung zu beweisen. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

2. Beschädigte Glasscheiben hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen, soweit er den Schaden schuldhaft verursacht hat.
Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster- und Türscheiben der Mietsache in ausreichender Höhe abzuschließen und dies dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.
3. Der Mieter hat sich weiterhin für Schäden zu versichern, die durch den Betrieb entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für diese Schäden.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen der Messgeräte oder aus sonstigen vernünftigen Gründen in angemessenen Zeitabständen und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

§ 16 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine oder mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
2. Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen.
3. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 17 Schriftform

1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Soweit nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages in Rede stehen, bedürfen diese der Schriftform.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen. Beide Seiten können verlangen, dass ein gemeinsames Abnahmeprotokoll erstellt wird.

§ 19 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Dieser Vertrag wird erst mit Abschluss einer Bau- und Finanzierungsvereinbarung über den Neubau des Sportheimes zwischen den beiden Vertragsparteien wirksam.
3. Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Geilenkirchen, _____

Unterschriften des Vermieters:

Georg Schmitz, Bürgermeister

Herbert Brunen, Erster Beigeordneter

Unterschriften des Mieters:

Frank Lohmann, Vorsitzender

Stefan Hausmann, Kassenwart

Anlage Grundrissplan