

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 45/0513/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Finanzsteuerung		AZ:	
		Datum:	11.07.2018
		Verfasser:	FB 45/100
<b>Kita Im Kloostergarten – Übernahme der nicht über KiBiz refinanzierten Mietkosten ab dem Kindergartenjahr 2018/2019</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.09.2018	Kinder- und Jugendausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Kinder- und Jugendausschuss

1. nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.
2. beschließt die Übernahme der nicht über KiBiz refinanzierten Mietkosten für die Kita „Im Kloostergarten“ der Caritas Lebenswelten in Höhe von zur Zeit jährlich 13.257,04 € ab dem Kindergartenjahr 2018/2019 und damit die Gewährung eines freiwilligen Zuschusses der Stadt Aachen in o. a. Höhe.
3. beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden Sondervertrag für die Dauer des Mietvertrages und Nutzung als Kindertagesstätte mit der Caritas Lebenswelten abzuschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Ausreichende Finanzmittel stehen im Haushaltsjahr 2018ff bei dem PSP-Element **4-060101-901-9** – Zuschüsse zu den Betriebskosten der Kitas – Sachkonto **53180000** zur Verfügung.

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2018	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2018	Ansatz 2019 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2019 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2018	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2018	Ansatz 2019 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2019 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	40.557.800	40.557.800	134.146.100	134.146.100	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	40.577.800	40.557.800	134.146.100	134.146.100	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Erläuterungen:

Im Rahmen einer Prüfung der Mietbezuschussung nach dem KiBiz durch das staatliche Rechnungsprüfungsamt zu Jahresbeginn wurde festgestellt, dass das bisher praktizierte Verfahren der Indexierung der Mietkosten bei der Zuschussung von Altmietverträgen im Bereich des KiBiz nur insoweit zulässig ist, wie es im Vergleich zur Zuschussung eines Neumieters die dort zulässige Höchstgrenze für den m<sup>2</sup> Preis nicht übersteigt.

Bei der Zuschussung der Kita „Im Klostersgarten“ (drei KiBiz-Gruppen u. zwei heilpädagogische Gruppen) führt dies dazu, dass ab dem Kindergartenjahr 2018/2019 der auf die KiBiz-Gruppen entfallene Anteil der Kaltmiete nicht mehr vollständig im Rahmen des KiBiz refinanziert werden kann.

### Historie:

Der diesem Sachverhalt zugrunde liegende Mietvertrag datiert zum 20.01.2005, war seinerzeit zwischen dem Träger und den beteiligten Kostenträgern (LVR u. Stadt Aachen) einvernehmlich abgestimmt und gebilligt. Die nach der darin enthaltenen Indexierungsregelung gesteigerte Miete wäre nach den seinerzeit gültigen gesetzlichen Regelungen (Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder – GTK) auch vollumfänglich bezuschussungsfähig gewesen.

Bei der Umstellung von der GTK-Förderung auf die KiBiz-Förderung fiel der Mietvertrag noch nicht als sondervertragsregelungsbedürftig auf, da zu diesem Zeitpunkt die Miete noch vollumfänglich förderungsfähig war. Erst mit dem Einsetzen der vertraglich fixierten Indexierung zum 01.08.2013 entstand die v. g. Problematik, die zunächst über eine höhere KiBiz-Förderung gelöst schien. Diese Vorgehensweise ist nach Prüfung des Staatlichen Prüfungsamtes jedoch nicht zulässig.

Im Ergebnis sieht sich der an den Mietvertrag gebundene Träger durch die aktuelle Auslegung des KiBiz nicht in der Lage, den nunmehr über die durch das KiBiz refinanzierten Anteile der Kaltmiete hinausgehenden Teil der auf die KiBiz-Gruppen entfallenden Mietkosten zu tragen und beantragt die Zuschussung der Differenz durch die Stadt Aachen.

Der über das KiBiz nicht refinanzierbare Anteil zur Kaltmiete bestimmt sich nach §§ 6-8 Durchführungsverordnung KiBiz für das Kita-Jahr 2018/2019 für die Kita „Im Klostersgarten“ wie folgt:

Mietwert gem. § 8 Abs. 1 DVO KiBiz jährlich = 74.549,16 €

Tatsächlicher Kaltmietanteil der KiBiz-Gruppen = 87.806,20 €

Zu übernehmende Differenz = 13.257,04 €

### **Vorschlag der Verwaltung:**

Der Träger ist aus Sicht der Verwaltung unverschuldet in diese Situation geraten. Er macht glaubwürdig deutlich, dass es ihm nicht möglich ist, diese ausfallenden Fördermittel aus Eigenmitteln zu tragen. Bei Berücksichtigung der Indexierungsproblematik bei der Umstellung auf die KiBiz-Förderung und Anwendung der zulässigen Fördersystematik für Mietsteigerungen bei Altmietverträgen, hätte die Verwaltung theoretisch bereits 2008 einen entsprechenden Sondervertrag zur Beschlusslage vorlegen können.

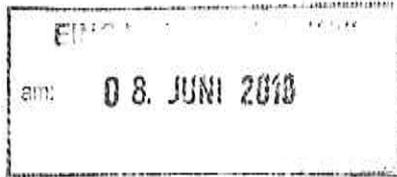
Auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen schlägt die Verwaltung die Übernahme der nicht über KiBiz finanzierten Mietkosten für die nach dem KiBiz finanzierten Gruppen der Einrichtung „Im Klostergarten“ ab dem Kita-Jahr 2018/2019 vor und damit die Gewährung eines freiwilligen Zuschusses der Stadt Aachen i. H. v. zur Zeit jährlich 13.257,04 €.

Die hierfür notwendigen Mittel können 2018 und in der mittelfristigen Finanzplanung haushaltsneutral aus der Position „Zuschüsse zu den Betriebskosten der Kitas – Sachkonto 53180000“ gedeckt werden.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der nicht über KiBiz refinanzierten Mietkosten für die KiBiz geförderten Gruppen der Einrichtung „Im Klostergarten“ soll ein entsprechender Sondervertrag mit dem Träger Caritas Lebenswelten abgeschlossen werden.

### **Anlage/n:**

- Antrag der Caritas Lebenswelten auf Übernahme der nicht über KiBiz refinanzierten Mietkosten.
- Mietvertrag vom 20.01.2005



Caritas Lebenswelten GmbH · Kapitelstraße 3 · 52066 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
FB 45/110.020  
z.H. Herrn Kaldenbach  
52058 Aachen

*1/ bitte scan*  
*N1*

#### Geschäftsstelle

Kapitelstraße 3  
52066 Aachen  
www.caritas-lebenswelten.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen:  
Unsere Nachricht vom:

Guido Rothkopf  
Telefon 0241 431-204  
Telefax 0241 431-2981  
grothkopf@caritas-lebenswelten.de

Mittwoch, 06.06.2018

**Refinanzierung der Mietkosten für unser Familienzentrum  
Clara-Fey, Im Klostergarten;**  
Ihr Schreiben vom 20.03.2018; Unser Gespräch am 04.06.2018

Sehr geehrter Herr Kaldenbach,

mit Schreiben vom 20.03.2018 haben Sie uns über das Prüfungsergebnis des Rechnungsprüfungsamtes Köln zur bisherigen Praxis zur Indexierung der Miete für die KiBiz-geförderten Gruppen in unserem Familienzentrum Clara-Fey informiert. Zugleich haben Sie uns mitgeteilt, dass der Mietzuschuss im Rahmen der KiBiz-Finanzierung auf die Höhe der im KiBiz festgeschriebenen Höchstmiete gekürzt wird.

Der Mietvertrag für unser Familienzentrum Clara-Fey wurde im zum 01.07.2006, also noch zu Zeiten des GTK, abgeschlossen. Im Rahmen der Planung der damals neuen KiTa hat allen beteiligten Kostenträgern (Stadt Aachen und LVR) der Mietvertrag zur Prüfung vorgelegen. Nach unseren Unterlagen haben sowohl die Stadt Aachen als auch der LVR die zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossene Mietvereinbarung gebilligt.

Im § 4, Abs. 4 des Mietvertrags vom 20.01.2005 wurde eine Indexierung der Miete vereinbart. Als der Vermieter auf diesem Hintergrund im Frühjahr 2013 eine Mieterhöhung angekündigt hat, haben wir umgehend Kontakt zur Stadt Aachen aufgenommen. Die Indexierung wäre unter den damaligen Regelungen des GTK unmittelbar zuschussfähig gewesen. Das seit dem 01.08.2008 geltende KiBiz sieht für Altverträge, keine entsprechenden Regelungen vor. Seinerzeit wurde uns von Ihrer Seite empfohlen, die Miete schrittweise mit 1,5% jährlich gemäß KiBiz anzuheben um damit die Mieterhöhung aufzufangen. Dies ist dann auch jährlich jeweils zum 01.08. entsprechend erfolgt, und wurde von Seiten des Jugendamtes selbst in den Zuschussantrag eingepflegt.

Daher stellt sich uns nun die Frage, welche Alternative seinerzeit bestand und insbesondere zukünftig besteht, die in Kenntnis der Stadt Aachen vertraglich vereinbarte Mietsteigerung aufzufangen.

Vorsitzender des Verwaltungsrates:  
Weihbischof Dr. Johannes Bündgens  
Geschäftsführer: Marc Inderfurth

Amtsgericht Aachen · HRB 8380  
Pax Bank eG Aachen  
BIC: GENODE33PAX  
IBAN: DE71 3706 0193 1008 8840 10

Spendenkonto:  
IBAN: DE79 370 601 93 100 888 4060  
Kennwort: Lebenswelten

**Besonderheiten**  
Freiraum geben



Mitglied im Caritasverband  
für das Bistum Aachen e.V.

Im fünfgruppigen Familienzentrum Clara-Fey werden drei Gruppen im Rahmen des KiBiz gefördert sowie zwei durch den LVR refinanzierte heilpädagogische Gruppen.

Die auf die drei KiBiz-Gruppen entfallende Miete beläuft sich ab dem 01.08.2018 auf 87.806,20 € jährlich. Die refinanzierte Miete liegt jedoch nur bei 74.549,16 €/Jahr.

Wir beantragen daher hiermit in Analogie zu vergleichbaren Mietvertragskonstruktionen mit anderen Trägern die Bezuschussung der Differenz zwischen der durch das KiBiz refinanzierten und der tatsächlichen Miete ab dem 01.08.2018.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Marc Inderfurth  
Caritas Lebenswelten GmbH

## Mietvertrag

Zwischen Marienviertel Burtscheid GmbH & Co.KG  
Vaalser Straße 259, 52074 Aachen  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Norbert Hermanns und Hubertus Neßeler  
- Vermieter -

und Caritas Lebenswelten GmbH  
Kapitelstraße 3, 52066 Aachen  
vertreten durch den Geschäftsführer Georg Jansen  
- Mieter -

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

### § 1 Mietobjekt / Mietzweck

1. Der Vermieter errichtet als Bauherr und auf eigene Kosten auf dem Grundstück,  
Friedrich-Ebert-Allee, 52066 Aachen  
insgesamt ca. 1.818 m<sup>2</sup>

unter anderem Aufbauten zur Einrichtung und zum Betrieb eines fünfgruppenigen Kindergartens, die den speziell für den Nutzungszweck bei Inbetriebnahme gültigen gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien, Auflagen und Empfehlungen entsprechen.

Über dem Kindergarten werden Wohnungen errichtet, die aber nicht Gegenstand dieses Vertrages sind.

Die folgenden inhaltlich zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich abgestimmten Unterlagen sind bzw. werden als Anlagen Vertragsbestandteile:

- Architektenplan, nessler grünzig plan, AC 18.1.2005, E3d – M 1:200, Neubau einer 5-zügigen Kindertagesstätte und Wohneinheiten, Grundriss UG, EG, Ansichten, Friedrich-Ebert-Allee 52066 Aachen (Anlage 1)
- Baubeschreibung Kindergarten Klostergärtchen Stand 20.1.2005, Seiten 1 – 6 (Anlage 2)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-11-2003, Seiten 1 - 4 (Anlage 3)

2. Die Nutzflächen betragen:

Netto-Grundfläche Gebäude nach DIN 277 ca. 986,10 m<sup>2</sup>  
(Erdgeschoss ca. 515,70 m<sup>2</sup>, Untergeschoss ca. 470,40 m<sup>2</sup>)  
Außenflächen ca. 1.072,00 m<sup>2</sup>  
(Zuwegung, Rampe etc. ca. 207 m<sup>2</sup>)  
(Spielfläche / Freiflächen ca. 865 m<sup>2</sup>)

**§ 2**  
**Mietbeginn / Mietdauer**

1. Das Mietverhältnis beginnt voraussichtlich am 01-~~01~~<sup>Juli</sup>-2006 bzw. zu jedem anderen Termin, wenn dieser dem Mieter vom Vermieter mit einer Frist von 3 Monaten im voraus schriftlich angekündigt wird, spätestens jedoch am 31-12-2006. Der Mietvertrag wird für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen, Stichtag ist das tatsächliche Datum der Übernahme durch den Mieter.

Der Mieter hat das Recht, spätestens 12 Monate vor Beendigung der im vorhergehenden 1. Satz vereinbarten Laufzeit, durch entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Verlängerung des Mietverhältnisses zu den selben Bedingungen für weitere 5 Jahre herbeizuführen.

Der Mieter hat das Recht, spätestens 12 Monate vor Beendigung der im vorhergehenden 2. Satz vereinbarten Verlängerungslaufzeit (soweit diese entsprechend herbeigeführt wurde), durch entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Verlängerung des Mietverhältnisses zu den selben Bedingungen für nochmals weitere 5 Jahre herbeizuführen.

2. Für den Fall, dass der Vermieter das Mietobjekt nicht spätestens bis 14 Monate (zuzüglich anerkannter Schlechtwettertage) nach Baubeginn zum nächsten folgenden Monatsersten im vertraglich vereinbarten Zustand dem Mieter übergibt, zahlt er an diesen eine Konventionalstrafe in Höhe von € 2.500,00 (in Worten: zweitausendfünfhundert Euro) für jeden angefangenen Monat der verspäteten Übergabe, es sei denn, die verzögerte Übergabe hat der Vermieter nicht zu vertreten (z.B. höhere Gewalt).
3. Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen und müssen dem anderen Vertragspartner spätestens am 3. Werktag zu Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

### **§ 3 Außerordentliche Kündigung**

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
  - a) der Mieter mit zwei Mietzinsraten trotz Abmahnung durch eingeschriebenen Brief länger als 2 Monate im Rückstand ist und er diesen Rückstand auch nach einer weiteren Abmahnung durch eingeschriebenen Brief nicht innerhalb von zehn Tagen ausgeglichen hat,
  - b) der Mieter das Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als in § 1 dieses Vertrages genannten Zweck nutzt und nach Abmahnung mittels eingeschriebenen Briefes die vertragswidrige Nutzung fortsetzt und diese auch nach abermaliger Abmahnung mittels eingeschriebenen Briefes nicht innerhalb von 10 Tagen eingestellt hat.
2. Der Mieter haftet für jeden Schaden, welcher dem Vermieter durch die zur Kündigung führenden Umstände oder durch die Kündigung selbst bis zur Neuvermietung erwächst.

### **§ 4 Mietzins**

1. Der Mietzins beträgt monatlich 10,50 €/m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche. Dieser Mietzins gilt fest für die ersten 60 Mietmonate. Die Außenfläche ist mietfrei.

Die Verpflichtung zur Mietzahlung beginnt ab Mietbeginn.

2. Der Vermieter wird zu Beginn des Mietverhältnisses die Durchführung eines Aufmaßes durch den bauleitenden Architekten in Auftrag geben. Für die Höhe des Mietzinses und der Mietsicherheit ist maßgeblich das in Anwendung der DIN 277, Ausgabe Juni 1987 – als Anlage 4 beigelegt – erstellte Aufmaßergebnis der Netto-Grundfläche.
3. Der Mietzins ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf ein noch vom Vermieter zu benennendes Konto zu entrichten.
4. Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000= 100) oder ein an dessen Stelle tretender Index bezogen auf den Monat Juni 2004 um 10 oder mehr Punkte nach oben oder unten ändern, so können beide Parteien ab dem darauffolgenden Monat, frühes-

tens ab dem 61. Monat nach Mietbeginn, eine Anpassung der Miete entsprechend der prozentualen Indexänderung fordern.

Weitere Erhöhungen oder Ermäßigungen des Mietzinses können erneut nach Maßgabe des vorangehenden Absatzes verlangt werden, wenn sich die Indexziffer wiederum um zehn oder mehr Punkte gegenüber der Indexziffer ändert, die zu der vorangehenden Erhöhung oder Ermäßigung des Mietzinses geführt hat.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, daß die vorstehende Wertsicherungsklausel als genehmigt gilt. Sollte dies nicht zutreffen, wird der Vermieter eine etwa erforderliche Genehmigung einholen. Sollte die Genehmigung – aus welchen Gründen auch immer – nicht erteilt werden, verpflichten sich beide Parteien eine Regelung zu treffen, die der hier getroffenen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

## **§ 5 Nebenkosten**

1. Der Mieter hat die in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-11-2003 dem Vertrag hier als Anlage 3 beispielhaft beigelegt) – aufgeführten Nebenkosten zu tragen.

Der Mieter hat monatlich zusammen mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuss zur Abgeltung der nicht von ihm unmittelbar sondern über den Vermieter abzurechnenden Betriebskosten/Nebenkosten in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche zu leisten. Die Abrechnung erfolgt jährlich. Die Vorauszahlung wird durch den Vermieter jeweils der tatsächlichen Kostenentwicklung angepaßt.

2. Der Mieter trägt unmittelbar folgende Betriebskosten, sofern dies aufgrund der Verteilung der Mietflächen im Gebäude und der Nutzungen anderer Mieter möglich ist:
  - Grundsteuer, Wasser-, Abwasser-, Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsgebühren sowie Abwasserabgabe
  - Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschl. Heizkosten
  - Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
  - Gartenpflege/Außenanlage
  - Kosten der elektrischen Energie
  - Schornsteinreinigung
  - Gebäude- und Haftpflichtversicherung



## **§ 6 Mietsicherheit**

1. Der Mieter leistet bei Abschluß dieses Mietvertrags eine Barkaution in Höhe von 6 Monatsmieten inklusive Nebenkosten, das sind insgesamt 62.035,47 EURO. Eventuelle Zinsen auf die Barkaution werden der Kautionssumme zugeschlagen und erhöhen die Mietsicherheit.
2. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus der Kaution wegen sämtlicher Ansprüche aufgrund dieses Vertrages zu befriedigen, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht, nur unvollständig oder nicht pünktlich nachkommt. Die Kaution dient auch der Deckung etwaiger Schadensersatzansprüche des Vermieters einschließlich der Schäden, die dem Vermieter nach Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Kaution auch in Form einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbefristeten und unbedingten Bürgschaft durch eine Deutsche Großbank oder ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut oder auch der Pax Bank, Aachen unter ausdrücklichem Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage (§§ 768, 770, 771 BGB) beizubringen. Dieses Recht erlischt, wenn der Mieter die Bürgschaft nicht bis zum Datum der Übernahme der Mietfläche übergibt.
4. Die Kaution ist spätestens sechs Monate nach vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis bestehen. Der Vermieter hat innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens jedoch sechs Monate nach vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses, dem Mieter anzuzeigen, ob und gegebenenfalls inwieweit Forderungen aus dem Mietverhältnis bestehen. Eine Verzinsung der Kaution findet nicht statt. Der Vermieter ist zur Aufrechnung auch mit verjährten Ersatzforderungen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache gegen den Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung berechtigt.
5. Bei nicht fristgerechter Zahlung steht dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an den gemieteten Räumen und Flächen zu.

## **§ 7 Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Der Mieter kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Hinderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur dann ausüben, wenn er diese mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich anzeigt und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.



### **§ 8 Zustand des Mietobjektes bei Übergabe**

1. Das Mietobjekt wird durch den Vermieter entsprechend der abgestimmten Planung gem. § 1 und in bezugsfertigem, als Kindergarten funktionstauglichem Zustand übergeben.
2. Der Zustand des Mietobjektes wird bei Übergabe in einem gemeinschaftlich zu erstellenden Übergabeprotokoll, in welches auch das Datum des Mietbeginns aufzunehmen ist, festgehalten.

### **§ 9 Instandhaltung und Unterhaltung**

1. Der Vermieter trägt die Kosten der Instand- und Unterhaltung von Dach und Fach einschl. der Heizungsanlage. Der Mieter schließt einen Wartungsvertrag zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft der Heizung ab.
2. Der Mieter trägt die Kosten von Schönheitsreparaturen.  
  
Beschädigte Fenster- oder Türscheiben oder sonstige Ausstattungsgegenstände der Mietsache aus Glas hat der Mieter auf jeden Fall zu ersetzen.
3. Die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von jeweils € 250,00 zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer trägt der Mieter.
4. Bei Gefahr im Verzuge hat der Mieter das Recht und die Pflicht, notwendige Maßnahmen sofort ausführen zu lassen und hierüber dem Vermieter zu berichten. Eine Auftragserteilung über die unumgängliche Sofortmaßnahme hinaus bleibt dem Vermieter vorbehalten.

Der Mieter hat den Mietgegenstand einschließlich der Gemeinschaftsflächen schonend und pfleglich zu behandeln und alle gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften wie ein Eigentümer zu beachten.

5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die bei und nach dem Einzug durch ihn, Angehörige seines Betriebes, die betreuten Kinder, Besucher und Gäste, von ihm beauftragte Personen, wie zum Beispiel Handwerker oder Lieferanten und dergleichen, verursacht werden.

**§ 10**  
**Versicherungen, Haftung und Untervermietung**

1. Der Mieter schließt zum Schutz des Mietobjektes ausreichende Gebäudeversicherungen ab, insbesondere Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschaden-, Haftpflicht- und Einbruch/Diebstahlversicherung sowie Glasversicherung.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen, insbesondere wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen oder die überlassenen Mieträume und Flächen nicht vertragsgemäß behandelt werden.
3. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Zur Abwendung drohender Gefahren bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

4. Eine Untervermietung für den gleichen wie den vereinbarten Zweck wird dem Mieter gestattet, wenn er das Mietobjekt nicht mehr für den eigenen Bedarf benötigt oder die Trägerschaft über die Kindertagesstätte einem anderen Träger übertragen möchte.

Die sonstige Untervermietung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch des Mietobjektes überlassen hat.

**§ 11**  
**Ausbesserungen und bauliche Veränderungen  
durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes oder der Mieträume, werden in Abstimmung mit dem Mieter durchgeführt. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
2. Der Mieter kann daraus, dass durch Arbeiten der Gebrauch der Mieträume zeitweilig beeinträchtigt wird, keine Ansprüche gegen den Vermieter her-

leiten. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, dass sämtliche Arbeiten und Maßnahmen, falls möglich nach Art, Umfang, zeitlicher Ausführung, so erfolgen sollten, dass ein möglichst unbeeinträchtigter Betrieb des Kindergartens erfolgen kann.

3. Die Heizungsanlage und Warmwasserversorgung kann der Vermieter im Einvernehmen mit dem Mieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen.
4. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen.

### **§ 12**

#### **Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Umbauten, Installationen, Markisen etc. dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt und die bauaufsichtsamtl. Genehmigung erteilt wird. Erteilt der Vermieter eine Erlaubnis, so ist der Mieter für die Einholung der etwa notwendigen bauaufsichtsamtl. Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
2. Der Vermieter verzichtet bei Beendigung des Mietverhältnisses auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn bauliche Änderungen oder Einrichtungen durch den Mieter mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen wurden.  
Der Mieter verzichtet auf sein Wegnahmerecht.

### **§ 13**

#### **Zutritt des Vermieters zu den Mieträumen**

Der Vermieter ist berechtigt, nach Ankündigung und Absprache selbst oder durch Beauftragte die Mieträume in der üblichen Geschäftszeit zu besichtigen, insbesondere zum Zwecke der Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, ist der Mieter verpflichtet, die Besichtigung der Räume durch Mietinteressenten zu dulden.

### **§ 14**

#### **Beendigung der Mietzeit**

1. Der Mieter wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume in bezugsfertig renoviertem Zustand mit allen, auch von ihm selbst beschafften Schlüsseln an den Vermieter zurückgeben.

2. Bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Mieträume ist der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden zum Ersatz des dem Vermieter entstehenden Schadens verpflichtet.
3. Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter aus einem von dem Mieter zu vertretenden wichtigen Grund ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den gesamten Schaden zu ersetzen, der aus der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses entsteht.
4. Wird das Mietverhältnis aufgrund eines vom Vermieter zu vertretenden wichtigen Grundes fristlos von dem Mieter gekündigt, so ist der Vermieter entsprechend zum Ersatz des Schadens, der aus der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages entsteht, verpflichtet.

### **§ 15 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Mieter haftet für den verkehrssicheren Zustand der Mietsache nebst Zugängen einschließlich der Einrichtungen und für den Mieter nutzbaren Anlagen.
2. Der Mieter übernimmt die ordnungsbehördlich vorgeschriebene Reinigungs- und Streupflicht auf den an der Mietsache angrenzenden Straßenflächen. Hierzu gehört insbesondere die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen mit abstumpfenden Mitteln bei Glätte.

### **§ 16 Schlußbestimmungen**

1. Der Vermieter wird dem Mieter während der Vertragsdauer jede Änderung der Eigentums- und Besitzverhältnisse am Mietobjekt unverzüglich bekannt geben.
2. Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen sowie die ganze oder teilweise Aufhebung des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
3. Sind oder werden einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam, so wird dadurch die Gültigkeit des ganzen Vertrages nicht berührt. Die unwirksame Regelung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die den Sinn und Zweck der weggefallenen Regelung am nächsten kommt.
4. Gerichtsstand ist Aachen.

*hm*

5. Dieser Vertrag ist in drei Ausfertigungen erstellt, 2 Ausfertigungen erhält der Mieter, 1 Ausfertigung der Vermieter.

### Anlagen

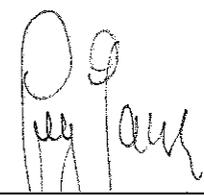
- Nr. 1 Architektenplan, nessler grünzig plan, AC 18.1.2005, E3d – M 1:200, Neubau einer 5-zügigen Kindertagesstätte und Wohneinheiten, Grundriss UG, EG, Ansichten, Friedrich-Ebert-Allee 52066 Aachen
- Nr. 2 Baubeschreibung Kindergarten Klostergärtchen Stand 20.1.2005, Seiten 1 – 6
- Nr. 3 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-11-2003, Seiten 1 - 4
- Nr. 4 DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Teil 1 Seiten 1-3, Teil 2 Seiten 1 - 5

Aachen, 20. 1. 2005

Aachen, 20. 01. 2005

  
Marienviertel Burtscheid GmbH & Co.KG  
(Norbert Hermanns)

  
Marienviertel Burtscheid GmbH & Co.KG  
(Hubertus Neßeler)

  
Caritas Lebenswelten GmbH  
(Georg Jansen)

