

# Mietvertrag

zwischen

der Stadt Karlsruhe, vertreten durch das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Zähringerstr. 61, 76133 Karlsruhe, kurz "Stadt" genannt,

und

dem Tierschutzverein Karlsruhe und Umgebung e. V., Hermann-Schneider-Allee 20, 76189 Karlsruhe, kurz "Mieter" genannt.

## Vorbemerkung:

Der Tierschutzverein Karlsruhe und Umgebung e. V. betreibt seit dem Jahr 1955 auf einer Teilfläche des stadteigenen Grundstücks Nr. 16869/1 ein Tierheim. Neben den seinerzeit von der Stadt überlassenen Gebäuden und Anlagen hat der Tierschutzverein bis zum heutigen Tag eigene, nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck bestimmte, mit dem Grund und Boden fest verbundene Gebäude und Anlagen erstellt. Sie sind nach den gesetzlichen Bestimmungen wesentliche Bestandteile des Grundstücks mit der Folge, dass die Stadt auch Eigentümerin dieser Gebäude und Anlagen geworden ist. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses hat deshalb die Stadt den Tierschutzverein angemessen zu entschädigen.

Die vom Tierschutzverein Karlsruhe und Umgebung e. V. errichteten Gebäude werden in der Bilanz des Tierschutzvereins Karlsruhe und Umgebung e. V. ausgewiesen.

Der bisherige Mietvertrag vom 26.11.2007 wird mit diesem Vertrag abgelöst.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## § 1

### Mietgegenstand

(1) Die Stadt vermietet an den Mieter die im beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellte Teilfläche des Grundstücks Nr. 16869/1 mit ca. 7300 m<sup>2</sup> einschließlich der darauf stehenden Gebäude und Anlagen. Diese wurden sowohl von der Stadt (im Lageplan „gelb“ angelegt) als auch vom Mieter (im Lageplan „grün“ angelegt“) errichtet. Der Lageplan ist als Anlage 1 wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

(2) Der Mieter betreibt auf dieser Teilfläche ein Tierheim im Sinne der einschlägigen Vorschriften des Tierschutzgesetzes.

(3) Der derzeitige Zustand der Mietsache ist dem Mieter bekannt; sie wird in diesem Zustand von ihm übernommen.

## § 2

### Neuerrichtung von Gebäude und Anlagen

(1) Die Neuerrichtung oder die Erweiterung bestehender Gebäude und Anlagen, die der Erfüllung des Betriebszwecks dienen, ist Sache des Mieters. Sie bedürfen, neben der baurechtlichen Genehmigung, der vorherigen Zustimmung der Stadt.

Der Mieter hat den Nachweis zu erbringen, dass die Baumaßnahmen in abgestimmter Weise vorgenommen und fertig gestellt wurden und deren Kosten zu belegen.

(2) Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses erstattet die Stadt dem Mieter den Verkehrswert für die von ihm errichteten, mit dem Grundstück fest verbundenen Gebäude und Anlagen abzüglich der erhaltenen Zuschüsse für die Gebäude und Anlagen. Die Höhe des Verkehrswertes der Gebäude und Anlagen wird durch ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe ermittelt.

### § 3

#### Vertragsdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2015 und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Beide Vertragspartner können das Mietverhältnis jederzeit mit einer Frist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

### § 4

#### Miete und Nebenkosten

(1) Die Grundmiete beträgt jährlich 60.000,-- €. Die Stadt gewährt dem Mieter einen Zuschuss in entsprechender Höhe.

(2) Neben der Grundmiete hat der Mieter sämtliche der in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV), die als **Anlage 2** Bestandteil des Vertrages ist, aufgeführten Kosten zu tragen, soweit diese für das Mietobjekt anfallen bzw. nicht direkt vom Mieter bezahlt werden.

(3) Der Mieter wird, soweit wie möglich, direkte Lieferverträge mit privaten oder öffentlichen Versorgungsunternehmen abschließen und die anfallenden Kosten mit diesen Unternehmen direkt abrechnen.

(4) Die Stadt wird die Betriebskosten in der Regel einmal jährlich nach Vorliegen aller Belege mit dem Mieter abrechnen.

(5) Die Stadt ist berechtigt, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu erheben.

### § 5

#### Kostentragung der Bauunterhaltungsmaßnahmen

(1) Dem Mieter obliegt der laufende bauliche Unterhalt der Mietsache. Dieser umfasst

a) die laufende Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude

b) die Wartung vorhandener technischer Anlagen

c) die Pflege und der Unterhalt der Grünflächen incl. Baumbestand, hierzu zählen die Baumkontrolle in Form eines Baumkatasters sowie alle üblichen Pflegearbeiten an Bäumen nach ZTV Baumpflege, von 3.1.3 Erziehungs- und Aufbauschnitt bis 3.1.8 Stamm- und Stockaustriebe.

(2) Der Mieter haftet für die fachgerechte und ordnungsgemäße Durchführung aller ihm gem. Abs. 1 obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen.

(3) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gem. Abs. 1 nicht nach, so kann die Stadt die not-

wendigen Maßnahmen nach vorheriger angemessener Fristsetzung auf dessen Kosten ausführen lassen.

## § 6

### Baulicher Erhalt der Mietsache

(1) Für den Erhalt der Gebäude erstellt der Mieter einen auf fünf Jahre angelegten Erhaltungsplan. In ihm sind zwischen der Stadt und dem Mieter abgestimmte Maßnahmen enthalten, die in diesem Zeitraum umgesetzt werden sollen. Zu den Maßnahmen, die im Erhaltungsplan aufgeführt werden, zählen alle Bauunterhaltungsmaßnahmen einschließlich der Arbeiten in „Dach und Fach“, der Erhalt der Hebeanlage sowie alle außergewöhnlichen Maßnahmen der Baumpflege (ZTV Baumpflege 3.1.9 „Sondermaßnahmen“ bis 3.3.3 „Einbau der Stahlgewindestangen“).

Im Erhaltungsplan sind die einzelnen Maßnahmen mit ihrem geplanten Durchführungsjahr und den veranschlagten Bauausgaben (vorläufige Kostenschätzung) aufzuführen.

Maßnahmen, die kurzfristig anfallen und keinen Verzug dulden, werden in Abstimmung zwischen der Stadt und den Mieter sofort in den Erhaltungsplan aufgenommen, umgesetzt und finanziert.

Der Erhaltungsplan wird jedes zweite Jahr im Rhythmus der Aufstellung des Doppelhaushaltes der Stadt in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Mieter fortgeschrieben. Für im jeweiligen Doppelhaushalt zu veranschlagende Zuschüsse der Stadt legt der Tierschutzverein eine haushaltsreife Planung gemäß Leistungsphasen 2 und 3 der HOAI und eine Kostenberechnung auf der Grundlage der DIN 276 vor. Die Unterlagen sollen bis zum Ende des ersten Doppelhaushaltsjahres der Stadt vorliegen, damit diese rechtzeitig im darauf folgenden Doppelhaushaltsplan berücksichtigt werden können.

(2) Die Bauausgaben für die nach Erhaltungsplan je Jahr durchzuführenden Maßnahmen übernimmt zu zwei Drittel die Stadt und zu einem Drittel der Mieter. Der Mieter verpflichtet sich, für die jeweiligen zur Umsetzung anstehenden Maßnahmen Fördermittel rechtzeitig und umfassend zu beantragen. Sollten für Maßnahmen Fördermittel bewilligt werden, werden diese auf den städtischen Anteil angerechnet. Der Anteil des Mieters erhöht sich auf die Hälfte, falls keine Fördermittel bewilligt werden und falls das Barvermögen des Mieters den Betrag von 500.000 Euro übersteigt. Der Stichtag für die Feststellung des Barvermögens ist jeweils der Jahresabschluss zum 31.12. des vorausgegangen Rechnungsjahres. Der erhöhte Eigenanteil gilt dann für das darauffolgende Rechnungsjahr und jedes weitere, in dem das Barvermögen zum 31.12. den Betrag von 500.000 Euro übersteigt.

(3) Der Mieter hat über sämtliche Erhaltungsmaßnahmen einmal jährlich einen Nachweis zu erbringen. Der Stadt sind hierfür sämtliche zahlungsbegründenden Unterlagen vorzulegen.

(4) Die Stadt berät bezüglich der Baumpflege an geschützten Bäumen im Rahmen der Baumschutzsatzung.

## § 7

### Haftung, Haftungsausschluss

(1) Der Mieter haftet für schuldhafte Beschädigungen der Mieträume, des Gebäudes und der vorhandenen Anlagen, die durch ihn, seine Untermieter, Hausangestellte, eigene Arbeitnehmer, Betriebsangehörige, Kunden, Lieferanten, beauftragte Handwerker, Gäste und Besucher verursacht werden.

(2) Der Mieter haftet weiter für die Beachtung aller in Frage kommenden allgemeinen oder besonderen polizeilichen Vorschriften. Er haftet ferner für alle Schäden, die durch ihn oder Dritte

verursacht werden, insbesondere für solche, die infolge von Frost an der Wasserleitung entstehen.

(3) Der Mieter kann sich zu seiner Entlastung nicht darauf berufen, dass ein Schaden durch bestimmte Anweisungen, Sicherheitsmaßnahmen oder andere Vorkehrungen der Stadt hätte vermieden werden können.

(4) Die Stadt übernimmt keine Haftung für etwaige Mängel des Mietgegenstands und auch nicht für etwaige durch Hochwasser, Feuer, Entwendung oder durch ähnliche Einwirkungen eintretende Personen- oder Sachschäden.

(5) Weiter haftet die Stadt nicht für Schäden, die dem Mieter oder Dritten im Zusammenhang mit der Benutzung der Mietsache entstehen. Der Mieter stellt die Stadt vielmehr von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen die Stadt als Grundstückseigentümerin anlässlich der Benutzung der Mietsache durch den Mieter oder Dritte von irgendeiner Seite geltend gemacht werden. Der Mieter verzichtet insoweit auch auf die Geltendmachung eigener Rechte sowie für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Stadt.

Die Haftung der Stadt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt davon unberührt. Ebenso sind vom Haftungsausschluss ausgenommen Ansprüche auf Ersatz von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung wenn die Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat.

(6) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zusichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

(7) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsabschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet der Abs. 5 und 6 nicht für leichte Fahrlässigkeit.

(8) Der Mieter hat sich daher gegen Haftpflicht-, Feuer- und Wasserschäden ausreichend versichern zu lassen.

## § 8

### Reinigungs-, Schneeräum-, Streu- und Verkehrssicherungspflicht

(1) Dem Mieter obliegt die Reinigungs-, Schneeräum- und Streupflicht für die Mietsache, die Zufahrt zur Mietsache sowie für den angrenzenden Gehweg. Maßgeblich hierfür ist die von der Stadt Karlsruhe erlassene Satzung über das Reinigen, Räumen und Bestreuen Gehwege in der letzten Fassung vom 29.01.2002 (als Anlage 3 zum Mietvertrag).

(2) Daneben obliegt dem Mieter die allgemeine Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache und die darauf stehenden eigenen Gebäude, Anlagen und Bäume (siehe § 5 Abs. 1 Ziffer c).

## § 9

### Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache

Mit Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache geräumt in ordnungsgemäßen Zustand mit allen Schlüsseln an die Stadt zurückzugeben.

Ist dies nicht der Fall, kann die Stadt festgestellte Mängel auf Kosten des Mieters beseitigen lassen.

§ 10

Schriftform

Mündliche Abreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Zusätzliche Vereinbarungen, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

§ 11

Aufhebung der bisherigen Verträge

Mit Abschluss dieses Mietvertrages endet der Mietvertrag vom 26.11.2007 mit Wirkung zum 30.09.2015.

§ 12

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung werden die Vertragsparteien eine solche vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 13

Vertragsfertigungen

Dieser Mietvertrag wird vierfach ausgefertigt; beide Vertragspartner erhalten jeweils zwei Fertigungen.

Karlsruhe, den

Für die Stadt Karlsruhe:  
Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

Der Mieter:  
Tierschutzverein Karlsruhe e. V.