

Stadt Neu-Anspach

BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Dienstag, den 03.03.2026.

4.3 Mietvertrag Vzf Kindertagesstätte Taunsstr. 32-34 Vorlage: 23/2026

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, wobei Stadtverordnete Karin Birk-Lemper wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen nicht im Sitzungsraum anwesend ist, den folgenden Mietvertrag über das Grundstück Taunsstr. 32-34, Neu-Anspach rückwirkend zum 01.01.2026 mit dem Verein zur Förderung der Integration von Menschen mit Behinderung und Benachteiligung Taunus e.V., Adenauerallee 18, 61440 Oberursel:

Mietvertrag

zwischen der Stadt Neu-Anspach
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach
- nachfolgend „Stadt“ genannt-

und dem Verein zur Förderung der Integration Behinderter Taunus e.V.
vertreten durch den Vorstand
Adenauerallee 18, 61440 Oberursel
- nachfolgend „VzF“ genannt-

§ 1 Mietsache und Zweck

(1) Die Stadt vermietet in der Liegenschaft **Taunsstr. 32-34, 61267 Neu-Anspach**, das Obergeschoss sowie die Außenanlagen zum Zweck des Betriebes einer Kindertagesstätte gemäß dem gesondert abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag, der die Geschäftsgrundlage bildet, und im Untergeschoss den linken Raum als Verwaltungsbüro an den VzF. Die WC-Anlagen und der Flur im Untergeschoss sind als Gemeinschaftsfläche mitvermietet. Die vermieteten Räumlichkeiten und Flächen sind in den anliegenden Plänen entsprechend markiert.

(2) Die Nutzung zu anderen als dem vorgenannten Zweck ist nicht gestattet.

(3) Dem VzF ist ohne Einwilligung der Stadt weder eine Untervermietung noch sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte gestattet.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2026** und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Es kann von jedem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden.

(3) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

(4) Bei Wegfall der Geschäftsgrundlage (Kindertagesstättenbetriebsvertrag) erlischt das Mietverhältnis zum selben Zeitpunkt, wie der Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

§ 3 Übergabe

(1) Dem VzF wird die Mietsache in dem Zustand überlassen, in dem sie sich am Tage der Übergabe befindet. Die Stadt übernimmt für die Beschaffenheit und Eignung der Räume, zur Nutzung der Kinderbetreuung, keine Gewähr.

(2) Dem VzF ist der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 4 Miete und Betriebskosten

(1) Für das Verwaltungsbüro im Untergeschoss mit einer Größe von 37,58 m², wird eine monatliche Miete in Höhe von 300,64 € vereinbart. Für die restlichen Räumlichkeiten wird keine Miete erhoben.

(2) Darüber hinaus trägt der VzF sämtliche Betriebskosten, die sich aus der Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu §27 der II. Berechnungsverordnung) ergeben. Für die Betriebskosten schließt der VzF eigene Verträge ab. Sollte dies für einzelne Betriebskostenarten nicht möglich sein, werden die Kosten jährlich zum 31.12. von der Stadt abgerechnet. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.

(3) Der VzF erhält für die Betriebskosten der Ver- und Entsorgung, einen Festgeldzuschuss gemäß separat abgeschlossenen Kindertagesstättenbetriebsvertrag.

(4) Eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten wird nicht festgesetzt.

§ 5 Zahlung der Miete

(1) Die Miete in der festgesetzten Höhe ist **monatlich im Voraus**, spätestens am 03. eines jeden Monats auf das Konto bei der Volksbank Usinger Land, IBAN DE55501900004101410370 BIC FFVBDEFF, einzuzahlen.

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

(3) Bei verspäteter Zahlung darf der Vermieter die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung die entsprechende Gebühr erheben.

§ 6 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100 gegenüber dem für den Monat des Mietbeginns veröffentlichten Index um mindestens 10 %, so ändert sich die Miete automatisch im gleichen Verhältnis. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

§ 7 Fristlose Kündigung

(1) Das Mietverhältnis kann von der Stadt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn der VzF oder derjenige, welchem der VzF den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, obwohl er von der Stadt ermahnt wurde, um so die Rechte der Stadt in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten der ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt. Oder die Räume durch Vernachlässigung der dem VzF obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,

b) wenn der VzF schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Stadt die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Das Mietverhältnis kann vom VzF ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

a) wenn ihm der Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn kein Interesse mehr hat. Bleibt die Vertragserfüllung für ihn von Interesse, so kann der VzF nur kündigen, wenn die Stadt eine ihr vom VzF gesetzte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen,

b) wenn die Benutzung der Mietsache mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,

c) wenn die Stadt schuldhaft ihre Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so erheblich stört, dass dem VzF eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 8

Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Die durch örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den VzF nicht zu Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art.

§ 9

Instandhaltung der Mietsache

(1) Schäden in den Mieträumen hat der VzF, sobald er sie bemerkt, der Stadt anzuzeigen.

(2) Der VzF haftet der Stadt für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Betriebsangehörigen sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit dem Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch offen zugängliche Türen oder durch Versäumnis einer vom VzF übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dies gilt auch für vom VzF oder seinen Beauftragten oder Betriebsangehörigen verschuldete Schäden in Fluren, Treppenhaus etc.

(3) Dem VzF obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der VzF. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Anstrich bzw. Tapezieren von Wänden, Decken und Böden, Innenanstrich von Türen und Fenstern und Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen etc.

(5) Die Stadt kann während des Mietverhältnisses die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen, soweit sie daran ein berechtigtes Interesse hat. Bei Kündigung kann die Stadt die Durchführung aller zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen.

(6) Die gesamte Abwicklung und Bestellung von Instandhaltungen und Instandsetzungen der kompletten Liegenschaft, inkl. Kostenübernahme und Abnahme der ausgeführten Arbeiten, die keine Investitionen darstellen, erfolgen selbständig vom VzF und werden über eine Zuschusssumme abgerechnet. Investive Maßnahmen, die über die übliche Instandhaltung und Instandsetzungen der Liegenschaft hinaus gehen (Dach und Fach), sind vorab der Stadtverwaltung als investiver Zuschuss anzumelden. Nach Freigabe der Investivsumme wird die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen selbständig über den VzF umgesetzt und abgerechnet. Rechnungsadressat für bezuschusste investive Maßnahmen ist die Stadt Neu- Anspach.

(7) Zur finanziellen Unterstützung der in Abs. 6 genannten Kosten, gewährt die Stadt dem VzF eine jährliche Kostenbeteiligung als Zuschuss. Der VzF verpflichtet sich, die Mittel sachgerecht und ausschließlich für die vorgenannten Zwecke zu verwenden.

(8) Der Zuschuss wird unter Berücksichtigung dem VzF tatsächlich angefallenen Kosten jeweils für den Zeitraum 01.01. – 31.06. und 01.07. – 31.12. eines jeden Jahres ermittelt und rückwirkend gewährt. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe ist der Stadt zum Ende des jeweiligen Zeitraums, spätestens zum 31.01. bzw. 31.07. eine Aufstellung inkl. Belege über die tatsächlichen Kosten vorzulegen. Bei Bedarf sind die Ermittlung und Auszahlung des Zuschusses in kürzeren Intervallen (z.B. monatlich) möglich.

(9) Die maximale Höhe des Zuschusses beträgt 60.000,00 € brutto pro Jahr. Sollten sich wesentliche Änderungen der Kostensituation oder kostenintensivere, außerordentliche Einzelmaßnahmen bzw. Investitionen erforderlich sein, ist auf Antrag die Gewährung eines Zuschusses über die Maximalsumme hinaus, möglich.

(10) Die Zuschüsse werden im Rahmen des Haushaltsplans der Stadt beschlossen und eingeplant. Damit die Zuschüsse für das jeweilige Haushaltsjahr berücksichtigt werden können, ist der Stadt im vorhergehenden Haushaltsjahr, spätestens zum 31.07., eine Aufstellung über die geplanten laufenden und investiven Maßnahmen inkl. der Kosten vorzulegen. Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für außerplanmäßige Ausgaben besteht lediglich, wenn diese für die Grundstück- und Gebäudeinstandsetzung zwingend notwendig sind oder zur Abwendung von akuten Gefahren dienen.

§ 10

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Stadt

(1) Die Stadt darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des VzF binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume, muss der VzF dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist. Der VzF hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

(2) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Stadt auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.

(3) Soweit der VzF die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließlich oder erheblich beeinträchtigen.

(4) Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, Installationen und dergleichen durch den VzF sind von ihm der Stadt schriftlich mitzuteilen.

§ 11

Betreten der Mieträume durch die Stadt

(1) Die Stadt oder ein von ihr Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

(2) Will die Stadt oder ihr Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf sie die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen von **10.00** bis **19.00** Uhr, nach vorheriger Terminabstimmung betreten.

(3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf die Stadt oder ihr Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

(4) Der VzF muss dafür sorgen, dass die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

§ 12 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

(1) Der VzF trägt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt sowie für die von ihm außerhalb der Mietsache genutzten Flächen. Der VzF stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

(2) Er haftet für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die aus von ihm oder Dritten zu vertretenden Gründen im Zuge der Benutzung der Mietsache oder deren Folge entstehen.

(3) Der VzF verpflichtet sich, die Stadt von sämtlichen insoweit gegen ihn erhobenen Ansprüchen Dritter, die aus dem Mietverhältnis hergeleitet werden können (einschl. etwa entstehender Prozesskosten) freizustellen.

(4) Zur Abdeckung der Haftung auf Verkehrssicherungspflichten und aus Betriebsgefahren hat der VzF eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen.

(5) Die Stadt hat eine Gebäudeversicherung, die Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm sowie eine Inventarversicherung, die Schäden durch Feuer, Einbruchdiebstahl und Leitungswasser abdeckt, abgeschlossen.

(6) Die Stadt haftet nicht für Funktionsstörungen in den Betriebseinrichtungen und für Schäden, die dem VzF durch Feuer, Wasser oder sonstige höhere Gewalt entstehen.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

(1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln, auch vom VzF selbst beschaffte, zurückzugeben.

(2) Vom VzF eigenfinanzierte Einrichtungen (z.B. Mobiliar), mit denen der VzF die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Die Stadt kann aber verlangen, dass die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn sie so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Der Stadt steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der VzF ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

§ 14 Sonstige Vereinbarungen

(1) Dem VzF wird die Mitbenutzung der Küchenzeile in den Räumlichkeiten der „Tafel“ gestattet.

(2) Die Reinigung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss (WC-Anlagen und Flur) obliegt dem VzF.

(3) Die in § 4 Abs. 1 vereinbarte Miete und anteiligen Betriebskosten für die Flächen des gesamten Untergeschosses dürfen durch den VzF **nicht** in die Abrechnung der Kindertagesstätten miteinfließen. Für die Räumlichkeiten der Tafel im Untergeschoss zahlt die Stadt Betriebskosten in Höhe von pauschal 1.500,00 €/Jahr an den VzF. §6 gilt entsprechend für Anpassungen der pauschal festgesetzten Betriebskosten.

(4) Nebenabreden und nachträgliche Änderung des Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind.

(5) Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

§ 15

Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Im Übrigen gelten, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde, die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmungen berührt den Bestand der anderen nicht.

Beratungsergebnis: 29 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)