

an Frau Goldbach

21. JAN. 2013

2017

E 19.4.05

Ula

OR - MD

end. 2014/05

Ula

Mietvertrag über das Grundstück Lahnstraße 220, Gießen

zwischen

Kreisausschuss des Landkreises Gießen,

vertreten durch Herrn Landrat Willi Marx und Herrn Ersten

Kreisbeigeordneten Stefan Becker, Ostanlage 39, 35390 Gießen,

- im folgenden: Vermieter genannt -

und

der Fa. ZAUG-Recycling GmbH

vertreten durch Herrn Geschäftsführer Klaus Müller, Fischbach 5,

35418 Buseck,

- im folgenden: Mieterin genannt -

Vorbemerkung:

Der Vermieter ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und hat bisher auf dem zu vermietenden Grundstück eine Müllumladestation, ein Abfall-Zwischenlager sowie Umschlagflächen für Altholz aus der öffentlichen Sammlung und für Kompost unterhalten und betrieben. Zudem sind bereits einzelne Teilflächen mietvertraglich an Dritte überlassen.

Es ist beabsichtigt, das gesamte Grundstück der Mieterin zu überlassen. Diese soll zukünftig – teilweise vorübergehend - auch die vorhandenen Einrichtungen im Auftrag der Vermieterin betreiben.

Hierzu wie über die geplante Übernahme einzelner Anlagen bzw. Anlagenbestandteile werden gesonderte Verträge abgeschlossen. Auch über die Gestellung des bisher auf diesem Grundstück tätigen Personals des Vermieters wird ein gesonderter Vertrag abgeschlossen.

Der hier vorliegende Vertrag soll einzig die Überlassung des Grundstückes Lahnstraße 220 an die Mieterin regeln.

Dem Vermieter ist bekannt, dass die Mieterin das Mietobjekt nur zum Teil selbst nutzen und im übrigen untervermieten will.

Dabei sollen die bereits bestehenden Mietverträge durch die Mieterin als Vermieterin weitergeführt werden. Die jetzigen Mieter haben dem Wechsel der Vertragsparteien bereits zugestimmt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Mieterin einen Teil der Grundstücksfläche nach erfolgter Ausschreibung dem erfolgreichen Bieter zum Betrieb des zukünftigen Wertstoffhofes überlässt.

Der Mietvertrag wird in Kenntnis der Absichten beider Parteien geschlossen.

§ 1 Mietsache

- (1) Der Vermieter vermietet an die Mieterin das gesamte Grundstück Lahnstraße 220 in 35390 Gießen, Flur 8, Flurstück 148/3, und Flur 40, Flurstücke 190/1, 201/1, 201/2 und 201/3, mit einer Gesamtfläche von 52.324 Quadratmetern sowie den darauf stehenden Gebäuden, Hallen und Zufahrten.
- (2) Folgende Flächen, die im Lageplan (Anlage 1) mit der Nummer 1 gekennzeichnet sind, hat der Vermieter bereits an Dritte überlassen:
- a) Fa. Knab Consult und Service GmbH, Auf dem Luh 5, 35440 Linden (Vertrag vom 03.07.2001 über 1.000 m² Abstellfläche für Fahrzeuge und Container),
 - b) Fa. ZME Elektronikrecycling GmbH, Ludwig-Rinn-Straße 14, 35452 Heuchelheim (Pachtverträge vom 17.08.2001 über 150 m² Zwischenlagerfläche für Schirmgläser und vom 17.08.2001 über 500 m² Zwischenlagerfläche für Bildröhren auf Paletten),
 - c) Fa. ZR Holzrecycling GmbH, Lahnstraße 201, 35398 Gießen (Pachtvertrag vom 27.08.2003 über 2000 m² Zwischenlager- und Bearbeitungsfläche für Altholz, Holz, Baum- und Strauchschnitt).

Die Mieterin übernimmt die Rechte und Pflichten des Vermieters aus diesen Mietverträgen.

- (3) Der Mieterin werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt u.a. zum Betrieb der bisherigen Müllumladestation sowie des künftigen Wertstoffhofes.
- (2) Nach Bestätigung der Aufsichtsbehörde, des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, (Anlage 2) liegen für das Grundstück folgende Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vor:
- a) Genehmigung des unbefristeten Weiterbetriebes der auf dem Gelände in der Gemarkung Gießen, Flur 8, Flurstück 148/3 betriebenen Müllpresse und des Zwischenlagers für Container mit sortierten, verwertbaren hausmüllähnlichen Abfällen und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen (Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, vom 07.02.2001)
 - b) Genehmigung der geänderten und erweiterten Nutzung der Flächen Flur 40, Flurstücke 190, 201/1, 201/2 und 201/3 der auf dem Gelände der Müllumladestation in der Gemarkung Gießen, Flur 8, Flurstück 148/3 betriebenen Müllpresse nach Bundesimmissionsschutzgesetz – Umnutzung der vorhandenen Hallen und Freiflächen der ehemaligen Kompostierungsanlage Gießen (Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, vom 10.02.2002)

- c) Genehmigung der Errichtung und des Betriebes einer Anlage zur Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und nicht überwachungsbedürftigen Abfällen in der Gemarkung Gießen, Flur 8, Flurstück 148/3, und Flur 40, Flurstücke 190/1, 201/1 und 201/3 – Errichtung und Betrieb Wertstoffhof (Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, vom 06.02.2003)
- d) Genehmigung der Errichtung und des Betriebes einer Anlage zur Lagerung und Behandlung von Althölzern auf dem Gelände in der Gemarkung Gießen, Flur 40, Flurstücke 190/1, 201/1, 201/2 und 201/3 (Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, zugunsten der Fa. ZR Holzrecycling vom 20.10.2003)

Der Vermieter verpflichtet sich, der zur Überwachung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes zuständigen Behörde die Überlassung des Grundstückes an die Mieterin anzuzeigen.

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass weitere gewerbliche Nutzungen durch die Mieterin öffentlich-rechtlich zulässig sind.

- (3) Die Mieterin wird jede Nutzungsänderung während der Dauer des Vertragsverhältnisses dem Vermieter schriftlich anzeigen. Wesentliche Änderungen der Nutzungsart bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 3 Mietzeit, Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2005.
Der Mietvertrag wird auf zehn Jahre geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Vertragsende schriftlich gekündigt wurde.
- (2) Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Mietzins

- (1) Der Mietzins beträgt monatlich 12.500 Euro (in Worten: zwölftausendfünfhundert Euro und bestimmt sich in den folgenden Kalenderjahren durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung in Deutschland (Index-miete).
- (2) Übersteigt die Untervermietung von Flächen (inkl. der Eigennutzung) den Mietwert von 200.000 € im Jahr, erhält der Vermieter über den vereinbarten Mietzins hinaus einen Anteil von 30 Prozent der 200.000 EUR übersteigenden Mieteinnahmen.
Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter bis spätestens zum 01.04. eines jeden Jahres Nachweise für alle im Vorjahr erzielten Mieteinnahmen vorzulegen. Hierbei sind auch hypothetische Mieteinnahmen für die eigengenutzten Flächen anzugeben.

Für die hypothetischen Mieteinnahmen für die durch die Mieterin genutzten Flächen sind folgende Werte zugrunde zu legen:

- a) für überdachte Lagerflächen: 1,00 Euro / m²
- b) für befestigte Freiflächen: 0,30 Euro / m²

c) für unbefestigte Freiflächen: 0,10 Euro / m²

d) für die im Lageplan mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche der in die Kalkulation der Kostenpauschale für den Betrieb der Müllumladestation bzw. des künftigen Wertstoffhofes eingestellte Betrag für die Nutzung des Anlagengrundstückes.

§ 5 Nebenkosten

- (1) Die Mieterin trägt alle Kosten, die durch die Nutzung des vermieteten Grundstückes entstehen. Diese Kosten, insbesondere Strom, Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Heizung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Reinigung und Wartung von Heizung und Geräten, Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachrinnenreinigung, Überprüfung und Wartung der Gas- und Elektroinstallation und sonstiger technischer Anlagen und Kaminkehrer sind tunlichst direkt zu bezahlen. Soweit Rechnungen oder Bescheide an den Vermieter gehen, leitet der Vermieter dieselbigen mit einer an die Mieterin adressierten Rechnung zur sofortigen Begleichung an die Mieterin weiter. Die Mieterin hat dem Vermieter die Gebäudebrandversicherungsprämien zu erstatten.
- (2) Falls nach Vertragsabschluss öffentliche Abgaben in Bezug auf das Mietobjekt neu eingeführt werden; ist der Vermieter berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung von der Mieterin erstattet zu verlangen, beginnend an vom Zeitpunkt der Mehrbelastung an, sofern der Vermieter sie schriftlich spätestens drei Monate ab Kenntnisnahme ggü. der Mieterin geltend gemacht hat, sonst erst vom Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an.
- (3) Im Falle der Umsatzsteuroption ist der Vermieter berechtigt, auf Mietzins, Betriebskosten und Verwaltungskosten Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe zu erheben.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

Der Mietzins ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter kostenfrei im voraus unter Angabe der Haushaltsstelle 72011400 und des Verwendungszweckes „Miete Lahnstraße 220“ zu zahlen auf folgendes Konto:

Bank: Sparkasse Gießen Konto: 200 503.367 BLZ: 513 500 25

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

§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Schadensersatz

- (1) Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung der Mieterin gegenüber Forderungen auf Mietzins und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig, es sei denn, die Aufrechnung oder die Zurückbehaltung der Mieterin beruht auf einem Mangel der Mietsache.

- (2) Zurückbehaltung und Aufrechnung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handle sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt oder der Mangel nicht unverzüglich beseitigt. Der Mieterin ist bekannt, dass der Vermieter Aufträge nur unter Berücksichtigung des Vergaberechtes vergeben darf.

§ 8 Heizung

Für das auf dem vermieteten Grundstück befindliche Betriebsgebäude besteht eine eigene Heizungsanlage. Die Mieterin ist verpflichtet, diese auf ihre Kosten zu betreiben, laufend zu warten und mindestens einmal jährlich zu reinigen. Sie hat die Betriebsbereitschaft und -sicherheit der Heizungsanlage regelmäßig durch einen Fachmann zu prüfen und die vorgeschriebenen Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durchführen zu lassen. Gleiches gilt für eine Heizungsanlage, die im Zuge des geplanten neuen Wertstoffhofes installiert wird.

§ 9 Benutzung der Mietsache, Gebrauchsüberlassung

- (1) Die Mieterin ist in die zwischen dem Vermieter und weiteren Nutzern des Grundstückes Lahnstraße 220 als neue Vermieterin eingetreten und hat aufgrund der bestehenden Verträge den Nutzern die vertraglich vereinbarten Teilflächen zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, eine Teilfläche des Grundstückes, die im Lageplan mit der Nummer 2 gekennzeichnet ist, nach erfolgter Ausschreibung dem erfolgreichen Bieter zum Betrieb eines Wertstoffhofes incl. Müllumladestation zu überlassen. Sie verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, mit dem erfolgreichen Bieter einen Mietvertrag abzuschließen, dessen Konditionen den Bedingungen dieses Mietvertrages entsprechen. Es ist beabsichtigt, dieses zur Grundlage der Ausschreibung zu machen.
- (3) Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter die im Lageplan mit der Nummer 3 gekennzeichnete Fläche zur Lagerung von Müllgefäßen zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus hat sie dem Vermieter kurzfristig, d.h. auf Anforderung innerhalb von vier Wochen, die im Lageplan mit der Nummer 4 gekennzeichnete Fläche als „Aktionsfläche“ vorübergehend zur Verfügung zu stellen. Dieses soll im einzelnen durch gesonderte Verträge zwischen den Parteien geregelt werden.

- (4) Darüber hinaus ist die Mieterin dazu berechtigt, Teilflächen unterzuvermieten und hieraus Nutzungen zu ziehen. Sie benötigt zur weiteren Gebrauchsüberlassung an Dritte die schriftliche Zustimmung des Vermieters.

§ 10 Instandhaltung/Instandsetzung

- (1) Die Mieterin hat die Pflicht, Gehwege, Zugangs- und Hofflächenwege von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen. Im übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. Treten bei der Reinigung bzw. bei der Schnee- und Eisbeseitigung

Schwierigkeiten auf, so ist der Vermieter berechtigt, einen Dritten zu beauftragen. Die Mieterin hat die hierbei entstehenden Kosten zu tragen.

- (2) Die Mieterin hat die Grünanlagen zu pflegen, Gehölze auf dem Gelände und zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mindestens zweimal jährlich zu schneiden.
- (3) Die Mieterin hat sämtliche Entwässerungsrinnen regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen. Monatlich sind die Schlammfänge zu kontrollieren und deren Inhalte nach Bedarf – mindestens jedoch einmal pro Jahr - zu entsorgen. Der Koaleszenzabscheider mit Schlammfang an der Betankungsfläche und dem Waschplatz ist mindestens 14-tägig zu kontrollieren. Sein Inhalt ist bei Bedarf – mindestens jedoch einmal pro Jahr – zu entsorgen.
- (4) Die Gebäude und technischen Anlagen wie z.B. die Müllpresse, sind regelmäßig zu reinigen.
- (5) Die gesamte Anlage sowie technische Geräte sind auf Einhaltung der Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften regelmäßig zu kontrollieren (z.B. Förderband, Müllpresse, elektrische Anlagen, Kompressor, Pumpen an Grundwasserbrunnen, Feuerlöschern, Schrankenanlage).
- (6) Die Mieterin verpflichtet sich zur Reparatur und Instandhaltung der technischen Anlagen, Gebäude und Flächen. Dabei hat die Mieterin die Reparaturkosten während der Mietzeit bis zu einem Betrag von 2.000,00 Euro im Einzelfall zu tragen. Die von der Mieterin insgesamt zu tragenden Reparaturkosten sind auf einen Betrag von 2.000,00 Euro jährlich begrenzt. Zu den Reparaturkosten zählen nicht die Kosten, die im Zusammenhang mit der Müllpresse stehen. Diese werden gesondert durch den zwischen den Parteien noch abzuschließenden Vertrag über den Betrieb der Müllpresse durch die Mieterin geregelt.
- (7) Das Reinigen von Gegenständen, Maschinen, Anlagen und Einrichtung darf nur innerhalb der Mietsache geschehen.
- (8) Die Mieterin hat die von ihr ausschließlich benutzten Klosett-, Waschbeckenabflüsse usw. auf ihre Kosten zu reinigen und Verstopfungen solcher Abflüsse sofort beseitigen zu lassen. Sie haftet für ihre Angestellten und Kunden.
- (9) Entsteht auf dem Grundstück Gefahren verursachender Schmutz, so hat die Mieterin diesen sofort zu beseitigen.
- (10) Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dache und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
- (11) Alle mit Türen versehenen Zugänge (Keller, Boden, Laden, Lager usw.) sind jederzeit geschlossen zu halten.
Sind Schließungszeiten für das Eingangstor festgelegt, so sind diese einzuhalten.
- (12) Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung Abänderungen und Ergänzungen dieser Betriebs- und Benutzungsordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

§ 11 Verkehrssicherungspflicht

Die Mieterin übernimmt im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Mietobjekt einschließlich erst noch von ihr etwa zu errichtender Anlagen und Gebäuden. Die Mieterin übernimmt auch das Räumen und Streuen im Winter in dem von der Satzung der Stadt Gießen jeweils vorgeschriebenen Umfang auf dem Gehsteig und der Fahrbahn an der Außenseite der Grundstücksgrenze sowie auf dem vermieteten Grundstück. Die Mieterin stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden.

§ 12 Versicherungen

- (1) Der Vermieter hat in die Gebäudebrandversicherung von der Mieterin etwa erstellte Ein- und Umbauten einzubeziehen. Die Mieterin muss dem Vermieter die gesamten Gebäudebrandversicherungsprämien erstatten.
- (2) Die Mieterin muss eine Haftpflichtversicherung als Haus- und Grundbesitzerin und, wenn und solange sie gewässerschädliche Stoffe auf dem Grundstück lagert, eine Haftpflichtversicherung als Betreiberin von Anlagen für die Lagerung gewässerschädlicher Stoffe mit jeweils angemessenen Versicherungssummen abschließen und auf ihre Kosten aufrechterhalten.
- (3) Auf Verlangen hat die Mieterin gegenüber dem Vermieter den Abschluss und die laufende Zahlung der Prämien durch Vorlage der Versicherungspolice und der Prämienquittungen nachzuweisen.

§ 13 Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr vom Mieter betriebener Anlagen und Einrichtungen

- (1) Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Die Mieterin hat auf ihre Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb ihres Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch für Reklameanlagen usw. Auflagen der Gewerbeaufsicht oder anderer Stellen hat die Mieterin auf eigene Kosten zu erfüllen.
- (2) Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen und auf den Freiflächen hat sich die Mieterin über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet die Mieterin. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für die Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Für alle von der Mieterin eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet die Mieterin, soweit sie ein Verschulden trifft.

- (3) Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Mieterin unzumutbare Nachteile oder Unzuverlässigkeiten ergeben, so ist die Mieterin verpflichtet, soweit sie nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.

§ 14 Veränderungen an und in der Mietsache durch die Mieterin

- (1) Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist die Mieterin verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle ihres Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehaltes des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.
- (2) Will die Mieterin Einrichtungen, mit denen sie die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat sie sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat die Mieterin ihre Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er der Mieterin einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
- (3) Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und die Mieterin es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

§ 15 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen, es sei denn, dass die Maßnahme für diese eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung der Gebäude dienen. Die Mieterin hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat sie die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen.
- Der Vermieter hat der Mieterin vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer schriftlich mitzuteilen. Auf die betrieblichen Belange der Mieterin ist Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin ist nicht berechtigt, wegen der Maßnahme das Mietverhältnis zu kündigen; sie hat keinen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die sie infolge der Maßnahme macht.
- (2) Werden Maßnahmen vorgenommen, wie z. B. Ausbau einer Verkehrsfläche, Anlage der Kanalisation, Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen, Verstärkung und Verbesse-

rung von Steigleitungen, Umstellung der Beheizungsart auf Gas oder Öl, Fernwärme oder andere Heiz- oder Energiearten (auch Umstellung auf elektrische Beheizung einschl. Geräte), die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 14 % der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen.

Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

- (3) Investitionen größerer Art seitens des Vermieters, die in Übereinkunft mit der Mieterin und zum Zweck der Erfüllung der dortigen Aufgaben getätigt werden, wie zum Beispiel der Neubau des Wertstoffhofes, erhöhen den Mietzins anteilig nach ihrem Wert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

§ 16 Betreten der Mietsache

- (1) Die Mieterin hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs usw. – nach Voranmeldung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.
- (2) Der Vermieter beabsichtigt, bis zum 1. April 2006 auf dem Grundstück Lahnstraße 220 einen neuen Wertstoffhof zu planen und zu errichten, der die Funktionen des bisherigen Wertstoffhofes, der Reststoffannahme der jetzigen Müllumladestation und die kommunale Annahmestelle für Elektronikschrott umfasst. Die Mieterin gestattet dem Vermieter und den von ihm Beauftragten, den mit Nummer 2 im Lageplan gekennzeichneten Teil des Grundstückes für Planungen und Bau zu betreten und zu nutzen, ohne dass ein Anspruch der Mieterin auf Schadensersatz, Nutzungsausfall oder Mietminderung entstände.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem und gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben. Kommt die Mieterin dieser Verpflichtung trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf deren Kosten reinigen und ggfs. instand setzen lassen.
Die Räumungspflicht der Mieterin erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt die Mieterin dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten der Mieterin entfernen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.
- (2) Endet das Mietverhältnis durch gerechtfertigte fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet die Mieterin bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Fall der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann.
- (3) Die Mieterin hat sämtliche Schlüssel, auch die, die sie oder ihre Untermieter sich haben anfertigen lassen, nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern.

§ 18 Sicherheitsleistung

- (1) Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine zinslose Sicherheit in Geld in Höhe von zwei Monatsmieten = 25.000,-- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend €).
- (2) Die Sicherheitsleistung ist fällig bei Übergabe der Mietsache.
Die Sicherheitsleistung kann auch in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft auf erste Anforderung unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) einer deutschen Bank oder Sparkasse gestellt werden. Diese ist spätestens bei Übergabe auszuhändigen.
- (3) Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks willigt die Mieterin darin ein, dass die von ihr erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird. Der Vermieter sichert der Mieterin zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht aufgerechnet ist.

§ 20 Änderung des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

§ 21 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

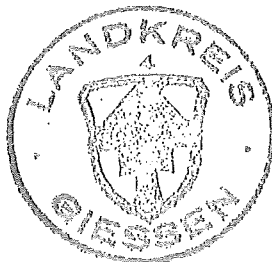
- (1) Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (2) Durch diesen Mietvertrag werden frühere Vereinbarungen aufgehoben.

Gießen, den 1.03.05

Vermieter:

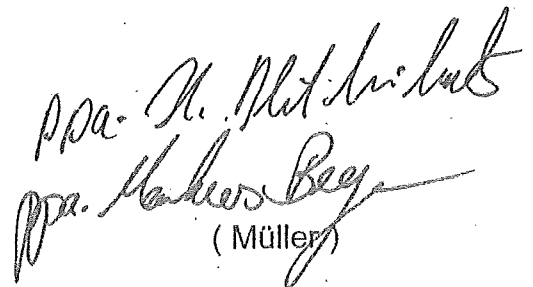


(Marx)



(Becker)

Mieter:



(Müller)

Anlagen:

- 1) Lageplan
- 2) Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg

zu Anlage 1 (Lageplan) des Mietvertrages über das Grundstück Lahnstraße 220, Gießen, zwischen dem Landkreis Gießen und der ZAUG Recycling GmbH:

Flächen Nr. 1:

Flächen, die der Vermieter an Dritte überlassen hatte, im Lageplan nicht gekennzeichnet. Die Mieterin übernimmt die Rechte und Pflichten des Vermieters. Die Mieterin hat in Abstimmung mit den Dritten entsprechende Flächen bereitzustellen.

Fläche Nr. 2:

Fläche zum Betrieb eines Wertstoffhofes inkl. Müllumladestation, im Lageplan gekennzeichnet.

Fläche Nr. 3:

Fläche zur Lagerung von Müllgefäßen (1.500 m² überdacht), im Lageplan nicht gekennzeichnet. Regelung zwischen den Parteien durch gesonderten Vertrag.

Fläche Nr. 4:

Aktionsfläche (Freifläche), im Lageplan nicht gekennzeichnet. Regelung zwischen den Parteien durch gesonderten Vertrag.