

Mietvertrag über das Grundstück Lahnstraße 220, Gießen

zwischen

dem Landkreis Gießen, Riversplatz 1-9, 35394 Gießen
vertreten durch Frau Landrätin Anita Schneider und Frau Kreisbeigeordnete
Dr. Christiane Schmahl,

- im Folgenden „*Vermieter*“ genannt -

und

der Fa. ZAUG-Recycling GmbH, Fischbach 5, 35418 Buseck,
vertreten durch Herrn Geschäftsführer Klaus Müller,

- im Folgenden „*Mieterin*“ genannt -

Vorbemerkung:

Der Vermieter ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und hatte ursprünglich auf dem zu vermietenden Grundstück verschiedene Entsorgungsanlagen selbst betrieben. Mit Vertrag vom 01.03.2005 (nachfolgend „*Ursprungsvertrag*“ genannt) vermietete er den Mietgegenstand an die Mieterin bis zum 31.12.2004.

In den Jahren 2005/2006 führte der Vermieter ein europaweites Vergabeverfahren zur Teilprivatisierung der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Gießen durch. Gegenstand war die Teilprivatisierung der Mieterin sowie deren Beauftragung mit Entsorgungsleistungen. Hierzu wurde zwischen dem Vermieter und der Mieterin unter dem 12.09.2006 u.a. ein Vertrag über die Erbringung von Entsorgungsdienstleistungen (nachfolgende „*Dienstleistungsvertrag*“ genannt) geschlossen. § 31 Abs. 1 des Dienstleistungsvertrages bestimmt die Laufzeit des Vertrages grundsätzlich bis zum 31.12.2022. Aus diesem Grund ist der Mieterin die Nutzung zur Erfüllung der aus dem Dienstleistungsvertrag benötigten Anlagen bis zu diesem Zeitpunkt zu gestatten.

Die Leistung „Betrieb des Abfallwirtschaftszentrums“ übernimmt die Mieterin indes nur bis zum 31.12.2014. Dementsprechend muss der „Betrieb des Abfallwirtschaftszentrums“ mit Leistungsbeginn zum 01.01.2015 neu ausgeschrieben werden. Hierzu ist vorgesehen, dass die Mieterin den Teil der Grundstücksfläche, auf dem das Abfallwirtschaftszentrum gelegen ist, nach erfolgter Ausschreibung dem erfolgreichen Bieter zum Betrieb des zukünftigen Abfallwirtschaftszentrums überlässt. Dies sowie der Umgang mit den notwendigen Schnittstellen soll mit diesem Vertrag ebenfalls geregelt werden.

Der Mietvertrag wird in Kenntnis der vorbezeichneten 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 nebst den darauf stehenden Gebäuden, Hallen und Zufahrten sowie den immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen „Abfallumschlagstation“, nachfolgend „AS“ genannt, und „Abfallwirtschaftszentrum“, nachfolgend „AWZ“ genannt. Die Mietsache ist in dem als **Anlage 1** beiliegendem Lageplan blau umrandet. Ferner sind die einzelnen Gebäude, Hallen, Zufahrten und Anlagen eingezeichnet. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages
- (2) Die Mieterin hat mit der Fa. ZR Holzrecycling GmbH, Lahnstraße 220, 35398 Gießen einen Untermietvertrag (Mietvertrag vom 27.08.2003 in der Fassung vom 08.11.2006) über 4000 m² für eine Zwischenlager- und Bearbeitungsfläche für Altholz, Holz, Baum- und Strauchschnitt geschlossen. Die Fläche ist im Lageplan (**Anlage 1**) mit der Nummer 1 gekennzeichnet:
- (3) Der Mieterin wurden vom Vermieter für die Mietzeit folgende im Schließplan näher bezeichneten Schlüssel ausgehändigt, die nach Beendigung des Mietvertrages zurück zu geben sind. Der Schließplan ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt. Die Verwaltung der Schlüssel obliegt der Mieterin.

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt u.a. zum Betrieb des AWZ (bis 31.12.2014) sowie der AS. Die Mieterin betreibt diese beiden Anlagen in eigener Verantwortung als Betreiberin im immissionsschutzrechtlichen Sinne.
- (2) Nach Bestätigung des Regierungspräsidiums Gießen liegen für die Mietsache die in der **Anlage 3** näher bezeichneten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vor. 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 – auf der Grundlage dieses Vertrages rückwirkend - am 01.01.2013 und endet am 31.12.2022.
- (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).
- (2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Jahresdurchschnitt (JD) des „Verbraucherpreisindex für Deutschland – Lange Reihe“ (2010 = 100) gegenüber dem Stand des Jahresdurchschnittes für das Jahr 2013 um mehr als 5 Punkte, so tritt rückwirkend von dem Beginn des Jahres an, in dem die Änderung bekannt gegeben wurde, eine entsprechende (prozentual umgerechnete) Änderung der Höhe des Mietzinses im gleichen Verhältnis ein. Dies gilt auch dann, wenn die entsprechende Änderung dem jeweils anderen Vertragspartner erst später mitgeteilt wird.
- (3) Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietzinsänderung, entsprechend vorliegen.
- (4) Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Indexes auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietzinsänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietzinsänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.
- (5) Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung die Mieterin, die Änderung dem jeweils anderen Vertragspartner unter Vorlage einer nachvollziehbaren Berechnung mitzuteilen.
- (6) Ein erhöhter Mietbetrag ist rückwirkend zu zahlen; im Falle einer Ermäßigung ist der Differenzbetrag rückwirkend zurückzuerstatten. Die Parteien sollen ihre jeweiligen Rechte in Bezug auf eine Mietzinsänderung dabei unverzüglich geltend machen. Das Recht auf (rückwirkende) Anpassung des Mietzinses ist verwirkt, sofern es nicht binnen 12 Monaten nach jeweils entsprechend eingetretener Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland durch Vorlage einer entsprechenden Berechnung geltend gemacht worden ist.
- (7) Die Parteien gehen davon aus, dass die vorstehenden Klauseln gem. § 3 Abs. 1 lit. d) Preisklauselgesetz zulässig sind. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die die Klausel gem. § 3 Abs. 1 lit. d) Preisklauselgesetz wider Erwarten nicht zulässig ist, ist die Wertsicherungsklausel als Leistungsvorbehalt umzudeuten: Auch dann soll Änderung die Indexveränderung – unter Einbeziehung von Billigkeitserwägungen – sein. Im Übrigen sind die Parteien verpflichtet, eine neue zulässige Klausel zu vereinbaren, die dem gewollten Zweck am nächsten kommt.
- (8) Übersteigt die Untervermietung von Flächen (inkl. der Eigennutzung für Tätigkeiten, die nicht der Erfüllung von Pflichten aus dem Dienstleistungsvertrag dienen), mit Ausnahme der in § 9 dieses Vertrages geregelten Untervermietung der Fläche für das AWZ, 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 spä-

testens zum 01.04. eines jeden Jahres Nachweise für alle im Vorjahr erzielten Mieteinnahmen vorzulegen. Hierbei sind auch hypothetische Mieteinnahmen für die eigengenutzten Flächen anzugeben.

- (9) Für die hypothetischen Mieteinnahmen für die durch die Mieterin genutzten Flächen, für Tätigkeiten, die nicht der Erfüllung von Pflichten aus dem Dienstleistungsvertrag dienen, 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

§ 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 Feuerlöcher, 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.
- (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 handele 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 die auf dem vermieteten Grundstück befindlichen Betriebsgebäude (AS und AWZ) bestehen jeweils eigene Heizungsanlagen. 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 Heizungsanlagen regelmäßig durch einen Fachmann prüfen und die vorgeschriebenen Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durchführen zu lassen.

§ 9 Untervermietung AWZ, Gebrauchsüberlassung

- (1) Die Mieterin ist verpflichtet, die Teilfläche des Grundstückes, die im Lageplan (Anlage 1) rot umrandet ist, nach erfolgter Ausschreibung dem erfolgreichen Bieter (nachfolgend „*Untermieter*“ genannt) ab dem 01.01.2015 zum Betrieb des AWZ zu überlassen. Sie verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, mit dem Untermieter den als **Anlage 4** beigefügten Untermietvertrag abzuschließen. Dabei sind folgende Eckpunkte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters veränderlich:

a. Nutzung des Betriebsgebäudes des AWZ

Die Mieterin und der Untermieter nutzen im Betriebsgebäude des AWZ gemeinsam, und zwar zu gleichen Teilen den Eingangsbereich, die Umkleide Herren „Schwarzbereich“, WC Herren, Waschraum Herren, Umkleide Herren „Weissbereich“, die Umkleide Damen „Schwarzbereich“, WC Damen, Waschraum Damen sowie die Umkleide Damen „Weissbereich“. Die Räume sind in dem als **Anlage 5** beigefügten Gebäudegrundriss rot schaffiert gekennzeichnet. Die auf diese Räume entfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten haben sich Mieterin und Untermieter hälftig zu teilen.

Ferner werden dem Untermieter zur alleinigen Nutzung im Betriebsgebäude des

AWZ noch folgende Räume überlassen: „Büro Betriebsleiter/Besprechung“ und „Büro mit Zahlstelle“. Die Räume sind in dem als **Anlage 5** beigefügten Gebäudegrundriss blau schaffiert gekennzeichnet. Die auf diese Räume entfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten hat der Untermieter alleine zu tragen.

b. Server, Telefon, Netzwerk, Versorgungsleitungen

Telefon und Internetzugang sind nicht Gegenstand der Untermiete. Diese Einrichtungen hat der Untermieter selbst legen zu lassen. Für Strom und Wasser hat der Untermieter auf seine Kosten Zwischenzähler einzubauen.

Der Hauptverteiler für Strom, der sich auf der Untermietfläche im AWZ befindet, muss für die Mieterin frei zugänglich sein; ihr werden entsprechende Betretungsrechte eingeräumt.

c. Nass-Trockenstation/Wasserversorgung für den Brandfall

Die Mieterin bleibt gesamtverantwortlicher Betreiber - auch für die Wartung – der sicherheitsrelevanten Anlagen „Nass- Trockenstation/Wasserversorgung für den Brandfall“, die sich auf der Untermietfläche im AWZ befinden. Die Mieterin gestattet jedoch dem Untermieter die Nutzung der vorbezeichneten Anlagen. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten haben sich Mieterin und Untermieter hälftig zu teilen.

d. Einzäunung/Schließanlage

Es hat eine Abgrenzung der Untermietfläche von dem Mietgegenstand durch eine ca. 140 m lange Einzäunung (Doppelstab-Gitterzaun, 2 m hoch) zu erfolgen. Der Verlauf des Zaunes ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan eingezeichnet. Der Untermieter hat hierzu einen Zaun um die Untermietfläche auf eigene Kosten zu errichten. Für die Schließanlage ist eine Transponderlösung einzurichten. Der Mieterin sind die Schlüssel für das AWZ gem. dem Schließplan (Anlage 2) auszuhändigen.

e. Wegerechte

Der Untermieter hat Mitarbeitern des Mieters sowie von diesem beauftragten Dritten den fußläufigen Zugang zu dem „Betriebsgebäude des AWZ“ sowie der „Nass-Trockenstation/ Wasserversorgung für den Brandfall“ über seine Mietfläche uneingeschränkt zu gestatten.

f. Nebenpflichten

Dem Untermieter werden für seine Mietfläche im Untermietvertrag die Pflichten aus den §§ 5, 8 sowie 10 bis 16 des Hauptmietvertrages – soweit einschlägig – übertragen, sofern nicht in den Regelungen unter lit. a) bis d) bereits Abweichendes geregelt ist.

- (2) Bevor der Vermieter dem Begehren des Untermieters auf wesentliche Änderungen der Nutzungsart zustimmt, ist die Mieterin zu der begehrten Nutzungsänderung anzuhören.
- (3) Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter auf Anforderung die im Lageplan (Anlage 1) mit 8a (Fläche zur Zwischenlagerung/Umschlag von Alt-Holz) gekennzeichnete Fläche mit einer Größe von 960 m² zur Lagerung des Altholzes aus der Sperrmüllsammlung zur Verfügung zu stellen. Die Vergütung orientiert sich an der vereinbarten Miete pro Quadratmeter in entsprechender Anwendung von § 4 Abs. 9 dieses Vertrages.
- (4) Darüber hinaus ist die Mieterin dazu berechtigt, weitere Teilflächen unterzuvermieten und hieraus Nutzungen zu ziehen. Sie benötigt zur weiteren Gebrauchs-

überlassung an Dritte jedoch die vorherige 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. Die Mieterin hat gemäß separater Vereinbarung der Parteien einen Waschplatz errichtet und betreibt diesen eigenverantwortlich. Der Waschplatz ist in dem Lageplan **(Anlage 1)** mit der Nummer 5 gekennzeichnet. Die Kontrolle und Reinigung der Entwässerungseinrichtungen sowie die Entsorgung dort angefallener Schlämme obliegt der Mieterin in eigener Verantwortung und auf deren Kosten. Nach Beendigung dieses Vertrages ist die Mieterin verpflichtet, die von ihr errichteten aufstehenden Bauwerke des Waschplatzes auf ihre Kosten zu beseitigen; eine weitergehende Rückbauverpflichtung besteht nicht. Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die vorbezeichnete Regelung zu den Rückbauverpflichtungen einer etwaigen Regelung aus der Vereinbarung über die Errichtung des Waschplatzes vorgeht.
- (4) Die Gebäude und technischen Anlagen sind regelmäßig zu reinigen.
- (5) Die gesamten Anlagen sowie weiteren technische Geräte sind auf Einhaltung der Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften regelmäßig zu kontrollieren.
- (6) Der Vermieter ist zur Reparatur und Instandhaltung der technischen Anlagen, Gebäude und Flächen des Mietgenstandes verpflichtet, soweit nicht im Dienstleistungsvertrag sowie nachfolgend Abweichendes geregelt ist.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

- a. Die Mieterin hat die Kosten während der Mietzeit bis zu einem Betrag von 2.000,00 Euro im Einzelfall zu tragen. Die von der Mieterin insgesamt zu tragenden Kosten sind auf einen Betrag von 2.000,00 Euro jährlich begrenzt.
- b. Die Mieterin hat den Vermieter rechtzeitig schriftlich über die Notwendigkeit von Reparaturarbeiten zu informieren. Der Vermieter ist verpflichtet, binnen vier Wochen nach Zugang des Informationsschreibens mitzuteilen, ob er

die Notwendigkeit zur Durchführung der Reparaturarbeiten anerkennt. Wird die Notwendigkeit anerkannt, ist der Vermieter verpflichtet, die Maßnahmen unter Beachtung der einschlägigen vergaberechtlichen Vorgaben unverzüglich zu beauftragen.

c. Zu den Kosten, welche von der Mieterin zu tragen sind und die nicht unter die Begrenzung in Höhe von 2.000,00 Euro im Sinne von Abs. 6 lit. a) fallen, zählen die Kosten,

i. die im Zusammenhang der Reparatur, Instandhaltung und Wartung folgender Einrichtungen anfallen:

1. Ozonisierungsanlage AS
2. Lüftungsanlage AS
3. Gaswarnanlage AS
4. Nass-/Trockenstation AS/AWZ
5. Beladetrichter AS
6. Hallentore AS
7. Tore im AWZ

ii. die für Reparaturen aufgewandt werden müssen, die wegen nicht sachgemäßem Gebrauchs der Mietsache notwendig geworden sind.

(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 Dach 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 Gebäude. 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 die in der **Anlage 6** zu diesem Vertrag näher aufgeführten Versicherungen abzuschließen und während der Laufzeit dieses Vertrages aufrecht zu erhalten. Die Mieterin muss dem Vermieter die gesamten Versicherungsprämien für Versicherungen nach Satz 1 erstatten.
- (2) Die Mieterin hat die in der **Anlage 7** zu diesem Vertrag näher aufgeführten Versicherungen abzuschließen und während der Laufzeit dieses Vertrages aufrecht zu erhalten.
- (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 (Änderungs-) Genehmigungen für den Betrieb des AWZ und der AS und weitere genehmigungsbedürftige 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.

Von der Regelung nach Satz 2 ausgenommen sind solche Kosten, welche durch bestandskräftige nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG zur Errichtung und zum Betrieb des AWZ und/oder der AS ausgelöst werden und eine Anpassung der Anlage(n) an die geltende Rechtslage und/oder den Stand der Technik im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung für das AWZ bzw. die AS zum Gegenstand haben. Die Mieterin als Anlagenbetreiberin ist verpflichtet, dem Vermieter die Anhörung zu etwaigen nachträglichen Anordnungen sowie – im Falle des Erlasses – die jeweiligen Bescheide unverzüglich nach Erhalt in Kopie zu übersenden. Auf Wunsch des Vermieters hat die Mieterin alle möglichen Rechtsbehelfe und Rechtsmittel fristgerecht einzulegen. Etwaige Kosten der Rechtsverfolgung, ermittelt nach RVG, hat der Vermieter der Mieterin zu erstatten. Bei einem Verstoß gegen die Obliegenheiten aus den Sätzen 5 und 6 entfällt die Freistellung nach Satz 4.

- (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. Ergebnisse 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 in angemessener Frist vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer schriftlich mitzuteilen, braucht dazu aber nicht nach den Förmlichkeiten des § 554 Abs. 3 BGB zu verfahren. 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 Verbesserung 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 10 % der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen (entsprechend § 559 Abs. 1 BGB). 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, 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.
- (2) In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem und gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben. Auf dem Grundstück und in den Anlagen dürfen sich keine Abfälle mehr befinden. Kommt die Mieterin den vorbezeichneten Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermie-

ter die Mietsache auf deren Kosten reinigen und ggfls. instand setzen bzw. Abfälle entsorgen 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 Änderung des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzicht und Vergleiche aller Art sowie die Änderung dieser Klausel.

§ 19 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

- (1) Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (2) Durch diesen Mietvertrag wird der Ursprungsvertrag vom 01.03.2005 mit Rückwirkung zum 01.01.2013 aufgehoben. Auf der Grundlage des Ursprungsvertrages bereits geleistete Mietzinszahlungen werden auf Mietzinsansprüche aus diesem Vertrag angerechnet.

Gießen, den

Vermieter:

Mieter:

(Schneider)

(Dr. Schmahl)

(Müller)

Anlagen:

- 1) Lageplan Mietsache
- 2) Schließplan
- 3) Genehmigungsbestandsliste
- 4) Entwurf Untermietvertrag
- 5) Plan „Grundriss Betriebsgebäude AWZ“
- 6) Aufstellung Versicherungen des Vermieters
- 7) Aufstellung Versicherungen der Mieterin