

Zwischen

der Stadt Amberg, vertreten durch das Gebäudemanagement,
Steinhofgasse 2, 92224 Amberg
- im folgenden „Vermieter“ genannt -

und

dem Zweckverband Berufsschulen Amberg-Sulzbach, dieser vertreten durch den
Verbandsvorsitzenden Herrn Oberbürgermeister Wolfgang Dandorfer
- im folgenden „Mieter“ genannt –

wird folgender

MIETVERTRAG

geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Mietvertrages

Die Stadt Amberg (Vermieter) überlässt dem Zweckverband Berufsschulen Amberg-Sulzbach (Mieter) die Schulgebäude der Berufsschule Amberg sowie der Schwerwerkstätten in 92224 Amberg, Raigeringer Str. 27 samt Freiflächen auf der Grundlage der nachstehenden Vertragsbestimmungen.

Die Gesamtfläche beträgt insgesamt **10.632 m²**. Die Lage des Mietobjektes ist in dem als Anlage I diesem Vertrag beigefügten Plan farblich dargestellt.

§ 2

Nutzung

Das Mietobjekt darf grundsätzlich nur für schulische Zwecke verwendet werden. Über die Verwendung für außerschulische Zwecke entscheidet unter Wahrung der schulischen Belange der Mieter im Benehmen mit dem Schulleiter. Dem Mieter ist außerdem bekannt, dass im Mietobjekt zwei bereits bestehende Mietverhältnisse mit Dritten existieren. Die hierfür abgeschlossenen Mietverträge liegen vor. Er tritt insoweit unter Voraussetzung der Zustimmung der Mietvertragspartner in die bestehenden Rechtsverhältnisse ein. Weiterhin befindet sich im Mietobjekt eine derzeit nicht vermietete Dienstwohnung für den Hausmeister. Hier übernimmt der Mieter zukünftig die Vermietung. Die aus den Mietverhältnissen erzielten Einnahmen stehen dem Mieter zu.

§ 3

Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01. Januar 2006** und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Schuljahres gekündigt werden.
2. Die Kündigung, die der Schriftform bedarf, muß dem anderen Vertragspartner bis spätestens dem dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.
3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung in folgenden Fällen zu lösen:
 - a) wenn der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses oder der Nebenkosten mehr als einen Monat im Zahlungsrückstand ist,
 - b) wenn der Mieter das Mietobjekt anderweitig als in § 2 dieses Vertrages vereinbart nutzt,
 - c) wenn der Mieter trotz Abmahnung seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Im Falle der fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen bis zu einer anderweitigen Vermietung, längstens bis zu sechs Monate.

4. Dem Mieter ist bekannt, dass das Mietobjekt derzeit um- und ausgebaut wird. Er erklärt sich bereit, für die Zeit des Umbaues die erforderlichen Räume kostenfrei geräumt zur Verfügung zu stellen und verzichtet für diese Zeit auf Regressansprüche. Die unter § 1 Satz 2 dieses Vertrages genannte Mietfläche entspricht der zukünftigen Fläche des Endausbaus.
5. Der Anspruch auf Entschädigung bei verspäteter Rückgabe der Mieträume nach der Beendigung des Mietverhältnisses regelt sich im Übrigen nach § 557 BGB.

§ 4

Mietzins, Nebenkosten, Bauunterhalt

1. Der Mieter entrichtet für die Überlassung des Mietobjektes einen jährlichen Mietzins.
2. Die Berechnung des Mietzinses richtet sich nach Nr. 3.2 der Anlage 1 der Ausführungsverordnung zum Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (AVBaySchFG). Dabei ist vom Anschaffungs- bzw. Herstellungswert (nicht Wiederbeschaffungswert) – ohne Grundstückskosten – auszugehen. Für die Festsetzung der Miete sind die 1,5 %-ige Abschreibung des unbeweglichen Vermögens sowie kalkulatorische Zinsen in Höhe von 6 % zu berücksichtigen. Bemessungsgrundlage für die 1,5 %-ige Abschreibung ist der Anschaffungs- bzw. Herstellungswert, der nicht durch Zuweisung, Zuschüsse oder ähnliche Entgelte gedeckt wurde. Die kalkulatorischen Zinsen errechnen sich aus der Hälfte der um die Zuschüsse verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

3. Im Jahr 2006 beträgt der Mietzins für das Mietobjekt gemäß der nach Anlage 1 der Ausführungsverordnung zum Bayer. Schulfinanzierungsgesetz (AVBaySchFG) erstellten Berechnung für das Haushaltsjahr 2004 **246.134,00 €** Diese Berechnung ist jährlich fortzuschreiben.
4. Der Mieter übernimmt weiterhin alle für das Mietobjekt anfallenden Nebenkosten sowie den laufenden Bauunterhalt.

§ 5

Zahlung des Mietzinses

Der sich gemäß § 4 Nr. 3 aufgrund der Fortschreibung errechnende Mietzins ist jeweils am 01. Juli eines jeden Jahres, erstmalig im Juli 2006, auf das Konto bei der Sparkasse Amberg-Sulzbach (BLZ 752 500 00), Kto.-Nr. 240 100 214, unter Angabe der **PK-Nr. 070 287.0** einzuzahlen.

§ 6

Techn. Einrichtung, Installation, Beleuchtung, Bodenbelag etc.

Die kompletten Einbauten im Mietobjekt erfolgten durch den Vermieter. Der Mieter hat den Vermieter in einem evtl. Schadensfall von sämtlichen Regreßansprüchen - auch Dritter - freizustellen. Notwendige Reparaturen und/oder Ergänzungen trägt der Mieter. Feste Einbauten befinden sich im Eigentum des Vermieters.

§ 7

Zustand der Mieträume

Dem Mieter ist der Zustand der Räume aufgrund der bereits erfolgten Belegung bekannt. Er ist verpflichtet, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.

§ 8

Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängel der Mietsache, die bei Abschluß des Mietvertrages vorhanden sind, ist ausgeschlossen. Schadenersatzansprüche des Mieters wegen später auftretender Mängel an der Mietsache oder wegen Verletzung des Vermieters bei der Mängelbeseitigung sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe handeln vorsätzlich oder grob fahrlässig.
2. Der Mieter kann gegen den Mietzins nur mit einer Forderung nach § 538 BGB aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Die Aufrechnung oder Ausübung des Zurückbehaltungsrechts sind nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt und der Vermieter etwaige Forderungen schriftlich anerkannt hat.

§ 9**Benutzung der Mieträume, Untervermietung**

1. Änderungen in der Rechtsform des Mieters und in anderen für dieses Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
2. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung von Räumen an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Dadurch bedingte Kosten trägt der Mieter. Eine evtl. Genehmigung gilt in stets widerruflicher Weise.
3. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

§ 10**Werbemaßnahmen**

Sonstige der Werbung dienende oder auch andere Vorrichtungen (z. B. Vereinsschilder, Schaukästen) dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben, nur mit schriftl. Einwilligungen des Vermieters angebracht werden. Eine etwaige Einwilligung kann mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. In diesem Fall, wie auch bei der Räumung des Mietobjektes, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den genannten Vorrichtungen entstehen.

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

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, 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. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes oder der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

Sollte der Vermieter es für nötig erachten, ist der Mieter zur vorübergehenden Räumung der Mieträume verpflichtet.

Eine Entschädigung seitens des Vermieters ist bei derartigen Maßnahmen ausgeschlossen. Lediglich von der Einhebung des Mietzinses wird für die Zeit der Räumung abgesehen.

Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster sowie das Anbringen von Außenjalousien und Markisen, dürfen nur mit schriftl. Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung einer evtl. bauaufsichtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen.

Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als dem Zeitwert - unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts - entspricht. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschl. aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

3. Das Anbringen von Außenantennen bedarf der Genehmigung des Vermieters.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 13

Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden am und im Gebäude und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitergehende Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflußleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend belüftet, beheizt und nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Untermieter, Besucher, Handwerker usw. verursacht werden.
4. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität und sanitäre Einrichtungen, Schlösser usw. in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Beschädigte Glasscheiben hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu ersetzen.
5. Der Mieter muß die Räume auf seine Kosten von Ungeziefer jeder Art freihalten.
6. Die Kosten der Schönheitsreparaturen für das gesamte Mietobjekt trägt der Mieter. Hierzu gehört insbesondere der Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände und Decken sowie der Anstrich von Versorgungsleitungen und evtl. der Innenanstrich von Fenstern. Als angemessene Zeitabstände für die Durchführung der Schönheitsreparaturen werden zehn Jahre angesehen, soweit nicht durch Verschleiß/Verschmutzung kürzere Zeitabstände angemessen sind.

Kleinere Instandhaltungskosten sind vom Mieter zu tragen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Die kleineren Instandhaltungen umfassen insbesondere das Beheben von Schäden an Teilen des Mietobjektes, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind wie z. B. Wasserhähne und Lichtschalter, Steckdosen, Verschlußvorrichtungen für Fenster und Türen usw.

7. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich 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. Bei gefahrdrohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalts eines Verantwortlichen bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 14

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter bzw. seine Beauftragten können - nach Terminvereinbarung - jederzeit die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. Dem Vermieter die Verantwortlichen mitzuteilen, die einen Schlüssel zum Mietobjekt besitzen, damit in Gefahrensituationen kurzfristig die Mieträume betreten werden können.

§ 15

Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit mit dem übernommenen Inventar, gereinigt, evtl. instandgesetzt und mit allen, auch vom Mieter selbst beschafften Schlüsseln ohne Anspruch auf Ersatz dem Vermieter zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen, instand setzen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Auf § 13 Nr. 2 dieses Vertrages wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Für fehlende Schlüssel (z. B. Verlust) hat der Mieter Ersatz zu leisten.

§ 16

Haftung, Versicherung

Der Vermieter haftet nicht für Unfälle oder Schäden, die aus dem Mietverhältnis dem Mieter oder Dritten zugefügt werden. Für sämtliche Unfälle oder Schäden haftet vielmehr der Mieter.

Er hat den Vermieter ggf. von jeglichen Haftungsansprüchen freizustellen. Der Mieter sorgt selbst für einen ausreichenden Versicherungsschutz; ein Nachweis hierüber ist dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

§ 17

Gerichtsstand

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Amberg.

§ 18**Formvorschriften**

1. Außer den hiermit schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden.
2. Änderungen dieses Vertrages sowie abweichende Regelungen und Genehmigungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind ungültig.
3. Eine etwaige Ungültigkeit eines Teils dieses Vertrages ist auf die übrigen Teile ohne Einfluß. In diesem Fall wird die unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck und dem erstrebten Erfolg der getroffenen unwirksamen Regelung am nächsten kommt, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen. Vertragslücken sind in gleicher Weise zu schließen.
4. Die Anlage I ist Bestandteil dieses Vertrages.
5. Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung erstellt; jeder Vertragsteil erhält eine Vertragsausfertigung.

Amberg, den

STADT AMBERG

Amberg, den

ZWECKVERBAND BERUFSSCHULEN
AMBERG - SULZBACH

.....

.....
Wolfgang Dandorfer
Oberbürgermeister