

## **Mietvertrag**

zwischen

XL Immobilien GmbH, Franz-Hitze-Weg 5a, 46325 Borken, vertreten durch Herr George Givargis und Herrn Aziz Amoyan, Geschäftsführer

- nachstehend Vermieter genannt -

und

Pi Casa gGmbH, Lenastr. 1, 40470 Düsseldorf, vertreten durch Frau Petra Andries

- nachstehend Mieterin genannt -

**-1-**

### **Mietgegenstand**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter dem Mieter das nachstehend näher bezeichnete Grundstück nebst Räumlichkeiten entsprechend den nachstehenden Regelungen zwecks Nutzung zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung vermietet.

Vermietet wird auf dem Grundstück Dannenbaumstr. 34 und 34a, Gemarkung Bochum-Laer, Flur 6, Flurstück-Nr. 538 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bochum, Grundbuch von Laer Blatt 416 eine Tageseinrichtung für Kinder.

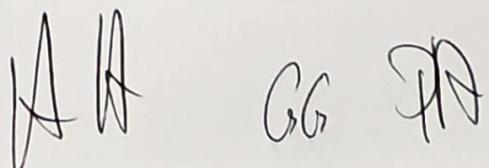
Die Mieteinheit besteht aus folgenden Flächen:

- Gesamtnutzfläche von 1.050,00qm
- sowie der gesamten Außenfläche Grundstücksgröße 1384qm.

Der Vermieter sichert zu, alle Auflagen und Bedingungen der noch zu erteilenden Umbaugenehmigung zu beachten und umzusetzen.

Insbesondere wird er die Vorgaben des als Anlage 1 beigefügten Bauantrages beachten.

1. Der Vermieter sichert zu, die Räumlichkeiten für den Mieter zu einer betriebsfähigen Kindertagesstätte mit fünf Gruppen umzubauen. Er sichert zu, dabei die Richtlinien für Kindertagesstätten entsprechend den aktuell geltenden Richtlinien der UK NRW für Kindertagesstätten und die in Bochum geltenden sonstigen Regelungen - hier u.a. Standards für den Hochbau, Standards für behindertengerechter Umbau- und Ausbau, sowie Standards für das Außengelände von Kindertagesstätten zu beachten. Grundlage für die Umbauten gemäß diesem Vertrag ist die beigefügte Planung, die von den Parteien in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, dem Jugendamt, dem Bauaufsichtsamt, dem Grünflächenamt und weiteren beteiligten



Ämtern erstellt worden ist.

2. Der Vermieter erklärt, dass bei der Bauausführung ausschließlich Materialien verwendet werden, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und nach dem heutigen Kenntnisstand dem Stand der Technik entsprechen und umweltfreundlich und gesundheitlich unbedenklich und zudem grundsätzlich für den Gebrauch von Kindern sicher sind.
3. Die Planung und Herrichtung des Außenspielgeländes finden in Absprache mit der Mieterin statt. Die Einfriedung und die Bepflanzung der Außenfläche erfolgten durch ungiftige Pflanzen und Materialien.

-2-

#### **Beginn des Mietverhältnisses**

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Fertigstellung der Räumlichkeiten mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes durch die Mieterin, frühestens zum 01.12.2024. Die Übernahme durch die Mieterin ist schriftlich zu dokumentieren. Sofern die Bauaufsicht eine Bauabnahme durchführt, ist vor Mietbeginn die Bescheinigung der Bauaufsicht über die abschließende Fertigstellung sowie den mängelfreien Zustand des Mietobjektes der Mieterin vorzulegen, alternativ nach Wahl des Vermieters eine Bescheinigung des Bauaufsichtsamtes über die Gestattung der vorzeitigen Nutzung. Die Übergabe erfolgt direkt nach Fertigstellung.  
Der endgültige Übergabetermin wird spätestens 3 Monate vorher verbindlich mitgeteilt.
2. Der Vermieter übergibt das Mietobjekt nach gemeinsamer Abnahme in gebrauchsfreiem Zustand. Im Zweifelsfalle entscheidet ein unabhängiger Sachverständiger über den gebrauchsfertigen Zustand. Die Übernahme des Mietgegenstandes ist durch ein von den Parteien zu unterzeichnendem Übergabeprotokoll zu bestätigen. Etwaige Mängel sind vom Vermieter innerhalb von 14 Tagen zu beseitigen.
3. Mit Übergabe des Mietgegenstandes werden der Mieterin gleichzeitig alle Schlüssel ausgehändigt. Für die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel gilt die Zustimmung des Vermieters als erteilt.

- 3 -

#### **Dauer des Mietverhältnisses und Kündigung**

1. Das Mietverhältnis wird - beginnend mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes - für die Dauer von 30 Jahren geschlossen.
2. Die Parteien vereinbaren, dass sich das Mietverhältnis nach 30 Jahren automatisch um 5 Jahre verlängert, wenn es nicht von einer Partei mit einer Frist von 9 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

AA GG PA

- . Die Kündigung muss schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.
- 4. Die Regelung über die automatische Vertragsverlängerung um jeweils 5 Jahre falls keine Kündigung mit einer Frist von 9 Monaten zum Jahresende erfolgt, soll auch für die etwaigen Verlängerungszeiträume des Vertrages gelten, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

- 4 -

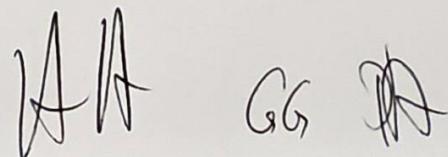
#### **Miete**

1. Die monatliche Miete des Gesamtobjektes beträgt ca. 15.477,00 Euro. Dies entspricht 1.050,00 m<sup>2</sup> x 14,74€. Bei Übergabe sind die vorläufig angenommenen Flächengrößen durch gemeinsames Aufmaß zu überprüfen und entsprechend festzustellen. Die Miete ist im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zu entrichten.
2. Die Miete passt sich zu Beginn jedes Kitajahres zum 01.August entsprechend der Erhöhung des Landesjugendamtes und des Jugendamtes Bochum an.

- 5 -

#### **Betriebskosten**

1. Sämtliche Betriebs- und Heizkosten gemäß der Betriebskostenverordnung - BetrKV (Aufstellung der Betriebskosten siehe Anlage 5 - und der Heizkostenverordnung- V - in der jeweils geltenden Fassung für den Mietgegenstand gehen zu Lasten der Mieterin. Das gilt auch für die Nutzung der Freifläche als Spielplatz und der übrigen mitvermieteten Grundstücksfläche. Soweit Rechnungen beim Vermieter anfallen und von diesem bezahlt werden, wird er durch eine besondere Abrechnung den Nachweis hierüber führen.
2. Die laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Betriebskosten für die Mieteinheit hat der Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen. Dazu zählen nach § 2 BetrKV folgende Kosten:
  1. Grundsteuer
  2. Entwässerung
  3. Betrieb der zentralen Heizungsanlage
  4. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  5. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  6. Aufzug
  7. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  8. Schornsteinreinigung
  9. Sach- und Haftpflichtversicherung
  10. Sonstige Betriebskosten



- Der Vermieter ist berechtigt, angemessene Vorauszahlungen auf die ihm vorzulegenden Betriebs- und Heizkosten zu erheben, die kalenderjährlich abzurechnen sind. Vorläufig wird die Höhe des Betriebskostenvorschusses mit 600,00 € monatlich vereinbart.
- 4. Lieferverträge im Bereich der Betriebskosten schließt die Mieterin unmittelbar ab, soweit dies möglich ist. Ebenso zahlt sie Betriebskosten möglichst unmittelbar an die entsprechenden Stellen. Insofern ist der vom Vermieter zu erhebendem Vorschuss jeweils angemessen festzusetzen.
- 5. Der Vermieter ist berechtigt, die Beheizung der Mietsache sowie die Versorgung mit Warmwasser durch einen externen Dienstleister vornehmen zu lassen. In diesem Fall sind alle an den Wärmelieferanten zu zahlenden Entgelten von der Mieterin zu entrichten. Die Heizungsart ist Luft-Wärmepumpe.

-6-

#### Versicherung / Nutzen

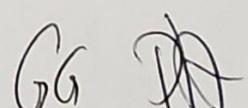
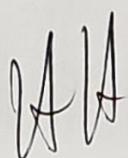
- 1. Mit Ausnahme der Überschwemmungs-, Feuer-, Sturm- und Leitungswasser-, sowie der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die der Vermieter abschließt, schließt die Mieterin alle für das Mietobjekt erforderlich werdenden Versicherungen ab.
- 2. Der Vermieter gewährleistet während der Vertragsdauer, dass die zur Nutzung des Mietobjektes als Kindertagesstätte notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen, bzw. eingeholt werden, soweit diese durch den Vermieter in seiner Eigenschaft als Vermieter erbracht werden müssen. Eventuelle Auflagen der Genehmigungsbehörde erfüllt der Vermieter.
- 3. Sollte künftig eine Änderung der Nutzungsart erfolgen (bspw. statt Betreuung von Kleinkindern 0-6 Jahre, Betreuung von Kleinkindern und Schulkindern), gilt eine solche Nutzungsänderung als vom Vermieter genehmigt. Entsprechende öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind entsprechend der o.g. Regelungen vom Vermieter einzuholen, etwaige Auflagen der Genehmigungsbehörde sind vom Vermieter zu erfüllen. Sollten hierdurch zusätzliche Kosten anfallen, die über die Kosten hinausgehen, die für den Betrieb der Kindertagesstätte (0-6 Jahre) anfallen, ist über die Tragung der darüberhinausgehenden Kosten eine ergänzende Regelung zwischen Vermieter und Mieter zu treffen.

- 7 -

#### Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Mieterin auf den angemieteten Flächen.

- 8 -



## **Instandhaltung und Unterhaltung der Mieträume sowie der Außenflächen**

1. Im Laufe der Mietzeit erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen, Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an dem Mietobjekt, welche die Substanz des Gebäudes betreffen, die sogenannten Reparaturen an Dach und Fach sowie Reparaturen an Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen im Mietobjekt, einschließlich der Einbauten des Vermieters (Heizungsanlage, Warmwassergeräte, Lüftungsanlagen, Rollkästen / Sonnenschutz, Sanitärgegenstände, Aufzug), gehen zu Lasten des Vermieters. Die Reinigung, die fachgerechte Wartung und die Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten der Mieterin, soweit die auftretenden Schäden keine Baumängel oder Bauschäden darstellen, die im Zuge der Gewährleistungsverpflichtung der ausführenden Firma zu beseitigen sind.
2. Baumängel und Bauschäden sind innerhalb von 21 Tagen nach Feststellung und erfolgter Mitteilung durch den Mieter an den Vermieter vom Vermieter zu beheben. Sollten die Baumängel oder die Bauschäden zu einer Beeinträchtigung des Einrichtungsbetriebes führen (z.B. Nutzung eines Raumes nicht möglich), sind die Mängel vom Vermieter sofort zu beheben.
3. Die Mieterin ist verpflichtet, die vermieteten Räume in gepflegtem Zustand zu erhalten. Sie ist entsprechend verpflichtet, Schäden, die während der Mietzeit entstehen, dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter seinerseits ist verpflichtet, Reparaturen, soweit sie von ihm zu tragen sind, unmittelbar nach der Entstehung oder nach der Mitteilung durch die Mieterin durchführen zu lassen.

**- 9 -**

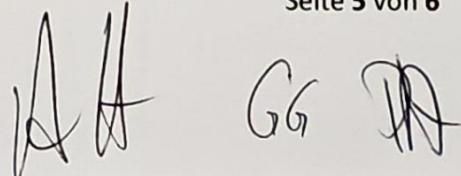
## **Einbauten, Veränderungen**

Die Mieterin ist zur Vornahme von Umbauten und Einbauten in das Mietobjekt berechtigt. Sie hat den Vermieter im Vorfeld zu unterrichten. Änderungen an den tragenden Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

**- 10 -**

## **Nutzungsänderung**

Die Mieterin kann, von der in Ziffer 1 vereinbarten Zweckbestimmung abweichen und die Räume für andere Zwecke der Jugendhilfe nutzen, wenn der Vermieter seine Zustimmung erteilt. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern.



### Mieterwechsel

Die Mieterin wird zu dem Zeitpunkt aus dem Mietvertrag entlassen, zu dem ein anderer Vertragspartner schriftlich in die Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt.

### Beendigung der Mietzeit

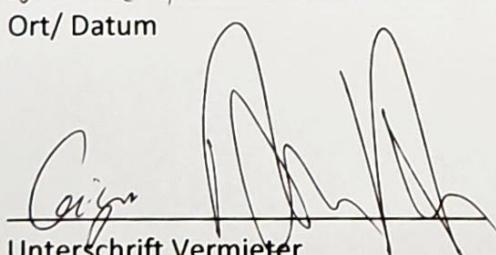
1. Das Mietobjekt ist nach Beendigung der Mietzeit in ordnungsgemäßem Zustand unter Herausgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, Einbauten, mit denen sie die Räumlichkeiten versehen hat, wieder auszubauen. Sie hat jedoch dann den ursprünglichen Zustand der Räume wiederherzustellen.
3. Es kann jedoch vereinbart werden, dass der Vermieter Einbauten gegen eine angemessene Entschädigung übernimmt.

### Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so ist deshalb nicht der ganze Vertrag unwirksam, sondern die ganz oder teilweise unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen, falls sie

Wesel, 04.12.2023

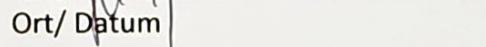
Ort/ Datum



Unterschrift Vermieter

Wesel, 22.11.23

Ort/ Datum



Pi Casa gGmbH  
Lenaustr. 1  
40470 Düsseldorf  
Tel. 0211 58 78 18 82  
Unterschrift Mieter  
E-mail: Info@pi-casa.de

