

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 087/2017	vom	10.11.2017	Hauptamt		
Sitzung des		VA			
am		22.11.2017			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö			
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)		(E)			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Mietvertrag über die Nutzung des Gebäudes Holzwiesenstraße 22 zwischen der Gemeinde Kusterdingen und dem Verein Kindergruppe Kusterdingen e.V.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat stimmt dem Mietvertrag über die Nutzung des Gebäudes Holzwiesenstraße 22 zwischen der Gemeinde Kusterdingen und dem Verein Kindergruppe Kusterdingen e.V. zu.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

2. im BUA / AFSV
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

☐
☐
☐

wie Ortschaftsratsbeschluss
wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Der Verein Kindergruppe Kusterdingen e.V. ergänzt als freier Träger seit 2004 das Angebot für die Kleinkindbetreuung in der Gemeinde Kusterdingen. Alle Angebote sind in die gemeindliche Bedarfsplanung aufgenommen. Nach Fertigstellung des Anbaus an das Kindergruppenhaus können dort seit Anfang 2017 bis zu zehn weitere Kinder ganztags betreut werden.

Die Verwaltung hat die Umbaumaßnahmen zum Anlass genommen, den Mietvertrag mit der Kindergruppe zu überprüfen.

In der Neufassung des Vertrags wird zum einen das erweiterte Raumangebot berücksichtigt. Ferner soll eine Vereinheitlichung bzgl. der Nutzung gemeindeeigener Gebäude durch freie Träger erfolgen. Während der Kirchenbezirk Tübingen ebenfalls drei Einrichtungen in Kusterdingen in gemeindeeigenen Gebäuden mietfrei betreibt, wurde der Kindergruppe bislang eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 480 EURO in Rechnung gestellt.

Diese Mietkosten erhöhen die Betriebskosten der Kindergruppe, die anteilig von der Gemeinde getragen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsvorlage 141/2017 verwiesen. Im Fördervertrag wurde geregelt, dass über den in § 8 Abs. 3 KiTaG festgeschriebenen Zuschuss von mindestens 68% der Betriebsausgaben hinaus in begründeten Ausnahmefällen ein Zuschuss von bis zu 78% der Betriebsausgaben erfolgen kann.

Zugunsten einer einheitlichen Regelung mit den kirchlichen Einrichtungen, schlägt die Verwaltung vor, der Kindergruppe das Gebäude rückwirkend zum 01.01.2017 mietfrei zur Verfügung zu stellen.



Falkenberg

Finanzierung:

Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	

Entwurf Mietvertrag

Zwischen der

.....
Gemeinde Kusterdingen
.....

(Vermieter)

und der

.....
Kindergruppe Kusterdingen e.V.
.....

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet wird das Gebäude in der Holzwiesenstraße 22, Kusterdingen, mit Anbau. Das Gebäude beinhaltet folgende Räume:

- a) Erdgeschoss Altbau: 3 Gruppenräume, ein WC, einen Flur
- b) Erdgeschoss Anbau: 2 Gruppenräume, einen Wickelraum mit WC, eine Küche
- c) Untergeschoss: eine Küche, einen Wickelraum mit WC, einen Heizraum, einen Stauraum, ein Mitarbeiterzimmer
- d) sonstiges: Garten mit Außenspielfläche ca. 255 m²

Die Mietfläche im Innenbereich beträgt 297,69 m².

2. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

3. Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

→ bitte Anzahl der ausgegebenen Schlüssel eintragen
.....

4. Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster- und Türscheiben der Mieträume in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

Verpflichtung des Vereins zur Kleinkindbetreuung

1. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Kleinkinderbetreuungseinrichtung und für vereinseigene Zwecke (z.B. Mitgliederversammlung, Veranstaltungen, an denen volljährige Vereinsmitglieder anwesend sind). Der Verein bietet eine Betreuung von Kindern unter drei Jahren an und führt diese mindestens im Umfang der am 08.12.2016 erteilten Betriebsgenehmigung durch.

Soweit sich aus der Bevölkerung heraus die gegenwärtige Nachfrage nach den vorgenannten Arten der Kinderbetreuung verändert, verpflichtet sich der Verein, dieser veränderten Nachfrage durch andere oder neue Angebote nachzukommen. Dies betrifft gegebenenfalls auch eine zeitliche Ausweitung des Betreuungsangebots von Kleinkindern.

Zur Überlassung des Mietobjekts kann der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm die Betriebserlaubnis zur oben genannten Nutzung entzogen wird. Erfolgt der Rücktritt kürzer als 14 Tage vor Vertragsbeginn, kann der Vermieter eine Erstattung von höchstens zwei Monatsmieten verlangen.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

1. Die Räume werden wie besichtigt vermietet und enthalten das vom Vermieter bereitgestellte Inventar gemäß Liste im Anhang (wir schlagen hier eine Anlage mit den Rechnungen aller Anschaffungen vor → siehe ein Teil der Rechnungen als Muster in der Anlage).

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2017 und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
2. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
 - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 6 Mietzins

1. Die monatliche Grundmiete ist kostenfrei.
2. Sämtliche anfallenden Nebenkosten, insbesondere für Heizung, Reinigung, Strom, Wasser, Entwässerung und Müllabfuhr sind vom Verein zu tragen.

§ 7 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatz- oder andere Ansprüche.
3. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

4. Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 8 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR150 je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von EUR 300. Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.
2. Schönheitsreparaturen, wie das Streichen der Wände und Decken, werden vom Mieter vorgenommen. Der übliche Turnus für die Durchführung der Schönheitsreparaturen beträgt in der Regel fünf Jahre.

§ 9 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

1. Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
2. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

Dem Verein obliegt die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der gesetzlichen Haftpflicht für das vermietete Gebäude und das Grundstück in vollem Umfang. Hierzu gehört insbesondere auch die Erfüllung der Räum- und Streupflichten.

§ 11 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.
4. Der Mietvertrag tritt rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft.

Kusterdingen, den

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieter