

2024/0004/50

öffentlich

Beschlussvorlage

50 - Jugend, Senioren und Soziales und Integration

Bericht erstattet: Anette Weidler



Fortführung eines Nutzungsvertrags

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Kultur-, Jugend-, Sport- und Sozialausschuss (Entscheidung)	25.01.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Der bestehende Nutzungsvertrag zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Internationalen Bund für die Räumlichkeiten Karlstr. 25 wird verlängert.

Sachverhalt

Mit Umzug des Stadtmitteprojekts "2nd HOME" vom Alten Rathaus in der Kaiserstr. 41 in die Karlstr. 25 wurde 2018 zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Eigentümer des Anwesens Karlstr. 25, Herrn Volker Käufing, ein Mietvertrag abgeschlossen, der die Kreisstadt Homburg zur Untervermietung berechtigt. Ein Nutzungsvertrag wurde dafür mit dem Internationalen Bund über die Räumlichkeiten geschlossen, der bis zum 31.12.23 Gültigkeit hatte.

Da der Kooperations- und Fördervertrag zwischen der Kreisstadt Homburg und dem Internationalen Bund für den Betrieb des Stadtmitteprojekts "2nd HOME" zwischenzeitlich bis 31.12.2026 verlängert wurde, muss der Nutzungsvertrag für die Räumlichkeiten verlängert werden. Gegenstand des Vertrages ist die Fortsetzung ab dem 1.1.24 bis zum 14.07.2024.

Das Nutzungsverhältnis verlängert sich um jeweils ein Jahr, also bis zum 14.07.2025, wenn er nicht von einem Vertragsteil mit einer Frist von 6 Monaten zu seinem Ablauftermin gekündigt wird.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Fortsetzungs-Nutzungsvertrag Karlstr 25_ab 2024 (öffentlich)

(Fortsetzungs-) Nutzungsvertrag

zwischen der

Kreisstadt Homburg

Am Forum 5, 66424 Homburg

vertreten durch den Oberbürgermeister

- nachstehend Nutzungsgeberin genannt –

und dem

Internationalen Bund

IB Südwest gGmbH für Bildung und soziale Dienste

Bad Nauheimer Str. 6, 64289 Darmstadt

vertreten durch die Geschäftsführung und durch die Bereichsleitung

- nachstehend Nutzungsnehmer genannt –

Präambel

Herr Volker Käufing ist Eigentümer des Anwesens Karlstraße 25, 66424 Homburg. Es besteht ein Mietvertrag zwischen Herrn Volker Käufing als Vermieter und der Nutzungsgeberin als Mieterin o.a. Anwesens, der die Nutzungsgeberin zur Untervermietung, berechtigt.

Mit dem Nutzungsnehmer besteht seit dem Jahr 2004 ein Förder- und Kooperationsvertrag, welcher aktuell zur Absicherung des Stadtmitteprojektes bis zum 31.12.2026 verlängert wurde.

Da der aktuelle Nutzungsvertrag über die o.a. Räumlichkeiten zum 31.12.2023 ausläuft bedarf es einer Anpassung des Nutzungsvertrages an den zwischen Herrn Volker Käufing oder der Nutzungsgeberin geschlossenen Mietvertrages, vor allem hinsichtlich Vertragslaufzeit und Kündigung.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien das Folgende:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die Nutzungsgeberin überlässt dem Nutzungsnnehmer das Anwesen Karlsstr. 25, 66424 Homburg (Anlage 1-7) zum Betrieb des Jugendzentrums „2nd HOME“. Die Größe der zu überlassenen Fläche beträgt ca. 180 m².

(2) Die Nutzungsgeberin hat die angrenzenden Räume ebenfalls angemietet (Anlage 1 Nr. 8 und 9, Größe ca. 60 m²). Auch diese Räumlichkeiten werden dem Nutzungsnnehmer zur Verfügung gestellt.

(3) Die Räumlichkeiten nach Abs. 1 und 2 bilden den Nutzungsgegenstand. Der Nutzungsgeber hat den Nutzungsgegenstand seit Juli 2013 dem Nutzungsnnehmer mit Nutzungsvertrag überlassen. Der Nutzungsnnehmer übernimmt daher den Nutzungsgegenstand in dem vorhandenen und bekannten Zustand und akzeptiert diesen als vertragsgemäß.

§ 2

Vertragsdauer

(1) Das Nutzungsverhältnis nach § 1 Abs. 1 wird ab dem 01.01.2024 fortgesetzt und endet am 14.07.2024.

(2) Das Nutzungsverhältnis verlängert sich um jeweils 1 Jahr, also bis zum 14.07.2025, wenn er nicht von einem Vertragsteil mit einer Frist von 6 Monaten zu seinem Ablauftermin gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit der Erklärung kommt es auf den Zugang beim Vertragspartner an.

(3) Aus wichtigem Grund können die Vertragsparteien jederzeit ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich kündigen.

Die Nutzungsgeberin ist u.a. berechtigt, den Nutzungsvertrag fristlos zu kündigen, wenn der Nutzungsnnehmer mit der Mietzahlung im Umfang des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB in Verzug geraten ist, oder der Nutzungsnnehmer von dem Nutzungsgegenstand einen vertragswidrigen oder unangemessenen Gebrauch macht, wodurch die Nutzungsgeberin in ihren Rechten und Pflichten beeinträchtigt wird und der Nutzungsnnehmer dieses Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt. Die Abmahnung hat mit einer Fristsetzung von 1 Monat zur Abhilfe dieser Kündigung voranzugehen. Ebenso liegt ein wichtiger Grund für die Nutzungsgeberin insbesondere bei Kündigung oder Auflösung des Mietvertrages über den Nutzungsgegenstand zwischen der Nutzungsgeberin und Herrn Käufing. Sonstige Rechte der Nutzungsgeberin zur außerordentlichen Kündigung bleiben ebenfalls unberührt.

(4) Die Kündigung muss in schriftlicher Form (weder Telefax noch Email) und nachweisbar bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an. Die Abmahnung bedarf ebenfalls der Schriftform.

(5) Das Nutzungsverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Nutzungsnnehmer den Gebrauch des Nutzungsgegenstandes nach Ablauf der Vertragsdauer fortsetzt. Die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nach seinem Ablauf bedarf der schriftlichen Vereinbarung.

§ 3

Nutzung

(1) Der Nutzungsnnehmer darf den Nutzungsgegenstand nur zu dem in § 1 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Zweck nutzen. Eine Nutzungsänderung bedarf der Einwilligung der Nutzungsgeberin.

(2) Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedürfen der Einwilligung der Nutzungsgeberin.

§ 4

Schlüssel

(1) Dem Nutzungsnnehmer wurden zu Vertragsbeginn 2 Schlüssel ausgehändigt. Zusätzlich benötigte Schlüssel hat der Nutzungsnnehmer nach vorheriger Zustimmung durch die Nutzungsgeberin auf eigene Kosten zu beschaffen. Eine Aushändigung von Schlüsseln an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung der Nutzungsgeberin.

(2) Schlüsselverlust, auch von nachträglich beschafften Schlüsseln, ist der Nutzungsgeberin unverzüglich anzuzeigen. Es gelten §§ 6 Abs. 1 Satz 2, 10 Abs. 1 Satz 2 entsprechend. Im Falle des Satz 1 ist die Nutzungsgeberin im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Nutzungsnnehmers neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, es sei denn, der Nutzungsnnehmer weist nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Im Übrigen bleibt die Haftung des Nutzungsnnehmers wegen verlustbedingtem Schadenseintritt unberührt.

§ 5

Kosten

(1) Die monatlichen Mietkosten in Höhe von 2.050,00 € (1.350,00 € Miete für die Räumlichkeiten nach § 1 (1) + 450,00 € für die Räumlichkeiten gem. § 1 (2) + 250,00 € Nebenkostenpauschale für den gesamten Nutzungsgegenstand zahlt der Nutzungsnnehmer monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, direkt an Herrn Volker Käufing auf das Konto Nr. 5008222, BLZ 59040000, Commerzbank Homburg unter Angabe Verwendungszweck „Miete Karlsstraße 25“.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Sollte der Vermieter gegenüber der Nutzungsgeberin bei verspäteter Zahlung Verzugszinsen und entstandene Mahnkosten erheben, werden diese von dem Nutzungsnnehmer übernommen.

(2) Auch während der festen Vertragslaufzeit kann die Miethöhe durch freie vertragliche Vereinbarung, einer nachfolgenden besonderen Vereinbarung oder entsprechend gesetzlicher

Vorschriften geändert werden. Der Nutzungsnehmer verpflichtet sich, die dann neu festgesetzte und durch die Nutzungsgeberin schriftlich mitgeteilte Miethöhe entsprechend Abs. 1 zu zahlen.

(3) Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten werden vom Nutzungsnehmer getragen und gelten über die Nebenkostenpauschale als abgegolten. Die Regelungen des Kooperations- und Fördervertrages bleiben hierdurch unberührt. Es handelt sich insbesondere um folgende Kosten:

- Öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer B)
- Gebäudeversicherung
- Abwasserbeseitigung inkl. Niederschlags- und Regenwasser
- Straßenreinigung
- Schornsteinreinigung
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Abfallentsorgung
- Hausmeister

(4) Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom beantragt der Nutzungsnehmer selbst bei der Stadtwerke GmbH. Die Kosten hierfür sind vom Nutzungsnehmer bei den Stadtwerken zu begleichen.

(5) Eine Mietkaution wird nicht vereinbart.

(6) Der Winterdienst wird vom Hauptvermieter durchgeführt.

§ 6

Instandhaltung und bauliche Änderungen

(1) Schäden am oder im Nutzungsgegenstand sind der Nutzungsgeberin durch den Nutzungsnehmer unverzüglich anzuzeigen. Eine mündliche Anzeige ist durch den Nutzungsnehmer schriftlich oder per Email zu bestätigen.

(2) Instandhaltung und Instandsetzung des Nutzungsgegenstandes erfolgt durch die Nutzungsgeberin. Der Nutzungsnehmer kann Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur in dem Umfang einfordern, in dem Herr Volker Käufing gegenüber der Nutzungsgeberin verpflichtet ist.

(3) Bauliche Änderungen am Nutzungsgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Vergitterung und die Veränderung von Feuerstätten dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Nutzungsgeberin erfolgen.

(4) Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie zum Austausch der Leuchtmittel ist der Nutzungsnehmer abweichend von Abs. 2 berechtigt und verpflichtet.

(5) Der Nutzungsnnehmer ist im Einvernehmen mit der Nutzungsgeberin zur Anbringung eines Schildes zur Außenwerbung berechtigt. Er hat hierbei die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

§ 7

Betretungsrecht

(1) Die Nutzungsgeberin und der Hauptvermieter können den Nutzungsgegenstand während der Geschäftszeit zur Prüfung seines Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

(2) Der Nutzungsnnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räume auch während dessen Abwesenheit durch die Nutzungsgeberin und den Hauptvermieter betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z.B. Betriebsferien) hat er den Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung der Nutzungsgeberin zu hinterlegen.

§ 8

Haftung

(1) Der Nutzungsnnehmer verpflichtet sich, den Nutzungsgegenstand sorgsam und pfleglich zu behandeln. Er haftet für sämtliche Schäden, die durch ihn, seine Angestellten, Beauftragten oder Besucher verursacht werden.

(2) Der Nutzungsnnehmer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht bezüglich des gesamten Nutzungsgegenstandes. Der Nutzungsnnehmer verpflichtet sich, die Nutzungsgeberin von allen etwaigen Haftungsansprüchen seiner Angestellten, Beauftragten und sonstiger Dritter für Schäden freizustellen, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Nutzungsgegenstandes stehen.

(3) Der Nutzungsnnehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflicht- sowie eine Glasversicherung abzuschließen.

§ 9

Rückgabe des Nutzungsgegenstandes

(1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzungsgegenstand nebst allen dazugehörigen Schlüsseln, auch den selbst beschafften, an die Nutzungsgeberin herauszugeben. Gibt der Nutzungsnnehmer nicht alle Schlüssel zurück, ist er der Nutzungsnehmerin zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dadurch entsteht, dass sie Schlösser und Schließanlagen austauschen oder Schlüssel beschaffen muss.

(2) Hat der Nutzungnehmer nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses den Besitz am Nutzungsgegenstand erkennbar dauerhaft aufgegeben, kann die Nutzungsgeberin den Nutzungsgegenstand auf Kosten des Nutzungnehmers öffnen und räumen.

(3) Der Nutzungsgegenstand ist geräumt und besenrein zu übergeben, Eine nach § 6 Abs.5 dieses Vertrages angebrachte Außenwerbung ist zu entfernen.

§ 10

Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden zu diesem Vertrag existieren nicht.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine angemessene Regelung gelten, die dem Begehren der Vertragsparteien am nächsten kommt.

Homburg,

Pirmasens,

20.12.2023

Andreas Auth
Geschäftsführer
IB Südwest gGmbH

Jürgen Feucht
Geschäftsführer
IB Südwest gGmbH