

## MIETVERTRAG

zwischen

dem Eigenbetrieb „Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Konstanz“, vertreten durch die Betriebsleitung, Frau Simone Kruthoff, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz (- Vermieter -),

und

die Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz (EBK), vertreten durch die Betriebsleitung, Frau Ulrike Hertig, Fritz-Arnold-Str. 2b, 78467 Konstanz (- Mieter-).

### § 1

#### Mietgegenstand

- (1) Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Landkreis Konstanz überlässt der EBK den Betriebshof (die Fahrzeughalle - ausgenommen Werkstatt -, Sozialräume, den überdachten Containerplatz, die Wertstoffanlage mit Rampe und Zufahrt, die befestigten Umladeflächen sowie die befestigten Zufahrt zur Wertstofframpe, Gebäude und Freiflächen) und die Waageeinrichtungen mit Gebäude auf der Deponie Konstanz-Dorfweiher in

78467 Konstanz-Wollmatingen  
Litzelstetter Str. 150

zur ausschließlichen Nutzung als Umschlagfläche für Verwertungsabfälle, für die Grüngutannahme und die Grüngutverarbeitung sowie für die Nutzung als Wertstoffhof mit einer Gesamtfläche von ca. 13.970 qm (s. Lageplan Anlage 1 rot umrandet). Weitergehende Nutzungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Für den befristeten Übergang bis Dezember 2013 wird der Betriebshof zusätzlich für die städtische Biomüllumladung, die frühere Biomüllumladestation und weitere Flächen als Umschlagsplatz für den Behältertausch (Gefäßbestand mit Chipverwaltung) genutzt.

- (2) Für die Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr geleistet. Korrekturen führen nicht zu Nachforderungen bzw. Erstattungen.
- (3) Der Mietgegenstand ist ersichtlich aus dem Lageplan, welcher diesem Mietvertrag als Anlage (Anlage 1) beigefügt ist. Beigefügt ist außerdem eine Planskizze (Anlage 2) für die vom Vermieter genutzte Fläche für die Rest-/Sperrmüllumladung.

- (4) Die Mietflächen, Betrieb-/Sozialräume und Waagen werden in dem Zustand übergeben, in dem sie sich gegenwärtig befinden. Gewährleistungsansprüche für anfängliche Mängel werden ausgeschlossen.
- (5) Der Mieter wird die ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmittel in regelmäßigen Abständen prüfen lassen (BGV A3/GUV A3 Prüfungen).

## **§ 2**

### **Mietzeit / Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2013.
- (2) Der Mietvertrag wird für einen Zeitraum von 10 Jahren fest abgeschlossen. Es wird eine Verlängerungsoption von 5 Jahren für den Mieter eingeräumt. Der Vermieter ist 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragslaufzeit gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 schriftlich über die Wahrnehmung dieses Optionsrechts zu unterrichten.  
Übt der Mieter das Optionsrecht nicht aus oder ist die optionale Vertragsverlängerung abgelaufen, verlängert sich das Vertragsverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, sofern nicht ein Vertragspartner mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten den Vertrag schriftlich kündigt.
- (3) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund auch während der Vertragslaufzeit gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 und 2 mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten außerordentlich zu kündigen. Eine Kündigungsfrist entfällt im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragspartner, sofern gesetzliche Änderungen die Auflösung des Mietvertrags erfordern.

Wichtige Gründe sind:

- a) Gesetzliche oder satzungsrechtliche Änderungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Wertstoffgesetz, VerpackungsV, Abfallwirtschaftssatzung Landkreis Konstanz u.a.), die eine Neuordnung der Abfallvermeidung, Beseitigung und Verwertung, Entsorgungspflicht, Anschlusszwang, Überlassungspflicht, Einsammlung usw. erfordern.
  - b) Änderungen der wirtschaftlichen Geschäftsfelder des Mieters dahingehend, dass die Nutzung des Vertragsgegenstandes nicht mehr erforderlich ist.
- (4) Die gesetzlichen Kündigungsrechte bleiben unberührt.

**§ 3**

**Mietzins / Anpassungsklausel**

- (1) Der Mietzins für den in § 1 Abs. 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt für die Flächen/ Gebäude insgesamt pauschal 4.400,00 €/Monat.
- (2) Erhöht oder ermäßigt sich erstmalig ab Vertragsbeginn und danach seit der letzten Zahlungsanpassung der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %, ist der Mietzins im entsprechenden prozentualen Verhältnis anzupassen. Die Indexentwicklung in Prozent errechnet sich nach der Formel:  
$$((\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand}) \times 100) - 100.$$
- (3) Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt zunächst 1.000,00 €/Monat.
- (4) Der Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus fällig und jeweils kostenfrei an den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Landkreis Konstanz auf das Konto-Nr.: 24980013 bei der Sparkasse Bodensee (BLZ 690 500 01) unter Angabe des Buchungszeichens Miete KN-Dorfweiher für den Mietzins und für die Betriebskosten zu überweisen.

Die Mietzahlung und die Betriebskostenvorauszahlung sind erstmals zum 01.04.2013 zu entrichten.

- (5) Zum Mietzins und den Betriebskosten tritt ab dem durch Gesetz oder Anweisung der Finanzverwaltung bestimmten Zeitpunkt die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe. Soweit für diese Kosten keine Umsatzsteuer erhoben wurde, jedoch durch die Finanzverwaltung nachträglich eine Umsatzsteuerpflicht behauptet wird, kann die Umsatzsteuer vom Vermieter ab Vertragsbeginn nacherhoben werden.

**§ 4**

**Betriebskosten**

- (1) Dem Vermieter obliegt die Bewirtschaftung der vermieteten Gebäude. Hierzu gehören insbesondere die Organisation und der Abschluss von Lieferverträgen über Strom, Wasser, Energie, Entsorgung und die Wartung der haustechnischen Anlagen (hiervon ausgenommen Wartungen Fernmelde-/EDV-Einrichtungen). Sind gesonderte Vertragsabschlüsse möglich, kann der Mieter auf eigene Rechnung Lieferverträge abschließen.

Die Reinigung der Räume erfolgt durch den Mieter. Hierzu zählen auch die Reinigung und Überwachung der gesamten vermieteten Flächen.

Der Mieter verpflichtet sich, die Außenanlagen und die gesamten Freiflächen ordentlich und sauber zu halten.

- (2) Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten nach Artikel 2 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom 25. November 2003 (BGBl 2003, Nr. 56, Seite 2346). Nicht unmittelbar abrechenbare Betriebskosten werden nach anteiligem Flächenschlüssel abgerechnet.
- (3) Die vom Mieter zu tragenden Kosten sind jährlich durch den Vermieter oder einen vom Vermieter beauftragten Verwalter unter Nachweisung ihrer Entstehung abzurechnen. Hierauf leistet der Mieter Vorauszahlungen (§ 3 Abs. 2), die nach jeder Abrechnung der Höhe nach angepasst werden können.
- (4) Flächenkorrekturen führen nicht zu Nachforderung bzw. Erstattung für bereits abgeschlossene Bewirtschaftungsabrechnungen.

## **§ 5**

### **Benutzung des Mietgegenstandes**

- (1) Der Mieter darf den Mietgegenstand nur im Rahmen des in § 1 des Vertrags vereinbarten Überlassungszweckes benutzen. Er hat ihn pfleglich zu behandeln.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter zulässig. Wird die Zustimmung versagt, werden sich die Vertragsparteien über eine Rückgabe bzw. Teilrückgabe des Mietgegenstandes verständigen.

## **§ 6**

### **Herrichtung und bauliche Veränderungen**

- (1) Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands dürfen vom Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

Der Mieter darf jedoch nach Abstimmung mit dem Vermieter

- die für den Betrieb erforderlichen Fernmelde- und EDV-Anlagen einbauen und betreiben,
- die für den Betrieb erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen durchführen,
- Betriebs- und Hinweisschilder anbringen.

Bereits abgestimmt sind die geplanten baulichen Maßnahmen des Mieters für den Umbau/Aufbau der Umladung der gemischten Verwertungsabfällen und der „Gelben Säcke“ (Megablock-Boxen, Zäune und Verwehungsschutz) und die Einzäunung des gesamten Betriebshofes/Zufahrten (Anlage 2). Diese führt der Mieter auf eigene Kosten durch.

- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Einrichtungen oder bauliche Veränderungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen bzw. die er an ihm vorgenommen hat, auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes wieder herzustellen. Eine Rückbaupflicht entfällt, soweit der Vermieter die Einrichtung oder Veränderung nach Vertragsende übernehmen will und Mieter und Vermieter sich über den Übergang geeinigt haben. Der Übergang erfolgt ggf. gegen eine angemessene Entschädigung.

## **§ 7**

### **Unterhaltung des Mietgegenstandes**

- (1) Die Veranlassung und die Kosten der baulichen Unterhaltung der Gebäude trägt der Vermieter. Ausgenommen sind die Unterhaltung der Einrichtungen und baulichen Veränderungen des Mieters sowie den mit genutzten Gegenständen/Geräten. Hierfür ist der Mieter selbst zuständig.
- (2) Der Vermieter beauftragt Fachfirmen mit der Durchführung von gesetzlichen, durch Vorschriften vorgeschriebenen, oder als notwendig angesehenen Wartungs- und Überprüfungsarbeiten.  
Ausgenommen hiervon sind die Wartung, Eichung und Reparatur der Waagen sowie Wiegeprogramme. Diese liegen in der Zuständigkeit des Mieters. Der Mieter wird diese Maßnahmen auf eigene Kosten sach- und fachgerecht vornehmen lassen.
- (3) Die während der Vertragsdauer anfallenden Schönheitsreparaturen für die Betriebs- und Sozialräume hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen.  
Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Betriebs- und Sozialräume hinsichtlich der Schönheitsreparaturen mindestens in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich bei Beginn des Mietverhältnisses befunden haben. Zwischenzeitliche Schönheitsreparaturen haben in fachgerechter Weise auf Kosten des Mieters regelmäßig zu erfolgen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Decken und Wände und bei Bedarf die Erneuerung der vorhandenen Raufasertapete.
- (4) Die Kontrolle und Reinigung des Betriebshofes, der befestigten Außenflächen/Zufahrtsstraße zur Wertstofframpe und der Entwässerungsanlagen übernimmt der Mieter.

- (5) Im Übrigen übernimmt der Mieter bei Kleinreparaturen die Veranlassung und die Kosten bis zu 400 € im Einzelfall, jedoch nicht mehr als 2.000 € im Jahr.

## **§ 8**

### **Haftung**

- (1) Der Mieter haftet für Schäden am Mietgegenstand sowie an den Deponieeinrichtungen (insbesondere Gas- und Sickerwassereinrichtungen der Deponie), die er, seine Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, Lieferanten, Beschäftigte, Beauftragte, Besucher oder Wertstoffhofnutzer schuldhaft verursachen.
- (2) Die Haftung bezieht sich auch auf verlorengangene Schlüssel der Schließanlage einschließlich der Folgeschäden, die durch den Verlust entstehen. Die Beweislast, dass ein Verschulden nicht vorlag, trifft den Mieter.
- (3) Der Vermieter haftet für Schäden am Mietgegenstand, die er, seine Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, Lieferanten, Beschäftigte, Beauftragte oder Besucher schuldhaft verursachen. Die Beweislast, dass ein Verschulden nicht vorlag, trifft den Vermieter.
- (4) Für Schäden am Mietgegenstand, die durch einen vertragswidrigen Gebrauch entstehen, haftet der Mieter unabhängig vom Verschulden. Dies gilt auch für den Vermieter im Rahmen seiner Eigennutzung.
- (5) Für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkung, Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall entstehen, haftet der Vermieter nur, soweit er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- (6) Der Mieter schließt eine ausreichende Versicherung für Personen- und Sachschäden ab. Auf Verlangen legt er dem Vermieter entsprechende Nachweise vor.

### **§ 9 Umwelthaftung/Widerrechtliche Ablagerungen**

Der Mieter haftet für sämtliche Emissionen/Immissionen aus dem Betrieb der von ihm eingesetzten Anlagen bzw. für Anlagen von beauftragten Dritten. Weiter haftet er für alle schädlichen Bodenveränderungen, Boden-, Luft- und Grundwasserverunreinigungen, die aus seinem Betrieb und seiner Nutzung entstehen. Der Mieter stellt den Vermieter nach den Sätzen 1 und 2 von allen Aufwendungen/Kosten frei, sofern Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstige Maßnahmen auf dem vermieteten Grundstück erforderlich sein sollten.

Der Mieter ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass keine widerrechtlichen Ablagerungen innerhalb des Mietgegenstands, im Bereich der Zufahrt von der Waage bis zum Betriebshof und außerhalb der Zaunanlage im Einfahrtsbereich erfolgen und dennoch auftretende Ablagerungen auf seine Kosten zu beseitigen.

## **§ 10**

### **Verkehrssicherungspflicht/Grünanlagenpflege**

Dem Mieter obliegen die Außenreinigungs-, Räum- und Streupflicht sowie die Durchführung des Winterdienstes und der Grünanlagenpflege auf dem gesamten Mietgegenstand nach § 1 Abs. 1 und der Deponiestraße vom Abgang der „Litzelstetter Straße“ bis einschließlich Zufahrtstraße zur Wertstofframpe (Lageplan Anlage 1 gelb dargestellt).

Der Vermieter trägt anteilig die Kosten für die Erledigung des Winterdienstes der Deponiestraße.

## **§ 11**

### **Betretungs- und Nutzungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter und seine Beauftragten können für die Ausführung der Arbeiten der Rest- und Sperrmüllumladung (s. § 13 Abs. 2) den Mietgegenstand jederzeit betreten, befahren und für die Aufgabenerfüllung benutzen.

Ansonsten sind der Vermieter und seine Beauftragten berechtigt, nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters, - im Falle einer Gefahr auch ohne vorherige Benachrichtigung - den Mietgegenstand während der Dienststunden des Mieters zu besichtigen.

## **§ 12**

### **Übernahme und Rückgabe des Mietgegenstands**

- (1) Der Vermieter fertigt bei Übernahme und Rückgabe je ein von den Vertragspartnern zu unterzeichnendes Protokoll über den baulichen und sonstigen Zustand des Mietgegenstands.
- (2) Die Mieträume sind bei Beginn und Beendigung des Mietverhältnisses jeweils besenrein mit sämtlichen Schlüsseln (ggf. auch den selbst beschafften) zu übergeben.

## **§ 13**

### **Sonstiges**

- (1) Für den Betrieb des Wertstoffhofes und die Verwertung der Grünabfälle sind vom Mieter die gesetzlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen.

- (2) Der Mieter stellt dem Vermieter eine einvernehmlich festgelegte Sperrmüllumladefläche (s. Planskizze Anlage 2) innerhalb des Vertragsgegenstandes mit Zu- und Abfahrt für die Umladung des Rest-/Gewerbe- und Sperrmülls zur Verfügung. Die An-/Abfahrt und Nutzung der Sperrmüllumladungsfläche ist dem Vermieter uneingeschränkt zu gewährleisten. Eine separate Kostenverrechnung für die Mitbenutzung erfolgt nicht. Die Mitbenutzung ist bereits beim Mietzins gemäß § 3 Abs. 1 berücksichtigt.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, montags bis freitags die Ein- und Ausgangswiegungen der Rest-/Gewerbe- und Sperrmüllanlieferungen der Stadt Konstanz und den Gemeinden Allensbach und Reichenau auszuführen und die Wiegedaten/Wiegescheine wöchentlich dem Vermieter zu überlassen. Die Wiegunen und Datenaufbereitung werden nach Stundenaufwand mit dem Vermieter abgerechnet. Die Höhe des Stundenaufwandes wird durch gesonderte Vereinbarung festgelegt.

#### **§ 14**

#### **Schlussbestimmungen**

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts Gegenteiliges vereinbart ist, regelt sich das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Bestimmungen. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie die vorzeitige Vertragsauflösung bedürfen der Schriftform.
- (2) Sofern einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus gesetzlichen Gründen unwirksam sind oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch wirksame zu ersetzen.

#### **§ 15**

#### **Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt.

Der Vermieter erhält 2 Fertigungen.

Der Mieter erhält 2 Fertigungen.

Konstanz, den

Eigenbetrieb Abfallwirtschaftsbetrieb  
Landkreis Konstanz

Konstanz, den

Entsorgungsbetriebe  
Stadt Konstanz

---

Simone Kruthoff

---

Ulrike Hertig