

Mietvertrag

zwischen der

1. **Feilheck Heidelberg GmbH**, (Anschrift)
vertreten durch ihre Geschäftsführer

- im Folgenden „**Vermieterin**“ genannt -

und der

2. **Stadt Heidelberg**, (Anschrift),
vertreten durch

- im Folgenden „**Mieterin**“ genannt -

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin während der Mietzeit nach § 5 den Gebrauch an dem Mietgegenstand zu gewähren.
- (2) Die Mieterin ist zur Zahlung der Miete gemäß § 4 verpflichtet.

§ 2 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Erbbauberechtigte des im Grundbuch des Amtsgerichts von Blatt verzeichneten Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück der Flur ..., (..... Straße) mit einer Größe von m².
- (2) Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut. Die Vermieterin errichtet jedoch zukünftig auf dem Grundstück auf eigene Kosten (finanziert über Bankkredite und Mietvorauszahlungen) bis voraussichtlich zum das Bauwerk eines Deponieabdichtungssystems entsprechend dem jeweils gültigen Genehmigungsbescheid und den abfallrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften für die Deponie Feilheck.
- (3) Das in Absatz 1 beschriebene Grundstück und das noch zu errichtende Bauwerk nach Absatz 2 werden nachstehend als "**Mietgegenstand**" bezeichnet.
- (4) Die Vermieterin legt die von ihr abzuschließenden und im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerks stehenden Verträge der Mieterin zur Zustimmung vor.
- (5) Ansprüche aus Verträgen, welche die Vermieterin zur Beschaffung und Errichtung des Mietgegenstandes abschließt und die sie, gleich aus welchem Grund, nicht gegen den jeweiligen Schuldner nach Fälligkeit durchsetzen will, hat sie auf Verlangen der Mieterin an diese abzutreten. Das gilt insbesondere für Gewährleistungsansprüche.

§ 3 Gesamtfinanzierungskosten (GFK)

- (1) Die Gesamtfinanzierungskosten (nachfolgende „**GFK**“ genannt) sind die nachgewiesenen Finanzierungskosten, welche der Vermieterin im Zusammenhang mit der Errichtung des

Mietgegenstandes erwachsen aus Tilgung, Zinsen und Kreditnebenkosten, bezogen auf die endgültigen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

- (2) Nicht zu den GFK zählen
 - a) die Finanzierungskosten in der Vormietphase (§ 4 Abs. 1 lit. a),
 - b) die Verwaltungskosten in der Vormietphase (§ 4 Abs. 1 lit. b),
 - c) die Aufwendungen für Erdarbeiten zur Profilierung der Deponie (§ 4 Abs. 1 lit. c),
 - d) die von der Vermieterin eventuell auf die GFK gezahlte abziehbare Umsatzsteuer.
- (3) Die Vermieterin ist verpflichtet, die GFK möglichst gering zu halten.
- (4) Nach einer vorläufigen Berechnung, die als **Anlage 1** beigefügt ist, werden die GFK voraussichtlich 14.732.272 € incl. Umsatzsteuer betragen.
- (5) Die endgültigen GFK werden von den Parteien nach der Übernahme des Mietgegenstandes gemeinsam festgestellt. Danach wird die Höhe der von der Mieterin als Miete zu leistenden Finanzierungskosten nach § 4 Abs. 3 lit. a), die bei Abschluss des Vertrages noch auf den voraussichtlichen GFK basiert, an die gemeinsam festgestellten GFK angepasst. Bei später anfallenden GFK gilt dies entsprechend.

§ 4 Miete

- (1) In der **Vormietphase** zahlt die Mieterin mit Blick auf die spätere Nutzbarkeit des Mietgegenstandes eine Mietvorauszahlung, die sich zusammensetzt aus den
 - a) Finanzierungskosten, welche der Vermieterin aus der Errichtung des Bauwerkes nach § 2 Abs. 2 entstehen (Zinsen für aufgewendetes Kapital, Bereitstellungszinsen und eventuell anfallenden Bearbeitungsgebühren). Die Mieterin leistet hierauf monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von €. Diese werden nachträglich zum Stichtag 31. Dezember nach Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses mit den tatsächlich entstandenen Finanzierungskosten verrechnet.
 - b) Verwaltungskosten, die der Vermieterin im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes entstehen. Die Mieterin zahlt hierfür eine Pauschale in Höhe von € pro Monat, welche am letzten Kalendertag des jeweiligen Monats fällig wird.
 - c) Aufwendungen für die Erdarbeiten zur Profilierung der Deponie. Diese werden der Vermieterin durch die Mieterin gegen Vorlage der geprüften Rechnungen sofort erstattet.
- (2) Die Vormietphase beginnt mit der Eintragung der Vermieterin als GmbH in das Handelsregister und endet mit der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin nach § 5 Abs. 2.
- (3) In der **Hauptmietphase** zahlt die Mieterin eine jährliche Miete, die sich zusammensetzt aus den jährlichen
 - a) Finanzierungskosten, welche der Vermieterin aus der Errichtung des Bauwerkes nach § 2 Abs. 2 entstehen (Tilgung und Zinsen), bezogen auf die endgültigen GFK nach § 3. Die Höhe von Tilgung und Zinsen ergeben sich ausgehend von den GFK nach dem Schuldendienstplan der Vermieterin gegenüber dem Kreditgeber. Ein Beispiel, welches auf den voraussichtlichen GFK basiert, ist in **Anlage 2** dargestellt.

- b) Verwaltungskosten, welche der Vermieterin im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand entstehen (Buchhaltung, Prüfung, Geschäftsausgaben, Aufwandsentschädigungen, etc.), und die nach Maßgabe des für die Vermieterin geltenden Wirtschaftsplanes jährlich festgelegt werden.
- (4) Die Hauptmietphase beginnt mit der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin und endet bei Beendigung dieses Mietvertrages.
- (5) Bis zur Festlegung der endgültigen GFK gemäß § 3 Abs. 5 gelten die in **Anlage 2** für die voraussichtlichen GFK dargestellten Finanzierungskosten als verbindlich. Danach werden die sich aus den endgültigen GFK ergebenden Finanzierungskosten verbindlich.

§ 5 Mietzeit

- (1) Die Mietzeit beträgt 25 Jahre.
- (2) Die Mietzeit beginnt mit der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin, voraussichtlich am Die Übernahme hat am Tage der Nutzungsfertigkeit des Mietgegenstandes zu erfolgen. Diese liegt vor, wenn die Fertigstellung des Bauwerks nach § 2 Abs. 2 durch die von der Vermieterin beauftragten Unternehmen abnahmefähig ist. Sie liegt auch dann vor, wenn noch Rest- oder Ausbesserungsarbeiten erforderlich sein sollten, die insgesamt 5 % der vorläufigen GFK nicht überschreiten und die Nutzung der Mieterin objektiv möglich ist. Bestehen Meinungsverschiedenheiten darüber, ob diese Voraussetzung vorliegt, entscheidet ein Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer, in deren Bezirk der Mietgegenstand gelegen ist. Die Kosten für den Sachverständigen tragen die Parteien je zu Hälfte.
- (3) Über die Übernahme wird ein Protokoll angefertigt. Der Mietgegenstand gilt als mangelfrei übernommen, wenn die Mieterin den Mietgegenstand ohne Übernahmeprotokoll nutzt.
- (4) Erfolgt die tatsächliche Übernahme schon vor Nutzungsfertigkeit, so ist die tatsächliche Übernahme für den Beginn der Mietzeit maßgebend. Die aus der vorzeitigen Übernahme des Mietgegenstandes resultierenden Risiken und Gefahren trägt die Mieterin.

§ 6 Umsatzsteuer

Die Parteien gehen davon aus, dass die Vermieterin nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung gem. § 9 Abs. 1 UStG verzichten kann. Bei den nach diesem Vertrag zu zahlenden Beträgen handelt es sich also um Bruttobeträge. Sollte künftig eine Option nach § 9 Abs. 1 UStG möglich sein, wird die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten.

§ 7 Nebenkosten

- (1) Die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes entstehenden Nebenkosten trägt die Mieterin. Zu den Nebenkosten zählen:
 - a) Betriebskosten für die Überwachung der Deponie nach deren Fertigstellung bis zum Ende der Mietzeit. Hierunter fallen alle persönlichen und sächlichen Kosten, die für die Betriebsführung und –überwachung der ehemaligen Deponie Feilheck erforderlich werden (z. B. Einhaltung der Nebenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid, nachträgliche Anordnungen des Regierungspräsidiums, Regelüberwachung, Bewuchs, Pflege, etc.).
 - b) Versicherungskosten (vgl. § 8),

- c) Kosten aus den öffentliche und privatrechtliche Abgaben und Lasten, welche die Vermieterin als Erbbauberechtigte des Mietgegenstandes als solche treffen (z. B. Erschließungs-, Straßen- Wasserleitungs- und Kanalkosten).
- (2) Die Nebenkosten rechnet die Vermieterin gegenüber der Mieterin jeweils auf der Grundlage der angefallenen Kosten ab. Nach Ablauf von mindestens zwei Kalenderjahren, kann auf der Grundlage der aus den vorangegangenen Jahren ermittelten Nebenkosten zwischen den Vertragsparteien eine vierteljährlich zu zahlende Vorauszahlung auf die Nebenkosten vereinbart werden. Im Falle der Zahlung von Vorschüssen auf die Nebenkosten sind diese dann jährlich abzurechnen.

§ 8 Versicherungen

- (1) Die Vermieterin schließt die für den Mietgegenstand erforderlichen Versicherungen (z. B. Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung, Bauwesenversicherung) ab.
- (2) Die Kosten für die Versicherungen stellt die Vermieterin der Mieterin als Nebenkosten gem. **§ 8 Abs. 1 lit. b)** in Rechnung.
- (3) Die Mieterin wird die Vermieterin auf einen eventuell fehlenden oder nicht ausreichenden Versicherungsschutz unverzüglich aufmerksam machen. Eine Informationspflicht besteht vor allem auch bei der Vornahme von Einbauten, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen durch die Mieterin.
- (4) Die Mieterin verpflichtet sich, die Bestimmungen und die Sicherheitsvorschriften der Versicherer einzuhalten.
- (5) Einen Schadensfall wird die Mieterin der Vermieterin unverzüglich mitteilen und dafür Sorge tragen, daß der Schadensort bis zur Besichtigung durch den Versicherer unverändert bleibt. Maßnahmen, die zur Minderung des Schadens bzw. zur Vermeidung von Folgeschäden notwendig sind, sind davon nicht betroffen. Die Mieterin beauftragt im eigenen Namen und für eigene Rechnung Fachunternehmen mit den notwendigen Sicherungsmaßnahmen und der anschließenden Beseitigung des Schadens. Sie legt die Rechnungen nach Prüfung und Begleichung der Vermieterin zur Weitergabe an die Versicherung vor.
- (6) Die Vermieterin ist verpflichtet, den von dem Sachversicherer erlangten Ersatz in voller Höhe für die Wiederherstellung des Mietobjektes zu verwenden oder ihn nach ihrer Wahl der Mieterin zu diesem Zweck zur Verfügung zu stellen. Die zusätzlich zu den Versicherungsleistungen für eine vollständige Wiederherstellung des Mietobjektes evtl. noch erforderlichen Kosten sowie etwaige Sachverständigenkosten trägt die Mieterin, wenn sie den Schadensfall zu vertreten hat.
- (7) Ein Wegnahmerecht oder Entschädigungsanspruch hinsichtlich dieser zusätzlichen Aufwendungen steht der Mieterin nicht zu.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung

Die Mieterin übernimmt die Kosten der Instandhaltung und die der Instandsetzung des Mietgegenstandes.

§ 10 Verkehrssicherungspflichten

Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflichten für den Mietgegenstand.

§ 11 Zahlungsmodalitäten

- (1) Die Mieten sind vierteljährlich im voraus jeweils bis zum dritten Kalendertag (Valuta der Gutschrift bei der Vermieterin) anteilig fällig.
- (2) Sonstige Zahlungen der Mieterin sind 10 Tage nach Zugang einer Rechnung der Vermieterin fällig. § 4 Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 12 Nutzungsart, Nutzungsänderungen, Verbindung und Erweiterung

- (1) Die Mieterin nutzt den Mietgegenstand als Deponieabdichtungssystem für die Deponie Feilheck entsprechend dem jeweils gültigen Genehmigungsbescheid und den abfallrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Mieterin wird die Vermieterin unverzüglich davon benachrichtigen, wenn Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Wesentliche Nutzungsänderungen sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.
- (3) Eine vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist auch erforderlich, wenn bewegliche Sachen dergestalt mit dem Mietgegenstand verbunden werden, daß sie zu dessen wesentlichen Bestandteilen werden oder wenn ein Erweiterungsbau durchgeführt wird.
- (4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 erforderliche Zustimmung der Vermieterin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- (5) Die Mieterin ist zur Wegnahme von Einrichtungen, mit denen sie den Mietgegenstand versehen hat, berechtigt, wenn sie auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.
- (6) Die Mieterin ist bei Beendigung des Mietvertrages verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen, soweit die Wiederherstellungskosten im Vergleich zum Zeitwert der wegzunehmenden Einbauten nicht unverhältnismäßig sind.

§ 13 Besichtigungsrecht

Nach vorheriger Abstimmung mit der Mieterin kann die Vermieterin den Mietgegenstand während der üblichen Geschäftszeiten besichtigen oder durch Bevollmächtigte besichtigen lassen.

§ 14 Untervermietung

Die Untervermietung ist mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Vermieterin kann der Untervermietung nur aus wichtigem Grund widersprechen.

§ 15 Gewährleistung

Das Grundstück nach § 2 Abs. 1, das hierauf zu bestellende Erbbaurecht und das geplante Bauwerk sind der Mieterin in allen tatsächlichen und rechtlichen Einzelheiten bekannt. Die Mieterin erachtet das zu errichtende Bauwerk für den vorgesehenen Zweck als geeignet. Die Vermieterin übernimmt daher keine Gewähr für die Mängelfreiheit und Nutzbarkeit des Mietgegenstandes für den vorgesehenen Zweck.

§ 16 Rechtsnachfolge

Die Parteien sind verpflichtet, ihre Pflichten aus diesem Vertrag auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 17 Kündigung

- (1) Dieser Vertrag kann vor Ablauf der Mietzeit in § 5 Abs. 1 nicht ordentlich gekündigt werden.
- (2) Jede Partei ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Errichtung oder Fertigstellung des Mietgegenstandes durch die Vermieterin aus Gründen, welche die Mieterin nicht zu vertreten hat, nicht in Angriff genommen, über Gebühr verzögert oder dauernd eingestellt wird,
 - b) die andere Partei wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung des Vertragspartners nicht innerhalb von 6 Monaten nachkommt oder erhebliche Folgen von Vertragsverletzungen nicht unverzüglich beseitigt,
 - c) die Mieterin mit ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag in Höhe von mindestens 6 Monatsraten in Verzug ist,
 - d) über das Vermögen der Vermieterin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt, oder über das Vermögen der Vermieterin ein anderes der Schuldenregulierung dienendes gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren eingeleitet wird oder die Vermieterin ihre Zahlungen einstellt.
- (3) Die Kündigung wird unwirksam, wenn die Mieterin nach Zugang einer Kündigung nach Absatz 2 lit. b) ihren wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen unverzüglich wieder nachkommt und die erheblichen Folgen von Vertragsverletzungen innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Zugang der Kündigung wieder beseitigt.
- (4) Die Kündigung wird ferner unwirksam, wenn die Mieterin im Falle des Absatzes 2 lit. c) die rückständigen Zahlungsverpflichtungen innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Zugang der Kündigung erfüllt oder eine ausreichende Sicherheit leistet. Das gleiche gilt, wenn die Mieterin gegen die rückständigen Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Kündigung aufrechnen konnte und die Aufrechnung unverzüglich nach Zugang der Kündigung erklärt. Die Vermieterin hat die Mieterin auf diese Regelung bei der außerordentlichen Kündigung hinzuweisen. Andernfalls ist ihre außerordentliche Kündigung unwirksam.
- (5) Wird der Vertrag aus Gründen fristlos gekündigt, welche die Mieterin zu vertreten hat, so ist sie der Vermieterin zum Schadensersatz verpflichtet.

§ 18 Beendigung des Mietvertrages

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrags – gleich aus welchem Grund – hat die Mieterin den Mietgegenstand unverzüglich der Vermieterin in vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.
- (2) Der Gebrauch des Mietgegenstandes durch die Mieterin nach Beendigung der Mietzeit gilt auch ohne Widerspruch der Vermieterin nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Heidelberg.
- (2) Vereinbarungen außerhalb dieses Vertrages wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform, soweit nicht das Gesetz eine strengere Form vorsieht; dies gilt auch für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen Regelung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, die wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Lücke gekannt hätten.

....., den

....., den

- Feilheck Heidelberg GmbH -

- Stadt Heidelberg -