

*Betreff:***Soziokulturelles Zentrum: Mietvertrag mit der WESTand GmbH***Organisationseinheit:*

DEZERNAT IV - Kultur- und Wissenschaftsdezernat

Datum:

16.08.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	23.08.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	31.08.2016	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	01.09.2016	Ö
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)	02.09.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	06.09.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	13.09.2016	Ö

Beteiligung: Sanierungsbeirat am 18. August 2016**Beschluss:**

Dem Abschluss des beigefügten Mietvertrages über die Anmietung von Gewerbemieträumen im zukünftigen Gebäudekomplex *Westbahnhof 13* zum Betrieb eines Soziokulturellen Zentrums sowie der Zahlung eines einmaligen Baukostenzuschusses i. H. v. 1,5 Mio. € wird zugestimmt.

Sachverhalt:**Ausgangslage - Vorgeschichte**

2002 wurde das damalige Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) an der Nimesstraße durch Ratsbeschluss aufgrund von Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen geschlossen.

Im Jahre 2011 hat der Rat der Stadt Braunschweig mit Beschluss vom 7. Oktober 2011 (Drs. Nr. 14615/11) der Verwaltung den Auftrag gegeben, einen Standort – vorzugsweise im Westen oder Norden der Stadt – für ein neues Soziokulturelles Zentrum, als Ersatz für das FBZ, zu finden und den Gremien des Rates eine Beschlussvorlage vorzulegen. Hierzu erstellte Studien, insbesondere das Entwicklungskonzept Soziokultur aus dem Jahre 2014, bestätigten den Bedarf nach einem Soziokulturellen Zentrum insbesondere im Westen der Stadt.

Im Zeitraum zwischen 2012-2014 wurden mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit untersucht (siehe hierzu die Vorlagen Drs-Nrn. 15567/12 [Neues Veranstaltungszentrum „Multifunktionshalle“] und 16576/13 [Neues Veranstaltungszentrum]), u. a. auch der Bereich am Westbahnhof.

Zuletzt wurde zwischen November 2014 und April 2015 der Standort *Kreuzstraße 67* untersucht. Neben Problemen mit der notwendigen Anzahl von Einstellplätzen waren es schließlich schallimmissionstechnische Gründe, die die Errichtung eines Soziokulturellen Zentrums an diesem Standort unmöglich machten.

Im Januar 2015 kamen Vertreter der WESTand GmbH auf die Verwaltung zu und stellten ihren Plan vor, auf dem von der WESTand GmbH erworbenen Grundstück Westbahnhof 13

eine Veranstaltungshalle als Ersatz für die Meier Music Hall errichten und betreiben zu wollen. Die Verwaltung hat dieses Vorhaben begrüßt, jedoch von Beginn an deutlich gemacht, dass es keine städtische Beteiligung an einem Ersatz für die Meier Music Hall geben könne. Nach dem Scheitern der *Kreuzstraße 67* hat die Verwaltung die WESTand GmbH gebeten zu prüfen, ob sie bereit wäre, der Stadt Mietfläche für ein Soziokulturelles Zentrum im Gebäude *Westbahnhof 13* zur Verfügung zu stellen.

Nachdem die WESTand GmbH hierzu ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt hatte, beauftragte der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. September 2015 die Verwaltung, die Errichtung eines Soziokulturellen Zentrums am Westbahnhof 13 voranzutreiben und entsprechende Verträge abzustimmen (Drs.-Nr. 15-00532).

Hierauf aufsetzend hat der Verwaltungsausschuss am 10. November 2015 (Drs.-Nr. 15-00848) beschlossen, der Verwaltung das Mandat zu erteilen, den Mietvertrag für ein Soziokulturelles Zentrum am *Westbahnhof 13* mit der Vermieterin mit einem Baukostenzuschuss i. H. v. 1,5 Mio. € und einer Kaltmiete von 4,50 €/m² zu verhandeln.

In Umsetzung dieser Beschlüsse hat die Verwaltung entsprechende Verhandlungen zum Mietvertrag mit der WESTand GmbH mit Unterstützung einer Rechtsanwaltskanzlei geführt. Der mit allen Beteiligten abgestimmte Mietvertrag ist dieser Vorlage als Anlage zur Beschlussfassung beigelegt.

Zur Struktur des Vertrages:

Es handelt sich in der Grundstruktur um einen Mietvertrag mit der Option, die Räume untervermieten zu können. Darüber hinaus regelt er die Höhe des Baukostenzuschusses, dessen Auszahlung und die Bedingungen der Auszahlung. Zur Absicherung des Baukostenzuschusses wird zugunsten der Stadt eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen und ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Im Folgenden sind einige Paragraphen des Mietvertrages näher erläutert.

Erläuterungen zu den wesentlichen Inhalten des beigelegten Mietvertrages

- **Mietgegenstand (§1)**
Die mit der Mieterin und dem künftigen Nutzer abgestimmte Vorentwurfsplanung der Mietflächen setzt das vom VA am 10. November 2015 (Drs.-Nr.15-00848) beschlossene Raumprogramm um.
Die vorgesehene Bauweise als Neubau erlaubt die Verlegung des Saals vom Dachgeschoss auf die Ebene des Bistros im Erdgeschoss und ermöglicht damit auf die ursprünglich vorgesehene, zusätzliche Theke in Saalnähe zu verzichten und das Foyer als Vorfläche des Saals zu verkleinern. Die zum Projektstart kalkulierte, maximale Gesamtmietfläche (einschließlich Fluren, Technikflächen und anteiligen Gemeinschaftsflächen) von 1.500 m² wird mit 1.497,58m² eingehalten. Die genaue Größe der Mietfläche wird nach Fertigstellung durch ein Vermessungsbüro ermittelt, so dass auch erforderliche Änderungen im Zuge des Realisierungsfortschritts Berücksichtigung finden.
Das Gebäude wird behindertengerecht gebaut. Eine Abstimmung mit dem Behindertenbeirat hat stattgefunden.
Die für das Soziokulturelle Zentrum und die Veranstaltungshalle erforderlichen Stellplätze werden von der Vermieterin überwiegend auf benachbarten Grundstücken durch Mietverträge und Baulasten gesichert zur Verfügung gestellt.
- **Vertragslaufzeit (§ 4 Abs. 3):**
Der ausgehandelte Vertrag wird für die Dauer von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt der Übergabe fest abgeschlossen. Nach Ablauf von 10 Jahren wird der Stadt ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt.

- Mietzins und Sonderkündigungsrecht (§§ 8 und 4 Abs. 4):

Die monatliche Kaltmiete für den Mietgegenstand beträgt 4,50 €/m² Mietfläche. Diese Miethöhe bezieht sich auf den Zeitraum der ersten 10 Jahre. Wenn die Summe des Baukostenzuschusses in Höhe von 1,5 Mio. € auf 10 Jahre umgelegt wird zzgl. der 4,50 € pro Quadratmeter, ergibt sich für die aktuell geplanten 1.497,58 m² in den ersten 10 Jahren eine Kaltmiete i. H. von 80.869,32 €. Aufgrund der Vorgaben aus Drs.-Nr. 15-00848 ist diese für maximal 1.500 m² gedeckelt auf 81.000 € pro Jahr.

Für die wirtschaftliche Planungssicherheit beider Vertragsparteien ist ab dem 11. Jahr ein Mietzins von 8,00 €/m² Mietfläche vorgesehen. Da eine Mietzinsanpassung nach 10 Jahren auf 8,00 € nicht von dem o. g. ursprünglichen Verhandlungsmandat (Drs.-Nr. 15-00848) gedeckt ist, hat sich die Stadt ein Sonderkündigungsrecht nach 10 Jahren einräumen lassen.

Sollte das Sonderkündigungsrecht von Seiten der Stadt ausgeübt werden, endet der Mietvertrag mit dem Ablauf des 10. Jahres. Die Verwaltung wird vor Ablauf von 10 Jahren den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur Entscheidung über die Ausübung des Sonderkündigungsrechts oder über die Fortführung des Vertrages vorlegen.

Sollte die Stadt das Sonderkündigungsrecht nach 10 Jahren hingegen nicht wahrnehmen, würde der Vertrag entsprechend für die ausgehandelte Laufzeit von 15 Jahren zu den folgende Konditionen gelten:

Jahr 1-10: 4,50 €/m² Mietfläche (+ Baukostenzuschuss 1,5 Mio. Euro)

Jahr 11-15: 8,00 €/m² Mietfläche

Die Verwaltung hält den Mietpreis in Höhe von 8,00 €/m² im Vergleich zu anderen neu errichteten Gebäuden jedoch für angemessen. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Ohne Ausübung des Sonderkündigungsrechts beläuft sich die Miete ab dem 11. Jahr auf 8,00 €/m². Hintergrund hierfür ist, dass nach 10 Jahren der städtischerseits eingebrachte Baukostenzuschuss i. H. v. 1,5 Mio. € als aufgebraucht erachtet wird.

Bezogen auf die verbindliche Mietzeit von 10 Jahren ergibt sich bei Umrechnung des Baukostenzuschusses auf die Mietfläche eine anfängliche Miete von insgesamt rund 12,85 €/m². In Summe ergeben Mietzahlungen und Baukostenzuschuss auf 10 Jahre gerechnet einen Betrag von ca. 2,31 Mio. €.

Der Baukostenzuschuss ist aufgrund der verbindlichen Bindung der Stadt für 10 Jahre nach Ablauf der festen Mietzeit als erledigt zu betrachten. Im Anschluss daran ist es aus Sicht der Verwaltung legitim, dass der Eigentümer eine angemessene, nicht durch einen Baukostenzuschuss subventionierte Miete verlangt.

Die Tatsache, dass die Miete ab dem 11. Jahr bereits jetzt verbindlich festgeschrieben wird, bedeutet für die Vertragsparteien Planungssicherheit. Zudem ist im Mietvertrag keine Indexierung der Miete vorgesehen, so dass die Miete ab dem 11. Jahr aus heutiger Sicht aufgrund der zu erwartenden Geldentwicklung faktisch günstiger sein wird.

Vergleichsmieten für ähnliche Objekte wie das anzumietende Objekt sind der Verwaltung nicht bekannt, da es sich hier um eine „Sonderimmobilie“ handelt. Hilfsweise kann hinsichtlich der Angemessenheit der Miete ab dem 11. Jahr auf die übliche Nettokaltmiete für Büroflächen verwiesen werden, die gemäß dem Büromarktbericht Braunschweig 2016 durchschnittlich 7,60 €/m² beträgt.

- Betriebskosten (§ 8 Abs. 3):

Im Mietvertrag werden vertraglich 90.000 € an voraussichtlichen Betriebskosten vorgesehen, die zusätzlich zur Kaltmiete an den Vermieter zu leisten sind. Die Stromkosten von ca. 20.000 € p. a. werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Die Verwaltung geht also derzeit insgesamt von zu finanzierenden Betriebskosten i. H. v. 110.000 € p. a. aus, wie auch in der Vorlage Nr. 15-00848 beschrieben.

Dem Ausschuss für Kultur und Wissenschaft wird die erste Betriebskostenabrechnung, die vom Vermieter erstellt wird, nach Erhalt zur Kenntnis gegeben.

- Giebelfassade (§ 1 Abs. 7):

Entsprechend des VA-Beschlusses vom 14.06.2016 (Drs.-Nr. 16-02200) wurde der Erhalt der Giebelfassade vertraglich vorgesehen.

Der Erhalt ortsbildprägender und identifikationsstiftender baulicher Anlagen im „Westlichen Ringgebiet“ gehört zu den Förderzielen der Programmstrategie „Soziale Stadt“. Daher wurde der WESTand GmbH im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung des Projektes die Förderung einer Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB i. V. m. § 146 Abs. 3 BauGB aus Städtebauförderungsmitteln bis zu einer Höhe von 200.000 € in Aussicht gestellt (davon 1/3 Eigenanteil der Stadt und 2/3 Zuwendung von Bund und Land). Fördergegenstände sind der Abbruch der teils ruinösen Bestandsgebäude und die Sicherung des industriegeschichtlich erhaltenswerten Giebels. Förderrechtlich sind dies die baulichen Voraussetzungen für die Errichtung des Soziokulturellen Zentrums. Über die Förderung der Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB wird nach Vorlage der Unterlagen durch die WESTand GmbH eine separate Vereinbarung zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

- Drehscheibe (§ 20 Abs. 3):

Seitens des Stadtbezirksrates wurde darum gebeten, die historische Drehscheibe zu erhalten. Es wurde daher vereinbart, dass die Stadt eine Bestandsaufnahme auf dem Gelände der WESTand GmbH durchführen kann. Die dafür erforderlichen Schritte sowie die Untersuchung von Möglichkeiten, die Drehscheibe zu bergen und an einem anderen Ort zu präsentieren, sind eingeleitet worden. Zur Freigabe von Fördermitteln für die Weiterverwendung der ehemaligen Drehscheibe wird ggf. nach erfolgter Ausplanung den zuständigen Gremien ein separater Beschluss zur Entscheidung vorgelegt.

- Einreichung Bauantrag (§ 3 Abs. 1):

Die WESTand GmbH verpflichtet sich, den vollständigen Bauantrag innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss des Mietvertrages einzureichen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Es stehen im Ansatz 5 E.410006 Haushaltsmittel i. H. v. 2 Mio. € zur Verfügung. Diese Mittel werden zur Finanzierung des Baukostenzuschusses i. H. v. 1,5 Mio. € sowie für die Ausstattung des Soziokulturellen Zentrums benötigt.

		2018	2019 - 2027 jährlich	Gesamt 2018 bis 2027	Ab 2028 jährlich
1	Baukostenzuschuss an Westand GmbH	1.500.000,00 €		1.500.000,00 €	
2	Ausstattungskosten (Eigentum verbleibt bei der Stadt)	500.000,00 €		500.000,00 €	
3	Mietzahlung an Westand GmbH (ausgehend von derzeit 1.497,58 m ² ; max. 1.500 m ² , siehe Drs.-Nr. 15-00848)	80.869,32 € (1.497,58 m ² x 4,50 €/m ²)	80.869,32 € (1.497,58 m ² x 4,50 €/m ²)	808.693,20 €	143.767,68€ (1.497,58 m ² x 8,00€/m ²)
4	Mietnebenkosten jährlich lt. Vertrag*	110.000,00 €	110.000,00 €	1.100.000,00 €	110.000,00 €
	Gesamt	2.190.869,32 €	190.869,32 €	3.908.693,20 €	253.767,68 €

*abschließende Abrechnung gem. BetriebskostenVO

Die Nrn. 1 und 2 stehen im Haushalt unter dem Projekt „Veranstaltungszentrum / Errichtung“ (5E.410006/5E.210140) im Investitionsprogramm zur Verfügung.

Die Nrn. 3 und 4 sind im Haushalt bislang noch nicht berücksichtigt und müssen ab dem Jahr 2018 zusätzlich eingestellt werden.

Weiteres Verfahren nach Beschlussfassung

Im Anschluss an den Ratsbeschluss wird der o. a. Mietvertrag schnellstmöglich unterschrieben und damit abgeschlossen.

Der Investor WESTand GmbH hat der Verwaltung eine Übergabe des Mietgegenstandes für die erste Hälfte des Jahres 2018 avisiert. Der voraussichtliche Betriebsbeginn wird daher für den Sommer 2018 angestrebt werden.

Die politischen Gremien werden über den weiteren Verlauf fortlaufend unterrichtet.

Dr. Hesse

Anlage/n:

Mietvertrag zwischen der WESTand GmbH und der Stadt Braunschweig über Gewerbemieträume für ein Soziokulturelles Zentrum und über einen Baukostenzuschuss einschl. der Anlagen

M i e t v e r t r a g
über Gewerbemieträume für ein Soziokulturelles Zentrum
und über einen Baukostenzuschuss

zwischen

der WESTand GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Manfred Neumann, Lützowstrasse 2, 38102 Braunschweig

- nachstehend „Vermieterin“ genannt -

u n d

der Stadt Braunschweig, vertreten durch ..., 38100 Braunschweig

- nachstehend „Mieterin“ genannt -

Präambel

Im Jahre 2002 wurde das Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) aufgrund von Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen geschlossen.

Im Jahre 2011 hat der Rat der Stadt Braunschweig mit Beschluss vom 7. Oktober 2011 (Drs. Nr. 14615/11) der Verwaltung den Auftrag gegeben, einen Standort – vorzugsweise im Westen oder Norden der Stadt – für ein neues Soziokulturelles Zentrum, als Ersatz für das FBZ, zu finden und den Gremien des Rates eine Beschlussvorlage vorzulegen. Hierzu erstellte Studien, insbesondere das Entwicklungskonzept Soziokultur aus dem Jahre 2014, bestätigten den Bedarf nach einem Soziokulturellen Zentrum insbesondere im Westen der Stadt.

Für den Standort Westbahnhof 13 in 38118 Braunschweig plant die Vermieterin die Errichtung einer von ihr betriebenen Veranstaltungshalle. Nachdem die Vermieterin das Projekt der Stadt vorgestellt hat, hat die Kulturverwaltung die Vermieterin gebeten zu prüfen, ob sie bereit wäre, in dem Gebäude *Westbahnhof 13* der Stadt Mietfläche für ein Soziokulturelles Zentrum zur Verfügung zu stellen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig beschloss am 29. September 2015 die grundsätzliche Unterbringung des Soziokulturellen Zentrums auf Mietbasis im Gebäude *Westbahnhof 13*, welches sich im Eigentum der Vermieterin befindet.

Hierauf aufsetzend hat der Verwaltungsausschuss am 10. November 2015 (Drs.-Nr. 15-00848) beschlossen, der Verwaltung das Mandat zu erteilen, den Mietvertrag für ein Soziokulturelles Zentrum am Westbahnhof 13 mit der Vermieterin mit einem Baukostenzuschuss i. H. v. 1,5 Mio. € und einer Kaltmiete von 4,50 €/m² für eine Laufzeit von zunächst 10 Jahren zu verhandeln.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden

Vertrag

§ 1

Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Gebäudes und des Grundstücks Westbahnhof 13 und darf frei darüber verfügen.

Die Vermieterin wird im Gebäude Westbahnhof 13 die baulichen Voraussetzungen für ein Soziokulturelles Zentrum schaffen, entsprechend eines von der Mieterin vorgelegten Raumprogramms. Bestandteil dieses Vertrages wird das Raumprogramm (RP) sein, das als **Anlage 1** beigelegt ist.

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin die Räume, die in dem Raumprogramm gemäß **Anlage 1** aufgeführt sind.

- (2) Die Entwurfsplanung für alle Bereiche des Gebäudes, die zum Mietgegenstand gehören bzw. mit ihm in Zusammenhang stehen (Vorentwurfsplanung, Entwurfsplanung) ist mit der Mieterin abzustimmen und wird nach der Freigabe durch die Mieterin Bestandteil dieses Vertrages als **Anlage 2**.
- (3) Die Vermieterin wird den Mietgegenstand in einem dem geltenden Baurecht entsprechenden nutzungsfähigen Zustand versetzen und hierzu alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einholen und Auflagen erfüllen. Insbesondere wird die

Vermieterin den Mietgegenstand den gesetzlichen insbesondere baurechtlichen Anforderungen entsprechend barrierefrei gestalten und ausrüsten.

- (4) Die Mietfläche beträgt ca. 1.497,58 m² einschließlich (anteilige) Flure, Treppen, Technikflächen und anderer anteilig genutzter Räume (z. B. WC-Räume).

Die Berechnung der Mietfläche erfolgt zunächst nur überschlägig. Die Flächenmaße der Mietflächen ermitteln sich auf der Grundlage der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012“, wobei den von der Mieterin ausschließlich genutzten Mietflächen anteilig die von ihr mit genutzten allgemeinen Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes im Verhältnis der von der Mieterin allein genutzten Mietflächen zu den insgesamt im Gebäude vorhandenen Mietflächen hinzugerechnet werden. Die angegebenen Flächenmaße für die Mietflächen verstehen sich demgemäß inklusive Allgemeinflächenanteil.

Das gesamte Gebäude wird nach seiner Fertigstellung von der Vermieterin auf ihre Kosten durch ein amtlich anerkanntes Vermessungsbüro vermessen. Die schriftlichen Ergebnisse der Vermessung werden der Mieterin unmittelbar nach deren Vorliegen übergeben. Die Feststellungen des Vermessungsbüros hinsichtlich des Flächenmaßstabes sind verbindlich, es sei denn, die Mieterin erhebt binnen vier Wochen nach Übergabe der Unterlagen begründeten Einspruch.

Das Vermessungsergebnis ist Grundlage für die nach diesem Mietvertrag maßgeblichen Mietflächen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in § 4 Abs. (4) und in § 8 Abs. (1) vereinbarte Miete für eine Mietfläche von maximal 1.500 m² zu leisten ist. Darüber eventuell hinausgehende größere Flächen, die zum Mietgegenstand gehören, darf die Mieterin unentgeltlich nutzen. Die Parteien werden die Mietflächen in einem formgültigen Nachtrag zu diesem Mietvertrag niederlegen.

- (5) Zum Mietgegenstand gehören weiterhin zur entgeltlosen Nutzung:
- Freisitzfläche (ca. 60 m²) für die im Raumprogramm genannte Gastronomie
 - Entladefläche für Fahrzeuge zu Anlieferungszwecken für die Gastronomie
 - Entladefläche für Fahrzeuge zu Anlieferungszwecken für den Saal des Soziokulturellen Zentrums
 - Flächen für Müllbehälter, auch für Abfälle der Gastronomie
 - Flächen für den vorgesehenen Fettabscheider und dessen Entsorgung

- (6) Für das Gesamtgebäude *Westbahnhof 13* sind Fahrradstellplätze sowie Pkw-Einstellplätze erforderlich. Die Vermieterin stellt diese Plätze im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang bereit. Den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil stellt die Vermieterin der Mieterin entgeltlos zur Verfügung. Die genaue Anzahl dieser Stellplätze ergibt sich aus der Baugenehmigung und wird nach Erteilung der Baugenehmigung durch schriftlichen Nachtrag zu diesem Vertrag konkret festgelegt. Von der Vermieterin ist zu berücksichtigen, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Mietgegenstandes Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkung befinden müssen.
- (7) Aufgrund der im Februar 2016 begonnenen Neuplanungen der Vermieterin, die einen Abriss des Gebäudes notwendig machten, wäre auch die historische Giebelfassade abgerissen worden. Die Vermieterin, die aus wirtschaftlichen Gründen den Erhalt der Giebelfassade nicht weiterverfolgt, ist jedoch bereit, die Giebelfassade zu erhalten, wenn Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen, und solcherart keine unrentierlichen Kosten für die Vermieterin darstellen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat sich am 14. Juni 2016 dafür ausgesprochen, die Verwaltung zu ermächtigen, eine Förderung durch Städtebauförderungsmittel für die Vermieterin vorzubereiten, um die Wiederrichtung bzw. den Erhalt der historischen Giebelfassade als historisches Architekturzitat zu gewährleisten.

- (8) Die Vermieterin ist zu Änderungen der Ausführung des Mietgegenstandes gegenüber den in diesem Vertrag niedergelegten Spezifikationen ohne Zustimmung der Mieterin berechtigt, soweit sich dadurch der Charakter des Mietgegenstandes insgesamt nicht ändert und das Raumprogramm, **siehe Anlage 1**, unverändert umgesetzt wird. Eine Zustimmung der Mieterin ist erforderlich, wenn sich Flächenabweichungen vom Raumprogramm, **siehe Anlage 1**, um mehr als 3 % ergeben oder die nach diesem Mietvertrag beabsichtigte Nutzung der von der Mieterin angemieteten Flächen erheblich beeinträchtigt wird. Insbesondere etwaige behördlicherseits geforderte Änderungen und Auflagen hat die Mieterin hinzunehmen, wenn die vorgesehene Nutzung nicht wesentlich berührt wird. Änderungen dieser Art sind der Mieterin unverzüglich anzuzeigen. Vorstehendes gilt auch bei nachträglichen Änderungen und Auflagen.

Wird der Mietgegenstand von der Vermieterin mit wesentlichen Abweichungen von den vorgenannten Anlagen erstellt oder ist seine Erstellung nur mit wesentlichen Änderungen möglich, so ist die Mieterin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Ersatzansprü-

che der Vermieterin aufgrund der Ausübung des Rücktrittsrechtes sind ausgeschlossen.

- (9) Die Vermieterin ermöglicht der Mieterin rechtzeitig vor Fertigstellung und Übernahme des Mietgegenstandes alle gemäß Raumprogramm und Leistungsbeschreibung zu erbringenden Leistungen zur Einrichtung und Ausstattung zu planen und in die Wege zu leiten. Der Mieterin wird es nach Zustimmung durch die Vermieterin ermöglicht, auch mit Firmen Ortstermine durchzuführen. Die Mieterin, und von ihr benannte Firmen haben die einschlägigen Sicherheitsvorschriften einzuhalten und sich bei der örtlichen Bauleitung zu melden. Die Vermieterin trägt dafür Sorge, dass alle für die Eigenleistungen der Mieterin erforderlichen bauseitigen Leistungen laut Raumprogramm (Befestigungspunkte, Anschlüsse usw.) eingeplant werden und die dafür erforderlichen Angaben seitens der Mieterin rechtzeitig angefordert werden, sofern diese in der **Anlage 1** enthalten sind. Die Vermieterin wird der Mieterin den Bauzeitenplan zur Verfügung stellen wie auch sämtliche Planunterlagen.
- (10) Die Vermieterin steht dafür ein, dass das Gebäude den bei der Errichtung gültigen allgemeinen baurechtlichen Vorschriften für ein Gebäude dieser Art entspricht und dass die an die Mieterin vermieteten Flächen allgemein für den vorgesehenen Zweck gemäß § 1 Abs. (1) dieses Vertrages in Verbindung mit dem Raumprogramm, **siehe Anlage 1**, behördlich zugelassen sind. Diese Verpflichtung besteht nicht für bauliche Veränderungen der Mieterin nach § 13 des Vertrages.
- (11) Der Mietgegenstand ist nicht klimatisiert. Eine Klimatisierung ist als Beschaffenheit nicht geschuldet und deren Fehlen stellt keinen Mietmangel dar. Es kann daher sein, dass sich bei hohen Außentemperaturen die Temperaturen in dem Mietgegenstand auf mehr als 26 °C erwärmen und/oder, dass das Delta zwischen Außen- und Innentemperaturen weniger als 6 °C beträgt. Etwaige einzuhaltende Anforderungen an Arbeitsplätze, insbesondere der Arbeitsstättenrichtlinien, schuldet die Vermieterin diesbezüglich nicht. Diese sind gegebenenfalls durch die Mieterin auf ihre Kosten auszuführen.

§ 2

Nutzungsspezifische Genehmigungen

Die Mieterin hat die für die Nutzung erforderlichen Genehmigungen auf ihre Kosten selbst zu beschaffen und die Mietsache insoweit in einen Zustand zu versetzen und in diesem zu erhalten, der allen behördlichen Anforderungen entspricht, und den damit verbundenen be-

hördlichen Auflagen nachzukommen. Dies gilt insbesondere für die Erfüllung von gewerbe-
polizeilichen, berufsgenossenschaftlichen, feuerpolizeilichen (insbesondere zusätzlicher
Brandschutz- und Brandverhütungsvorschriften) oder sonstigen öffentlichen Vorschriften, die
die Mieterin auch dann zu erfüllen hat, wenn sich Anordnungen/Auflagen an die Vermieterin
richten, aber die mieterspezifische Sondernutzung der Mieterin betreffen.

§ 3

Überlassung der Mieträume + Mietbeginn

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am Tage der Übergabe des Mietgegenstandes an die Mie-
terin. Der Mietgegenstand wird der Mieterin voraussichtlich 15 Monate nach Erteilung
der Baugenehmigung übergeben. Der Bauantrag wird von der Vermieterin vollständig
und mit allen erforderlichen Anlagen prüffähig zwei Wochen nach Abschluss dieses
Vertrages bei der zuständigen Behörde der Stadt Braunschweig eingereicht.

Der Mieterin ist bekannt, dass sich im Rahmen der Bauausführung Verzögerungen er-
geben können und sich deshalb der Übergabetermin verschieben kann. Solche Verzö-
gerungen haben auf diesen Mietvertrag keine Auswirkungen, wenn sich dadurch die
Übergabe um nicht mehr als zwei Monate verschiebt. Soweit und sobald absehbar ist,
dass der voraussichtliche Übergabetermin nicht eingehalten werden kann, wird die
Vermieterin dies der Mieterin mitteilen und werden die Parteien sich bemühen, diesen
Termin zu für die Mieterin zumutbaren Konditionen zu verschieben.

- (2) Die Vermieterin wird die Mieterin über den voraussichtlichen Übergabetermin drei Mo-
nate vorher mit einer Abweichung von +/- 10 Tagen, 6 Wochen vorher mit einer Abwei-
chung von +/- 4 Tagen und 14 Tage vorher taggenau schriftlich informieren. Erscheint
die Mieterin oder ein mit schriftlicher Vollmacht legitimierter Vertreter der Mieterin zu
diesem Übergabetermin nicht, wird die Vermieterin die Mieterin mit einer weiteren kur-
zen Frist von 7 Tagen zu einem zweiten Übergabetermin einladen.
- (3) Die Übergabe erfolgt in Anwesenheit der Vertragspartner bzw. ihrer bevollmächtigten
Vertreter. Von diesen ist ein Übergabeprotokoll zu erstellen, das von beiden Vertrags-
partnern bzw. ihren bevollmächtigten Vertretern zu unterzeichnen ist. Die im Überga-
beprotokoll festgehaltenen und von der Vermieterin anerkannten Mängel wird diese
unverzüglich beseitigen lassen. Baumängel, die bei der Begehung nicht erkannt wur-
den, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

- (4) Die Mieterin kann die Übernahme nur verweigern, wenn das Mietobjekt nicht vertragsgerecht hergestellt wurde in Umsetzung des Raumprogramms, **siehe Anlage 1**, und der Vorentwurfsplanung, **siehe Anlage 2**.
- (5) Spätestens zwei Monate nach Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin erhält diese von der Vermieterin zur künftigen Nutzung und Ausgestaltung des Sozio-kulturellen Zentrums vollständige Bestandszeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Format pdf und dxf sowie als Plansatz (zweifach) im Maßstab 1:100. Werden von der Vermieterin nachträglich Veränderungen vorgenommen, stellt sie der Mieterin die Planungsunterlagen unverzüglich zur Verfügung, wobei Abweichungen nur mit vorheriger Zustimmung der Mieterin gestattet sind.

§ 4

Mietdauer und Kündigung, Rücktrittsrecht

- (1) Sollte der Mietgegenstand nicht bis zu 20 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung übergeben werden, hat die Mieterin ein Rücktrittsrecht vom Vertrag. Dieses ist innerhalb eines Monats auszuüben. Ersatzansprüche der Vermieterin aufgrund der Ausübung des Rücktrittsrechts sind ausgeschlossen.
- (2) Sollte die Übergabe des Mietgegenstandes nicht am vereinbarten Übergabetermin erfolgen, so hat die Vermieterin eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € pro Woche der Terminüberschreitung zu zahlen, maximal bis zur Höhe des Baukostenzuschusses gemäß § 5 dieses Vertrages.

Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, sofern die Gründe für den Verzug nicht durch die Vermieterin bzw. ihre Erfüllungsgehilfen zu vertreten sind und dieses binnen einer Woche ab Kenntnis von der Vermieterin schriftlich der Mieterin angezeigt wurde.

Die Vertragsstrafenregelung ist unabhängig von der Geltendmachung eines Rücktrittsrechtes vom Vertrag bzw. eines entsprechenden Vorbehaltes bei der Abnahme und schließt weitergehende Schadensersatzansprüche nicht aus. Auf einen Schadensersatzanspruch wegen Verzugs ist die verwirkte Vertragsstrafe anzurechnen.

- (3) Der Mietvertrag wird für die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab dem Mietbeginn (= Übergabe) fest abgeschlossen.

- (4) Der Mieterin wird ein einmaliges Sonderkündigungsrecht nach 10 Jahren Mietdauer eingeräumt. Die Mieterin hat das Sonderkündigungsrecht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von 10 Jahren gegenüber der Vermieterin schriftlich auszuüben.

Nimmt die Mieterin das Sonderkündigungsrecht nicht wahr, erhöht sich die Miete auf 8,00 € je m² Mietfläche ab dem 11. Mietjahr.

- (5) Nimmt die Mieterin das Sonderkündigungsrecht nicht wahr, verlängert sich der Mietvertrag nach 15 Jahren auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der festen Mietzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Hat sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert, so ist er mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende kündbar.

Für die Einhaltung aller Fristen ist der Eingang der jeweiligen schriftlichen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.

- (6) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB wird ausgeschlossen.
- (7) Die Vertragsparteien können den Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist in den in § 543 BGB gesetzlich vorgesehenen Fällen kündigen.
- (8) Jede Kündigung des Mietvertrages muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 5

Baukostenzuschuss

- (1) Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,5 Mio. € (in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro) für den Ausbau des Mietgegenstands zu zahlen. Der Baukostenzuschuss ist ausschließlich für die vertragsgemäße Herrichtung des Mietgegenstandes zu verwenden. Nachforderungen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Der Baukostenzuschuss ist ein Brutto-Festbetrag. Alle eventuellen steuerlichen Folgen trägt die Vermieterin. Das Risiko eventuell höherer Investiti-

onskosten für das Gesamtgebäude resp. auch den WESTand-Teil trägt die Vermieterin.

- (2) Die Vermieterin finanziert den Baukostenzuschuss bis zur Fertigstellung des Gebäudes vor.
- (3) Das als **Anlage 1** beigefügte Raumprogramm (RP) mit seinen baulichen Leistungsbeschreibungen ist vertraglich geschuldet. Auf dieser Basis wird die Mieterin den Mietgegenstand abnehmen. Der Baukostenzuschuss ist fällig nach Übernahme des von der Vermieterin vertragsgerecht hergestellten und nutzungsfähigen Mietgegenstandes durch die Mieterin. Die Eintragung der Grundschuld, die in § 6 vereinbart wird, ist ebenfalls Voraussetzung für die Auszahlung des Baukostenzuschusses.

Die Vermieterin hat der Mieterin den Verwendungszweck binnen 12 Monaten nach Auszahlung des Baukostenzuschusses nachzuweisen, entsprechend den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig (Stand 14.07.1998). Die Richtlinien werden als **Anlage 3** dem Vertrag beigefügt. Dazu hat die Vermieterin der Mieterin eine detaillierte Abrechnung der Investitionskosten einschließlich der zugehörigen Planunterlagen entsprechend der HOAI unter Einräumung einer angemessenen Prüfungsfrist vorzulegen. Die Mieterin hat das Recht zur Einsichtnahme in die Originalbelege. Sofern die Vermieterin den Verwendungszweck nicht nachweist, hat die Mieterin ein Rückforderungsrecht bezüglich des Baukostenzuschusses entsprechend den Richtlinien gemäß **Anlage 3**.

§ 6

Rückzahlungsanspruch und Grundschuldeintragung

- (1) Es besteht in Bezug auf den Baukostenzuschuss ein anteiliger Rückzahlungsanspruch der Mieterin gegen die Vermieterin, wenn der Mietvertrag über die vertraglich vorgesehene Mindestlaufzeit von 10 Jahren nicht bzw. nicht vollständig zur Durchführung gelangt und die vorzeitige Beendigung nicht von der Mieterin zu vertreten ist. Sofern das Mietobjekt untergeht, und die Vermieterin Versicherungsleistungen nicht für den Wiederaufbau verwenden sollte, besteht ebenfalls ein anteiliger Rückzahlungsanspruch der Mieterin.

Der Rückzahlungsanspruch reduziert sich für jedes Mietjahr, das vor der Mindestlaufzeit von 10 Jahren endet, um 10 %, also bei einer vorzeitigen Beendigung des Miet-

verhältnisses nach 9 Jahren Mietzeit sind 10 % des Baukostenzuschusses von der Vermieterin zurückzuzahlen, nach 8 Jahren Mietzeit 20 %, nach 7 Jahren Mietzeit 30 %, nach 6 Jahren Mietzeit 40 %, nach 5 Jahren Mietzeit 50 %, nach 4 Jahren Mietzeit 60 %, nach 3 Jahren Mietzeit 70 %, nach 2 Jahren Mietzeit 80 % und nach nur einem Jahr Mietzeit 90 %.

- (2) Bei einem Eigentumswechsel am Mietobjekt innerhalb von 10 Jahren nach Auszahlung des Baukostenzuschusses ist die Vermieterin ebenfalls verpflichtet, den Baukostenzuschuss anteilig wie vorgenannt an die Mieterin zurückzuzahlen. Dies gilt nicht, wenn der neue Eigentümer sich gegenüber der Stadt verpflichtet, in alle aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten einzutreten.
- (3) Zur Absicherung jeglicher Rückzahlungsansprüche der Mieterin bestellt die Vermieterin zu Gunsten der Mieterin eine erstrangige Grundschuld in Höhe von 1,5 Mio. € (in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro), die im Grundbuch eingetragen wird. Die Zahlungsverpflichtung der Mieterin steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch. Die Grundschuld soll sich am Wortlaut der in der **Anlage 4** beigefügten Mustervereinbarung orientieren.

Die Vermieterin beabsichtigt, das Grundstück in Miteigentumsanteile zu teilen, so dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist. Die vorbenannte erstrangige Grundschuld der Mieterin beschränkt sich auf die Miteigentumsanteile, die mit dem Sondereigentum an dem Mietgegenstand verbunden sind. Sollte die Vermieterin das Grundstück nicht teilen, bezieht sich die vorbenannte Grundschuld auf das gesamte Grundstück.

§ 7

Vorkaufsrecht

- (1) Die Vermieterin räumt der Mieterin für die Dauer des Mietverhältnisses das Recht ein, das in § 1 bezeichnete Gesamtgrundstück, im Falle einer Teilung alle Miteigentumsanteile, für den Fall zu erwerben, dass die Zwangsversteigerung über das Grundstück angeordnet wird oder im Falle der Insolvenz der Eigentümerin bzw. der Vermieterin oder im Falle einer Betriebsaufgabe der Eigentümerin bzw. der Vermieterin.
- (2) Die Vermieterin räumt der Mieterin zudem ein Vorkaufsrecht ein an dem in § 1 bezeichneten Gesamtgrundstück, im Falle einer Teilung an allen Miteigentumsanteilen,

wenn die Vermieterin beabsichtigt, das Mietobjekt oder im Falle einer Teilung die Anteile, die mit der Veranstaltungshalle der Vermieterin verbunden sind, zu verkaufen. Das Ankaufs- und Vorkaufsrecht besteht unabhängig davon, ob das Grundstück durch den heutigen Eigentümer oder durch einen Rechtsnachfolger veräußert würde, der das Grundstück nicht durch Kauf erworben hat bzw. die Ankaufsgründe bei der heutigen Eigentümerin oder einem Rechtsnachfolger liegen.

Die Mieterin kann das Vorkaufsrecht mit Zustimmung der Vermieterin an einen Dritten abtreten. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

- (3) Wenn die Mieterin von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch macht und im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts sind die Vertragsparteien verpflichtet, einen notariellen Kaufvertrag abzuschließen mit dem in **Anlage 5** wesentlichen Inhalt.
- (4) Zur Sicherung des sich aus dem Ankaufsrecht ergebenden Anspruchs auf Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Sicherung des Anspruchs der Mieterin aus dem vorstehend eingeräumten schuldrechtlichen Vorkaufsrecht soll eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Mieterin im Grundbuch eingetragen werden.
- (5) Es ist die notarielle Beurkundung des Mietvertrages erforderlich. Sämtliche mit dem Abschluss und dem Vollzug dieser Urkunde zusammenhängenden Notar-, Gerichts- und Behördenkosten tragen die Vertragsparteien hälftig. Die Kosten seiner etwaigen anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil allein.

§ 8

Miete, Nebenkosten

- (1) Die monatliche Kaltmiete für den Mietgegenstand beträgt für die ersten 10 Jahre

4,50 € je m² Mietfläche.

- (2) Die Zahlung der Kaltmiete zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlung ist jeweils monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag fällig und unter Angabe des Betreffs kostenfrei auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber _____
Bank _____

IBAN _____
BIC _____

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift der Miete bei der Vermieterin an. Kommt die Mieterin mit der Zahlung in Verzug, werden Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB fällig. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten.

- (3) Zusätzlich zur Kaltmiete sind von der Mieterin Betriebskosten gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zu zahlen. Die Parteien gehen von einem prognostizierten Gesamtbetrag von 90.000,00 € je Jahr aus. Die Mieterin leistet eine anfängliche monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 7.500,00 €.
- (4)
- a. Betriebskosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, die Bestandteil dieses Vertrages als **Anlage 6** wird.
 - b. Die Vermieterin versichert das Gesamtgebäude gegen alle gängigen Gefahren, insbesondere Feuer- und Sturmschäden. Die Versicherungsbeiträge gelten als Betriebskosten und werden anteilig auf die Mieterin umgelegt. Hinsichtlich der beweglichen Ausstattung des Soziokulturellen Zentrums wird die Vermieterin mit der Mieterin Regelungen zu einer Abgrenzung der Versicherungspflicht vereinbaren.
 - c. Soweit während der Dauer des Mietverhältnisses für das Grundstück oder das Gebäude oder deren Nutzung Gebühren, Steuern und Abgaben eingeführt werden, die auf Gesetz, Verordnung oder Ortssatzung beruhen, können diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an anteilig auf die Mieterin umgelegt werden.
- (5) Sofern Betriebskosten gebäudebezogen anfallen, trägt diese die Mieterin nach dem Verhältnis der Mietfläche der Mieterin im Gebäude zu den insgesamt im Gebäude vorhandenen Miet- und Nutzflächen.

Die Vermieterin ist berechtigt, die tatsächliche Durchführung der in der Aufstellung der Betriebskosten aufgeführten Leistungen einzustellen, soweit dies gesetzlich möglich ist und dem Vertragszweck nicht widerspricht. Die entsprechende Absicht hat die Vermie-

terin der Mieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Mieterin ist berechtigt, die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen ab dem Zeitpunkt der Einstellung entsprechend zu kürzen. Das gilt jedoch nicht für die Versicherungspflicht der Vermieterin gegen alle gängigen Gefahren, insbesondere Feuer- und Sturmschäden.

- (6) Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung ist jeweils bis spätestens 31.12. des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres der Mieterin zuzustellen. Soweit dies nicht möglich ist, insbesondere weil eine Rechnungsstellung gegenüber der Vermieterin noch nicht erfolgt ist, bleibt der Vermieterin eine spätere Abrechnung der betreffenden Nebenkosten vorbehalten.

Die Mieterin ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin oder der von ihr bestimmten Stelle im Umkreis von 50 km des Mietobjekts innerhalb von einem Monat einzusehen.

Die Mieterin kann Einwendungen nur innerhalb von zwei Monaten und nur schriftlich geltend machen. Unterbleibt das, gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Vermieterin bei Übersendung der Abrechnung die Mieterin ausdrücklich auf diese Frist und die Folgen der Unterlassung von Einwendungen innerhalb der Frist hingewiesen hat.

Ergibt sich aus der Abrechnung für die Mieterin eine Nachzahlung bzw. für die Vermieterin eine Rückzahlung, sind beide Beträge einen Monat nach Ablauf der Einsichtsfrist betreffend die Originalbelege zur Zahlung fällig.

- (7) Die Vermieterin ist berechtigt, die Art der Wärme- und Warmwasserlieferung zu ändern, namentlich die Versorgung durch Nah-, Fernwärme oder zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgungsanlage auszuführen. Zum Zwecke der Abrechnung werden gegebenenfalls Zwischenzähler angebracht. Die Kosten für die Anbringung der Zwischenzähler werden anteilig auf die Mieterin umgelegt.

Die Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung und Abwasser werden nach dem durch Zähler erfassten Verbrauch verteilt.

- (8) Soweit die Verteilung nicht zwingend vorgeschrieben ist, derzeit etwa für die Heizkosten gemäß der Heizkostenverordnung, werden die Kosten nach Fläche verteilt. Be-

triebskosten, die von einem erfassten Verbrauch durch die Mieterin abhängen, sind entsprechend nach dem Verbrauch abzurechnen.

- (9) Die Betriebskostenvorauszahlung kann von der Vermieterin jeweils nach erfolgter Abrechnung, je nach Höhe der tatsächlichen oder der zu erwartenden Kosten, angemessen heraufgesetzt werden; die Mieterin hat einen Anspruch auf angemessene Herabsetzung bei einem ihr aus der Vorperiode zustehenden Guthaben.
- (10) Die Betriebskosten, die nicht im jährlichen Turnus anfallen, darf die Vermieterin in voller Höhe im Jahr ihrer Entstehung ansetzen. Sie ist aber auch berechtigt, diese Kosten auf mehrere Jahre zu verteilen.
- (11) Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie z. B. Müll und Wasser, durch das Versorgungsunternehmen direkt mit der Mieterin abgerechnet werden können, ist die Mieterin verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Ver- und/oder Entsorgungsverträge abzuschließen.
- (12) Für die Stromversorgung wird die Mieterin einen gesonderten Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen abschließen.

§ 9

Untervermietung, Nutzungsänderung

- (1) Die Mieterin wird zum Betrieb des Soziokulturellen Zentrums das Mietobjekt an einen Nutzer übergeben, und ist somit berechtigt, die Räumlichkeiten an den Betreiber des Soziokulturellen Zentrums unter zu vermieten.
- (2) Die Untervermietung an Dritte ist der Mieterin im Rahmen des vereinbarten Nutzungszwecks ausdrücklich gestattet. Gleiches Recht zur Untervermietung steht auch dem von der Mieterin ausgewählten Nutzer zu. Die Mieterin stellt sicher, dass diese Untervermietung durch den Nutzer nur mit ihrer Zustimmung erfolgt.

Eine kostenfreie Nutzungsüberlassung steht einer Untervermietung gleich.

- (3) Eine Nutzungsänderung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin wird die Zustimmung nicht verweigern, wenn die Nutzungsänderung für sie keine nachteiligen Auswirkungen wirtschaftlicher oder anderer

Art hat; nachteilige Auswirkungen in diesem Sinne können auch darin bestehen, dass andere Nutzer der Vermieterin in deren Nutzung (Konkurrenzschutz, etc.) beeinträchtigt werden könnten. Eine Zustimmungserklärung wird - auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich angeführt ist - nur vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung erteilt. Die Beantragung der Genehmigung obliegt der Mieterin auf eigene Kosten. Sofern die Mieterin eine Nutzungsänderung anstrebt, wird sie die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit hierfür hierbei führen und die entsprechenden Nachweise der Vermieterin vorlegen.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache einschließlich der Allgemeinflächen schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Die Schönheitsreparaturen trägt die Mieterin.
- (3) Die Vermieterin ist zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes verpflichtet. Das betrifft auch sämtliche Anlagen und Einrichtungen, mit denen der Mietgegenstand ausgestattet ist. Wartungsverträge schließt die Vermieterin ab. Die Wartungskosten werden im Rahmen der Betriebskosten anteilig auf die Mieterin umgelegt.

§ 11

Haftung

- (1) Für alle Schäden und Aufwendungen, die der Vermieterin durch Verschulden der Mieterin sowie von Personen, die auf Veranlassung der Mieterin hin mit dem Mietgegenstand in Berührung kommen (Nutzer, Betriebsangehörige, Gäste, Kunden, beauftragte Handwerker und Dienstleistungsunternehmen, Transporteure etc.) entstehen, ist die Mieterin schadensersatzpflichtig, soweit diese Personen als Erfüllungsgehilfen der Mieterin anzusehen sind.
- (2) Die Mieterin trägt in Bezug auf die von ihr ausschließlich genutzten Flächen die Verkehrssicherungspflicht. Im Verhältnis zu Dritten hat die Mieterin die Vermieterin insoweit von jeglicher Haftung freizustellen. Für Allgemeinflächen wie Treppen, Zugänge, Parkplätze etc., trägt die Vermieterin die Verkehrssicherungspflicht und legt die in Erfüllung dieser Verpflichtung entstehenden Kosten als Betriebskosten anteilig auf die

Mieterin um. Zwischen den Parteien wird eine Hausordnung ausgehandelt, die Vertragsbestandteil wird. Die Hausordnung kann einvernehmlich zwischen den Parteien den Umständen gemäß jederzeit angepasst werden.

- (3) Die Vermieterin haftet der Mieterin für solche Schäden, die dieser durch Verschulden der Vermieterin oder eines Mitarbeiters der Vermieterin sowie eines Erfüllungsgehilfen der Vermieterin (z. B. Verwalter, mit Reparatur beauftragter Handwerker) in Ausführung der Erfüllung zugefügt werden oder soweit die Vermieterin mit einer Mängelbeseitigung schuldhaft in Verzug gerät.
- (4) Die Vermieterin haftet nicht für Beeinträchtigungen der Nutzung der Mietsache oder Schäden der Mieterin durch äußere Umstände wie Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelästigungen, höhere Gewalt, Überschwemmungen und sonstigen Katastrophen, sowie eine zweckgerechte Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc., soweit diese im Verantwortungsbereich des jeweiligen Versorgungsträgers liegen, es sei denn, solche Beeinträchtigungen gehen auf Mängel des Mietgegenstandes oder von der Vermieterin verursachte Maßnahmen zurück, die von der Mieterin nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder Regelungen dieses Vertrages zu dulden sind. Die Vermieterin tritt sämtliche ihr gegen Dritte zustehende Ansprüche wegen vorgenannter Störungen, soweit diese die Mietsache betreffen, an die Mieterin ab, die diese Abtretung annimmt. Das Recht der Mieterin wegen dieser Umstände Mietminderungen geltend zu machen, wird hierdurch nicht berührt.
- (5) Die Vermieterin verpflichtet sich bei der Erstellung des Mietgegenstandes und im Falle der Beauftragung abhängig Beschäftigter Dritter bei den Um- und Ausbauarbeiten zur Einhaltung des Mindestlohngesetzes.

§ 12

Mängelhaftung für anfängliche Mängel

- (1) Die Mieterin übernimmt den Mietgegenstand wie er steht und liegt. Die Haftung der Vermieterin für bei Übergabe vorhandener Mängel ist beschränkt auf die erkennbaren Mängel, die bei der Übergabe des Mietgegenstandes im Übergabeprotokoll vermerkt wurden und auf solche, die auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt für die Mieterin nicht erkennbar waren. Besondere Eigenschaften des Mietgegenstandes sind nicht zugesichert oder garantiert.

- (2) Weitergehende Schadenersatzansprüche der Mieterin für anfängliche Mängel sind ausgeschlossen. Von vorstehenden Bestimmungen unberührt bleibt die Haftung der Vermieterin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin sowie ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen oder auf der Verletzung von Kardinalpflichten der Vermieterin beruhen. Die Haftungseinschränkung gilt ferner nicht für arglistig verschwiegene Mängel und zugesicherte Eigenschaften.

§ 13

Bauliche Veränderungen durch die Mieterin

- (1) Die Mieterin ist grundsätzlich berechtigt, auf eigene Kosten Veränderungen des Mietgegenstandes im Sinne von Einbauten und Umbauten vorzunehmen. Sofern die Mieterin von diesem Recht Gebrauch machen will, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung zwischen Mieterin und Vermieterin. Ziele und Inhalte der geplanten Umbaumaßnahmen sind der Vermieterin mindestens 6 Wochen vor deren Durchführung schriftlich vorzulegen.
- (2) Im Übrigen ist die Mieterin berechtigt, den Mietgegenstand auf ihre Kosten mit eigenen Einrichtungen und Anlagen zu versehen. Bezüglich dieser Einrichtungen und Anlagen ist die Mieterin verpflichtet, diese in technisch einwandfreiem Zustand herzustellen, für eventuelle Genehmigungen zu sorgen und sie nach Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (jeweils auf ihre Kosten). Bei jeglichen Maßnahmen, die die Mieterin durchführt, hat sie das bauliche Umfeld wieder ordnungsgemäß herzustellen.
- (3) Die Mieterin darf die Mietsache mit ihrem Corporate Design, Beschilderung im Außenbereich in objektüblichem Umfang und Innenbeschilderung kennzeichnen. Die Ausführung der Beschilderung ist mit der Vermieterin abzustimmen.
- (4) Für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie die Einholung und Beachtung bauaufsichtlicher und sonstiger Genehmigungen und behördlicher Vorgaben ist ausschließlich die Mieterin verantwortlich. Vor deren Vorliegen darf mit der Durchführung der Maßnahme nicht begonnen werden. Die Mieterin hat auf Verlangen der Vermieterin das Vorliegen der notwendigen Genehmigungen bzw. deren Entbehrlichkeit nachzuweisen.

- (5) Bei Durchführung jeglicher Maßnahmen hat die Mieterin auf die Belange eventueller weiterer Mieter des Gebäudes bzw. des Grundstücks Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen Haftungsfällen frei, die die Vermieterin im Zusammenhang mit den von der Mieterin vorgenommenen baulichen Veränderungen hat oder infolge dieser erleidet. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 14

Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin nach Übergabe

- (1) Die Vermieterin darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes bzw. des Objekts, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, vornehmen. Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung und/oder Modernisierung des Mietgegenstandes, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen vorgenommen werden, soweit sie der Mieterin rechtzeitig vorher angezeigt werden und für die Mieterin keine wesentliche Beeinträchtigung ihres Betriebes bedeuten.
- (2) Die Mieterin muss die in Betracht kommenden Räume zu den vorgenannten Zwecken zugänglich halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
- (3) Vor Durchführung von Maßnahmen ist - außer bei Gefahr in Verzug - ein entsprechender Termin mit der Mieterin rechtzeitig abzustimmen.

§ 15

Aufstellen und Lagern von Gegenständen

- (1) Vor dem Aufstellen von schweren Apparaten und Geldschränken etc. in dem Mietgegenstand hat sich die Mieterin über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und deren schriftliche Zustimmung, die nur aus wichtigem Grunde verweigert werden darf, einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet die Mieterin. Ergeben sich durch die Aufstellung der Gegenstände nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann die Vermieterin die erteilte Erlaubnis widerrufen.

- (2) Außerhalb der Mietflächen der Mieterin dürfen auf Dauer keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt die Vermieterin in Ausnahmefällen ihre Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet die Mieterin für alle hierdurch entstehenden Schäden. Die Genehmigung ist auch bei absehbar nur kurzfristiger Lagerung erforderlich.

§ 16

Betreten des Mietgegenstands durch die Vermieterin

- (1) Die Vermieterin oder von ihr Beauftragte dürfen die Mietsache zu den üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung betreten. Bei gekündigtem Mietverhältnis oder beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks dürfen die Vermieterin oder von ihr Beauftragte den Mietgegenstand mit Kauf- oder Mietinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten besichtigen. Diese Besichtigung hat unter der Teilnahme eines Mitarbeiters der Mieterin zu erfolgen.
- (2) Bei Gefahr in Verzug dürfen die Vermieterin oder von ihr Beauftragte die Mietsache jederzeit betreten.

§ 17

Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Die Mieterin kann gegen die Miete und/oder Betriebskosten(-vorauszahlung) mit einer Gegenforderung nur aufrechnen und/oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn sie dies der Vermieterin einen Monat vorher schriftlich angekündigt hat.

§ 18

Rückgabe des Mietgegenstandes

- (1) Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin den Mietgegenstand am letzten Tag der Mietzeit vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben.
- (2) Soweit die Mieterin Einrichtungen entfernen oder sonstige Maßnahmen durchführen muss, sind diese Arbeiten vor Ende des Mietverhältnisses zu beenden. Die Vermieterin kann verlangen, dass die baulichen Veränderungen und Einrichtungen – einschließlich der anfänglichen Mieterausbauleistungen - bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietgegenstand zurückgelassen werden. In diesem Fall ist die Vermieterin ver-

pflichtet, der Mieterin den Zeitwert - unter Berücksichtigung der technischen Abnutzung und wirtschaftlichen Alterung - zu erstatten.

Kann eine Einigung über den Zeitwert innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Vorlage der Schätzung des Zeitwertes durch eine Partei nicht erzielt werden, ist dieser von einem Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln, den die für den Mietgegenstand zuständige IHK auf Antrag einer Partei zu benennen hat. Der Rechtsweg wird durch diese Maßnahme nicht ausgeschlossen.

Die Kosten des Schiedsgutachters werden von den Parteien in entsprechender Anwendung von §§ 91 ff. ZPO in dem Verhältnis getragen, in dem das Schiedsgutachten ihren Vorstellungen entspricht, die sie zu Beginn des Schiedsgutachterverfahrens dem Schiedsgutachter schriftlich bekannt gegeben haben.

- (3) Die Mieterin hat ferner bei Rückgabe des Mietgegenstandes sämtliche Schlüssel, einschließlich der von ihr angefertigten Schlüssel unentgeltlich auszuhändigen. Andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, neue Schlösser oder Schlüssel bzw. die gesamte Schließanlage für den Mietgegenstand auf Kosten der Mieterin anfertigen zu lassen. Bis zur Rückgabe der Räume und Schlüssel bzw. Schlösseraustausch haftet die Mieterin für den Zustand des Mietgegenstandes.
- (4) Die Parteien werden bei Rückgabe des Mietgegenstandes ein Übergabeprotokoll anfertigen. Sollten bei der Rückgabe des Mietgegenstandes noch Mängel bestehen, zu deren Beseitigung die Mieterin nach diesem Vertrag verpflichtet ist, bzw. Maßnahmen, zu deren Durchführung die Mieterin verpflichtet ist, nicht ausgeführt worden sein, ist die Vermieterin berechtigt, durch Setzung einer Nachfrist von der Mieterin die Beseitigung dieser Mängel bzw. die Ausführung der Maßnahmen zu verlangen. Sonstige Schadensersatzansprüche bleiben davon unberührt.
- (5) Die Vermieterin trifft keine Aufbewahrungspflicht für die von der Mieterin in der Mietsache bei Rückgabe zurückgelassenen Sachen. Die Vermieterin ist berechtigt, die zurückgelassenen Sachen nach einmaliger schriftlicher Ankündigung an die Mieterin auf Kosten der Mieterin zu senden, oder sie, soweit es sich nicht erkennbar um Wertgegenstände handelt, der Vernichtung zuzuführen.

§ 19 Hausordnung

Zum Zwecke der konstruktiven Zusammenarbeit wird zwischen Vermieterin und Mieterin eine Hausordnung entwickelt, die u. a. für die Besucher und Mitarbeiter des Soziokulturellen Zentrums sowie für die in § 9 zur Untervermietung geregelte Nutzergruppe Gültigkeit hat. Die Hausordnung wird Vertragsbestandteil. Die Hausordnung regelt auch die Nutzung der Freianlagen. Die Hausordnung kann einvernehmlich zwischen den Parteien den Umständen gemäß jederzeit angepasst werden.

§ 20 Nebenflichten

- (1) Wegeverbindung zwischen Ringgleis und Jödebrunnen:

Die Mieterin ist Eigentümerin eines Geländestreifens nordwestlich des Grundstücks der Vermieterin, der planungsrechtlich für die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Jödebrunnen und dem Ringgleis vorgesehen ist. Zur Verbesserung der Zugangsmöglichkeit zum Soziokulturellen Zentrum und der Veranstaltungshalle für Fußgängerinnen und Fußgänger bzw. Radfahrerinnen und Radfahrer soll eine Mitbenutzung von Teilen dieses Geländestreifens ermöglicht werden. Die Parteien werden dazu einen separaten Gestattungsvertrag schließen. Die Vermieterin wird einen solchen Gestattungsvertrag vorbereiten und einen Gestaltungsvorschlag unterbreiten.

- (2) Für Freiluftveranstaltungen auf den Freiflächen gilt: Um Kollisionen bzw. Beeinträchtigungen des eigenen Betreiberkonzeptes der Vermieterin zu vermeiden, wird sich die Mieterin dafür einsetzen, dass sich der Nutzer um eine schriftliche Zustimmung der Vermieterin bemüht.
- (3) Die Parteien sind sich in Bezug auf die vorhandene historische Drehscheibe einig, dass die Drehscheibe nicht im Gebäude an dem ursprünglichen Ort verbleiben kann.

Der Mieterin wird von der Vermieterin das Recht eingeräumt, eine Bestandsaufnahme der Drehscheibe durchzuführen.

§ 21

Schriftform

- (1) Der Mietvertrag, Nebenabsprachen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Änderungen des Formerfordernisses können ebenfalls nur schriftlich erfolgen. Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass Nebenabreden nicht getroffen wurden.
- (2) Den Vertragsparteien ist das hier vertraglich vereinbarte und das besondere gesetzliche Schriftformerfordernis § 578 i. V. m. § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem vertraglichen und gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (3) Bis zur Herstellung des Schriftformerfordernisses verzichten beide Parteien wechselseitig auf ein ihnen im Hinblick auf das Nichtvorliegen des Schriftformerfordernisses etwaig zustehendes Kündigungsrecht.

§ 22

Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Auf diesen Mietvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Gerichtsstand ist Braunschweig.
- (4) Dieser Vertrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1** **Raumprogramm**
- Anlage 2** **Vorentwurfsplanung vom 08.08.2016**
- Anlage 3** **Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln
der Stadt Braunschweig (Stand 14.07.1998) nebst Anlagen**
- Anlage 4** **Musterformulierung Grundschuldeintragung**
- Anlage 5** **Wesentliche Bestimmungen des Kaufvertrages**
- Anlage 6** **Betriebskostenverordnung**

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Manfred Neumann)

(Stadt Braunschweig)

Konkretisiertes Raumprogramm (Stand: 1. Oktober 2015)

Raumprogramm

Zeile	Raum	Anzahl	Fläche einzelner Raumarten	kumulierte Gesamtfläche	Nutzungsbeschreibung	Bauliche Standards (Investor)
1	Bürgergruppen					
2	Multiplex-Raum	1	102	102	Größerer Raum für Workshops, Vortragsveranstaltungen (bis 150 Personen), Selbsthilfegruppen, Bürgergruppen, Turn- und Tanz; Ausstellungen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); Parkett; Stromleisten; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss per Funk; Deckenbefestigungen für Beamer; Licht 330 LUX für Sport, sonst dimmbar; Oberlicht: Decken-LED und Lichtleisten; (Be-)Lüftung (gem. ASR 3.6); 16 A Anschluss; Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
3	Selbsthilfe-Gruppenraum	1	26	26	Selbsthilfegruppen; Bürgergruppen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
4	Seminarraum	1	78	78	Workshops, Vortragsveranstaltungen, Selbsthilfegruppen; Bürgergruppen; Kreativgruppen; Teilbarkeit ermöglichen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); üblicher Bodenbelag oder Dielenboden; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss per Funk; Licht 500 LUX an den Arbeitsplätzen, LED-Einbau; Stromleisten; (Be-)Lüftung (gem. ASR 3.6); Waschbecken mit Warmwasser; Flexible Trennwände gem. späterer Festlegung; Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
5	Lager/Archiv	1	25	25	Stuhllager, Materiallager	
Summe Bereich Bürgergruppen				231		
6	Besucherservice					
7	Foyer für Kleiner Saal "KufA-Saal"	1	100	100	auch als Ausstellungsfläche für Künstler	aktive Lüftung;
7a	Tonstudio	1	50	50	Förderung von Nachwuchsbands	Raumhöhe: mind. 3m; FB: hart (Beton, Laminat, Dielen), kein Teppich; Schallschutz (Akustik); Strom: 8-10 Steckdosen; Licht: normale Deckenbeleuchtung
8	Garderobe	1	8	8	mit Garderobenschränken	
9	Kasse	1	6	6	auch als mobiler Ticketresen im Foyer möglich	
10	Kleiner Saal "KufA-Saal"	1	150	150	als Veranstaltungsraum für bis zu 300 Personen, Technikplatz; muss als Probenraum und Produktionsstätte nutzbar sein	FB: schwarz, vor der Bühne Tanzboden; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss; diverse Deckenlichtkonstruktionen Tageslicht (Fensterlichtband); Fensterituation mit 100% Verdunkelungsmöglichkeit; aktive Lüftung erforderlich; Akustikdecke wird adäquat vorgesehen; Nachhallzeit 0,9 bis 1,2 sec. (ähnlich Aula); Voraussetzungen für Licht- und Tontechnik schaffen (Deckenleisten, Steuerungskabel); Grundlast für die Decke 2,5 – 3 Tonnen (Statiker); <u>Starkstrom:</u> Stromunterverteiler; 1 Hauptverteilung 63A (Drehstrom) CEE; 3 Unterverteilungen 32 A (Drehstrom) CEE; <u>Raumhöhe:</u> ca. 4,70m auf ganzer Breite der Bühne ab OK Bühne
11	Theke	1	26	26	im Veranstaltungsraum oder im Foyer davor	Anschlüsse für Thekenbeleuchtung; FB: Linoleum
12	Bühne	1	40	40	ca. 60 cm erhöht	Voraussetzungen für Licht- und Tontechnik (Glasfaser) und Vorhänge schaffen; nicht brennbarer Bühnenaufbau (8 x 5 m , 40 qm, Höhe 80 cm; 2 Aufgänge)
13	Backstage-Bereich	1	30	30	zwei getrennte Umkleiden	WC + Dusche erforderlich
14	Bühnen-Lager	1	39	39	auch als Stuhllager/Tischlager	

15	WC D			20	ggf. mehrere Räume verteilt im Gebäude und mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	Objektanzahl gemäß VStättVO und DVGastG; Fliesenfußboden; Wandfliesen mindestens hinter den Objekten und seitlich davon; eingeflieste Spiegel; fest montiertes Sanitärzubehör;
16	WC H			25	ggf. mehrere Räume verteilt im Gebäude und mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	Objektanzahl gemäß VStättVO und DVGastG; Fliesenfußboden; Wandfliesen mindestens hinter den Objekten und seitlich davon; eingeflieste Spiegel; fest montiertes Sanitärzubehör, durabel;
17	WC Beh	3	6	9	möglichst 1 WC-Beh / Geschoss mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	komplett eingerichtet gem DIN 18024 samt aller Griffe, Notklingeln usw.;
18	Sanitätsraum	1	20	10	Nähe zu Foyer oder Verwaltung sinnvoll, Nähe zu einer Toilette (z.B. Beh.WC) sinnvoll, auch für WESTand nutzbar.	WB erforderlich, Frischluft erforderlich, Ausführung gemäß GUV, ASR usw. vorsehen
19	Putzmittel	1	5	5	mögl. 1 Raum pro Etage	Warmwasseranschluss, Ausguss
Summe Bereich Besucherservice				518		
20	Bildende Kunst					
21	Foto-/Filmstudio	1	30	30	Definition wird ergänzt	
22	Bilderannahmestelle	1	60	60	Möglichkeit zur Präsentation für Künstlerinnen und Künstlern, die keine Galerie anmieten können, Möglichkeit zur Lagerung von Kunstwerken Kunsthandwerk / Lesungen	Schaufenster nach außen; eigener Eingang an der Front, Eingang im Innenbereich; Stromschienen für Strahler gemäß späterer Festlegung;
23	Nebenraum (Lager)	1	12	12		
25	Besucher-WCs	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice	
26	Putzmittel	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice	
Summe Bereich Bildende Kunst				102		
27	Verwaltung (5-6 Arbeitsplätze)					
28	Büro	2	17	34	für 2 Arbeitsplätze	Beleuchtungsstärke Licht 500 LUX auf Arbeitsflächen, dimmbar; Stromschienen für Strahler gemäß späterer Festlegung;
29	Gemeinschaftsbüro zur Vermietung	1	17	17	für 1-2 Arbeitsplätze	
30	Besprechungsraum	1	24	24		Akustikdecke oder glw. (DIN 18041)
31	Lager KufA/Verwaltung	1	20	20		mechanische Entlüftung, soweit als innenliegender Raum vorgesehen
32	Kopiererraum + Server	1	6	6		Entlüftung
33	Teeküche/Sozialraum	1	6	6		FB: Laminat oder gleichwertig Beleuchtungsstärke 500 LUX auf Arbeitsflächen, dimmbar; Einbaupantryküche (MW, GSP, Kü, Spüle)
34	Personal-WC H	1	5	5		1 WC, 1 WB, 1 PP (bzw. gem. ASR); FB: Fliesen; Wandfliesen hinter den Objekten und seitlich;
35	Personal-WC D	1	4	4		1 WC, 1 WB (bzw. gem. ASR); FB: Fliesen; Wandfliesen hinter den Objekten und seitlich;
36	Putzmittel	1	5	5		
Summe Bereich Verwaltung				121		
37	Gastronomie					
38	Bistorraum	1	93	93	ca. 75 Sitzplätze, auch für Kleinkunst geeignet, Ausstellungsfläche für Künstler	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); keine Verdunkelung erforderlich; aktive Lüftung erforderlich; Raumhöhe ca. 3m
39	Bühne	0	20	0	ca. 30 cm erhöht, mobil, bei Bedarf im Raum aufzubauen	Beameranschluss (Decke); 16 A CEE- Anschluss und Kabel; 1x Umverteilung

40	Theke, Ausgabe	1	12	12	Bistroküche für Snacks und kleinere Mahlzeiten	Anschlüsse und Befestigungspunkte für Thekenbeleuchtung; Anschlüsse für KW, WW, Du, Elektro, Abwasser	
41	Thekenlager	1	26	26	Nähe Theke und Nähe Aufzug sinnvoll, auch im Keller denkbar		
42	Küche	1	30	30	ggf. mehrere Räume, je nach Küchenkonzept	Baulicher Standard: Bistroversorgung; aktive Lüftung entsprechend Küchenkonzept; Vorgabe Hygieneaufsicht beachten; Aufteilung Kochbereich / Spülbereich erforderlich; FB: Fliesen, rutschfest, Abdichtung und Bodeneinlauf; Wände gefliest; Hygiene-Akustikdecke; Fettabscheider; Anschlüsse für Wasser, Abwasser; Elektro und Lüftung gem. Küchenkonzept	
43	Lager	1	30	30		Elektrovoraussetzungen; Abläufe etc.; adäquat für die Ausstattung; FB wie Küche mit Bodeneinlauf	
44	Mülllager	1	6	6	Verpackungen und Reste, ggf. auch im Außenbereich	soweit im Gebäude; FB wie Küche, mit Bodeneinlauf	
45	Personalraum	1	6	6	Insgesamt ca. 4 MA (2xService, 2xKüche)	ASR beachten	
46	Personal-WC-H	1	6	6	auch als Umkleidemöglichkeit	1 WC, 1 WB, 1 PP, Umkleidemöglichkeit;	
47	Personal-WC D	1	6	6	auch als Umkleidemöglichkeit	1 WC, 1 WB, Umkleidemöglichkeit;	
48	Putzmittel	1	4	4	ggf. mit Bereich Besucherservice kombinierbar	Schlauchanschluss (im Bereich der Küche)	
49	Besucher-WCs	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice		
Summe Bereich Gastronomie				219			
50	Summe Nutzflächen (NF) Stadt Braunschweig KufA aktuell			1191			
51	Verkehrsflächen			(entwurfsabhängig), (auch anteilig von den gemeinsamen Flächen)	Nach Bedarf (Flure, Treppen, Nottreppen, -balkone, Terrassen, Aufzüge)		
52	Technikflächen			(entwurfsabhängig), (auch anteilig von den gemeinsamen Flächen)	Nach Bedarf (Lüftungsräume, Elektroverteilungsräume, Heizungszentrale, Aufzugsmaschinenraum, Lagerräume Technik)	getrennte Verbrauchserfassung KufA / WESTand, soweit möglich	
53	Abschätzung NGF			1489	NGF = NF + 25% (gem. BKI-Werten)		
54	Zu erreichende maximale Mietfläche Stadt Braunschweig KufA			1500	einschließlich (anteiliger) Flure, Treppen, Technikflächen	Mietfläche = Nettogrundfläche (NGF)	
Jeder der oben genannten Räume wird, unabhängig von der dargestellten speziellen baulichen Beschaffenheit, mindestens den im Folgenden abstrakten Zustand aufweisen:				<p>Nottreppen und Geländer funktionaler Standard; Schnee- und Eisfreiheit ist zu gewährleisten</p> <p>Haustechnik Alle Verbrauchskosten (Elt-, Warm- und Kaltwasser, Heizung) werden über – vom Mieter anzumietende – Verbrauchsmengenzähler erfasst.</p> <p>Heizung Die Heizungsversorgung des SoKuZ erfolgt zentral durch den Vermieter. Cu- Heizungsrohrnetz auf Putz in V4A-Schellen. Heizkörper: Plattenheizkörper gemäß Wärmebedarf vor den Fenstern unter Berücksichtigung von Fenstertüren und Installationskanälen.</p> <p>Warmwasserversorgung Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer in den im RP vermerkten Räumen (Küche und Teeküche, Duschen und Künstlergarderoben, Kreativbereich). In der Bistroküche über zentralen Boiler. Waschtische in WCs ohne Warmwasserbereitstellung;</p> <p>Sanitärinstallation funktionaler Standard</p> <p>Lüftungsanlagen Bestandteil des Bauwerks; aktive Belüftung mindestens für KufA-Saal, Bistrobereich und Küche vorsehen</p> <p>Elektroinstallation Starkstrom Allgemein: Alle Installationen einschließlich Zählerkasten nach geltenden Vorschriften. Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und separater Absicherung je Nutzungseinheit. Alle Leitungen in Kabelkanälen auf Putz oder in Metallständerwerkswänden. Schalterprogramm nach Absprache</p>			
<p>Außenwände Sichtmauerwerk, vorhandene Anstriche entfernt. Intakte geputzte Flächenteile können erhalten bleiben. Wärmeschutz gemäß EnEV und DIN 4108 durch Innendämmung soweit erforderlich. Oberflächen über Innendämmungen geputzt oder Gipskarton gespachtelt, Qualität Q2.</p> <p>Fenster: Wärmeschutz gemäß EnEV und DIN 4108. Weiterverwendung bestehender Fensterelemente, soweit konstruktiv und vom Wärmeschutz her möglich (zum Beispiel durch Kastenfensterlösungen)</p> <p>Sicherstellung ausreichender natürlicher Belichtung für alle Seminar und Büroräume.</p> <p>Jeder Raum erhält eine für die Nutzung ausreichende Anzahl DrehKipp-Flügel, um die Lüftung sicherstellen zu können. ASR 3.6 ist zu beachten.</p> <p>Terrassentüren werden in der Entwurfsplanung eingezeichneten Anzahl realisiert.</p> <p>Sonnenschutz / Blendschutz / Verdunkelung Wo erforderlich gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes Verglasungen als Sonnenschutzglas.</p> <p>Tragende Innenwände und -stützen Zu erhaltende tragenden Innenwände und Innenstützen aus Mauerwerk als Sichtmauerwerk, vorhandene Anstriche entfernt. Intakte geputzte Flächenteile können erhalten bleiben. Neu einzubauende, massive Innenwände oder Stützen verputzt oder als Sichtmauerwerk, geschlämmt, oder als Sichtbeton.</p>							

Vorhandene Gussstützen beschichtet entsprechend Brandschutzanforderungen und fertig gestrichen.

Unterzüge

Holzbalken ohne Brandschutzanforderungen
Beton-Unterzüge

Stahlträger und Unterzüge beschichtet entsprechend Brandschutzanforderungen und gestrichen.
Erforderliche Brandschutzverkleidungen, gespachtelt und gestrichen

Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Metallständerwände erstellt, beidseitig zweilagig mit Gipskartonplatten beplankt und malerfertig gespachtelt in Qualität Q2.
Schallschutz gemäß DIN 4109 (Bürräume und Seminarräume für konzentrierte Tätigkeit, normaler Schallschutz).

Eingangstüren

Als Metall-Glas-Elemente, Felder transparent verglast.
Stoßgriffe, Wechselgarnitur, Panikschloss mit Umschaltmöglichkeit auf freien Durchgang von außen nach Absprache.
Schlösser PZ-vorgerichtet.

Innentüren

Raumtüren

HPL - beschichtete Röhrenspan-Holztüren
Schallschutz gemäß Din 4109
Farbton und Dekor nach Absprache
Schlösser PZ-vorgerichtet

Zargen

Stahlumfassungszargen, fertig gestrichen.
Zur Belichtung innenliegender Flurs erhalten alle Türen von Büros oder Seminarräumen nach Absprache Oberlichtzargen.

Treppenhaustüren, Flurtrenntüren

Metall-Glas-Elemente entsprechend den Brand- und Rauchschutzanforderungen. Felder transparent verglast.

Beschläge

Drückergarnituren und Stoßgriffe Edelstahl
Anschraubänder vernickelt bzw. Edelstahl

Elektromotorische Türantriebe

für schwergängige Türen, wo erforderlich nach Absprache mit dem Behindertenbeirat

Wandbeläge

Fliesen:

Steinzeugfliesen, Design und Farbton nach Absprache

Fensterbänke:

Bürostandard

Decken

Brandschutz und Schallschutz gemäß DIN 4102 und 4109

Deckenbekleidungen

Akustik-Elementplattendecken aus Mineralwoll-Platten, mit beidseitigem Grundanstrich (weiß)
Platten-Design nach Absprache (sofern im Standard-Sortiment enthalten), herausnehmbar, mit Metallschienentragsystem, verdeckt oder Platten vertieft aufgelegt).

Lichte Raumhöhe gemäß ASR und NBauO

Lichte Raumhöhe in Seminarräumen >3,00 m

Treppen und Geländer

Gemäß NBauO, VStättVO und DIN 18065
Treppenläufe aus Beton
Geländer aus Stahl mit Anstrich

Estrich

Zementestrich neu, schwimmend verlegt

Bodenbeläge

Oberbelag in allen Räumen Linoleum mit Fußleisten aus Hartholz, gerundet, gestrichen, wenn nicht im Raumprogramm anders genannt.
Fliesenböden aus Steinzeug unglasiert, mit Sockelfliesen.
Treppenbeläge aus Steinzeug oder Werkstein.
Rutschfestigkeiten gemäß GUV
Design und Farbtöne nach Absprache.

Terrassen und Geländer

funktionaler Standard

Antennenanlagen, TV-Anschlüsse

funktionaler Standard, soweit erforderlich

Gebüdesicherung

Alarmierungsanlage gegen Einbruch in gebäude- und nutzungsadäquater Ausführung;
Alarmierungsanlage für Amoksituationen in gebäude- und nutzungsadäquater Ausführung

Brandmeldeanlage

Entsprechend den baurechtlichen Anforderungen

Telefon

funktionaler Standard;
Anschluss und Anlage durch Mieter;
Netz als Teil des Datennetzes

Datennetz, Bürotechnik

Glasfaser-Datennetz CAD 7, bzw. Funknetz
WLAN-Accesspoints und Repeater flächendeckend;
Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und Unterhaltung durch (Gebäudeeigentümer)

Beleuchtung

LED-Deckenrasterleuchten, mind. 500 Lux am Arbeitsplatz und Seminarräumen, blend- und reflexfrei, Umfeld mind. 300 Lux, sonstige mind. 100 Lux.

Einzelauslässe einschließlich Unterkonstruktion in den Unterdecken in den im Raumprogramm vermerkten Räumen in raumadäquater und funktionaler Anzahl

Treppenhäuser mit LED-Einbauleuchten in den Wänden oder Treppenuntersichten

Steckdosen

PC-Arbeitsplätze

keine gesondert abgesicherten Steckdosen für PC-Arbeitsplätze

Einzelbüros jeweils:

Schalter mit Steckdose
Doppelsteckdosen

Einzelräume:

in raumadäquater und funktionaler Anzahl

Teeküche:

Schalter mit Steckdose
Arbeitsdoppelsteckdosen
Spülmaschinensteckdose
Kühlschranksteckdose

Kopierraum:

Schalter mit Steckdose
Doppelsteckdosen

Seminarräume jeweils:

Schalter mit Steckdose
Doppelsteckdosen

WC - Räume jeweils:

Schalter mit Steckdose

Weitere Räume ggf. zu definieren ...

Aufzüge

Ausrüstung für barrierefreien Betrieb gem. DIN 18040
Geeignet für Liegendtransport.
Innenverkleidung V4A
1 Seite verspiegelt

Teeküche

Einbau einer Teeküche (Zwei Kochfelder, Spüle, Geschirrspüler, und Kühlschrank).
Die Teeküche wird ab Mietbeginn Eigentum des Mieters.

Schließanlage

Schlösser, PZ-vorgerichtet

Sonstiges

Natürliche Belichtung/Belüftung

soweit nicht anders vermerkt für Aufenthaltsräume ausschließlich vorzusehen;
Fenstergrößen sind entsprechend zu wählen;
ASR 3.6 ist zu beachten;
wenn nicht anders möglich, im Einzelfall Unterstützung durch mechanische Lüftung denkbar.

Barrierefreiheit

DIN 18040, 18024, 18025 beachten;
Vorgaben NBauO und VStättVO zur Barrierefreiheit beachten;
möglichst pro Geschoss ein WC Beh.;
ausreichend Aufzüge, Besucherplätze und Stellplätze vorsehen;
ggf. spezielle Audiounterstützung stellenweise sinnvoll;
ggf. motorisierte Türöffner sinnvoll;
taktile Beschilderung;
Alarmierungssysteme und Rettungssysteme auch auf Menschen mit sensorischen und motorischen Einschränkungen ausrichten.
Abstimmung mit Behindertenbeirat (FB 41)

Allgemeines

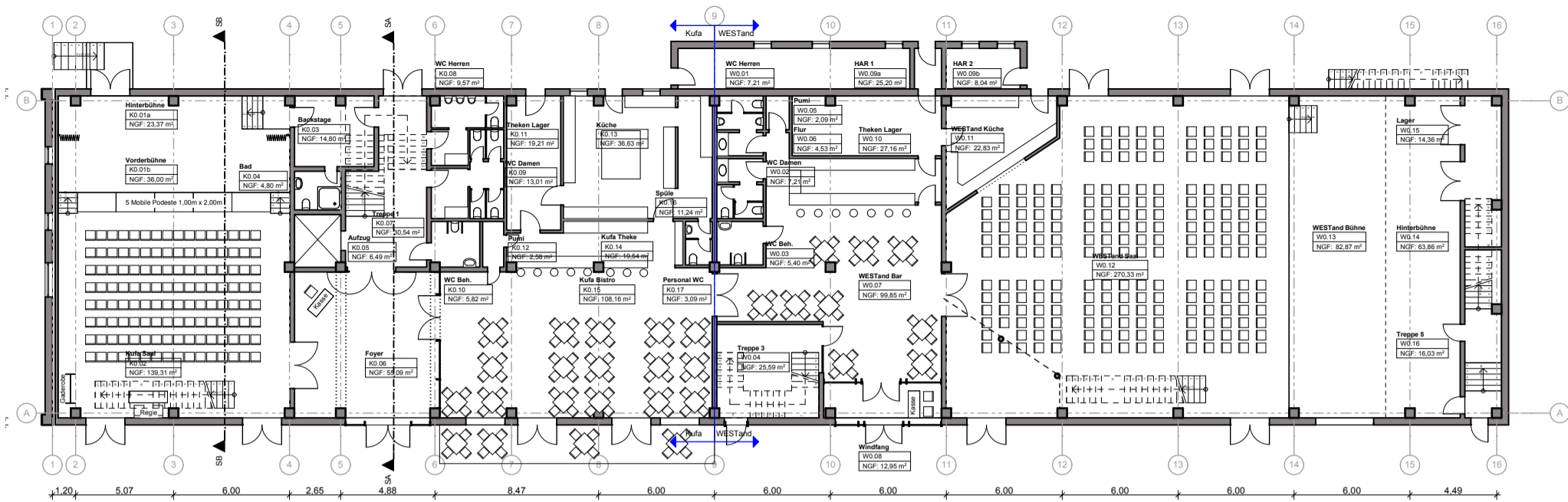
Der Vermieter darf von der Baubeschreibung abweichen, falls dies aufgrund von Auflagen der Baugenehmigungsbehörde, aus statisch konstruktiven oder brandschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Bei Abweichungen vom vereinbarten Standard darf nur gleich- oder höherwertiges Material zum Einsatz kommen.

Vorentwurf 08.08.2016

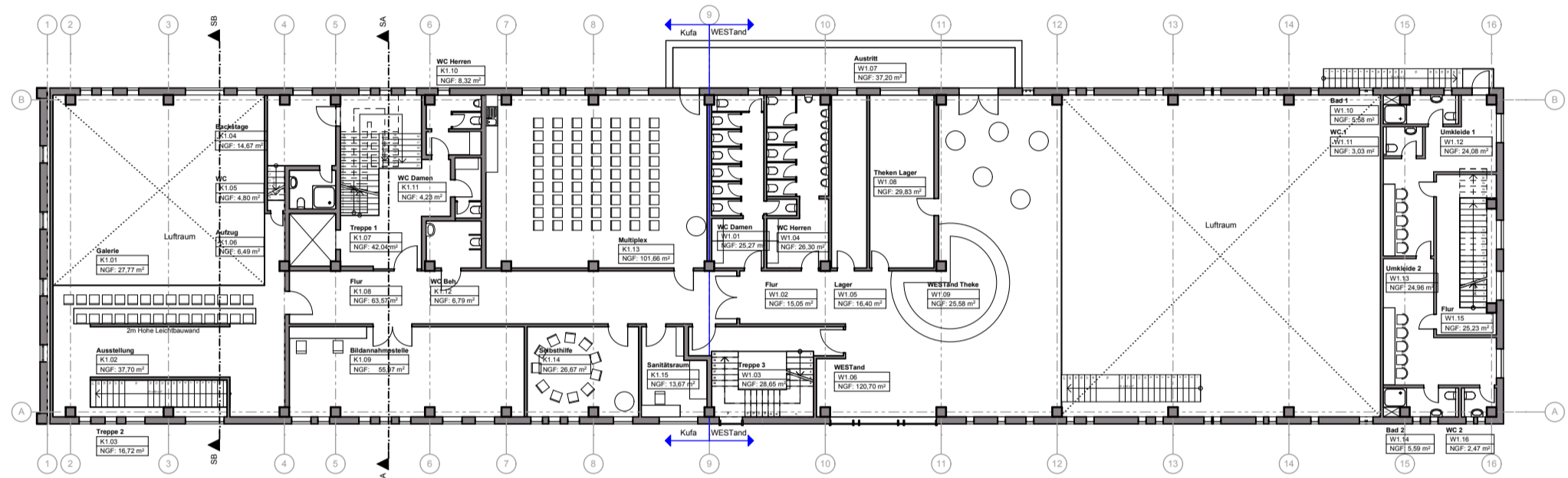
Soziokulturelles Zentrum WESTand
Westbahnhof 13



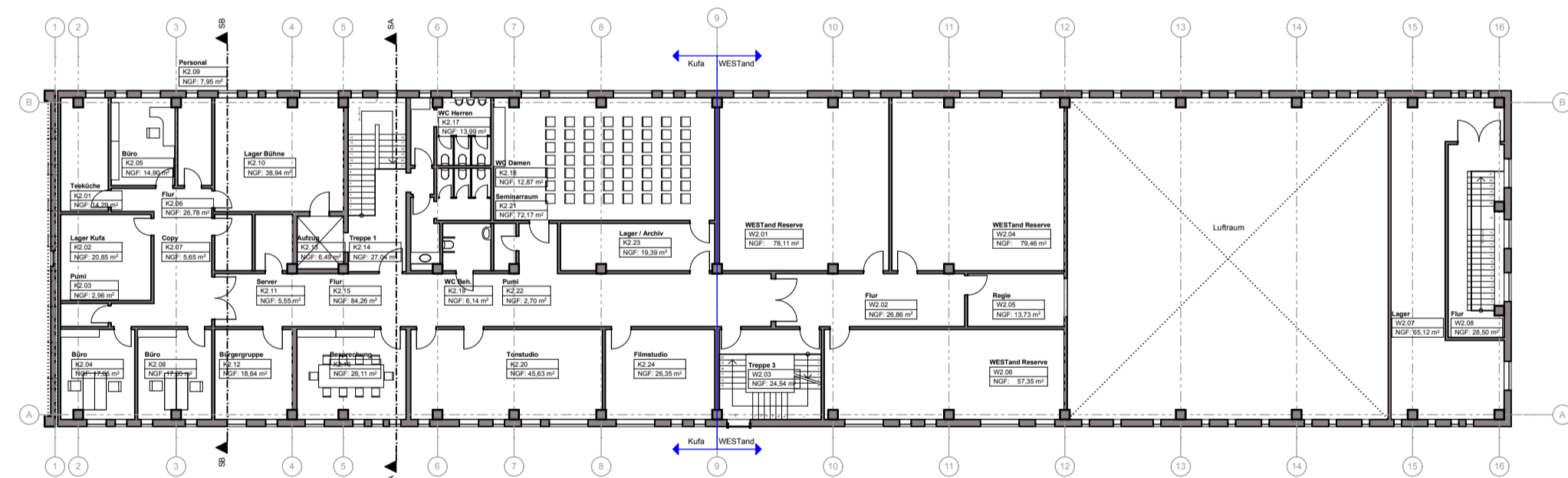
WESTand GmbH
Lützowstraße 2
38102 Braunschweig



Erdgeschoss

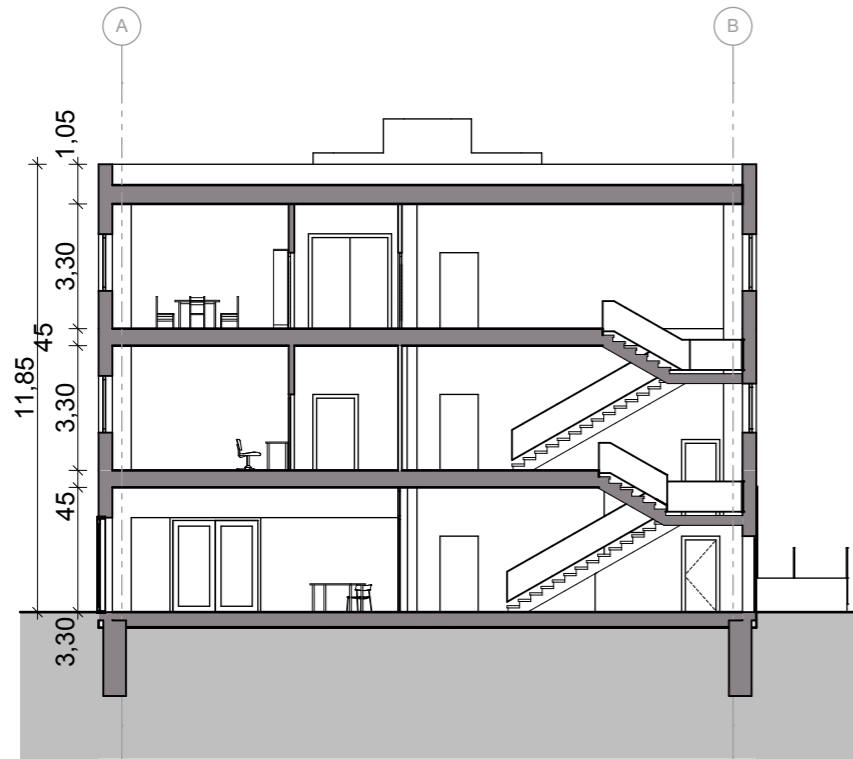


1. Obergeschoss

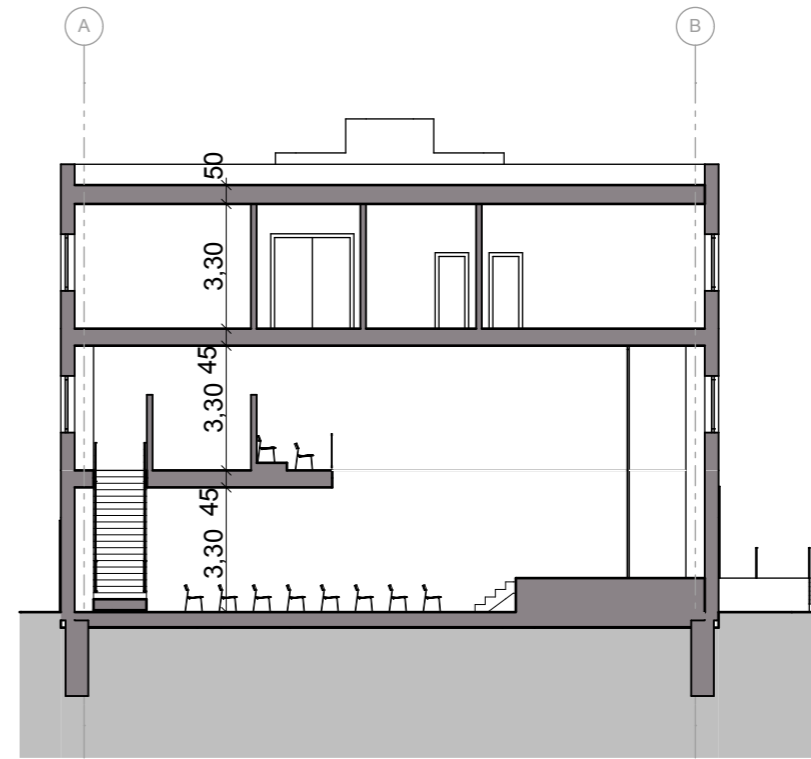


2. Obergeschoss

Plan:	10	Grundrisse			
Projekt:	Soziokulturelles Zentrum WESTand				2016_36
LP :	Vorentwurf	gezeichnet:	Format:	Datum:	Maßstab:
		Sack	DIN A3	08.08.2016	1:300,00
Bauherr:	WESTand GmbH Lützowstraße 2 38102 Braunschweig		Bauadresse:	Westbahnhof 13 Gemarkung: Wilhelmtor Flur u. Stück: Flur 6, Stücke 11/60 und 11/79	
Architekt:	Architekturbüro Windisch, Neuer Weg 6, 38162 Cremlingen Tel.: 05306 - 99 09 49 Fax.: 05306 - 99 03 49 info@architekturbuero-windisch.de, www.architekturbuero-windisch.de				



Schnitt A



Schnitt B

Plan:	07	Schnitt A und B			
Projekt:	Soziokulturelles Zentrum WESTand			2016_36	
LP :	Vorentwurf	gezeichnet:	Format:	Datum:	Maßstab:
		Sack	DIN A3	08.08.2016	1:200
Bauherr:	WESTand GmbH Lützowstraße 2 38102 Braunschweig	Bauadresse:	Westbahnhof 13 Gemarkung: Wilhelmtor Flur u. Stück: Flur 6, Stücke 11/60 und 11/79		
Architekt:	Architekturbüro Windisch, Neuer Weg 6, 38162 Cremlingen Tel.: 05306 - 99 09 49 Fax.: 05306 - 99 03 49 info@architekturbuero-windisch.de, www.architekturbuero-windisch.de				 WINDISCH ARCHITEKTURBÜRO

**Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln
der Stadt Braunschweig
Stand: 14.07.1998**

Inhalt

Zuwendungsbegriff	§ 1
Zuwendungsarten	§ 2
Finanzierungsart, Zuwendungshöhe	§ 3
Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen	§ 4
Antragsverfahren	§ 5
Antragsprüfung	§ 6
Bewilligung	§ 7
Zuwendungsbescheid	§ 8
Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid	§ 9
Öffentlich-rechtliche Verträge	§ 10
Abstimmung mit anderen Bewilligungsbehörden	§ 11
Auszahlung der Zuwendung	§ 12
Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides und Rückforderung der Zuwendung	§ 13
Nachweis der Verwendung	§ 14
Prüfung des Verwendungsnachweises	§ 15
Weitergabe von Zuwendungen durch den Zuwendungsempfänger	§ 16
Verfahrenserleichterungen	§ 17
Besondere Regelungen	§ 18
Ausnahmen	§ 19
Inkrafttreten	§ 20

Anlage 1 / Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur institutionellen Förderung

Inhalt

Anforderung und Verwendung der Zuwendung	Ziff. 1
Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung	Ziff. 2
Inventarisierungspflicht	Ziff. 3
Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers	Ziff. 4
Buchführung	Ziff. 5
Nachweis der Verwendung	Ziff. 6
Prüfung der Verwendung	Ziff. 7
Erstattung der Zuwendung, Verzinsung	Ziff. 8

Anlage 2 / Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung

Inhalt

Anforderung und Verwendung der Zuwendung	Ziff. 1
Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung	Ziff. 2
Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände	Ziff. 3
Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers	Ziff. 4
Nachweis der Verwendung	Ziff. 5
Prüfung der Verwendung	Ziff. 6
Erstattung der Zuwendung, Verzinsung	Ziff. 7

§ 1 Zuwendungsbegriff

- (1) Zuwendungen sind Leistungen aus Haushaltsmitteln der Stadt an Dritte zur Erfüllung bestimmter Zwecke.
- (2) Zu den Zuwendungen gehören zweckgebundene Zuschüsse, Zuweisungen, Schuldendiensthilfen und andere nicht rückzahlbare Leistungen sowie zweckgebundene Darlehen und andere bedingt oder unbedingt rückzahlbare Leistungen.

Bedingt rückzahlbare Leistungen sind alle Zuwendungen, deren Rückzahlung in dem Zuwendungsbescheid an den Eintritt eines künftigen ungewissen Ereignisses gebunden ist. Die Ausübung des Widerrufvorbehaltes für den Fall der nicht zweckentsprechenden oder unwirtschaftlichen Verwendung oder des Widerrufs für den Fall der erschlichenen Zuwendung fällt nicht darunter.

- (3) Keine Zuwendungen sind insbesondere Sachleistungen, Leistungen, auf die der Empfänger einen dem Grund und der Höhe nach unmittelbar durch Rechtsvorschriften begründeten Anspruch hat, Ersatz von Aufwendungen, Entgelte aufgrund von Verträgen (z. B. Kauf-, Miet-, Pachtverträge sowie sonstige gegenseitige Verträge, denen eine für das Geld zu erbringende Leistung des Vertragspartners gegenübersteht), satzungsgemäße Mitgliedsbeiträge, Pflichtumlagen und ähnliches.

§ 2 Zuwendungsarten

Folgende Zuwendungsarten werden unterschieden:

1. Zuwendungen zur Deckung der gesamten Ausgaben oder eines nicht abgegrenzten Teils der Ausgaben des Zuwendungsempfängers (institutionelle Förderung).
2. Zuwendungen zur Deckung von Ausgaben des Zuwendungsempfängers für einzelne zeitlich und sachlich abgegrenzte Vorhaben (Projektförderung),

§ 3 Finanzierungsart, Zuwendungshöhe

- (1) Vor der Bewilligung der Zuwendung ist zu prüfen, welche Finanzierungsart unter Berücksichtigung der Interessenlagen der Stadt und des Zuwendungsempfängers den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit am besten entspricht.
- (2) Die Zuwendung ist grundsätzlich nur zur Teilfinanzierung des zu erfüllenden Zwecks zu bewilligen, und zwar:

- nach einem bestimmten v.H.-Satz oder Anteil der zuwendungsfähigen Ausgaben (Anteilsfinanzierung); die Zuwendung ist bei der Bewilligung auf einen Höchstbetrag zu begrenzen;

oder

- zur Deckung eines Fehlbedarfes, der insoweit verbleibt, wie der Zuwendungsempfänger die zuwendungsfähigen Ausgaben nicht durch eigene oder fremde Mittel decken kann (Fehlbedarfsfinanzierung); die Zuwendung ist bei der Bewilligung auf einen Höchstbetrag zu begrenzen;

oder

- in geeigneten Fällen mit einem festen Betrag an den zuwendungsfähigen Gesamtkosten (Festbetragsfinanzierung); dabei kann die Zuwendung auch auf das Vielfache eines Betrages festgesetzt werden, der sich für eine bestimmte Einheit ergibt.

- (3) Eine Zuwendung darf ausnahmsweise zur Vollfinanzierung bewilligt werden, wenn der Zuwendungsempfänger an der Erfüllung des Zwecks kein oder nur ein geringes Interesse hat, das gegenüber dem Interesse der Stadt nicht ins Gewicht fällt oder wenn die Zweckerfüllung nur bei Übernahme sämtlicher zuwendungsfähiger Ausgaben möglich ist. Die Zuwendung ist bei der Bewilligung auf einen Höchstbetrag zu begrenzen.
- (4) Eigenmittel sollen eingebracht werden. Nachträgliche Finanzierungserleichterungen durch Ausgabenersparnisse bzw. Beibringung von Drittmitteln (z. B. höhere Eintrittsgelder, Zuschüsse, Spenden, etc.) können dem Antragsteller angerechnet werden.
- (5) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes (UStG 1980) als Vorsteuer abziehbar ist, gehört nicht zu den zuwendungsfähigen Ausgaben.
- (6) Bei der Festlegung der Zuwendungshöhe werden die Ausgaben des Zuwendungsempfängers unberücksichtigt gelassen, die darauf zurückzuführen sind, daß die Eingruppierungen oder die Vergütungen der Beschäftigten höher sind als die Eingruppierungen oder die Vergütungen vergleichbarer städt. Bediensteter nach den tariflichen Bestimmungen wären, wenn die entsprechenden Aufgaben von der Stadt wahrgenommen würden. Diese Einschränkung für die Zuwendungsgewährung gilt ferner dann, wenn der Zuwendungsempfänger für die Aufgabenerledigung mehr Beschäftigte einsetzt als dies die Stadt tun würde.

§ 4

Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen

- (1) Zuwendungen dürfen nur bewilligt werden, wenn der Zuwendungszweck durch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen nicht erreicht werden kann und die Stadt an der Erfüllung durch Dritte ein erhebliches Interesse hat, das ohne die Zuwendung nicht oder nicht in notwendigem Umfang befriedigt werden kann. Nicht rückzahlbare Zuwendungen sollen nur bewilligt werden, soweit der Zweck nicht durch unbedingt oder bedingt rückzahlbare Zuwendungen erreicht werden kann.
- (2) Zuwendungen dürfen nur solchen Empfängern bewilligt werden, bei denen eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und die in der Lage sind, die Verwendung der Mittel bestimmungsgemäß nachzuweisen.
- (3) Zuwendungen zur Projektförderung dürfen grundsätzlich nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluß eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Vorhabensbeginn. Bei einem vorzeitigem Vorhabensbeginn ist eine schriftliche Anzeige gegenüber der Stadt erforderlich. Mit der Anzeige des vorzeitigen Vorhabensbeginns wird kein Anspruch auf eine spätere Zuwendung begründet.
- (4) Zuwendungen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist.

- (5) Aus der Bewilligung einer Zuwendung kann nicht geschlossen werden, daß auch in den künftigen Haushaltsjahren mit einer Förderung gerechnet werden kann. Bei der institutionellen Förderung ist ein entsprechender Hinweis in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Für die Bewilligung einer Zuwendung bedarf es eines schriftlichen Antrags des Zuwendungsempfängers. Anträge auf Zuwendungen müssen die zur Beurteilung der Notwendigkeit und Angemessenheit der Zuwendung erforderlichen Angaben enthalten. Der Zuwendungsempfänger hat die im Antrag enthaltenen Angaben auf Verlangen durch geeignete Unterlagen zu belegen.
- (2) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
- bei institutioneller Förderung (vgl. § 2 Nr. 1) ein Haushalts- oder Wirtschaftsplan und ggf. eine Überleitungsrechnung,
 - bei Projektförderung (vgl. § 2 Nr. 2) ein Finanzierungsplan (aufgegliederte Berechnung der mit dem Zweck zusammenhängenden Ausgaben mit einer Übersicht über die beabsichtigte Finanzierung).
 - eine Erklärung darüber, ob der Zuwendungsempfänger allgemein oder für das betreffende Vorhaben zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG 1980 berechtigt ist. In diesem Fall hat er im Finanzierungsplan oder Haushalts- oder Wirtschaftsplan die sich ergebenden Vorteile auszuweisen.
- (3) Für die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen der Jugendhilfe können nach Maßgabe der vom Jugendhilfeausschuß gemäß § 15 KJHG (§ 9 der Satzung des Jugendamtes) zu beschließenden Besonderen Förderungsrichtlinien Sammelanträge (Bündelung mehrerer Einzelanträge auf Projektförderung) gestellt werden.

§ 6 Antragsprüfung

- (1) Die Prüfung des Antrages obliegt dem Amt, das den Haushaltsansatz bewirtschaftet, aus dem die Zuwendung gezahlt werden soll (zuständiges Amt).
- (2) Das Ergebnis der Antragsprüfung ist in einem besonderen Vermerk festzuhalten. Dabei kann auf andere Unterlagen (Antrag, Zuwendungsbescheid) verwiesen werden. In dem Vermerk soll insbesondere auf die Notwendigkeit und Angemessenheit der Zuwendung eingegangen werden sowie auf
- die Beteiligung anderer Ämter (auch in fachtechnischer Hinsicht),
 - den Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
 - die Wahl der Finanzierungsart
 - die Sicherung der Gesamtfinanzierung
 - die finanzielle Auswirkung auf künftige Haushaltsjahre

- (3) Bei Zuwendungen für Baumaßnahmen sind die fachlich zuständigen Ämter der Verwaltung zu beteiligen. Von einer Beteiligung darf abgesehen werden, wenn die für eine Baumaßnahme vorgesehene Zuwendung 10 000,00 DM nicht übersteigt.

§ 7 Bewilligung

Für die Bewilligung der Zuwendungen gelten die Zuständigkeitsregelungen der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) unter Berücksichtigung der Ratsrichtlinie gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 NGO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8 Zuwendungsbescheid

- (1) Die Zuwendungen werden regelmäßig durch schriftlichen Bescheid bewilligt. Soweit dem Antrag des Zuwendungsempfängers nicht entsprochen wird, ist dies erforderlichenfalls zu begründen (§ 39 VwVfG).

- (2) Der Zuwendungsbescheid muß insbesondere enthalten:

- die genaue Bezeichnung des Zuwendungsempfängers,
- Art (§ 2) und Höhe der Zuwendung,
- die genaue Bezeichnung des Zuwendungszwecks und, wenn mit Hilfe der Zuwendung Gegenstände erworben oder hergestellt werden, ggf. die Angabe, wie lange diese für den Zuwendungszweck gebunden sind.
- bei Förderung desselben Zwecks durch mehrere öffentliche Stellen, die ausdrückliche Benennung der Stelle, gegenüber der der Verwendungsnachweis zu erbringen ist,
- die Finanzierungsart (§ 3 Abs. 2) und den Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben,
- den Bewilligungszeitraum; dieser kann bei Zuwendungen zur Projektförderung über das laufende Haushaltsjahr hinausgehen, soweit hierfür eine haushaltsrechtliche Ermächtigung vorhanden ist,
- soweit zutreffend, die Anforderung einer Überleitungsrechnung auf Einnahmen und Ausgaben,
- die anzuwendenden Nebenbestimmungen und etwaige Abweichungen (§ 9),
- und grundsätzlich eine Rechtsbehelfsbelehrung.

Bei Zuwendungen zur Projektförderung kann das zuständige Amt den Zuwendungsempfänger auffordern, an geeigneter Stelle einen Hinweis auf die städtische Finanzhilfe anzubringen.

- (3) Stellt sich beispielsweise aufgrund einer Mitteilung des Zuwendungsempfängers heraus, daß der Zuwendungszweck mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist, hat das zuständige Amt zu prüfen, ob das Vorhaben eingeschränkt, umfinanziert oder notfalls eingestellt wird oder ob die Zuwendung ausnahmsweise erhöht werden kann.

§ 9

Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid

- (1) Allgemeine Nebenbestimmungen im Sinne des § 36 VwVfG für Zuwendungen zur institutionellen Förderung und zur Projektförderung ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2. Sie sind grundsätzlich unverändert zum Bestandteil des Zuwendungsbescheides zu machen.
- (2) Das nach § 6 Abs. 1 zuständige Amt darf
 - bei institutioneller Förderung die Verwendung von Mitteln eines Ansatzes des Haushalts- oder Wirtschaftsplans für Zwecke eines anderen Ansatzes (echte und unechte Deckung) zulassen, der Ansammlung oder Beibehaltung von Betriebsmittelrücklagen bis zu einer im Einzelfall angemessenen Höhe - regelmäßig bis zu den üblicherweise in zwei Monaten anfallenden Personal- und Sachausgaben - zustimmen sowie die Bildung von Rückstellungen gestatten,
 - bei Projektförderung im Einzelfall eine Überschreitung der Einzelansätze des Finanzierungsplans um mehr als 20 v. H. zulassen, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Einzelansätzen ausgeglichen werden kann, sowie bei Vorliegen besonderer Umstände Fristen für die Vorlage des Verwendungsnachweises abweichend von den Allg. Nebenbestimmungen festlegen und auf die Vorlage von Belegen verzichten. Im Bereich der Jugendhilfe kann in einem Zuwendungsbescheid, der auf einen Sammelantrag nach § 5 Abs. 3 ergeht, gestattet werden, daß die geförderten Einzelvorhaben hinsichtlich ihrer Dauer und Teilnehmerzahl verändert und gegeneinander ausgetauscht werden dürfen, wenn dadurch der Gesamtbetrag der bewilligten Einzelzuwendungen nicht überschritten wird.
 - eine Bürokostenpauschale (laufende Kosten, insbesondere Telefonkosten, Büromaterial) in Höhe von 3 v. H. der zuwendungsfähigen Sachausgaben, höchstens jedoch 3 000 DM ohne Einzelbeleg anerkennen, wobei bei demselben Zuwendungsempfänger die Pauschale entweder nur im Rahmen der institutionellen Förderung oder im Rahmen der Projektförderung Berücksichtigung finden kann. Sollen darüber hinausgehende Beträge geltend gemacht werden, ist der Gesamtbetrag durch Einzelnachweis zu belegen.
- (3) Über die Allgemeinen Nebenbestimmungen hinaus ist je nach Art, Zweck und Höhe der Zuwendung sowie nach Lage des einzelnen Falles im Zuwendungsbescheid insbesondere zu regeln:
 - bei nicht rückzahlbaren Zuwendungen der Vorbehalt dinglicher Rechte an Gegenständen zur Sicherung der zweckentsprechenden Verwendung oder eines etwaigen Rückforderungsanspruches,
 - bei bedingt oder unbedingt rückzahlbaren Zuwendungen die Rückzahlung und Verzinsung sowie die Sicherung des Rückzahlungsanspruches,
 - bei Zuwendungen für die Herausgabe von Veröffentlichungen die Lieferung einer angemessenen Zahl von Freistücken,
 - die Einräumung von Benutzungsrechten an Schutzrechten, die Übertragung von Schutzrechten auf die Stadt oder ihre angemessene Beteiligung an den Erträgen aus diesen Rechten,

- bei Zuwendungen für Forschungs- und sonstige wissenschaftliche Arbeiten die Nutzbarmachung der Ergebnisse für die Allgemeinheit, z. B. durch Veröffentlichungen,
 - die Beteiligung fachtechnisch zuständiger Ämter,
 - der unentgeltliche Besuch einer Einrichtung oder Veranstaltung durch städtische Bedienstete oder Beauftragte zu Prüfzwecken,
 - Besonderheiten hinsichtlich des Verwendungsnachweises, dabei kann das zuständige Amt die Auszahlung eines Restbetrages (im Regelfall 5 v. H. der Zuwendung) von der Vorlage des Verwendungsnachweises abhängig machen,
 - bei Zuwendungen an Unternehmen die Prüfung auch der zweckentsprechenden sowie der wirtschaftlichen und sparsamen Verwendung der Zuwendungen durch einen sachverständigen Prüfer, z. B. Wirtschaftsprüfer und die Vorlage des Berichts über diese Prüfung,
 - bei institutioneller Förderung, und in geeigneten Fällen bei Projektförderung, ob eine Auszahlung von Teilbeträgen zu bestimmten kalendermäßig festgelegten Terminen in Betracht kommt.
- (4) In geeigneten Fällen ist der Zuwendungsbescheid mit dem Vorbehalt zu versehen, daß die Förderung aus zwingenden Gründen ganz oder teilweise eingestellt werden kann (insoweit Widerruf nach § 49 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG). Der Stadtkämmerer kann aus zwingenden haushaltswirtschaftlichen Gründen das Einfügen eines derartigen Vorbehalts verlangen.

§ 10 Öffentlich-rechtliche Verträge

In Ausnahmefällen können Zuwendungen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Verträge gewährt werden. Die Bestimmungen dieser Richtlinie gelten für diese Form der Zuwendungsgewährung sinngemäß.

§ 11 Abstimmung mit anderen Bewilligungsbehörden

Sollen für denselben Zweck Zuwendungen sowohl von der Stadt als auch von anderen öffentlichen Stellen bewilligt werden, hat sich das zuständige Amt vor der Bewilligung mit den anderen Bewilligungsbehörden soweit wie möglich abzustimmen über

- die zu finanzierenden Maßnahmen,
- die Finanzierungsart und die Höhe der Zuwendungen,
- Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid,
- die Beteiligung der fachlich zuständigen Ämter der Verwaltung bei Baumaßnahmen
- den Verwendungsnachweis und seine Prüfung nach Maßgabe dieser Richtlinie.

§ 12 Auszahlung der Zuwendung

- (1) Die Zuwendung darf erst dann ausgezahlt werden, wenn der Zuwendungsbescheid wirksam geworden ist. Soll die Zuwendung zu einem späteren Zeitpunkt ausgezahlt werden, sind die Gründe in einem Aktenvermerk festzuhalten.
- (2) Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher ausgezahlt werden, als sie voraussichtlich innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen des Zuwendungszwecks benötigt wird, sofern nicht Teilbeträge zu festgelegten Terminen zugelassen sind (vgl. § 9 Abs. 3).
- (3) Bei Projektförderung längerfristiger Vorhaben sollen nur Teilbeträge ausgezahlt und die Auszahlung davon abhängig gemacht werden, daß die Verwendung der bereits gezahlten Teilbeträge in summarischer Form nachgewiesen wird. Wird der Zuwendungsbetrag in einer Summe ausgezahlt, sind die Gründe hierfür aktenkundig zu machen.

§ 13 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides und Rückforderung der Zuwendung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf von Zuwendungsbescheiden sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendungen incl. der zu entrichtenden Zinsen richten sich nach dem Verwaltungsverfahrenrecht (vgl. insbesondere § 49 a Nds. VwVfG, §§ 48, 49 VwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften sowie den Allgemeinen Nebenbestimmungen (Anlage 1 oder Anlage 2) als Bestandteil des Zuwendungsbescheides. Die erforderlichen Verwaltungsakte sind unter Angabe der Rechtslage schriftlich zu begründen (§ 39 VwVfG).

§ 14 Nachweis der Verwendung

- (1) Das zuständige Amt hat von dem Zuwendungsempfänger den Nachweis der Verwendung entsprechend dem Zuwendungsbescheid (einschließlich der Nebenbestimmungen) zu verlangen.
- (2) Werden für denselben Zweck Zuwendungen sowohl von der Stadt als auch von anderen öffentlichen Stellen bewilligt, soll nach näherer Vereinbarung der Verwendungsnachweis und ggf. der Zwischennachweis nur gegenüber einer Stelle erbracht werden. Im allgemeinen wird die Stelle in Betracht kommen, welche die größte Zuwendung bewilligt hat oder die dem Sitz des Zuwendungsempfängers am nächsten liegt. Beträgt die Zuwendung der Stadt mehr als 100 000 DM, ist das Rechnungsprüfungsamt vor dem Abschluß der Vereinbarung zu hören. In jedem Fall ist es von einer getroffenen Vereinbarung zu unterrichten.

§ 15 Prüfung des Verwendungsnachweises

- (1) Das zuständige Amt hat unverzüglich nach Eingang des Zwischen- oder Verwendungsnachweises zu prüfen, ob
 - der Zwischen- oder Verwendungsnachweis den im Zuwendungsbescheid (einschl. der Nebenbestimmungen) festgelegten Anforderungen entspricht,
 - die Zuwendung nach den Angaben im Zwischen- oder Verwendungsnachweis und ggf. den beigelegten Belegen zweckentsprechend verwendet worden ist,

- der mit der Zuwendung beabsichtigte Zweck erreicht worden ist.

- (2) Ggf. sind Ergänzungen oder Erläuterungen zu verlangen und örtliche Erhebungen durchzuführen. Vorgelegte Belege sind nach der Einsichtnahme mit einem Prüfungsvermerk zu versehen und an den Zuwendungsempfänger zurückzugeben. Auf die Jahresfrist nach § 48 Abs. 4, § 49 VwVfG ist besonders zu achten.
- (3) Der Umfang und das Ergebnis der Prüfung sind in einem Vermerk (Prüfungsvermerk) niederzulegen. Dem Rechnungsprüfungsamt ist unaufgefordert eine Ausfertigung des Prüfungsvermerks zu übersenden, soweit sich bei der Prüfung wesentliche Feststellungen ergeben.

§ 16

Weitergabe von Zuwendungen durch den Zuwendungsempfänger

Wird im Zuwendungsbescheid vorgesehen, daß der Zuwendungsempfänger die Zuwendung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks an Dritte als weitere Zuwendungsempfänger weiterleiten darf, so ist im Zuwendungsbescheid festzulegen, unter welchen Voraussetzungen der Zuwendungsempfänger die Beträge weiterleiten darf und wie die zweckentsprechende Verwendung ihm gegenüber nachzuweisen ist. Hierbei ist sicherzustellen, daß die für den Zuwendungsempfänger maßgebenden Bestimmungen des Zuwendungsbescheides (einschließlich der Nebenbestimmungen), soweit zutreffend, auch dem Dritten auferlegt werden.

§ 17

Verfahrenserleichterungen

Beträgt die Zuwendung bei einer institutionellen Förderung für ein Haushaltsjahr oder bei einer Projektförderung weniger als 10 000 DM, können bei der Anwendung der §§ 1 - 16 im Einzelfall Erleichterungen zugelassen werden. Das gleiche gilt unabhängig von der Höhe des Betrages für die Gewährung von Zuwendungen zur Jugendhilfe und zur Altenkreisarbeit. Ein der Sachlage angemessener Verwendungsnachweis ist jedoch unerläßlich; er muß im Falle einer Projektförderung zumindest die Anforderungen an den einfachen Verwendungsnachweis erfüllen (vgl. Anlage 2, Nr. 5.6).

§ 18

Besondere Regelungen

Grundsätzliche Zweifelsfragen sowie Fragen von erheblicher finanzieller Bedeutung, die sich bei der Anwendung dieser Richtlinie ergeben, sind im Einvernehmen mit der Stadtkämmerei zu klären. Soweit diese Regelungen den Verwendungsnachweis betreffen, ist auch das Einvernehmen mit dem Rechnungsprüfungsamt herzustellen.

§ 19

Ausnahmen

Die Bestimmungen dieser Richtlinie gelten nicht für die Aufwendungsdarlehen und die Aufwendungszuschüsse, die im Rahmen der Wohnungsbauförderung gewährt werden. Ferner sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen die Zuwendungen an

- die wirtschaftlichen Unternehmen der Stadt,
- die wirtschaftlichen Unternehmen, an denen die Stadt beteiligt ist,
- das Land Niedersachsen für das Staatstheater Braunschweig,

- die freien Träger der Jugendhilfe zur laufenden Förderung von Kindertagesstätten,
- die Betriebsträger städtischer Kindertagesstätten,
- die Sportvereine zur Unterhaltung von Sportanlagen,
- die Zuwendungsempfänger im Bereich des Beschäftigungsbetriebs Hilfe zur Arbeit. Bei Qualifizierungsmaßnahmen gilt diese Ausnahmeregelung nicht.

§ 20
Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit dem 01.01.1999 in Kraft. Mit dem gleichen Tag treten entgegenstehende städtische Bestimmungen außer Kraft.

Anlage 1

Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur institutionellen Förderung

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur institutionellen Förderung enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Sie sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1 Anforderung und Verwendung der Zuwendung

- 1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
- 1.2 Alle mit dem Zweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter) und die Eigenmittel des Empfängers sind als Deckungsmittel für alle Ausgaben einzusetzen. Der Haushalts- oder Wirtschaftsplan einschließlich Organisations- und Stellenplan ist verbindlich.
- 1.3 Die Zuwendung darf nicht für Ausgaben angefordert oder verwendet werden, die entstehen, weil die Eingruppierungen oder die Vergütungen der Beschäftigten des Empfängers höher sind als die Eingruppierungen oder die Vergütungen vergleichbarer städtischer Bediensteter nach den tariflichen Bestimmungen wären, wenn die entsprechenden Aufgaben von der Stadt wahrgenommen würden. Das gleiche gilt, wenn Ausgaben darauf zurückzuführen sind, daß der Empfänger für die Aufgabenerledigung mehr Beschäftigte einsetzt, als dies die Stadt tun würde.
- 1.4 Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Die Anforderung jedes Teilbetrages muß die zur Beurteilung des Mittelbedarfs erforderlichen Angaben enthalten.
- 1.5 Rücklagen dürfen nicht gebildet werden. Dem steht die Beibehaltung oder die Ansammlung einer Betriebsmittelrücklage bis zu einer im Einzelfall angemessenen Höhe - regelmäßig bis zu den üblicherweise in zwei Monaten anfallenden Personal- und Sachausgaben - zum Jahresende nicht entgegen, soweit sie aus Liquiditätsgründen erforderlich ist. Die Bildung von Rückstellungen bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt.

2 Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung

Ermäßigen sich die nach der Bewilligung in dem Haushalts- oder Wirtschaftsplan veranschlagten Gesamtausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue hinzu, so kann sich die Zuwendung

- 2.1 bei Anteilsfinanzierung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen sonstigen Mitteln des Empfängers,
- 2.2 bei Festbetrags-, Fehlbedarfs- und Vollfinanzierung in der Regel um den hälftigen in Betracht kommenden Betrag ermäßigen (vgl. § 3 Abs. 4 der Zuwendungsrichtlinien).

Dies gilt (mit Ausnahme der Vollfinanzierung) nur, wenn sich die Gesamtausgaben oder die Deckungsmittel um 2,5 v. H. oder mehr ändern, mindestens jedoch um 1 000 DM. Tritt der Fall der Überfinanzierung ein, so ist die Zuwendung in Höhe des über die Gesamtausgaben hinausgehenden Betrages zurückzufordern. Zweckgebundene Spenden werden von dieser Regelung nicht erfaßt.

3 Inventarisierungspflicht

Der Zuwendungsempfänger hat Gegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungswert 800 DM übersteigt, zu inventarisieren. Soweit aus besonderen Gründen die Stadt Eigentümer ist oder wird, sind die Gegenstände in dem Inventar besonders zu kennzeichnen.

4 Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Stadt anzuzeigen, wenn

- 4.1 er nach Vorlage des Haushalts- oder Wirtschaftsplanes weitere Zuwendungen bei Dritten beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder eine Änderung der Finanzierung um 2,5 v. H. oder mehr, mindestens jedoch 1 000 DM ergibt,
- 4.2 für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 4.3 die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden können.

5 Buchführung

- 5.1 Die Kassen- und Buchführung sowie die Ausgestaltung der Belege sind entsprechend den Regeln des kommunalen Haushaltsrechts einzurichten; es sei denn, daß die Bücher nach den für Bund oder Land geltenden entsprechenden Vorschriften oder nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung bzw. als einfache Einnahme-/Ausgaberechnung geführt werden.
- 5.2 Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere die Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis und bei Gegenständen den Verwendungszweck.
- 5.3 Der Zuwendungsempfänger hat die Belege fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, soweit nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

6 Nachweis der Verwendung

- 6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Haushalts- oder Wirtschaftsjahres nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis.
- 6.2 In dem Sachbericht sind die Tätigkeit des Zuwendungsempfängers sowie das erzielte Ergebnis im abgelaufenen Haushalts- oder Wirtschaftsjahr darzustellen. Tätigkeits-, Geschäfts-, Abschluß- und Prüfungsberichte sind beizufügen.
- 6.3 Der zahlenmäßige Nachweis besteht aus der Jahresrechnung oder bei kaufmännischer doppelter Buchführung dem Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und auf Verlangen der Stadt eine Überleitungsrechnung auf Einnahmen und Ausgaben). Die Jahresrechnung muß alle Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Haushaltsjahres in der Gliederung des Haushalts- oder Wirtschaftsplanes enthalten sowie das Vermögen und die Schulden zu Beginn und Ende des Haushaltsjahres ausweisen.

- 6.4 Ist neben der institutionellen Förderung auch eine Zuwendung zur Projektförderung bewilligt worden, so ist jede Zuwendung getrennt nachzuweisen. In jedem Falle sind in dem Verwendungsnachweis für die institutionelle Förderung die Zuwendungen zur Projektförderung nachrichtlich anzugeben.

7 Prüfung der Verwendung

- 7.1 Die Stadt ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen, insbesondere zu der Personalausstattung, zu den Eingruppierungen und zu den Vergütungen der Beschäftigten, anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 7.2 Unterhält der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwendungsnachweis vorher zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.
- 7.3 Das Rechnungsprüfungsamt ist berechtigt, bei dem Zuwendungsempfänger zu prüfen.

8 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

- 8.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (insbesondere §§ 48, 49 VwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam ist oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird. Die Erstattung der Zuwendung sowie deren Verzinsung richtet sich nach § 49 a Nds. VwVfG
- 8.2 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen verlangt werden.

Anlage 2

Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Sie sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1 Anforderung und Verwendung der Zuwendung

- 1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
- 1.2 Alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter) und der Eigenanteil des Zuwendungsempfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich. Die Einzelansätze dürfen um bis zu 20 v. H. überschritten werden, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Einzelansätzen ausgeglichen werden kann. Beruht die Überschreitung eines Einzelansatzes auf behördlichen Bedingungen oder Auflagen, insbesondere im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens, sind innerhalb des Gesamtergebnisses des Finanzierungsplans auch weitergehende Abweichungen zulässig.
- 1.3 Dürfen aus der Zuwendung auch Personalausgaben oder sächliche Verwaltungsausgaben geleistet werden und werden die Gesamtausgaben des Zuwendungsempfängers überwiegend aus Zuwendungen der öffentlichen Hand bestritten, darf die Zuwendung nicht für Ausgaben angefordert oder verwendet werden, die entstehen, weil die Eingruppierungen oder die Vergütungen der Beschäftigten des Zuwendungsempfängers höher sind als die Eingruppierungen oder die Vergütungen vergleichbarer städtischer Bediensteter nach den tariflichen Bestimmungen wären, wenn die entsprechenden Aufgaben von der Stadt wahrgenommen würden. Das gleiche gilt, wenn Ausgaben darauf zurückzuführen sind, daß der Zuwendungsempfänger für die Aufgabenerledigung mehr Beschäftigte einsetzt als dies die Stadt tun würde.
- 1.4 Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Die Anforderung jedes Teilbetrages muß die zur Beurteilung des Mittelbedarfs erforderlichen Angaben enthalten. Dabei ist die Verwendung bereits erhaltener Teilbeträge in summarischer Form mitzuteilen. Im übrigen dürfen die Zuwendungen wie folgt in Anspruch genommen werden:
 - 1.4.1 bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen an derer Zuwendungsgeber und mit vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,
 - 1.4.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel des Zuwendungsempfängers verbraucht sind.
- 1.5 Der Zuwendungsbescheid kann mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, wenn sich herausstellt, daß der Zuwendungszweck mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist.

2 Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung

Ermäßigen sich nach der Bewilligung die im Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben für denwendungszweck, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel hinzu, so kann sich die Zuwendung

- 2.1 bei Anteilsfinanzierung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,
- 2.2 bei Festbetrags-, Fehlbedarfs- und Vollfinanzierung in der Regel um den hälftigen in Betracht kommenden Betrag ermäßigen (vgl. § 3 Abs. 4 der Zuwendungsrichtlinien).

Dies gilt (mit Ausnahme der Vollfinanzierung) nur, wenn sich die Gesamtausgaben oder die Deckungsmittel um 2,5 v. H. oder mehr ändern, mindestens jedoch um 1 000 DM. Tritt der Fall der Überfinanzierung ein, so ist die Zuwendung in Höhe des über die Gesamtausgaben hinausgehenden Betrages zurückzufordern.

Zweckgebundene Spenden werden von dieser Regelung nicht erfaßt.

3 Zur Erfüllung deswendungszwecks beschaffte Gegenstände

- 3.1 Gegenstände, die zur Erfüllung deswendungszwecks erworben oder hergestellt werden, sind für denwendungszweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Der Zuwendungsempfänger darf über sie vor Ablauf der im Zuwendungsbescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht verfügen.
- 3.2 Der Zuwendungsempfänger hat die zur Erfüllung deswendungszwecks beschafften Gegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungswert 800 DM übersteigt, zu inventarisieren. Soweit aus besonderen Gründen die Stadt Eigentümer ist oder wird, sind die Gegenstände in dem Inventar besonders zu kennzeichnen.

4 Mitteilungspflichten deswendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Stadt anzuzeigen, wenn

- 4.1 er nach Vorlage des Finanzierungsplans weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei Dritten beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder eine Änderung der Finanzierung um 2,5 v. H. oder mehr, mindestens jedoch 1 000 DM ergibt,
- 4.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgeblichen Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 4.3 sich Anhaltspunkte ergeben, daß derwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 4.4 die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden können,
- 4.5 zu inventarisierende Gegenstände innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr entsprechend demwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden,
- 4.6 ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.

5 Nachweis der Verwendung

- 5.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des 6. auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats, der Stadt nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Ist der Zuwendungszweck nicht bis zum Ablauf des Haushaltsjahres erfüllt, ist binnen vier Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres über die in diesem Jahr erhaltenen Beträge ein Zwischennachweis zu führen.
- 5.2 Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis.
- 5.3 In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis im einzelnen darzustellen. Dem Sachbericht sind ggf. die Berichte der beteiligten Ämter der Verwaltung beizufügen.
- 5.4 In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen und Ausgaben in zeitlicher Folge und voneinander getrennt entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplanes auszuweisen. Der Nachweis muß alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter, eigene Mittel) und Ausgaben enthalten. Aus dem Nachweis müssen Tag, Empfänger/Einzahler sowie Grund und Einzelbetrag jeder Zahlung ersichtlich sein. Soweit der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG 1980 hat, dürfen nur die Entgelte (Preise ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.
- 5.5 Mit dem Nachweis sind die Belege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen vorzulegen.
- 5.6 Sofern ein einfacher Verwendungsnachweis zugelassen ist, besteht dieser aus dem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis ohne Vorlage von Belegen. In dem Nachweis sind Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans in zeitlicher Reihenfolge in monatlichen Summen aufzuführen.
- 5.7 Der Zwischennachweis besteht aus dem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis ohne Vorlage von Belegen, in dem Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans summarisch zusammenzustellen sind.
- 5.8 Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis und bei Gegenständen den Verwendungszweck. Im Verwendungsnachweis ist zu bestätigen, daß die Ausgaben notwendig waren, daß wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist und daß die Angaben mit den Büchern und ggf. den Belegen übereinstimmen.
- 5.9 Der Zuwendungsempfänger hat die Belege fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.
- 5.10 Darf der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Zuwendungszwecks Mittel an Dritte weiterleiten, muß er die Weitergabe davon abhängig machen, daß die empfangenen Stellen ihm gegenüber Zwischen- und Verwendungsnachweise nach den Nummern 5.1 - 5.8 erbringen. Diese Nachweise sind dem Verwendungsnachweis nach Nummer 5.1 beizufügen.

6 Prüfung der Verwendung

- 6.1 Die Stadt ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen, insbesondere zu der Personalausstattung, zu den Eingruppierungen und zu den Vergütungen der Beschäftigten, anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nr. 5.10 sind diese Rechte der Stadt auch dem Dritten gegenüber auszubedingen.
- 6.2 Unterhält der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwendungsnachweis vorher zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.
- 6.3 Das Rechnungsprüfungsamt ist berechtigt, bei dem Zuwendungsempfänger zu prüfen.

7 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

- 7.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (insbesondere §§ 48, 49 VwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam ist oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird. Die Erstattung der Zuwendung sowie deren Verzinsung richtet sich nach § 49 a Nds. VwVfG.
- 7.2 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen verlangt werden.

Musterformulierung Grundschuldeintragung gemäß § 6 Absatz (3)

Die Grundschuld soll folgenden Wortlaut haben:

Vorstehendes vorausgeschickt bat mich die/der Erschienene um Beurkundung einer Grundschuldbestellung

und erklärte:

1. Die WESTand GmbH ist Alleineigentümerin des im

Grundbuch des Amtsgerichts Braunschweig
von Blatt
eingetragenen Grundbesitzes,
Gemarkung Flur Flurstück
Gebäude- und Freifläche,
in Größe von qm.

Die WESTand GmbH hat am mit der Stadt Braunschweig einen Mietvertrag über Gewerbemieträume für ein Soziokulturelles Zentrum und einen Baukostenzuschuss geschlossen.

2. Zur Absicherung des Anspruchs auf Rückzahlung des der WESTand GmbH gewährten Zuschusses bestellt diese an dem vorgenannten Grundeigentum zu Gunsten der

Stadt Braunschweig
- als Gläubiger -,

eine erstrangige Buchgrundschuld in Höhe von

1.500.000,00 €

(in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro)

nebst 15 v. H. Jahreszinsen vom heutigen Tage ab und bewilligt und beantragt die Eintragung der Grundschuld nebst Zinsen in das Grundbuch.

3. Der Grundschuld dürfen keine Rechte in anderen Abteilungen vorgehen.

4. Wegen des Grundschuldbetrages und der Zinsen unterwirft sich die WESTand GmbH der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zulässig ist.

Es wird bewilligt und beantragt, auch die Eintragung der Vollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch einzutragen.

5. Die/Der Erschienene, nämlich

übernimmt hiermit die persönliche Haftung für die Zahlung eines Geldbetrags, dessen Höhe der vereinbarten Grundschuld (Kapital, Zinsen, Nebenleistungen) entspricht. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner. Jeder Schuldner unterwirft sich wegen dieser Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dies gilt auch schon vor der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch und vor der Vollstreckung in das belastete Grundeigentum sowie für den Fall des Erlöschens der Grundschuld im Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich des Betrags (Kapital, Zinsen, Nebenleistungen, Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung gemäß § 1118 BGB), mit welchem die Gläubigerin hierbei ausgefallen ist. Der Notar hat insbesondere auf die über die Grundschuldssicherheit hinaus übernommene persönliche Schuldverpflichtung hingewiesen und über die daraus folgende Haftung mit dem gesamten Vermögen belehrt. Aus der unter Nummer 2) bestellten Grundschuld und der übernommenen persönlichen Haftung darf sich die Gläubigerin nur einmal in Höhe des Betrags der Grundschuld nebst Zinsen, Nebenleistungen und Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung gemäß § 1118 BGB befriedigen.

6. Der Notar ist ermächtigt, dem Gläubiger auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es dabei der Nachweisführung der Fälligkeit von Ansprüchen bedarf.
7. Die/Der Erschienene trägt die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung.
8. Der Notar hat den Grundbuchinhalt am ... feststellen lassen und dessen Inhalt mit der/dem Erschienenen erörtert.

I.

- 1) Im Hinblick auf die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Erschienenen zunächst auf Befragen des Notars, dass weder der Notar noch andere Personen, mit denen sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in nachfolgender Angelegenheit anwaltlich vorbefasst waren oder sind.
- 2) Die Beteiligten bestätigen, dass sie den Vertragsentwurf vom Notar rechtzeitig erhalten haben und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

II.

Für die Käuferin ist ein Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand in dem Mietvertrag vom ... eingeräumt worden für den Fall, dass die Zwangsversteigerung über das Grundstück angeordnet wird oder im Falle einer Insolvenz oder Betriebsaufgabe des Eigentümers oder wenn der Eigentümer einen Kaufvertrag mit einem Dritten schließt.

Für den durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu Stande kommenden Kaufvertrag gelten nachfolgende Bestimmungen:

**Grundstückskaufvertrag
nebst Auflassung**

§ 1 - Kaufgegenstand

- 1) Der/Die Erschienene/n zu 1), im folgenden "der Verkäufer" genannt, ist/sind Eigentümer/in des im

Grundbuch von

eingetragenen Grundbesitzes

Gemarkung , **Flur** , **Flurstück** ,
Hof- und Gebäudefläche,
in Größe von **qm.**

- 2) Der Notar hat das Grundbuch am _____ und am Tag der Beurkundung einsehen lassen und die Erschienenen über dessen vorstehend wiedergegebenen Inhalt sowie darüber belehrt, dass das vorgenannte Grundbuch wie folgt belastet ist:
- a) Abteilung II

 - b) Abteilung III
- 3) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

§ 2 - Verkauf

- 1) Der Verkäufer verkauft hiermit den in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz nebst den darauf befindlichen Baulichkeiten – im folgenden „Kaufobjekt“ genannt – an den/die Erschienene zu 2), - im folgenden "der Käufer" genannt, zu Alleineigentum/je zu gleichen ideellen Anteilen.

Mitverkauft wird folgendes Inventar:

- 2) Das Recht/Die Rechte in Abteilung _____ wird/werden von dem Käufer übernommen.

Darüber hinaus erfolgt der Verkauf lastenfrei in den Abteilungen II und III des Grundbuches; ausgenommen hiervon sind auf Veranlassung des Käufers zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises zur Eintragung gelangende Grundpfandrechte, welche von ihm übernommen werden.

Der Verkäufer bezieht sich auf die vorliegende/n noch einzuholende/n Lösungsbe-
willigung/en der Gläubigerin des Rechts/der Rechte Abt. III lfd. Nr. und
beantragt bereits jetzt die Löschung jener Belastung/en im Grundbuch.

§ 3 - Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis wird zwischen den Kaufvertragsparteien einvernehmlich vereinbart. Er soll dem Verkehrswert des Objektes zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes entsprechen unter Anrechnung eines etwaig bestehenden Rückzahlungsanspruchs des Käufers aus dem Mietvertrag, dort § 6 Abs. (1) und (2). Sollten sich die Parteien über die Höhe des Verkehrswertes nicht einig sein, entscheidet ein Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer Braunschweig. Der Sachverständige soll auf Antrag des Käufers oder des Verkäufers von dem Präsidenten der IHK Braunschweig benannt werden. Der Sachverständige entscheidet über die Verteilung seiner Kosten nach billigem Ermessen.

Der Kaufpreis soll nicht über einem mit einem Dritten vereinbarten Kaufpreis liegen.

1) Der Kaufpreis beträgt

€ Betrag

(in Worten:

Euro).

In diesem Kaufpreis ist der Kaufpreis für das mitverkaufte Inventar mit €
enthalten.

Der Kaufpreis ist fällig und zinslos zahlbar innerhalb von zehn Tagen nachdem der
Notar dem Käufer mitgeteilt hat (Datum des Fälligkeitsschreibens), dass

- a) die zu Gunsten des Käufers in § 10 bestellte Eigentumsübertragungsvormer-
kung im Grundbuch eingetragen wurde und ihr nur die Belastungen Abteilung II
Nr. bzw. Abt. III Nr. sowie die auf Veranlassung des Käufers zur Si-
cherung der Finanzierung des Kaufpreises zur Eintragung gelangenden Grund-
pfandrechte im Range vorgehen werden und
- b) ihm die Vorkaufsverzichtserklärung der Stadt/Gemeinde sowie

- c) alle Gläubigererklärungen und sonstigen Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung (Löschung des/r Rechts/e in Abt. III lfd. Nr.) beim beurkundenden Notar entweder zur freien Verfügung oder unter der Treuhandaufgabe, dass darüber gegen Zahlung von Ablösebeträgen verfügt werden kann, die insgesamt den Kaufpreis nicht übersteigen,

vorliegen bzw. im Grundbuch gelöscht sind, frühestens am_____

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu zahlen

- zunächst zur Erfüllung eventueller Treuhandaufgaben an die Gläubiger zwecks Ablösung der Rechte in Abteilung III sowie
- ein verbleibender Restkaufpreis auf das Konto des Verkäufers

bei der:

IBAN:

BIC:

Soweit der Kaufpreis zur Ablösung von Rechten benötigt wird, ist die Abtretung durch den Verkäufer ausgeschlossen. Der Käufer und der Notar sind nicht verpflichtet, Treuhandaufgaben abzulösender dinglich Berechtigter zu überprüfen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den Kaufpreiseingang unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 2) Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er in Verzug. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt. Etwaige Verzugszinsen sind im Übrigen mit dem geschuldeten Betrag auf das genannte Konto des Verkäufers zu entrichten.
- 3) Sofern der Käufer zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises die Bestellung von Grundpfandrechten am Kaufobjekt wünscht, **bevollmächtigt** der Verkäufer hiermit

den Käufer – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - Grundschulden und/oder Hypotheken bis zur Höhe von EURnebst bis zu 20% Jahreszinsen und bis zu 10% Nebenkosten auf den Grundschuld/Hypothekenbetrag bei einem deutschen Kreditinstitut zu bestellen und den jeweiligen Eigentümer des Kaufobjektes der sofortigen Zwangsvollstreckung in dieses zu unterwerfen und alle in Zusammenhang stehenden Erklärungen, wie z.B. Rangänderungen oder Rangvorbehalte in Abteilung II vorzunehmen sowie Zweckerklärungen, auch im Namen des Verkäufers, abzugeben. Von dieser Vollmacht darf der Käufer aber nur vor dem Urkundsnotar, einem mit diesem in Partnerschaft verbundenen Notar oder dem amtlich bestellten Vertreter dieser Notare Gebrauch machen und nur wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde aufgenommen wird, dass die Grundschuld bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, nur insoweit als Sicherheit dienen darf, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet werden. Der Sicherungszweck ist gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Der Käufer wird das kaufpreisfinanzierende Kreditinstitut unwiderruflich anweisen, die Darlehensbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich nach Maßgabe des Fälligkeitsscheibens des amtierenden Notars auszusahlen.

- 4) Im Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts haftet der Verkäufer deswegen nicht. Für diesen Fall überträgt der Verkäufer jedoch etwaige Leistungen des Käufers an diesen zurück. Der Verkäufer tritt zur Sicherung solcher Rückübertragungsansprüche seine Forderungen aus der etwaigen Ausübung eines Vorkaufsrechts an den Käufer ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

§ 4 - Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommt, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten, wenn er diesen Rücktritt nach Eintritt des Zahlungsverzuges mit einer Frist von 3 Wochen angekündigt hat und die Zahlung nicht innerhalb der Frist erfolgt ist.

§ 5 - Rechte des Käufers bei Mängeln

- 1) Das Kaufobjekt ist weder vermietet noch verpachtet.

- 2) Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufobjektes einschließlich der sich darauf befindlichen Baulichkeiten sowie die Freiheit von sonstigen Rechten Dritter und rückständigen öffentlichen Lasten, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Er schuldet jedoch nicht die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten. Er erklärte, dass ihm solche nicht bekannt sind.
- 3) Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen gebrauchten Zustand. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln einschließlich verdeckter Mängel am Grund und Boden und an den sich darauf befindlichen Baulichkeiten sowie des verkauften Inventars werden hiermit ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme:
 - a) der in dieser Urkunde ggf. enthaltenen Garantien;
 - b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte;
 - c) etwaiger Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- 4) Soweit dem Verkäufer noch Ansprüche wegen Mängeln gegen frühere Verkäufer oder an Baumaßnahmen Beteiligte zustehen, tritt er diese, ohne für ihre Durchsetzbarkeit oder Werthaltigkeit einzustehen, an den Käufer aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab.

§ 6 - Erschließungskosten

Erschließungskosten, die Anlagen betreffen, die bereits endgültig oder teilbeitragsfähig hergestellt sind, sind ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt eines Beitragsbescheides von dem Verkäufer zu tragen. Die Erschließungskosten für die ab Übergabetag erst noch her-

zustellenden Anlagen gehen zu Lasten des Käufers. Das gleiche gilt für Herstellungs- und Anschlussbeiträge und –kosten für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

§ 7 - Übergabe

Die Übergabe des Kaufobjekts erfolgt am Tag nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

Von dem Zeitpunkt der Übergabe an gehen die den verkauften Grundbesitz betreffenden laufenden Nutzungen auf den Käufer über, während öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten bereits mit Eintritt der Fälligkeit des Kaufpreises auf den Käufer übergehen.

§ 8 - Versicherungen

Der Verkäufer hält das Kaufobjekt bis zum Tage der Eigentumsumschreibung sachversichert. Etwaige Versicherungsprämien hieraus, soweit sie erstattungsfähig sind, stehen dem Verkäufer zu. Sollte der Käufer die Sachversicherung nicht innerhalb der Monatsfrist nach Eigentumsumschreibung kündigen, hat er die vom Verkäufer voraus gezahlte Versicherungsprämie für das laufende Versicherungsjahr dem Verkäufer anteilig zu erstatten.

§ 9 - Auflassung

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das in § 1 näher bezeichnete Kaufobjekt auf den Käufer zu Alleineigentum/in dem angegebenen Beteiligungsverhältnis übergeht.

Die Einigung ist unbedingt. In der Auflassung ist ausdrücklich keine Bewilligung des Verkäufers zur Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer enthalten. Die Bewilligung zur Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch bleibt bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung vorbehalten. Die Vertragsschließenden erteilen dem Urkundsnotar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger einseitig unwiderruflich und unbedingt **Vollmacht** über den Tod hinaus, die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Der Verkäufer weist den Notar einseitig unwiderruflich an, diese Eintragung erst zu bewilligen und dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises bestätigt hat oder wenn die Kaufpreiszahlung – ohne etwaige Zinsen - in anderer Weise nachgewiesen ist z. B. durch entsprechende schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank oder eines im Grundbuch eingetragenen, abzulösenden Gläubigers .

§ 10 - Vormerkung

- 1) Die Vertragsschließenden **bewilligen** und **beantragen**, zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsumschreibung eine Vormerkung in dem angegebenen Beteiligungsverhältnis im Grundbuch einzutragen.
- 2) Die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit vertragsgemäßer Eigentumsverschaffung wird schon heute beantragt, vorausgesetzt, dass seit Eintragung der Vormerkung keine nachrangigen Belastungen ohne Mitwirkung des Käufers eingetragen oder Zwischeneintragungsanträge gestellt wurden, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.
- 3) Der Notar wird außerdem ermächtigt, für alle Beteiligten die Löschung der Vormerkung für den Käufer mit Eigenurkunde zu bewilligen und zu beantragen, wenn der durch die Vormerkung gesicherte Übereignungsanspruch aus diesem Vertrag nach seiner freien Überzeugung nicht mehr besteht, sei es in Folge Aufhebung, Rücktritt wegen Verzuges oder aus sonstigem Rechtsgrund.

Davon darf der Notar ausgehen, wenn ihm der Verkäufer und der Käufer dies schriftlich bestätigt haben oder wenn ein Vertragsteil dies schlüssig vorträgt und der andere Vertragsteil auch auf zweimaliges Anschreiben per Einwurf Einschreiben an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift mit angemessener Äußerungsfrist von mindestens jeweils 2 Wochen nicht reagiert.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nebst den etwa zur Eintragung gelangenden Grundpfandrechten nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

§ 11 – Belehrungen, Durchführung

- 1) Die Vertragsschließenden sind darüber belehrt, dass zur grundbuchlichen Durchführung folgende Unterlagen beizubringen sind:
 - a) die Vorkaufsverzichtserklärung der Gemeinde/Stadt,
 - b) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes
 - c) die Löschungsbewilligungen der eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger/in,
 - d) evtl. weitere notwendige Genehmigungen

Der amtierende Notar wird mit der Einholung der vorgenannten Unterlagen beauftragt unter der Zustimmung der Vertragsbeteiligten, dass diese mit Eingang beim Notar ihnen gegenüber wirksam werden. Die Vertragsbeteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Der beurkundende Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und uneingeschränkt zu stellen.

Der Notar wies darauf hin, dass Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer anfallen können. Die Beteiligten erklären zur Beschleunigung der Abwicklung des Grundstückserwerbs, die Grunderwerbsteuer und Gerichtskosten unabhängig von den gesetzten Fristen innerhalb einer Woche nach Zugang des Steuerbescheides bzw. der Gerichtskostenrechnung zu überweisen.

- 2) Die Vertragsschließenden erklären, dass sie vom Notar keinerlei steuerrechtliche Beratung in Anspruch genommen haben und eine solche Beratung durch den Notar auch nicht gewünscht wurde.
- 3) Der Notar hat ferner darüber belehrt, dass
 - alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können.
 - der vereinbarte Gewährleistungsausschluss zwar bei Grundstücksgeschäften üblich ist, aber von der gesetzlichen Norm abweicht.

§ 12 - Vollmachten

Die Beteiligten bevollmächtigen die Angestellten des Notars – welche der Notar, dessen amtlich bestellter Vertreter oder ein mit ihm in Sozietät verbundener Notar zu bezeichnen bevollmächtigt werden – je einzeln und befreit von den Beschränkungen gem. § 181 BGB Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung dieses Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt. Sie unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, keiner persönlichen Haftung. Wirksamkeitsvoraussetzung des Gebrauchs dieser Vollmacht ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Geschäfte durch den beurkundenden Notar, seinen amtlich bestelltem Vertreter oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

Diese Vollmacht erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde.

Der Notar belehrte die Vertragsschließenden in diesem Zusammenhang über die rechtliche Tragweite der vorstehend erteilten Vollmacht.

§ 13 - Kostentragung

Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Verkäufer.

Die Mehrkosten, die für die Lastenfreistellung des Kaufobjekts von nicht übernommenen Belastungen entstehen – Gerichtskosten und von Seiten der Gläubiger/Berechtigten geltend gemachte Kosten – trägt der Verkäufer. Dieser trägt auch die Kosten für die Überwachung und Annahme der Treuhandaufträge der abzulösenden Gläubiger/Berechtigten.

Der Notar hat die Vertragsschließenden über die gesamtschuldnerische Haftung hinsichtlich der anfallenden Notargebühren und Grunderwerbsteuer belehrt.

§ 14 - Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder dieser Vertrag eine unbeabsichtigte Lücke enthalten, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder um die Lücke zu schließen werden die Vertragsparteien eine wirksame Bestimmung treffen, die entsprechend dem Zweck dieses Vertrages dem Willen der Parteien möglichst nahe kommt.

§ 15 - Ausfertigungen, Abschriften, Korrespondenz

Von diesem Vertrag sind zu erteilen:

- eine **Ausfertigung** dem Grundbuchamt

jeweils eine **beglaubigte Abschrift**

- dem Verkäufer

- dem Käufer

jeweils eine **Abschrift**

- dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- dem Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle –

sowie auf deren Anfordern

- dinglichen Gläubigern/Berechtigten

- Finanzierungsgläubigern des Käufers .

Sofern ein vorstehend Genannter statt einer Abschrift eine beglaubigte Abschrift, bei Beteiligten der Urkunde anstatt einer beglaubigten Abschrift eine Ausfertigung, verlangen sollte, kann der Notar diese erteilen.

Zukünftige Korrespondenz und die Übersendung von Unterlagen ist ausschließlich an die in diesem Vertrag genannten Anschriften zu richten. Es ist ausschließlich die Verpflichtung der Vertragsteile, etwaige Anschriftenänderungen dem anderen Vertragsteil und dem Notar mitzuteilen.

Das

Protokoll

wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen sowie dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

Stand: Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 I 958

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der

Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
 15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
 17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.