Tagesordnung der 3. Sitzung des Jugendhilfeausschusses

Dienstag, 18.05.2021, 17:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal im Kreishaus Heinsberg

Öffentlicher Teil

- 1. Verpflichtung von Ausschussmitgliedern
- 2. Kinder- und Jugendförderplan
- 3. Erhöhung des Eigenanteils Frühe Hilfen
- 4. Zweckbindungen für Plätze im Rahmen der U-3-Investitionsprogramme (§ 55 Abs. 2 Satz 2 KiBiz n. F.)
- 5. Übernahme der Trägeranteile bei Kita-Neubauten und -Erweiterungen
- 6. Vorläufige Trägeranerkennung der "FamilienWegBegleiter" gUG, Übach-Palenberg, gemäß § 75 Abs. 1 SGB VIII
- 7. Fortführung der Förderung der Spielgruppe des Mütterzentrums "MüZe Regenbogen e. V." in Wegberg
- 8. Antrag der CDU-Fraktion gemäß § 5 GeschO vom 06.05.2021 betreffend "Erlass der KiTa-Beiträge Februar, Mai und Juni 2021"
- 9. Bericht der Verwaltung
- 10. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 11. Weiterfinanzierung von Integrationshilfeleistungen in Corona-Zeiten
- 12. Absicherungsverträge für die Kitas in Wegberg
- 12.1. Absicherungsvertrag für die Johanniter Kita in Wegberg, Venloer Straße
- 12.2. Absicherungsvertrag für die Kita Clever Hof der "Clever Hof gUG", Am Potz 6 in Wegberg
- 13. Bericht der Verwaltung
- 14. Anfragen

Erläuterungen TOP Ö 1

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0093/2021

Verpflichtung von Ausschussmitgliedern

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen: nein	
Leitbildrelevanz:	nein
Inklusionsrelevanz:	nein

Ausschussmitglieder, die nicht dem Kreistag angehören bzw. nicht schon als Mitglieder anderer Ausschüsse verpflichtet worden sind (§ 8 Abs. 3 der Hauptsatzung des Kreises Heinsberg) und an der konstituierenden Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 15.12.2020 nicht teilnehmen konnten, sind zu verpflichten.

Vertretungen werden jeweils bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtet.

Die Verpflichtungserklärung hat folgenden Wortlaut:

"Ich verpflichte mich, meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze zu beachten und meine Pflichten zum Wohle des Kreises zu erfüllen."

Nach Durchführung der Verpflichtung ist von den Verpflichteten eine vorbereitete Niederschrift zu unterzeichnen.

Erläuterungen TOP Ö 2

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0094/2021

Kinder- und Jugendförderplan

Herr Vollberg

9.

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen: ja	
Leitbildrelevanz:	1 und 2
Inklusionsrelevanz:	ja

In der Ausschusssitzung am 11.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, zur gemeinsamen Entwicklung eines Kinder- und Jugendförderplans einen Unterausschuss zu bilden, dem sowohl Mitglieder des Jugendhilfeausschusses als auch Mitarbeiter/innen der Verwaltung des Jugendamtes angehören.

Gemäß § 7 der Satzung für das Jugendamt des Kreises Heinsberg in der Fassung der Änderungssatzung vom 30.06.2015 kann der Jugendhilfeausschuss für einzelne Aufgaben der Jugendhilfe Unterausschüsse ohne Entscheidungsbefugnis bilden. Mitglieder der Unterausschüsse können danach aber nur stimmberechtigte Mitglieder des Jugendhilfeausschusses sein.

Um auf die Expertise und Erfahrung auch der beratenden Mitglieder nicht verzichten zu müssen, erscheint es bei näherer Befassung mit der praktischen Umsetzung des Beschlusses im Nachhinein empfehlenswert, statt eines formellen Unterausschusses eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Auf den Unterausschuss wäre zudem die Geschäftsordnung des Kreistages mit ihren formalen Anforderungen und Vorgaben anzuwenden, wohingegen die Zusammenarbeit in einer Arbeitsgruppe situationsabhängig flexibler gestaltet werden könnte.

Folgende Ausschussmitglieder haben aufgrund der Abfrage der Verwaltung ihr Interesse an einer Mitarbeit bekundet:

1.	Frau Beschorner	Vertreterin der Kath. Kirche, beratendes Mitglied
2.	Frau Gärtner	Jugendreferat Kirchenkreis Jülich, Mitglied der freien
		Jugendhilfe
3.	Frau Dr. Grübener	Bündnis 90/Die Grünen, Kreistagsmitglied
4.	Frau Jabusch- Pergens	CDU, Kreistagsmitglied
5.	Herr Kleinjans	CDU, Kreistagsmitglied
6.	Frau Dr. Leonards Schippers	CDU, Vorsitzende des JHA
7.	Frau Lüngen	SPD, stellv. Jugendhilfeausschussvorsitzende
8.	Frau Quack	Vertreterin der Schulen, beratendes Mitglied

Ein erstes Treffen des zu bildenden Gremiums findet statt am 31. Mai um 17: 00 h in der Kreisverwaltung Heinsberg, Raum 333; zwei weitere Treffen finden noch in diesem Jahr nach Absprache innerhalb des Gremiums statt.

Vertreter der Kath. Kirche, beratendes Mitglied

In diesen ersten drei Terminen wird die Verwaltung wie folgt in die Aufgabenstellungen des Kinder- und Jugendförderplans einführen:

1.Termin: Allgemeine Einführung in Zweck und Vorgaben des Kinder- und Jugendförder-

plans, Vorbericht zur Anpassung des Kinder- und Jugendförderplans

2. Termin: Bestandsaufnahme für den Kreisjugendamtsbezirk Heinsberg

3. Termin: Maßnahmenplanung

Weitere Termine werden nach Bedarf festgelegt. Über den Fortgang wird in der nächsten Sitzung des Jugendhilfeausschusses berichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss vom 11.03.2021 wird dahingehend geändert, dass statt eines Unterausschusses nunmehr eine Arbeitsgruppe eingesetzt wird.

Der Jugendhilfeausschuss benennt die vorgenannten Mitglieder für die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines Kinder- und Jugendförderplans für die laufende Legislaturperiode.

Erläuterungen TOP Ö 3

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0095/2021

Erhöhung des Eigenanteils Frühe Hilfen

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen:	6.600,00€
Leitbildrelevanz:	1 und 2
Inklusionsrelevanz:	

Die Finanzierung der Frühe Hilfen durch den Bund startete als Modellprojekt im Jahr 2012. Der Kreis Heinsberg mit allen fünf Jugendamtsbezirken nutzt die staatliche Förderung seit 2014. Eine Tabelle, die die Verteilung der Beträge in 2021 ausweist, ist als Anlage beigefügt. Bei Rücksprachen mit dem Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration NRW hieß es stets, dass zukünftig eine progressive Mittelerhöhung zu erwarten sei. Erstmals im Oktober 2020 wurde auf einem Treffen der Netzwerkkoordinierenden NRW kommuniziert, dass mittlerweile mit einer Erhöhung nicht mehr zu rechnen sei.

Die Verteilung der Mittel seitens des Bundes erfolgt in analoger Anwendung des Königsteiner Schlüssels nach der Anzahl von Kindern unter 3 Jahren im SGB II-Bezug; die Geburtenzahlen spielen dabei nur eine mittelbare Rolle.

Die Stadt Dortmund erhält eine Fördersumme von 476.338 € aus der Bundesstiftung Frühe Hilfen bei durchschnittlich 6.000 Geburten im Jahr. Dort können 5 Gesundheitsorientierte Familienbegleitungen (GFB, ehemals Familienhebammen) in Vollzeit beschäftigt werden. Dem Kreis Heinsberg wird bei durchschnittlich ca. 2.300 Geburten im Jahr, also mehr als einem Drittel, aber mit 104.178 € nur etwa ein Fünftel der Dortmunder Fördersumme zugewiesen.

Die Stadt Mönchengladbach ist hinsichtlich der Bevölkerungsanzahl mit dem Kreis Heinsberg vergleichbar. Die durchschnittliche Jahresgeburtenzahl ist nur um ca. 100 höher als im Kreis Heinsberg. Das dortige Jugendamt erhält allerdings mit 229.253 € mehr als das Doppelte aus der Bundesstiftung für die Koordinierungsstelle Frühe Hilfen. Wie von der dortigen Netzwerkkoordinierenden, Frau Hlaouit, zu erfahren war, steuert die Stadt MG trotz dieser schon "üppigen" Förderung zusätzlich ca. 300.000 € eigene Jugendhilfe-Mittel für die präventive Arbeit hinzu.

Der Familienhebammendienst im Kreis Heinsberg ist mittlerweile sowohl bei Fachleuten als auch bei der Zielgruppe sehr gut etabliert und anerkannt. Die Nachfragen bei den GFB sind hoch, immer wieder gibt es Wartelisten. Auch die Beratungsangebote für Eltern und Fachleute werden rege genutzt. Die Nachfragen nach regionalen Fortbildungen sind groß. Vor allem aus den Hebammenkreisen und den KiTas kommen viele Anfragen zu den Themen unserer Zielgruppe.

Seit 2014 ist die Fördersumme für die Frühen Hilfen im Kreis Heinsberg nicht mehr erhöht worden. Im Gegenteil, mit Abnahme der Kinder unter 3 im SGB II-Bezug wurden die Fördermittel ab 2020 um knapp 8000 € gesenkt. In Abstimmung mit den Stadtjugendämtern im Kreis Heinsberg wird die fehlende Summe gemeinsam getragen.

Gleichwohl ist angesichts allgemeiner Sach- und Personalkostensteigerungen abzusehen, dass die Koordinierungsstelle Frühe Hilfen im Kreis Heinsberg die ebenfalls zunehmenden Nachfragen bei den GFB unter Aufrechterhaltung der aktuellen Qualitätsstandards der Arbeit zum Wohl der Eltern und Kinder von 0-3 Jahren mit den zurzeit zur Verfügung stehenden Mitteln langfristig nicht mehr sichern kann.

Zurzeit sind zwei GFB mit insgesamt 30 Stunden pro Woche beschäftigt; Frau Schaps arbeitet 20 und Frau Crampen 10 Stunden. Damit und mit einem kleinen Anteil für die Aufgaben der Netzwerkkoordinierenden sind die Mittel der Bundesstiftung inklusive der in geringem Umfang vorgeschriebenen Eigenanteile der Jugendämter schnell ausgeschöpft. 2023 steht eine erneute Überprüfung der Anzahl der Kinder unter 3 im SGB II-Bezug an. Sollte diese Anzahl weiter gesunken sein, was an sich eigentlich eher erfreulich ist, werden die Bundesmittel für die Frühen Hilfen jedoch weiter gekürzt.

Die Koordinierungsstelle der Frühen Hilfen im Kreis Heinsberg benötigt dringend Planungssicherheit. Dies bedeutet, dass langfristig ausreichend Mittel für die Arbeit mit einer den steigenden Kosten angepassten Progression zur Verfügung stehen müssen. Um den Familienhebammendienst auch nur geringfügig personell auszubauen sowie für die Akteur/innen der Frühen Hilfen im Kreis notwendige Fortbildungen, Broschüren usw. zu entwickeln, wären nach derzeitiger Einschätzung 20.000 € im Jahr ausreichend. Ein diesbezüglicher Konsens mit den an der Finanzierung beteiligten Stadtjugendämtern konnte vorab herbeigeführt werden. Der auf den Kreis Heinsberg entfallende Anteil beliefe sich auf etwa 6.600 €.

Beschlussvorschlag:

Die jährlichen Eigenmittel des Kreises zum Betrieb der Koordinierungsstelle Frühe Hilfen werden ab dem Ifd. Haushaltsjahr um 6.600 Euro erhöht.

Übersicht über die anteilige Verteilung des Aufstockungsbetrags der Mittel Frühe Hilfen ab dem Jahr 2021

Aufstockungsbetrag:

20.000,00€

	Bundesmittel 2021	pflichtiger Eigenanteil	Verteil- schlüssel	Verteilung Aufstockungs- betrag	Gesamtbetrag Eigenmittel
Stadt Erkelenz	14.593,00€	2.918,60€	14,01%	2.801,55€	5.720,15€
Stadt Geilenkirchen	12.500,00€	2.500,00€	12,00%	2.399,74€	4.899,74€
Stadt Heinsberg	20.505,00€	4.101,00€	19,68%	3.936,53€	8.037,53€
Stadt Hückelhoven	22.240,00€	4.448,00€	21,35%	4.269,62€	8.717,62€
Kreis Heinsberg	34.340,00€	6.868,00€	32,96%	6.592,56€	13.460,56€
Gesamt	104.178,00€	20.835,60€	100,00%	20.000,00€	40.835,60€

Erläuterungen TOP Ö 4

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0096/2021

Zweckbindungen für Plätze im Rahmen der U-3-Investitionsprogramme (§ 55 Abs. 2 Satz 2 KiBiz n. F.)

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen: ja	
Leitbildrelevanz:	1 und 2
Inklusionsrelevanz:	ja

§ 55 Abs. 2 Satz 2 KiBiz n. F. lautet:

"Zweckbindungen für Plätze, die seit 2008 im Rahmen der U-3-Investitionsprogramme geschaffen wurden, laufen über den ausgesprochenen Zeitraum weiter und gelten als erfüllt, wenn im Rahmen der örtlichen Jugendhilfeplanung entschieden wird, dass sie vorrangig mit Kindern unter 3 Jahren belegt werden."

Das Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen hat per Erlass vom 19.03.2020 eine Auslegungshilfe zu § 55 Abs. 2 Satz 2 KiBiz n. F. gegeben.

Um Jugendämtern und Trägern mehr Flexibilität in der Belegungsstruktur von Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen, sollen investiv geförderte U3-Plätze künftig im Einzelfall auch mit überdreijährigen Kindern belegt werden können.

Die in § 55 Abs. 2 S. 2 KiBiz n. F. formulierten Voraussetzungen hinsichtlich der Zweckbindung gelten regelmäßig als erfüllt, wenn im Rahmen der örtlichen Jugendhilfeplanung spätestens vor Beginn des Kindergartenjahres als Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln ein entsprechender Beschluss zur vorrangigen Belegung getroffen wird und die tatsächliche Belegung von investiv geförderten U3-Plätzen mit Ü3-Kindern in diesen Einzelfällen dokumentiert wird.

Um Rückforderungen des Landesrechnungshofes, der diese Fälle überprüft, zu vermeiden, bedarf es des formalen Beschlusses der Jugendhilfeplanung.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der örtlichen Jugendhilfeplanung wird als Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln beschlossen, Plätze, die einer Zweckbindung im Rahmen der U-3-Investitionsprogramme unterliegen, vorrangig mit U3-Kindern zu belegen.

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0115/2021

Übernahme der Trägeranteile bei Kita-Neubauten und -Erweiterungen

Beratungsfol	ge:	
18.05.2021	Jugendhilfeausschuss	

Finanzielle Auswirkungen:	ca. 249.393,86 €	
Leitbildrelevanz:	1 und 2	
Inklusionsrelevanz:	ja	

Die Finanzierung der Kindertagesstätten nach dem KiBiz setzt sich aus einem Landesanteil, einem Jugendamtsanteil und einem Trägeranteil zusammen.

Der Finanzierungsanteil des Trägers beträgt gem. § 36 Abs. 2 KiBiz bei

1) kirchlichen Trägern 10,3 % 2) anderen freien Trägern 7,8 % 3) Elterninitiativen 3,4 % 4) kommunalen Trägern 12,5 %

Der Kreis als öffentlicher Träger der Jugendhilfe ist auf eine funktionierende und kooperative Trägerlandschaft angewiesen. Die Rahmenbedingungen zum Betrieb einer Kindertagesstätte sind schwierig und den Trägern ist es regelmäßig nicht möglich, die Trägeranteile aus eigenen Mitteln aufzubringen. Die Übernahme einer Trägerschaft kann nur dann geleistet werden, wenn der Kreis den Trägeranteil übernimmt.

Mit Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 11.12.2017 hat der Kreis Heinsberg erstmalig bei neuen Bauprojekten ab Inbetriebnahme die Trägeranteile an den Betriebskosten übernommen. Unter Bezugnahme auf diese grundlegende Entscheidung sollen in der Folgezeit weitere Bewilligungen für folgende Projekte erteilt werden:

Träger	Kita	Grup- penan- zahl	Bemerkungen
Johanniter Unfall Hilfe	Venloer Str. 126, Wegberg	6	
Clever Hof gUG	Am Potz 6, Wegberg	3	
FamilienWegBegleiter gUG	Übach-Palenberg	1	
Pro multis gGmbH	St. Nikolaus, Gangelt	1-2	Erweiterung der 4. und eventuell 5. Gruppe
Pro multis gGmbH	Auenland, Übach-Palenberg Marienberg	3	Erweiterung 4., 5. und 6. Gruppe

Die Mittel werden entsprechend für das nächste Haushaltsjahr eingeplant.

Beschlussvorschlag:

Der Jugendhilfeausschuss stimmt der Übernahme der Trägeranteile für die o. g. Projekte zu..

Erläuterungen TOP Ö 6

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0097/2021

Vorläufige Trägeranerkennung der "FamilienWegBegleiter" gUG, Übach-Palenberg, gemäß § 75 Abs. 1 SGB VIII

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen:	nein
Leitbildrelevanz:	3.1 Familie und Jugend
Inklusionsrelevanz:	ja

Mit Schreiben vom 6. April 2021 beantragt die "FamilienWegBegleiter gUG" die öffentliche Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe. Die gemeinnützige Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) wurde am 2. März 2021 gegründet; Vertreterin der Gesellschaft ist Frau Nina Hoppmann, Übach-Palenberg. Laut vorliegender Konzeption verfolgt der Träger ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke. Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt liegt vor.

Der Träger "FamilienWegBegleiter gUG" befindet sich zurzeit in Vorbereitungen für die Errichtung eines Wald- und Naturkindergartens in Übach- Palenberg. Frau Hoppmann weist eine Ausbildung als staatlich anerkannte Erzieherin auf und arbeitet seitdem in der Kinder- und Jugendhilfe. Neben der praktischen Arbeit verfügt sie auch über Erfahrungen im Bereich der Organisation und sieht sich selbst dazu in der Lage, die Aufgaben als Trägervertreterin und Einrichtungsleitung zu erfüllen. Weiterführend hat sie ein pädagogisches Team für die pädagogische Arbeit vor Ort geplant. Dieses soll aus zwei hauptamtlichen pädagogischen Vollzeitkräften, einer weiteren Fachkraft und einem Praktikanten im Anerkennungsjahr bestehen. Die personellen Vorgaben des Landesjugendamtes sind so erfüllt.

Nach § 75 Abs. 1 SGB VIII kommt die Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe in Betracht für juristische Personen und Personenvereinigungen, die

- 1. auf dem Gebiet der Jugendhilfe tätig sind,
- 2. gemeinnützige Ziele verfolgen,
- 3. aufgrund der fachlichen und personellen Voraussetzungen erwarten lassen, dass sie einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Aufgaben der Jugendhilfe zu leisten imstande sind und
- 4. die Gewähr für eine den Zielen des Grundgesetzes förderliche Arbeit bieten.

Um die Leistungsfähigkeit und Fachlichkeit mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ist es in der Regel nötig, dass der anzuerkennende Träger seine Tätigkeit bereits mehr als ein Jahr kontinuierlich ausgeführt hat.

Beschlussvorschlag:

Der Träger "FamilienWegBegleiter gUG" wird gemäß § 75 Abs. 1 Sozialgesetzbuch VIII (SGB VIII – Kinder- und Jugendhilfe) als Träger der freien Jugendhilfe vorläufig öffentlich anerkannt.

Erläuterungen TOP Ö 7

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0098/2021

Fortführung der Förderung der Spielgruppe des Mütterzentrums "MüZe Regenbogen e. V." in Wegberg

Beratungsfolge:	
18.05.2021 Jugendhilfeausschuss	
Finanzielle Auswirkungen:	14.000,00 € p. a.
Leitbildrelevanz:	1 und 2
Inklusionsrelevanz:	ja

Das Mütterzentrum Wegberg bietet an drei Tagen wöchentlich jeweils vier Stunden Kinderbetreuung für zehn Kinder durch eine pädagogische Fachkraft an. Dieses Angebot ist insbesondere für Eltern vor der Kindergartenzeit oder Zugezogene, die keinen Kita-Platz erhalten haben, von hohem Wert. Bereits durch Jugendhilfeausschussbeschluss vom 26.06.2018 wurde ein jährlicher Zuschuss i. H. v. 14.000,00 € befristet bis Ende 2020 bewilligt. Der Bewilligungszeitraum ist mittlerweile abgelaufen.

Für das Jahr 2021 betragen die errechneten Betriebskosten 30.172,50 €. Durch Elternbeiträge werden rund 16.200,00 € eingenommen. Weil sich die Deckung der restlichen Kosten weiterhin als sehr schwierig erweist und dadurch die Weiterbeschäftigung der pädagogischen Fachkraft ab Juni 2021 nicht mehr gesichert ist, bittet das Mütterzentrum um die Fortführung der Bezuschussung. Die Verwaltung schlägt vor, mit Blick auf die prekäre Versorgungslage hinsichtlich der Betreuungsplätze in Wegberg bis Ende 2022 weiterhin wie in den Vorjahren einen jährlichen Zuschuss i. H. v. 14.000,00 € zu bewilligen.

Beschlussvorschlag:

Dem Mütterzentrum Wegberg wird befristet bis Ende 2022 ein jährlicher Zuschuss zu den Betriebskosten der dortigen Spielgruppe in Höhe von 14.000,00 € bewilligt.

Erläuterungen TOP 0 8

Sitzung: öffentlich Vorlage: 0092/2021

Antrag der CDU-Fraktion gemäß § 5 GeschO vom 06.05.2021 betreffend "Erlass der KiTa-Beiträge Februar, Mai und Juni 2021"

Beratungsfolge:

18.05.2021 Jugendhilfeausschuss

08.06.2021 Kreisausschuss

22.06.2021 Kreistag

Es wird auf den der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 18.05.2021 als Anlage beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 06.05.2021 verwiesen.

Da bis zum 22.02.2021 alle Eltern angehalten waren, Ihre Kinder nicht in die Kindertagesstätte oder in die Kindertagespflege zu bringen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Elternbeiträge für die Kindertagespflege für den Monat Februar den Elternbeiträgen für Kindertagesstätten gleichzustellen.

Die Elternbeiträge (Kindertagesstätten sowie Tagespflege) für die o. g. Monate wurden wie folgt festgesetzt:

Februar 242.522,72 € Mai 246.231,38 € Juni 244.748,26 €

Es wird angeregt, den beantragten Beschluss über den Erlass der Elternbeiträge für den Monat Februar um die Kindertagespflege zu erweitern.



CHRISTLICH DEMOKRATISCHE UNION DEUTSCHLANDS

Fraktion im Kreistag Heinsberg

re Heines

CDU-Kreistagsfraktion • Valkenburger Str. 45 • 52525 Heinsberg

Frau
Dr. Christiane Leonards-Schippers
Beckerstraße 16
41836 Hückelhoven

Geschäftsstelle: Zimmer 125 Telefon: 0 24 52 / 13 – 17 10 o. 1711

Telefax: 0 24 52 / 13 – 17 15

E-Mail: CDU-Fraktion@kreis-heinsberg.de

Datum: 06.05.2021

z. K. den Fraktionen im Kreistag

Antrag gem. § 5 GeschO zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 18.05.2021; Erlass KiTa-Beiträge Februar, Mai und Juni 2021

Sehr geehrte Frau Dr. Leonards-Schippers,

Familien sind die Verlierer in der pandemischen Phase. Existenzängste, persönliche Tragödien und enorme psychische Belastungen sind mit der Verbreitung des Virus einhergegangen und haben in den Familien gewütet. Das Betreuungsangebot in Kindergärten/-tagesstätten konnte, aufgrund der Virusverbreitung nicht immer durchgeführt werden. In Kindergärten wurden die Betreuungsumfänge um 10 Wochenstunden gekürzt und gleichzeitig die Öffnungszeiten reduziert. Auch die OGS-Angebote konnten durch den Wechselunterricht nicht im gewohnten Umfang wahrgenommen werden.

Die Beiträge für die o. g. Angebote wurden jedoch unabhängig von der Leistung fällig. Da sich die Situation hinsichtlich des Betreuungsausfalls im Februar gegenüber dem Vormonat nicht geändert hatte, ging die Verwaltung davon aus, dass auch der Februarbeitrag hälftig vom Land NRW übernommen werden würde und zog den entsprechenden Beitrag zunächst nicht ein. Die Beiträge für März und April 2021 wurden wie gewohnt eingezogen. Nun zeichnet sich jedoch ab, dass die Landesregierung NRW für die Monate Mai und Juni 2021 die hälftigen Beiträge übernehmen wird.

Geschäftsführer: Martin Kliemt • Daniel Reichling Valkenburger Str. 45 • 52525 Heinsberg Bankverbindung: Kreissparkasse Heinsberg

IBAN: DE28 3125 1220 0002 0004 04 • BIC: WELADED1ERK

Daher *beantragt* die CDU-Fraktion in der nächsten Sitzung des Jugendhilfeausschusses wie folgt zu beschließen:

- 1. Die Beiträge für Kindergärten/-tagesstätten werden für den Monat Februar 2021 erlassen.
- 2. Die Beiträge für Kindergärten/-tagesstätten werden für die Monate Mai und Juni 2021, unter dem Vorbehalt der Bezuschussung durch das Land NRW i.H.v. 50% der Mindereinnahmen, erlassen.
- 3. Der Jugendhilfeausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss einen gleichlautenden Beschluss die OGS-Beiträge an kreiseigenen Schulen betreffend zu fassen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Schlößer Fraktionsvorsitzender Stephanie Jabusch-Pergens Mitglied im Jugendhilfeausschuss Erläuterungen TOP N 11

Sitzung: nicht öffentlich Vorlage: 0108/2021

Weiterfinanzierung von Integrationshilfeleistungen in Corona-Zeiten

Beratungsfolge:	
18.05.2021	Jugendhilfeausschuss
08.06.2021	Kreisausschuss
22.06.2021	Kreistag

Finanzielle Auswirkungen:	nicht zu beziffern, HH-Mittel liegen vor	
Leitbildrelevanz:	1,2	
Inklusionsrelevanz:	ја	

Das Kreisjugendamt Heinsberg als Träger der Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche erbringt im Rahmen der Hilfen zur Teilhabe an Bildung gemäß § 35a SGB VIII i. V. m. § 112 SGB IX die Finanzierung der Begleitung von Schüler/innen mit Behinderung zur Teilnahme am Unterricht durch Integrationshelfer/innen. Diese Integrationshelfer/innen sind dabei Beschäftigte von externen Organisationen oder Unternehmen (Leistungserbringer).

Den Inhalt und die Vergütung der von diesen Leistungserbringern für den Kreis zu erbringenden Leistung "Schulbegleitung" regelt eine zwischen dem Kreis als Leistungsträger und den Leistungserbringern abgeschlossene Entgeltvereinbarung gemäß § 77 SGB VIII, die individuell mit den einzelnen Leistungserbringern geschlossen wird. Ein Muster dieser Leistungsvereinbarung ist der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 18.05.2021 als Anlage beigefügt.

Entsprechend der Formulierung der maßgeblichen Regelung in der Leistungsvereinbarung (Ziffer 2) kann eine Vergütung der Leistung an den Leistungserbringer nur erfolgen, wenn auch tatsächlich Schulbegleitung erfolgt ist. Aufgrund dessen erhält der Leistungserbringer keine oder nur teilweise Vergütungen, wenn kein oder nur eingeschränkter Unterrichtsbetrieb stattfindet.

Diese Situation ist in der gegenwärtigen Corona-Pandemie mehrfach eingetreten.

Nachvollziehbarerweise muss der Leistungserbringer dieser Situation zunächst durch arbeitsrechtliche Maßnahmen oder Beantragung von Kurzarbeitergeld entgegentreten, bei fortlaufend fehlenden Einnahmen kann der Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten werden, und es droht die Insolvenz.

Sofern dann der Schulbetrieb wieder aufgenommen wird, würde es an geeigneten Leistungserbringern zur Erbringung der Schulbegleitung fehlen. Damit könnte das Kreisjugendamt seiner Verpflichtung zur Erbringung der Leistungen zur Teilhabe an Bildung insoweit nicht entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Stufenregelung für möglichst alle denkbaren Krisen- oder Katastrophenszenarien erarbeitet. Diese wurde aktuell in Form einer Ergänzungsvereinbarung zur Entgeltvereinbarung mit zunächst zwei Leistungserbringern der Schulbegleitung rückwirkend zum 01. Januar 2021 vereinbart. Hinsichtlich der Regelungen im Einzelnen wird auf die Ergänzungsvereinbarung verwiesen, die der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 18.05.2021 als Anlage beigefügt ist.

Diese Stufenregelung wurde von der Annahme getragen, dass es sich um ein jeweils zeitlich scharf abgrenzbares Szenario handelt, dessen Zeitraum von Beginn (die "Behördliche Anordnung") bis zum Ende (Aufhebung der Behördlichen Anordnung und Wiedereinsetzen des Normalbetriebs) zweifelsfrei ersichtlich ist. Im seinerzeit vorliegenden Fall sollte also der Zeitraum vom 16. Dezember 2020 (Lockdown und Schließung der Schulen) bis zum Ende des Lockdowns mit Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts abgebildet werden.

In der aktuellen Krisensituation "Corona-Pandemie" ist nun durch Einführung von zeitlich nicht absehbaren Wechselunterrichtsmodellen und insbesondere auch durch die an die Inzidenz gekoppelten Regelungen des § 28b Infektionsschutzgesetz die für andere, abgrenzbare Katastrophen oder Krisen durchaus anwendbare Regelung der Ergänzung der Entgeltvereinbarung problematisch geworden. Die Regelung lässt sich aktuell nicht nachvollziehbar durchführen.

Die Ergänzung der Entgeltvereinbarung sieht zudem vor, dass Mittel aus speziellen Regelungen zur Sicherstellung des Fortbestandes von sozialen Dienstleistern (aktuell: Sozialdienstleister-Einsatzgesetz – SodEG) vorrangig in Anspruch zu nehmen sind. Die Regelungen des SodEG erweisen sich in der aktuellen Situation als nicht geeignet, eine auskömmliche Finanzierung der zu erbringenden Leistung sicherzustellen. Das SodEG sieht einen Zuschuss in Höhe von max. 75 % des Monatsdurchschnitts des Jahres vor Beginn der Pandemie als Ausgleich für nicht erbrachte Leistungen vor.

Dabei unterstellt der Gesetzgeber, dass die vom Ausgleich ausgenommenen 25 % durch Einsparungen aufgefangen werden können. Einsparungen sind in der vertraglich vorzuhaltenden Leistung nahezu ausschließlich durch Personalabbau zu generieren. Personalabbau dürfte jedoch nur bei voraussehbar länger andauernden gleichbleibend schlechten Rahmenbedingungen ein probates Mittel darstellen. Bei den aktuell ständig wechselnden Beschulungskonzepten würde ein Personalabbau aber dazu führen, dass der Leistungsanbieter und damit das Kreisjugendamt Heinsberg als Träger der Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche gemäß § 35a SGB VIII die Leistung nicht mehr bzw. nicht wieder sofort im erforderlichen Umfang erbringen kann.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Leistungserbringern, mit denen eine Leistungsvereinbarung geschlossen ist, bis einschließlich 02. Juli 2021 (letzter Schultag vor den Sommerferien) die Leistungen, die sie nach der Hilfeplanung erbringen müssten, vollständig zu vergüten. Die Regelung soll rückwirkend ab dem 01. Februar 2021 gelten, da für den Januar 2021 aufgrund der Ergänzungsvereinbarung bereits eine vollständige Vergütung zusteht.

Dieses Vorgehen gibt sowohl den Leistungserbringern als auch dem Kreis Heinsberg Planungssicherheit mindestens bis zu den Sommerferien. Die Leistungserbringer sind finanziell abgesichert und die Erbringung der Leistung "Schulbegleitung" ist gesichert. Außerdem ergibt sich sowohl bei den Leistungserbringern als auch beim Kreis eine erhebliche Reduzierung des Verwaltungsaufwandes.

Es entstehen dabei keine zusätzlichen Kosten, da die Aufwendungen für die Schulbegleitung im Haushalt bereits veranschlagt sind. Sollte auch nach den Sommerferien pandemiebedingt kein regulärer Schulbetrieb und damit Einsatz der Integrationshelfer/innen möglich sein, wäre zu gegebener Zeit über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Den Leistungserbringern, die mit dem Kreisjugendamt Heinsberg eine Entgeltvereinbarung über die Erbringung von Eingliederungshilfen im Rahmen der Schulbegleitung abgeschlossen haben, werden für den Zeitraum ab dem 01. Februar 2021 bis zum 02. Juli 2021 die im Regelfall zu erbringenden Leistungen vollständig vergütet. Die tatsächlich erbrachten und die darüber hinaus zu vergütenden Leistungen sind von den Leistungserbringern in der Abrechnung separat darzustellen.

Entgeltvereinbarung

Zwischen dem Kreis Heinsberg als örtlichen Träger der Jugendhilfe Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg, vertreten durch den Landrat

und

dem Deutschen Roten Kreuz Kreisverband Heinsberg e. V. Zur Feuerwache 8, 41812 Erkelenz vertreten durch den Geschäftsführer

wird auf der Grundlage der vorgelegten Leistungs- und Qualitätsbeschreibung gemäß § 77 SGB VIII für die Zeit ab dem 01.12.2020 folgende Entgeltvereinbarung über Eingliederungshilfen im Rahmen der Schulassistenz nach § 35a Abs. 2 Nr. 1 SGB VIII geschlossen:

1. Das Entgelt für die im Rahmen der Hilfeplanung (§ 36 SGB VIII) durchzuführende Schulassistenz/Integrationshilfe beträgt ab dem 01.12.2020 für alle durch den Kreis Heinsberg finanzierten Hilfefälle

	Einzelbetreuung je Kind	Doppelbetreuung je Kind
Fachkraft	30,00 €	16,90€
Nichtfachkraft	23,75 €	13,36€

Fällt das andere zu betreuende Kind länger als fünf Tage aus, ist ab dem sechsten Tag im Rahmen der Doppelbetreuung der Einzelstundensatz gemäß der bewilligten Qualifikation des Assistenten zu entrichten.

 Die in der Hilfeplanung festgelegten Stundenkontingente umfassen die "Face to Face" Kontakte analog Ziffer 5.2 der Standards für Fachleistungsstunden im Rahmen ambulanter Hilfen zur Erziehung im Kreis Heinsberg. Nur diese Zeiten sind abrechenbar. Der Rechnung wird ein Stundennachweis nach dem Muster der Anlage I der Standards beigefügt.

Die Begleitung bei Schulveranstaltungen kann ohne gesonderten Antrag bis zu einer täglichen Stundenzahl von 10 Stunden abgerechnet werden. Der Abrechnung ist jedoch ein entsprechender Beleg der Schule beizufügen. Dies gilt auch für Eintrittsgelder und bei Übernachtungen für angemessene Verzehrkosten.

- 3. Eine Überschreitung des Stundenkontingents ist nur in den in Ziffer 5.1 der Standards beschriebenen Fällen möglich. Vorher nicht mit der/dem zuständigen Sozialarbeiter/in abgesprochene Kontingentüberschreitungen werden nicht erstattet.
- 4. Personelle und sachliche Änderungen bei den beschriebenen Qualitäts- und Leistungsmerkmalen sind dem Jugendamt kurzfristig mitzuteilen.
- 5. Für den Fall, dass im Rahmen der Tätigkeit gewichtige Anhaltspunkte für die Gefährdung des Wohls eines Kindes oder Jugendlichen bekannt werden, ist sichergestellt, dass eine insoweit erfahrene Fachkraft bei der Abschätzung des Gefährdungsrisikos hinzugezogen wird. Bei den Personensorgeberechtigten oder

Erziehungsberechtigten ist durch die Fachkräfte auf die Inanspruchnahme von Hilfen hinzuwirken, wenn sie diese für erforderlich halten. Das Kreisjugendamt ist unverzüglich zu informieren, wenn eine Gefährdung für das Wohl eines Kindes oder Jugendlichen vorliegt (siehe auch § 8a SGB VIII).

6. Der Stundensatz gilt bis zum 30.11.2021 und darüber hinaus bis zum Abschluss einer neuen Vereinbarung. Die Vereinbarung ist jederzeit zum Ende eines Monats kündbar. Beabsichtigte Erhöhungen des vereinbarten Stundensatzes sind dem Kreisjugendamt unter Vorlage der Kalkulationsgrundlagen mindestens drei Monate vorher mitzuteilen.

7. Datenschutz:

- 1. Die durch den Leistungsanbieter betreuten Leistungsnehmer sind vor Beginn der Betreuung in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass ggfls. für die Gewährung der Dienstleistungen notwendige Mitteilungen im erforderlichen Umfang an den Leistungsträger weitergeleitet werden.
- 2. Der Leistungsanbieter verpflichtet sich, die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), des Bundesdatenschutzgesetzes und des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen als auch die sondergesetzlichen Bestimmungen des SGB zum Datenschutz zu beachten und zu gewährleisten sowie dazu insbesondere die notwendigen technischen und organisatorischen Maßnahmen zu treffen.
- 3. Der Leistungsanbieter stellt dem Leistungsträger auf Anfrage die von ihm zur Aufgabenerfüllung erhobenen Daten zur Verfügung, soweit daten-schutzrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen (§§ 69 ff SGB X / § 35 SGB I). Die Befugnisse des Leistungsträgers richten sich insoweit nach den datenschutzrechtlichen Vorschriften.
- 8. Diese Vereinbarung tritt zum 01.12.2020 in Kraft.

Heinsberg, 24.11.2020

Kreis Heinsberg Der Landrat -Jugendamt-

Terporten

Terodde

Anlage:

Standards Kreis Heinsberg

Ergänzung zur Entgeltvereinbarungen nach § 77 SGB VIII über die Erbringung von Eingliederungshilfe gemäß § 35a SGB VIII in Form der Schulbegleitung/ Schulassistenz in Form der Doppelbetreuung vom 29.10.2019

zwischen dem

Kreis Heinsberg als örtlichen Träger der Jugendhilfe Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg vertreten durch den Landrat

und der

Lebenshilfe Heinsberg e. V. Richard Wagner Straße 5 52525 Heinsberg, vertreten durch den Geschäftsführer

Die Vertragsparteien vereinbaren die nachfolgende Ergänzung in der v. g. Entgeltvereinbarung:

Ziffer 8:

- (1) Kann die vereinbarte Leistung aufgrund behördlicher Anordnung (z. B. aus Gründen von höherer Gewalt wie Naturkatastrophen jeder Art, Pandemie oder Ähnliches) nicht oder nur eingeschränkt erbracht werden, erfolgt die Fortzahlung der vereinbarten Vergütung entsprechend dem jeweiligen Bewilligungsbescheid in Höhe von 100 % längstens bis zum Ende des Monats, der auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der behördlichen Anordnung folgt.
 - Für einen Zeitraum von bis zu einem weiteren Monat erfolgt eine Fortzahlung in Höhe von 50 % der Vergütung.
 - Ab dem dritten Monat längstens jedoch für weitere 3 Monate werden zur Aufrechterhaltung der Verwaltungsstrukturen 10 % der vereinbarten Vergütung gezahlt.
- (2) Sofern es eine gesetzliche Regelung zur Entlastung der sozialen Dienstleister gibt, sind diese Leistungen vorrangig in Anspruch zu nehmen und auf die Leistungen nach Abs. 1 anzurechnen.

Die bisherige Regelung unter Ziffer 8 wird zu Ziffer 9.

Diese Ergänzung tritt mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft.

Heinsberg, den 08.03.2021

Kreis Heinsberg	Lebenshilfe Heinsberg e. V.
Der Landrat	Der Geschäftsführer
i. V.	
Schneider	Johnen

Sitzung: nicht öffentlich

Leitbildrelevanz:

Vorlage: 0100/2021

Absicherungsvertrag für die Johanniter Kita in Wegberg, Venloer Straße

Beratungsfol	ge:		
18.05.2021	Jugendhilfeausschuss		
08.06.2021	Kreisausschuss		
22.06.2021	Kreistag		
Finanzielle A	uswirkungen:	ca. 116.151,52 €	
-			

Inklusionsrelevanz:	ja

1 und 2

Per Gesetz ist der Kreis Heinsberg verpflichtet, Kindergartenplätze in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Im Stadtgebiet Wegberg fehlen aktuell 159 Kindergartenplätze. Diese Anzahl setzt sich aus 88 fehlenden Plätzen und 71 Überbelegungen der bestehenden Kitas zusammen. Zudem ist im Stadtgebiet Wegberg noch die Erschließung mehrerer Baugebiete geplant. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat eine Investorengruppe sich bereit erklärt, eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder zu bauen. Mit voraussichtlicher Fertigstellung zum 01.08.2022 können so 100 neue Kita-Plätze geschaffen werden.

Der Träger der neuen Kita auf der Venloer Str. 126 in Wegberg, der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V., möchte einen Absicherungsvertrag mit dem Kreis abschließen. Seit November/Dezember 2018 wurde dies bereits mit mehreren Trägern wie folgt umgesetzt:

- 1. Die Miete soll refinanziert werden; einerseits durch den gesetzlichen Mietzuschuss gemäß DVO § 7 KiBiz; andererseits durch die Übernahme der Differenz zwischen der KiBiz-Mietpauschale und der Investorenmiete.
- 2. Der Kreis verpflichtet sich, an Stelle des Trägers in den jeweiligen Mietvertrag einzutreten, sofern der Träger die Trägerschaft aufgibt. Alternativ ist der Kreis berechtigt, einen anderen Träger als Nachfolger zu benennen.

Die entsprechenden Verträge sind der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses als Anlage beigefügt.

Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 lit. p) Kreisordnung NRW muss der Kreistag über derartige Verträge beschließen.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgeschlagenen Absicherungs- und Mietvertrag wird zugestimmt.

Anlage 1 zu TOP 9.1

Zwischen

Kreis Heinsberg vertreten durch den Landrat Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg

- Kreis -

und der
Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.
Landesverband Nordrhein-Westfalen
Siegburger Str. 197
50679 Köln

vertreten durch den Landesvorstand Nordrhein-Westfalen -JUH-

wird folgender Absicherungsvertrag geschlossen:

Präambel

- 1. Die JUH mietet auf dem Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 44, Flurstück 365 und 389 (Venloer Str. 126, 41844 Wegberg) eine neu zu errichtende 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder von der JaMe GbR (Vermieter).
 - Der Vermieter errichtet auf eigene Kosten auf dem vorgenannten Grundbesitz Aufbauten zum Betrieb einer 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder nach den für diesen Nutzungszweck gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.
 - Art und Umfang des Mietobjektes ergeben sich aus den Vereinbarungen dieser Mietvertragsparteien.
 - Die Planung der Kindertagesstätte wurde im Vorfeld mit dem Kreisjugendamt Heinsberg und Landesjugendamt Rheinland (LVR) abgestimmt bzw. durch diese Instanzen genehmigt.
- 2. Der Mietvertrag ist als **Anlage** diesem Vertrag beigefügt. Jede Änderung des Mietvertrages bedarf der Zustimmung durch das Kreisjugendamt.

§ 1 Refinanzierung der Miete

- 1. Der Kreis garantiert der JUH den gesetzlichen Mietzuschuss gemäß § 34 KiBiz in Verbindung mit § 7 DVO KiBiz während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages bis zum 31.07.2052 als auch während der etwaig genutzten Verlängerungsoption nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages um weitere 10 Jahre bis maximal zum 31.07.2062.
- 2. Darüber hinaus zahlt der Kreis den Differenzbetrag zwischen der KiBiz-Mietpauschale (§ 7 DVO KiBiz) und der durch den Mietvertrag (dort §§ 4 und 5) verlangten Investorenmiete sowohl während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages bis zum 31.07.2052 als auch während der

etwaig genutzten Verlängerungsoption nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages um weitere 10 Jahre bis maximal zum 31.07.2062.

§ 2 Beendigung der Trägerschaft

- 1. Im Falle der Beendigung der Trägerschaft der JUH bezüglich der in der Präambel dieses Vertrages genannten Kindertageseinrichtung verpflichtet sich der Kreis, anstelle der JUH in den in der Präambel dieses Vertrages genannten Mietvertrag einzutreten. Ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Trägerschaft stellt der Kreis die JUH von allen Rechten und Pflichten aus dem zuvor genannten Mietvertrag frei.
- 2. Alternativ ist der Kreis berechtigt, einen anderen Träger zu benennen, der anstelle der JUH in den bestehenden Mietvertrag eintritt. In diesem Fall ist der neue Träger verpflichtet, die JUH von allen Rechten und Pflichten des in der Präambel genannten Mietvertrages freizustellen.
- 3. Im Falle der Beendigung der Trägerschaft der JUH bezüglich der in der Präambel des Vertrages genannten Kindertageseinrichtung verpflichtet sich die JUH, unverzüglich den Vermieter hierüber in Kenntnis zu setzen.

§ 3 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der die Schriftform aufgehoben wird. Individualabreden nach § 305 b BGB haben stets Vorrang.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist deshalb nicht der ganze Vertrag unwirksam, sondern die unwirksame Bestimmung ist durch eine dem ganzen Zusammenhang und gewollten Sinn des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen, falls sie nicht ersatzlos fortfallen kann.

Heinsberg,		Heinsberg,	
	-		

Anlage 2 zu TOP 9.1

Zwischen

der

JaMe GbR Spielburgweg 36 41844 Wegberg

vertreten durch Sibille Jansen und Elisabeth Mertens

- Vermieter -

und dem

Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. Landesverband Nordrhein-Westfalen Siegburger Str. 197 50679 Köln

vertreten durch den Landesvorstand Nordrhein-Westfalen

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird die auf dem Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 44, Flurstück/Teilstück aus Nr. 365 und 389(Venloer Str. 126, 41844 Wegberg) neu zu errichtende 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder.

Der Vermieter errichtet auf eigene Kosten auf dem vorgenannten Grundbesitz Aufbauten zum Betrieb einer 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder nach den für diesen Nutzungszweck gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

Art und Umfang des Mietobjektes ergeben sich aus den Vereinbarungen der Vertragsparteien.

Die Planung der Kindertagesstätte wurde im Vorfeld mit dem Kreis- und Landesjugendamt abgestimmt bzw. durch diese Instanzen genehmigt. Bauantragsplanung sowie die Baubeschreibung ist als Anlage diesem Mietvertrag beigefügt und somit Vertragsbestandteil.

2. Die vermietete Fläche ergibt sich aus der als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Nutzflächenermittlung des Architekten und beträgt ca. 1.110 m².

3. Der Vermieter überlässt dem Mieter die nicht bebauten Grundstücksflächen zur Nutzung als Außenanlage, insbesondere als Spielplatz und Grünflächen der 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder. Die Kosten der Ausstattung des Spielplatzes und der Grünflächen trägt der Mieter.

§ 2 Beginn des Mietverhältnisses

- 1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes durch den Mieter, spätestens mit der Aufnahme des Kindergartenbetriebes. Der Vermieter teilt dem Mieter mind. 3 Monate vor Fertigstellung des Mietobjektes noch das genaue Übergabedatum mit. Für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder werden ca. 12 Monate benötigt. Unter Berücksichtigung der Planungs- und Genehmigungszeit sowie diverser Bauausfallzeiten (Schlechtwetterlage, Urlaubszeiten, Sonstiges) kann die Tageseinrichtung voraussichtlich im August 2022 bezogen werden.
- 2. Der Vermieter übergibt das Mietobjekt nach gemeinsamer Abnahme in gebrauchsfertigem Zustand. Der gebrauchsfertige Zustand wird von der Bauordnungsbehörde durch den Gebrauchsabnahmeschein bescheinigt.
 - Die Übernahme des Mietgegenstandes ist durch ein von den Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll, das als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen ist, zu bestätigen. Etwaige Mängel sind von dem Vermieter unverzüglich zu beseitigen.
- 3. Mit der Übergabe des Mietgegenstandes werden dem Mieter gleichzeitig die Schlüssel ausgehändigt. Für die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel gilt die Zustimmung des Vermieters als erteilt. Ein Schlüsselsatz verbleibt bei dem Vermieter.

§ 3 Dauer des Mietverhältnisses und Kündigung

1. Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes und endet am 31.07.2052 – fixe Grundmietzeit –. Für diese Zeit verzichten der Vermieter und der Mieter auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 10 Jahre, falls er nicht von einem der Vertragspartner 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich per Einschreiben erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Eingang des Kündigungsschreibens maßgebend. Das Kündigungsschreiben wird auch dann als rechtzeitig zugegangen angesehen, wenn es drei Tage vor Ablauf der Frist abgesandt wird. Den Nachweis der rechtzeitigen Absendung führt in diesem Fall der Kündigende.

Die Vereinbarung einer kürzeren oder längeren Verlängerung als der oben vorgesehenen Verlängerung von zehn Jahren bedarf der Schriftform.

Über den 31.07.2062 hinaus tritt beim Fehlen einer Kündigung keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Soll ein Mietverhältnis über diesen Tag hinaus bestehen, so bedarf es dazu eines einvernehmlichen neuen Mietvertragsabschlusses zwischen den Parteien.

2. Außerordentliche Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn:

- a) der Mieter mit zwei Mietzinsraten jeweils länger als vier Wochen im Rückstand ist und diesen auch nach einer Mahnung durch eingeschriebenen Brief, die schon vor Ablauf der vorbezeichneten vier Wochen ergehen kann, nicht innerhalb von zehn Tagen ausgeglichen hat der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch eine vorzeitige Kündigung entstehen (Mietausfall, Mietreduktion etc.) in vollem Umfang oder
- b) die Erfüllung der von dem Vermieter geschuldeten Gebrauchsgewährungspflicht durch einen Schadensfall (z. B. Zerstörung, Unbrauchbarkeit etc.) unmöglich wird und ein Wiederaufbau oder eine Wiederherstellung wirtschaftlich unvertretbar ist.

§ 4 Miete

- 1. Für die 6-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder beträgt die anerkennungsfähige Nettogrundfläche gemäß § 7 Abs. 3 DVO Kibiz 1.085 m² (5 x 185 m² und 1 x 160 m²). Auf der Grundlage dieser Fläche errechnet sich die monatlich zu zahlende Miete mit 1.085 m² x 13,29 €/m² = monatlich 14.419.65 €.
- 2. Der Vermieter bestätigt, dass keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden, die zu einer Kürzung der bezuschussungsfähigen Miete beim Mieter führen würden. Andernfalls berechnet sich die Miete nach der Höhe, der durch den Kostenträger festgelegten bezuschussungsfähigen Miete.

§ 5 Wertsicherung

- 1. Die vereinbarte Miete erhöht oder ermäßigt sich, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland ändert. Im Einzelnen wird hierzu bestimmt:
- 2. Erhöht oder ermäßigt sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland wie er vom Statistischen Bundesamt der Bundesrepublik Deutschland festgestellt wird, gegenüber dem Index für den Monat, in dem dieser Vertrag geschlossen wird (Basisjahr 2010 = 100 Punkte), so erhöht oder ermäßigt sich die Höhe der zu diesem Zeitpunkt zu zahlenden monatlichen Miete in demselben prozentualen Verhältnis, und zwar wie folgt:
- 3. Eine Änderung kann nur einmal alle drei Jahre stattfinden, und zwar jeweils am 1. Januar für die darauffolgenden 36 Monate, erstmals am 1. Januar 2026. Maßgebend für die Höhe einer jeden Änderung ist jeweils der Index für den Monat Oktober desjenigen Jahres, das der jeweiligen Mietanpassung vorangeht.

Findet eine Änderung zum 1. Januar eines Jahres, zu dem geprüft werden muss, ob die Änderungsvoraussetzungen eingetreten sind, tatsächlich nicht statt, weil der Index unverändert geblieben ist, so bleibt die Miete für weitere drei Jahre ab diesem 1. Januar unverändert.

§ 6 Betriebskosten

- 1. Sämtliche Betriebskosten für den Mietgegenstand gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung gehen zu Lasten des Mieters. Hierzu zählen insbesondere:
 - a) alle laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer,
 - b) Kosten der Straßenreinigung und Winterdienst,
 - c) Kosten für Entwässerung, Regenwasserableitung, Kanalgebühren,

- d) Kosten für die Müllabfuhr,
- e) Kosten für die Gebäude- und Haftpflichtversicherung,
- f) Kosten für Wasser, Gas und Strom,
- g) Kosten für Gartenpflege, Pflege der Außenanlagen,
- h) Kosten für Hausreinigung, Streumittel, Hausmeister,
- i) Kosten für Schornsteinfeger (falls erforderlich),
- j) Wartung der mechanischen und technischen Anlagen;

(z.B.: Heizungs-, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimageräte, elektrische Rollläden, Rauchmelder, Feuerlöscher, etc.) auch, soweit diese Wartungsarbeiten nicht bereits vom Mieter gemäß Ziffer 2. der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag zu beauftragen sind.

Dies gilt auch für die Nutzung der Außenanlagen. Soweit Rechnungen bei dem Vermieter anfallen und von diesem bezahlt werden, wird der Vermieter durch eine Abrechnung den Nachweis hierüber führen und von dem Mieter Erstattung beanspruchen können.

- 2. Der Vermieter ist berechtigt, angemessene monatliche Vorauszahlungen auf diejenigen Betriebskosten zu erheben, die er vorlegt. Diese Vorauszahlungen sind kalenderjährlich abzurechnen.
- 3. Versorgungsverträge im Bereich der Betriebskosten schließt der Mieter unmittelbar ab.

§ 7 Versicherungen

Der Mieter schließt alle für das Mietobjekt erforderlichen Versicherungen einschließlich einer Versicherung betreffend Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht selbst ab. Was in welchem Umfang an Versicherungen erforderlich ist, bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen. Der Mieter hat unaufgefordert dem Vermieter durch Vorlage der jeweiligen Versicherungspolicen die Abschlüsse und etwaige Änderungen der Versicherungsverträge anzuzeigen und ihm die erfolgten Zahlungen der Versicherungsprämien nachzuweisen. Der Abschluss der Gebäudeversicherung obliegt dem Vermieter.

§ 8 Verkehrssicherungspflicht und sonstige Pflichten

- Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflichten für das gesamte Mietobjekt inklusive der Verkehrssicherung innerhalb der vermieteten Geschäftsräume und Durchführung des Winterdienstes und Reinigung des Betriebsgrundstücks inkl. der Gehwege. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der Mieterpflichten ergeben.
- 2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die bei und nach dem Einzug durch ihn, Angehörige seines Betriebes, durch die betreuten Kinder, Besucher und Gäste, von ihm beauftragte Personen, z.B. Handwerker, Lieferanten und sonstigen Dritten, innerhalb oder außerhalb der normalen Betriebszeiten verursacht werden.
- 3. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für alle Schäden, die durch die betreuten Kinder unter Verletzung der Aufsichtspflicht des Mieters oder der für diesen tätigen Personen verursacht werden.

§ 9 Zahlung der Miete und Nebenkosten

- 1. Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens zum dritten Werktag des Monats, porto- und spesenfrei zu Gunsten eines noch vom Vermieter zu benennenden Kontos zu zahlen.
- 2. Das Gebäude wird nach dem Standard "KFW-Effizienzgebäude 55" (Stand 2018) errichtet. Zur Abgeltung der Betriebskosten entrichtet der Mieter monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.085 € (1,085 m² x 1 €/m²). Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die Höhe der Vorauszahlungen je nach dem Ergebnis entsprechender Jahresabrechnungen angepasst werden kann und soll.

§ 10 Instandhaltung und Unterhaltung der Mieträume

1. Im Laufe der Mietzeit erforderliche Instandsetzungsarbeiten und Unterhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude, welche die Substanz des Gebäudes betreffen – die sogenannten Reparaturen an Dach und Fach, an der Heizungsanlage, an in den Wänden liegenden Installationen – trägt der Vermieter.

Bei Gefahr in Verzug muss der Mieter notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sofort ausführen lassen. Ebenso kann er zum Betriebsablauf notwendige Maßnahmen ausführen lassen, wenn der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter z. B. wegen Abwesenheit nicht zu erreichen ist. Eine Auftragserteilung über diese notwendigen Maßnahmen hinaus bleibt dem Vermieter vorbehalten.

- 2. Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungen (siehe Anlage 1) gehen zu Lasten des Mieters ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten.
- 3. Nicht unter Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungen fallende Reparaturen trägt bis zu einer Höhe von je 300,00 Euro im Einzelfall ebenfalls der Mieter.

Der hiernach für sogenannte Kleinreparaturen auf den Mieter anfallende Aufwand darf jedoch im Kalenderjahr 2.000,00 Euro nicht übersteigen. Alle darüber hinausgehenden Reparaturen, die keine Schönheitsreparaturen und keine kleinere Instandhaltungen im Sinne der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag darstellen, trägt der Vermieter.

4. Der Mieter ist verpflichtet, die gemieteten Räume in gepflegtem Zustand zu erhalten und sachgerecht zu behandeln. Er ist entsprechend verpflichtet, Schäden, die während der Mietzeit entstehen, dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter seinerseits ist verpflichtet, Reparaturen, soweit sie von ihm zu tragen sind, nach Entstehung oder Mitteilung durch den Mieter unverzüglich durchführen zu lassen.

Hinsichtlich der Außenanlagen / Außenspielfläche und der Spielgeräte obliegt dem Mieter die ordnungsgemäße Pflege.

- 5. Ergänzend gilt die Anlage 1 zu diesem Mietvertrag.
- 6. Im Falle einer zeitweisen Unbrauchbarkeit des ganzen Gebäudes oder eines Gebäudeteils endet das Mietverhältnis nicht.

§ 11 Einbauten und Veränderungen

Der Mieter ist zur Vornahme von Umbauten und Einbauten in das Mietobjekt nur nach Absprache und schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Beim Ende des Mietverhältnisses muss der alte Zustand nicht wieder hergestellt werden.

§ 12 Nutzungsänderung

Der Mieter kann nur dann von der in § 1 Ziffer 1 vereinbarten Zweckbestimmung abweichen und die Räume für andere Zwecke nutzen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

§ 13 Untervermietung

Eine Untervermietung sowie jede sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist dem Mieter nur im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertrages (§ 1 Ziffer 1) und nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

- 1. Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter und der Kreis Heinsberg einen Absicherungsvertrag dahingehend geschlossen haben, dass im Falle der Beendigung der Trägerschaft des Mieters bezüglich der in der Präambel dieses Vertrages genannten Kindertageseinrichtung der Kreis Heinsberg verpflichtet ist, in diesen Mietvertrag anstelle des Mieters einzutreten. Des Weiteren hat der Kreis Heinsberg in diesem Fall das Recht, einen anderen Träger zu benennen, der anstatt des Kreises in den Mietvertrag eintritt.
- 2. Der Vermieter stimmt bereits jetzt einem eventuellen Eintritt des Kreises Heinsberg in diesen Vertrag zu, falls die Trägerschaft des Mieters an der in der Präambel genannten Kindertagesstätte enden sollte.
- 3. Sollte der Kreis Heinsberg selbst nicht in den Mietvertrag eintreten wollen, sondern einen anderen Träger zum Eintritt in diesen Mietvertrag benennen, so stimmt der Vermieter auch dessen Eintritt in diesen Vertrag bereits jetzt zu. Der Vermieter kann diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund widerrufen, z.B. wenn die Solvenz des von dem Kreis benannten neuen Trägers nicht gegeben ist.

§ 15 Rückgabe nach Beendigung der Mietzeit

- 1. Das Mietobjekt ist nach dem Ende der Mietzeit in renoviertem und ordnungsgemäßem Zustand unter Herausgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.
 - Bei der Endrenovierung sind die Zeitpunkte der letzten durchgeführten Schönheits-reparaturen zu berücksichtigen. Unter Renovierung sind die in der Anlage aufgeführten Schönheitsreparaturen zu verstehen.
- 2. Der Mieter ist berechtigt, Einbauten, mit denen er die Räume versehen hat, wieder auszubauen. Er hat jedoch dann den ursprünglichen Zustand der Räume wiederherzustellen.
 - Soweit der Mieter das Ausbaurecht nicht ausübt, verbleiben die eingebauten Gegenstände in dem Mietobjekt, ohne dass der Vermieter dafür eine Entschädigung zu leisten hat.

§ 16 Schlussbestimmungen

Jede Änderung dieses Vertrages bedarf der Zustimmung des Kreisjugendamtes.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung der Schriftform. Individualabreden nach § 305 b BGB haben stets Vorrang. Erklärungen, Forderungen, Begehren sind der jeweiligen Vertragspartei selbst oder deren Zustellungsbevollmächtigten gegenüber abzugeben.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist deshalb nicht der ganze Vertrag unwirksam, sondern die unwirksame Bestimmung ist durch eine dem ganzen Zusammenhang und gewollten Sinn des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen, falls sie nicht ersatzlos fortfallen kann.

Ort, Datum	Ort, Datum
Unterschrift(en) Vermieter	Unterschrift(en) Mieter

zum Mietvertrag vom zwischen	
	als Vermieter
und	als Mieter

Schönheits- und Kleinreparaturen und kleinere Instandhaltungen:

Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten die nachstehend zu 1., zu 2. und zu 3. genannten Arbeiten, soweit dies nach dem Grad der Abnutzung oder durch unsachgemäße Behandlung (z.B. Versorgungsund Abflussleitungen, Toiletten-, Lüftungs- und Heizungsanlagen, unzureichender Heizung und Lüftung, nicht ausreichender Frostschutz etc.) erforderlich ist, auszuführen:

- 1. Zu den Kleinreparaturen gehören z. B. Reparaturen an Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Türschlössern, Wasserhähnen, Wasch- und Abflussbecken und WC-Anlagen bis 300,00 Euro im Einzelfall.
- 2. Zu den Schönheitsreparaturen / kleineren Instandhaltungen gehören:
 - Anstrich- und Tapezierarbeiten an Wand, Decke, Fenster (innen), Türen (innen), Handläufe,
 Geländer (auch außen), Heizkörper,
 - Wartung von Warmwassergeräten,
 - Ersatz von nicht festverlegten Fuß-/Teppichböden etc.,
 - Ersatz von Glühbirnen, Leuchtstoffröhren,
 - Wartungsarbeiten an Heizungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimageräten,
 elektronischen Rollläden, Abflussleitungen (nicht in den Wänden), Telefonanlagen,
 Feuerlöschern, sonstigen Leitungsnetzen,
 - Beseitigung von Fenster- und Türschäden und sonstigen Glasschäden,
 - Reparaturen der Einbauten / Ausstattungsgegenständen (insbesondere der Sanitärgegenstände, soweit die Reparaturen durch unsachgemäße Behandlung erforderlich werden, und Lampen)
- 3. Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen sind auf Kosten des Vermieters durchzuführen, soweit die Kosten 300,00 Euro im Einzelfall oder 2.000,00 Euro im Kalenderjahr übersteigen und es sich nicht um Schönheitsreparaturen und nicht um kleinere Instandhaltungen handelt. Zu solchen auf Kosten des Vermieters durchzuführenden Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen gehören insbesondere Arbeiten an:

- Dächern, Mauerwerk, Verputz, Außenanstrich,
- festverlegten Fußböden aus Holz, Kunststoff, Stein etc.,
- festmontierten Lampen,
- Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennenanlagen,
 Warmwassergeräten, Sanitäranlagen usw. (soweit zur Einrichtung des Hauses gehörig)
- keine Wartungen-,
- Fenster, Türen, Rohranlagen, Leitungsnetzen, Abwasseranlagen -keine Wartungen-,
- Zuwegungs- und Einzäunungsanlagen -keine Wartungen-.

Datum, Unterschrift(en) Vermieter	Datum, Unterschrift(en) Mieter

Vorlage: 0112/2021

Sitzung: nicht öffentlich

Absicherungsvertrag für die Kita Clever Hof der "Clever Hof gUG", Am Potz 6 in Wegberg

Beratungsfol	ge:
18.05.2021	Jugendhilfeausschuss
08.06.2021	Kreisausschuss
22.06.2021	Kreistag

Finanzielle Auswirkungen:	ca. 56.609,66 €	ca. 56.609,66 €	
Leitbildrelevanz:	1 und 2		
Inklusionsrelevanz:	ja		

Bereits unter TOP 12.1 wurde die Bedarfssituation an Kindergartenplätzen in Wegberg erläutert. Um Abhilfe zu schaffen, hat sich ein weiterer Investor bereit erklärt, eine 3-gruppige Tageseinrichtung für Kinder zu bauen. Mit voraussichtlicher Fertigstellung zum 01.08.2022 können so 50 - 55 neue Kita-Plätze geschaffen werden. Die gUG ist zurzeit in der Gründung. Erst anschließend kann die Trägerschaft (vorläufig) anerkannt werden."

Der Träger der neuen Kita Am Potz 6 in Wegberg, die Clever Hof gUG, möchte einen Absicherungsvertrag mit dem Kreis abschließen. Seit November/Dezember 2018 wurde dies bereits mit mehreren Trägern wie folgt umgesetzt:

- 1. Die Miete soll refinanziert werden; einerseits durch den gesetzlichen Mietzuschuss gemäß DVO § 7 KiBiz; andererseits durch die Übernahme der Differenz zwischen der KiBiz-Mietpauschale und der Investorenmiete.
- 2. Der Kreis verpflichtet sich, an Stelle des Trägers in den jeweiligen Mietvertrag einzutreten, sofern der Träger die Trägerschaft aufgibt. Alternativ ist der Kreis berechtigt, einen anderen Träger als Nachfolger zu benennen.

Die entsprechenden Verträge sind der Einladung zur Sitzung des Jugendhilfeausschusses als Anlage beigefügt.

Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 lit. p) Kreisordnung NRW muss der Kreistag über derartige Verträge beschließen.

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich der Gründung der gUG und deren (vorläufiger) Trägeranerkennung wird dem vorgeschlagenen Absicherungs- und Mietvertrag zugestimmt.

Anlage 1 zu TOP 9.2

Zwischen

Kreis Heinsberg vertreten durch den Landrat Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg

- Kreis -

und der
Clever Hof gUG (haftungsbeschränkt)
Venloer Str. 30
41844 Wegberg
vertreten durch Andreas Wright

wird folgender Absicherungsvertrag geschlossen:

Präambel

- 1. Die Clever Hof gUG mietet auf dem Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 38, Flurstück 847 (Am Potz 6, 41844 Wegberg) eine neu zu errichtende 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder von der Frau Mirka Wright (Vermieter).
 - Der Vermieter errichtet auf eigene Kosten auf dem vorgenannten Grundbesitz Aufbauten zum Betrieb einer 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder nach den für diesen Nutzungs-zweck gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.
 - Art und Umfang des Mietobjektes ergeben sich aus den Vereinbarungen dieser Mietvertragsparteien.
 - Die Planung der Kindertagesstätte wurde im Vorfeld mit dem Kreisjugendamt Heinsberg und Landesjugendamt Rheinland (LVR) abgestimmt bzw. durch diese Instanzen genehmigt.
- 2. Der Mietvertrag ist als **Anlage** diesem Vertrag beigefügt. Jede Änderung des Mietvertrages bedarf der Zustimmung durch das Kreisjugendamt.
- 3. Der Vermieter wird von der Clever Hof gUG über den vorliegenden Absicherungsvertrag informiert.

§ 1 Refinanzierung der Miete

- 1. Der Kreis garantiert der Clever Hof gUG den gesetzlichen Mietzuschuss gemäß § 34 KiBiz in Verbindung mit § 7 DVO KiBiz während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages bis zum 31.07.2052 als auch während der etwaig genutzten Verlängerungsoption nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages um weitere 10 Jahre bis maximal zum 31.07.2062.
- 2. Darüber hinaus zahlt der Kreis den Differenzbetrag zwischen der KiBiz-Mietpauschale (§ 7 DVO KiBiz) und der durch den Mietvertrag (dort §§ 4 und 5) verlangten Investorenmiete sowohl während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages bis zum 31.07.2052 als auch während der

etwaig genutzten Verlängerungsoption nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages um weitere 10 Jahre bis maximal zum 31.07.2062.

§ 2 Beendigung der Trägerschaft

- 1. Im Falle der Beendigung der Trägerschaft der Clever Hof gUG bezüglich der in der Präambel dieses Vertrages genannten Kindertageseinrichtung verpflichtet sich der Kreis, anstelle der Clever Hof gUG in den in der Präambel dieses Vertrages genannten Mietvertrag einzutreten. Ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Trägerschaft stellt der Kreis die Clever Hof gUG von allen Rechten und Pflichten aus dem zuvor genannten Mietvertrag frei.
- 2. Alternativ ist der Kreis berechtigt, einen anderen Träger zu benennen, der anstelle der Clever Hof gUG in den bestehenden Mietvertrag eintritt. In diesem Fall ist der neue Träger verpflichtet, die Clever Hof gUG von allen Rechten und Pflichten des in der Präambel genannten Mietvertrages freizustellen.
- 3. Im Falle der Beendigung der Trägerschaft der Clever Hof gUG bezüglich der in der Präambel des Vertrages genannten Kindertageseinrichtung verpflichtet sich die Clever Hof gUG, unverzüglich den Vermieter hierüber in Kenntnis zu setzen.

§ 3 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der die Schriftform aufgehoben wird. Individualabreden nach § 305 b BGB haben stets Vorrang.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist deshalb nicht der ganze Vertrag unwirksam, sondern die unwirksame Bestimmung ist durch eine dem ganzen Zusammenhang und gewollten Sinn des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen, falls sie nicht ersatzlos fortfallen kann.

Heinsberg,		Heinsberg,
	-	

Zwischen

der

Mirka Wright Venloer Str. 30 41844 Wegberg

- Vermieter -

und der

Clever Hof gUG (haftungsbeschränkt)
Venloer Str. 30
41844 Wegberg
vertreten durch Andreas Wright

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird die auf dem Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 38, Flurstück/Teilstück aus Nr. 847(Am Potz 6, 41844 Wegberg) neu zu errichtende 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder.

Der Vermieter errichtet auf eigene Kosten auf dem vorgenannten Grundbesitz Aufbauten zum Betrieb einer 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder nach den für diesen Nutzungszweck gültigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

Art und Umfang des Mietobjektes ergeben sich aus den Vereinbarungen der Vertragsparteien.

Die Planung der Kindertagesstätte wurde im Vorfeld mit dem Kreis- und Landesjugendamt abgestimmt bzw. durch diese Instanzen genehmigt. Bauantragsplanung sowie die Baubeschreibung ist als Anlage diesem Mietvertrag beigefügt und somit Vertragsbestandteil.

- 2. Die vermietete Fläche ergibt sich aus der als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Nutzflächenermittlung des Architekten und beträgt ca. 600 m².
- 3. Der Vermieter überlässt dem Mieter die nicht bebauten Grundstücksflächen zur Nutzung als Außenanlage, insbesondere als Spielplatz und Grünflächen der 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder. Die Kosten der Ausstattung des Spielplatzes und der Grünflächen trägt der Mieter.

- 1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes durch den Mieter, spätestens mit der Aufnahme des Kindergartenbetriebes. Der Vermieter teilt dem Mieter mind. 3 Monate vor Fertigstellung des Mietobjektes noch das genaue Übergabedatum mit. Für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder werden ca. 12 Monate benötigt. Unter Berücksichtigung der Planungs- und Genehmigungszeit sowie diverser Bauausfallzeiten (Schlechtwetterlage, Urlaubszeiten, Sonstiges) kann die Tageseinrichtung voraussichtlich im 01.08.2022 bezogen werden.
- 2. Der Vermieter übergibt das Mietobjekt nach gemeinsamer Abnahme in gebrauchsfertigem Zustand. Der gebrauchsfertige Zustand wird von der Bauordnungsbehörde durch den Gebrauchsabnahmeschein bescheinigt.

Die Übernahme des Mietgegenstandes ist durch ein von den Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll, das als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen ist, zu bestätigen. Etwaige Mängel sind von dem Vermieter unverzüglich zu beseitigen.

3. Mit der Übergabe des Mietgegenstandes werden dem Mieter gleichzeitig die Schlüssel ausgehändigt. Für die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel gilt die Zustimmung des Vermieters als erteilt. Ein Schlüsselsatz verbleibt bei dem Vermieter.

§ 3 Dauer des Mietverhältnisses und Kündigung

1. Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Mietobjektes und endet am 31.07.2052 – fixe Grundmietzeit –. Für diese Zeit verzichten der Vermieter und der Mieter auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 10 Jahre, falls er nicht von einem der Vertragspartner 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich per Einschreiben erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Eingang des Kündigungsschreibens maßgebend. Das Kündigungsschreiben wird auch dann als rechtzeitig zugegangen angesehen, wenn es drei Tage vor Ablauf der Frist abgesandt wird. Den Nachweis der rechtzeitigen Absendung führt in diesem Fall der Kündigende.

Die Vereinbarung einer kürzeren oder längeren Verlängerung als der oben vorgesehenen Verlängerung von zehn Jahren bedarf der Schriftform.

Über den 31.07.2062 hinaus tritt beim Fehlen einer Kündigung keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Soll ein Mietverhältnis über diesen Tag hinaus bestehen, so bedarf es dazu eines einvernehmlichen neuen Mietvertragsabschlusses zwischen den Parteien.

2. Außerordentliche Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn:

a) der Mieter mit zwei Mietzinsraten jeweils länger als vier Wochen im Rückstand ist und diesen auch nach einer Mahnung durch eingeschriebenen Brief, die schon vor Ablauf der vorbezeichneten vier Wochen ergehen kann, nicht innerhalb von zehn Tagen ausgeglichen hat – der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch eine vorzeitige Kündigung entstehen (Mietausfall, Mietreduktion etc.) in vollem Umfang – oder

b) die Erfüllung der von dem Vermieter geschuldeten Gebrauchsgewährungspflicht durch einen Schadensfall (z. B. Zerstörung, Unbrauchbarkeit etc.) unmöglich wird und ein Wiederaufbau oder eine Wiederherstellung wirtschaftlich unvertretbar ist.

§ 4 Miete

- 1. Für die 3-Gruppen-Tageseinrichtung für Kinder beträgt die anerkennungsfähige Nettogrundfläche gemäß § 7 Abs. 3 DVO Kibiz 530 m² (2 x 185 m² und 1 x 160 m²). Auf der Grundlage dieser Fläche errechnet sich die monatlich zu zahlende Miete mit 530 m² x 13,29 €/m² = monatlich 7.043,70 €.
- 2. Der Vermieter bestätigt, dass keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden, die zu einer Kürzung der bezuschussungsfähigen Miete beim Mieter führen würden. Andernfalls berechnet sich die Miete nach der Höhe, der durch den Kostenträger festgelegten bezuschussungsfähigen Miete.

§ 5 Wertsicherung

- 1. Die vereinbarte Miete erhöht oder ermäßigt sich, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland ändert. Im Einzelnen wird hierzu bestimmt:
- 2. Erhöht oder ermäßigt sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland wie er vom Statistischen Bundesamt der Bundesrepublik Deutschland festgestellt wird, gegenüber dem Index für den Monat, in dem dieser Vertrag geschlossen wird (Basisjahr 2010 = 100 Punkte), so erhöht oder ermäßigt sich die Höhe der zu diesem Zeitpunkt zu zahlenden monatlichen Miete in demselben prozentualen Verhältnis, und zwar wie folgt:
- 3. Eine Änderung kann nur einmal alle drei Jahre stattfinden, und zwar jeweils am 1. Januar für die darauffolgenden 36 Monate, erstmals am 01. Januar 2026. Maßgebend für die Höhe einer jeden Änderung ist jeweils der Index für den Monat Oktober desjenigen Jahres, das der jeweiligen Mietanpassung vorangeht.

Findet eine Änderung zum 1. Januar eines Jahres, zu dem geprüft werden muss, ob die Änderungsvoraussetzungen eingetreten sind, tatsächlich nicht statt, weil der Index unverändert geblieben ist, so bleibt die Miete für weitere drei Jahre ab diesem 1. Januar unverändert.

§ 6 Betriebskosten

- 1. Sämtliche Betriebskosten für den Mietgegenstand gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung gehen zu Lasten des Mieters. Hierzu zählen insbesondere:
 - a) alle laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer,
 - b) Kosten der Straßenreinigung und Winterdienst,
 - c) Kosten für Entwässerung, Regenwasserableitung, Kanalgebühren,
 - d) Kosten für die Müllabfuhr,
 - e) Kosten für die Gebäude- und Haftpflichtversicherung,
 - f) Kosten für Wasser, Gas und Strom,
 - g) Kosten für Gartenpflege, Pflege der Außenanlagen,

- h) Kosten für Hausreinigung, Streumittel, Hausmeister,
- i) Kosten für Schornsteinfeger (falls erforderlich),
- j) Wartung der mechanischen und technischen Anlagen;

(z.B.: Heizungs-, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimageräte, elektrische Rollläden, Rauchmelder, Feuerlöscher, etc.) auch, soweit diese Wartungsarbeiten nicht bereits vom Mieter gemäß Ziffer 2. der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag zu beauftragen sind.

Dies gilt auch für die Nutzung der Außenanlagen. Soweit Rechnungen bei dem Vermieter anfallen und von diesem bezahlt werden, wird der Vermieter durch eine Abrechnung den Nachweis hierüber führen und von dem Mieter Erstattung beanspruchen können.

- 2. Der Vermieter ist berechtigt, angemessene monatliche Vorauszahlungen auf diejenigen Betriebskosten zu erheben, die er vorlegt. Diese Vorauszahlungen sind kalenderjährlich abzurechnen.
- 3. Versorgungsverträge im Bereich der Betriebskosten schließt der Mieter unmittelbar ab.

§ 7 Versicherungen

Der Mieter schließt alle für das Mietobjekt erforderlichen Versicherungen einschließlich einer Versicherung betreffend Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht selbst ab. Was in welchem Umfang an Versicherungen erforderlich ist, bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen. Der Mieter hat unaufgefordert dem Vermieter durch Vorlage der jeweiligen Versicherungspolicen die Abschlüsse und etwaige Änderungen der Versicherungsverträge anzuzeigen und ihm die erfolgten Zahlungen der Versicherungsprämien nachzuweisen. Der Abschluss der Gebäudeversicherung obliegt dem Vermieter.

§ 8 Verkehrssicherungspflicht und sonstige Pflichten

- 1. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflichten für das gesamte Mietobjekt inklusive der Verkehrssicherung innerhalb der vermieteten Geschäftsräume und Durchführung des Winterdienstes und Reinigung des Betriebsgrundstücks inkl. der Gehwege. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der Mieterpflichten ergeben.
- 2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die bei und nach dem Einzug durch ihn, Angehörige seines Betriebes, durch die betreuten Kinder, Besucher und Gäste, von ihm beauftragte Personen, z.B. Handwerker, Lieferanten und sonstigen Dritten, innerhalb oder außerhalb der normalen Betriebszeiten verursacht werden.
- 3. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für alle Schäden, die durch die betreuten Kinder unter Verletzung der Aufsichtspflicht des Mieters oder der für diesen tätigen Personen verursacht werden.

- 1. Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens zum dritten Werktag des Monats, porto- und spesenfrei zu Gunsten eines noch vom Vermieter zu benennenden Kontos zu zahlen.
- 2. Zur Abgeltung der Betriebskosten entrichtet der Mieter monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von € (m² x €/m²). Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die Höhe der Vorauszahlungen je nach dem Ergebnis entsprechender Jahresabrechnungen angepasst werden kann und soll.
- 3. Das Gebäude wird nach dem Standard "KFW-Effizienzgebäude 55" (Stand 2018) errichtet. Hierfür zahlt der Mieter eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von € (m² x €/m²). Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass diese Betriebskostenpauschale nach den Regelungen des § 5 angepasst wird.

§ 10 Instandhaltung und Unterhaltung der Mieträume

1. Im Laufe der Mietzeit erforderliche Instandsetzungsarbeiten und Unterhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude, welche die Substanz des Gebäudes betreffen – die sogenannten Reparaturen an Dach und Fach, an der Heizungsanlage, an in den Wänden liegenden Installationen – trägt der Vermieter.

Bei Gefahr in Verzug muss der Mieter notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sofort ausführen lassen. Ebenso kann er zum Betriebsablauf notwendige Maßnahmen ausführen lassen, wenn der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter z. B. wegen Abwesenheit nicht zu erreichen ist. Eine Auftragserteilung über diese notwendigen Maßnahmen hinaus bleibt dem Vermieter vorbehalten.

- 2. Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungen (siehe Anlage 1) gehen zu Lasten des Mieters ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten.
- 3. Nicht unter Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungen fallende Reparaturen trägt bis zu einer Höhe von je 300,00 Euro im Einzelfall ebenfalls der Mieter.
 - Der hiernach für sogenannte Kleinreparaturen auf den Mieter anfallende Aufwand darf jedoch im Kalenderjahr 2.000,00 Euro nicht übersteigen. Alle darüber hinausgehenden Reparaturen, die keine Schönheitsreparaturen und keine kleinere Instandhaltungen im Sinne der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag darstellen, trägt der Vermieter.
- 4. Der Mieter ist verpflichtet, die gemieteten Räume in gepflegtem Zustand zu erhalten und sachgerecht zu behandeln. Er ist entsprechend verpflichtet, Schäden, die während der Mietzeit entstehen, dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter seinerseits ist verpflichtet, Reparaturen, soweit sie von ihm zu tragen sind, nach Entstehung oder Mitteilung durch den Mieter unverzüglich durchführen zu lassen.

Hinsichtlich der Außenanlagen / Außenspielfläche und der Spielgeräte obliegt dem Mieter die ordnungsgemäße Pflege.

- 5. Ergänzend gilt die Anlage 1 zu diesem Mietvertrag.
- 6. Im Falle einer zeitweisen Unbrauchbarkeit des ganzen Gebäudes oder eines Gebäudeteils endet das Mietverhältnis nicht.

Der Mieter ist zur Vornahme von Umbauten und Einbauten in das Mietobjekt nur nach Absprache und schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Beim Ende des Mietverhältnisses muss der alte Zustand nicht wieder hergestellt werden.

§ 12 Nutzungsänderung

Der Mieter kann nur dann von der in § 1 Ziffer 1 vereinbarten Zweckbestimmung abweichen und die Räume für andere Zwecke nutzen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

§ 13 Untervermietung

Eine Untervermietung sowie jede sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist dem Mieter nur im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertrages (§ 1 Ziffer 1) und nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

- 1. Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter und der Kreis Heinsberg einen Absicherungsvertrag dahingehend geschlossen haben, dass im Falle der Beendigung der Trägerschaft des Mieters bezüglich der in der Präambel dieses Vertrages genannten Kindertageseinrichtung der Kreis Heinsberg verpflichtet ist, in diesen Mietvertrag anstelle des Mieters einzutreten. Des Weiteren hat der Kreis Heinsberg in diesem Fall das Recht, einen anderen Träger zu benennen, der anstatt des Kreises in den Mietvertrag eintritt.
- 2. Der Vermieter stimmt bereits jetzt einem eventuellen Eintritt des Kreises Heinsberg in diesen Vertrag zu, falls die Trägerschaft des Mieters an der in der Präambel genannten Kindertagesstätte enden sollte.
- 3. Sollte der Kreis Heinsberg selbst nicht in den Mietvertrag eintreten wollen, sondern einen anderen Träger zum Eintritt in diesen Mietvertrag benennen, so stimmt der Vermieter auch dessen Eintritt in diesen Vertrag bereits jetzt zu. Der Vermieter kann diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund widerrufen, z.B. wenn die Solvenz des von dem Kreis benannten neuen Trägers nicht gegeben ist.

§ 15 Rückgabe nach Beendigung der Mietzeit

- 1. Das Mietobjekt ist nach dem Ende der Mietzeit in renoviertem und ordnungsgemäßem Zustand unter Herausgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.
 - Bei der Endrenovierung sind die Zeitpunkte der letzten durchgeführten Schönheits-reparaturen zu berücksichtigen. Unter Renovierung sind die in der Anlage aufgeführten Schönheitsreparaturen zu verstehen.
- 2. Der Mieter ist berechtigt, Einbauten, mit denen er die Räume versehen hat, wieder auszubauen. Er hat jedoch dann den ursprünglichen Zustand der Räume wiederherzustellen.
 - Soweit der Mieter das Ausbaurecht nicht ausübt, verbleiben die eingebauten Gegenstände in dem Mietobjekt, ohne dass der Vermieter dafür eine Entschädigung zu leisten hat.

§ 16 Schlussbestimmungen

Jede Änderung dieses Vertrages bedarf der Zustimmung des Kreisjugendamtes.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung der Schriftform. Individualabreden nach § 305 b BGB haben stets Vorrang. Erklärungen, Forderungen, Begehren sind der jeweiligen Vertragspartei selbst oder deren Zustellungsbevollmächtigten gegenüber abzugeben.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist deshalb nicht der ganze Vertrag unwirksam, sondern die unwirksame Bestimmung ist durch eine dem ganzen Zusammenhang und gewollten Sinn des Vertrages entsprechende Bestimmung zu ersetzen, falls sie nicht ersatzlos fortfallen kann.

Ort, Datum	Ort, Datum
Unterschrift(en) Vermieter	Unterschrift(en) Mieter

zum Mietvertrag vom zwischen	
	als Vermieter
und _	als Mieter

Schönheits- und Kleinreparaturen und kleinere Instandhaltungen:

Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten die nachstehend zu 1., zu 2. und zu 3. genannten Arbeiten, soweit dies nach dem Grad der Abnutzung oder durch unsachgemäße Behandlung (z.B. Versorgungsund Abflussleitungen, Toiletten-, Lüftungs- und Heizungsanlagen, unzureichender Heizung und Lüftung, nicht ausreichender Frostschutz etc.) erforderlich ist, auszuführen:

- 1. Zu den Kleinreparaturen gehören z. B. Reparaturen an Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Türschlössern, Wasserhähnen, Wasch- und Abflussbecken und WC-Anlagen bis 300,00 Euro im Einzelfall.
- 2. Zu den Schönheitsreparaturen / kleineren Instandhaltungen gehören:
 - Anstrich- und Tapezierarbeiten an Wand, Decke, Fenster (innen), Türen (innen), Handläufe,
 Geländer (auch außen), Heizkörper,
 - Wartung von Warmwassergeräten,
 - Ersatz von nicht festverlegten Fuß-/Teppichböden etc.,
 - Ersatz von Glühbirnen, Leuchtstoffröhren,
 - Wartungsarbeiten an Heizungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimageräten,
 elektronischen Rollläden, Abflussleitungen (nicht in den Wänden), Telefonanlagen,
 Feuerlöschern, sonstigen Leitungsnetzen,
 - Beseitigung von Fenster- und Türschäden und sonstigen Glasschäden,
 - Reparaturen der Einbauten / Ausstattungsgegenständen (insbesondere der Sanitärgegenstände, soweit die Reparaturen durch unsachgemäße Behandlung erforderlich werden, und Lampen)
- 3. Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen sind auf Kosten des Vermieters durchzuführen, soweit die Kosten 300,00 Euro im Einzelfall oder 2.000,00 Euro im Kalenderjahr übersteigen und es sich nicht um Schönheitsreparaturen und nicht um kleinere Instandhaltungen handelt. Zu solchen auf Kosten des Vermieters durchzuführenden Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen gehören insbesondere Arbeiten an:

- Dächern, Mauerwerk, Verputz, Außenanstrich,
- festverlegten Fußböden aus Holz, Kunststoff, Stein etc.,
- festmontierten Lampen,
- Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennenanlagen,
 Warmwassergeräten, Sanitäranlagen usw. (soweit zur Einrichtung des Hauses gehörig)
- keine Wartungen-,
- Fenster, Türen, Rohranlagen, Leitungsnetzen, Abwasseranlagen -keine Wartungen-,
- Zuwegungs- und Einzäunungsanlagen -keine Wartungen-.

Datum, Unterschrift(en) Vermieter	Datum, Unterschrift(en) Mieter