

Mietvertrag

zwischen

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Raphael Wardecki
über: Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz

-Vermieter-

und

DRK Kreisverband Nordwestmecklenburg e.V.,

Sitz: Pelzerstraße 15, 23936 Grevesmühlen
vertreten durch den Vorstand Frau Kathrin Konietzke

-Mieter-

Präambel

Aufgrund der steigenden Geburtenzahlen wurde erstmals in dem Schuljahr 2016/2017 die Klassenstufe 1 der Grundschule im Ostseebad Boltenhagen dreizügig geführt. Infolgedessen ist die Nachfrage an Hortplätzen bereits seit dem Schuljahr 2016/2017 gestiegen.

Darüber hinaus hat der Hort „Neptuns Kinnings“ durch den Landkreis Nordwestmecklenburg Auflagen zur Verbesserung des Brandschutzes erhalten. Der Umbau der Einrichtung führt eine Reduzierung der Grundfläche für die Gruppenräume mit sich. Dementsprechend muss durch die steigende Nachfrage und die Umsetzung der Brandschutzauflagen die Grundfläche der Einrichtung erweitert werden.

§ 1 Mietobjekt, Mietzweck

1. Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks Klützer Straße 11 / 13 in 23946 Ostseebad Boltenhagen (Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 265/003 – Anlage 1).
2. Der Vermieter vermietet dem Mieter das Objekt Hort „Neptuns Kinnings“ mit einer Gebäudenutzfläche von 843,38 m² – ohne Inventar – und einem Außengelände mit ca. 6.500 m².

Die Berechnung der Mietfläche erfolgt nach DIN 277. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Abweichungen von der angegebenen Mietfläche ergeben, ist keine der Parteien berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, ihn zu kündigen oder wegen Abweichungen

eine Änderung des Mietzinses zu verlangen, sofern die Abweichungen nicht mehr als 10 % nach oben oder unten betragen.

3. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Auflagen zu erfüllen und behördliche Genehmigungen zu besorgen, die mit der Art der Nutzung und/oder der ausgeübten Tätigkeit zusammenhängen.

§ 2 Mietzweck

1. Die Nutzung des Mietobjektes nach § 1 Abs. 1 erfolgt als Hort.

2. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen.

3. Eine Änderung der Nutzungsart für andere soziale Zwecke, auch teilweise, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter behält sich überdies vor, dann eine Veränderung von Vertragskonditionen vorzunehmen bzw. hierfür separate Verträge abzuschließen.

§ 3 Betriebspflicht, Verkehrssicherungspflicht

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes beruhen.

Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu beschaffen.

2. Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

3. Während der Geschäftszeiten trägt der Mieter für die von ihm außerhalb der Mietsache genutzten Flächen, sowie dem Zugangsbereich zu dem Mietobjekt die Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter hat sich vor der Nutzung der Außenanlagen von dem ordnungsgemäßen Zustand zu überzeugen. Festgestellte Mängel oder bemerkte Beschädigungen sind umgehend dem Amt Klützer Winkel zu melden.

§ 4 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt zum 01. Oktober 2020. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, jedoch mindestens 10 Jahre.

2. Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf des Kalenderjahres, zu dem der Vermieter oder Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten schriftlich kündigt. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum 31.12.2030 zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der

Kündigung kommt es nicht auf den Tag der Absendung, sondern auf den Tag des Eingangs des Kündigungsschreibens an.

3. Ein Sonderkündigungsrecht wegen Betriebsaufgabe oder Wegfall der Geschäftsgrundlage ist mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartalsende möglich.

4. Soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über ordentliche und außerordentliche Kündigung Anwendung.

§ 5 Freiflächen

1. Der Mieter ist berechtigt, die auf beiliegendem Lageplan gekennzeichnete Freifläche (Anlage 2) auf dem in § 1 Abs. 1 benannten Grundstück zu nutzen.

2. Für die Nutzung der in Abs. 1 benannten Freifläche (ca. 6.500 m²) wird kein separater Pachtzins erhoben. Im Gegenzug beteiligt sich der Mieter zu einem Drittel an den Kosten, die zur Pflege des Außengeländes der Schule und des Hortes aufgewendet werden.

§ 6 Betriebskosten

1. Der Mieter hat für das Mietobjekt alle Betriebskosten zu entrichten.

2. Unter Betriebskosten werden die in der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten verstanden (siehe Anlage 3). Weiterhin hat der Vermieter das Recht, Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von Nummer 1 bis 16 nicht erfasst sind, auf den Mieter umzulegen.

Dazu gehören insbesondere: Überprüfungskosten für Abflussrohre, Wartung für Blitzschutzanlage, Lüftungsanlage, Brandschutzkosten, insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen und Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung, Stromkosten für elektrische Geräte des Mieters, die an das Stromnetz des Vermieters angeschlossen sind, Kosten für Wartung/Revision ortsfester elektrischer Anlagen, Wartungskosten für Pumpen sowie Reinigungskosten Wärmeversorgungsräumen der Heizungsanlage.

Soweit Rechnungen direkt an den Mieter gehen, sind diese von ihm sofort zu begleichen.

3. Telefon- und Internetanschluss sind eigenständig und auf eigene Kosten durch den Mieter zu beantragen und zu realisieren.

4. Die Reinigung des Hortes wird durch den Vermieter beauftragt. Die Kosten werden anteilig über die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet. Ausgenommen bei der Abrechnung wird die Hälfte der Reinigungskosten für die Küche mit angrenzender Abstellkammer und dem Speisesaal mit einer Gesamtfläche von 106,47 m², da diese Räume während der Schulzeit mittags von der Schule für die Bereitstellung der Schulspeisung genutzt werden,

5. Die Abfallkosten und die Kosten zur Pflege des Außengeländes, inklusive Winterdienst, der Schule und des Hortes werden zu einem Drittel auf den Mieter des Hortes umgelegt.
 6. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über einen externen Dienstleister.
 7. Die jährliche Betriebskostenabrechnung gilt für den Zeitraum 01.01. – 31.12. eines Jahres und ist vom Vermieter spätestens zum 30.09. des Folgejahres zu erstellen.
 8. Die Summe der Betriebskostenvorauszahlung beträgt bei Vertragsabschluss monatlich insgesamt 4.216,90 €. Das entspricht 5,00 €/m².
- Die Höhe der Vorauszahlung kann entsprechend der Jahresbetriebskostenabrechnungen angepasst werden.

§ 7 Mietpreis

1. Für das Mietobjekt nach § 1 Abs. 1 wird ein Kaltmietzins entsprechend der Art der Nutzung in Höhe von 2.597,61 € monatlich vereinbart. Dies entspricht einem Mietzins von 3,08 €/m²/Monat.

Der Mieter zahlt dem Vermieter daher monatlich

als Nettokaltmiete (3,08 €/m ²)	2.597,61 €
als Vorauszahlung für Betriebs- sowie Heizkosten (5,00 €/m ²)	4.216,90 €
Gesamt	<u>6.814,51 €</u>

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens jedoch am 10. Werktag eines Monats an den Vermieter auf dessen Konto zu zahlen:

Kontoinhaber: Amt Klützer Winkel (für Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)

IBAN: DE 89 1405 1000 1000 0373 43

BIC: NOLADE21WIS

Verwendungszweck: 12/21101/4411000 Mietkosten Hort „Neptuns Kinnings“

§ 8 Zahlungsrückstand, Aufrechnung, Minderung

1. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
2. Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei Mietzahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses im Verzug ist.
3. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt ist.

4. Etwaige Mietminderungsansprüche oder ein Zurückhaltungsrecht kann der Mieter nur ausüben, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der davon betroffenen Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.

Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird. Eine Zufahrt zum Mietobjekt wird gewährleistet.

§ 9 Änderung des Mietzinses

1. Bei einem energetischen Einbau, wie z.B. eine Photovoltaikanlage o. ä., wodurch die Betriebskosten gesenkt werden, wird der Mietzins neu verhandelt.

2. Ist seit der letzten Vereinbarung der Miete

a) ein Zeitraum von mehr als 3 Jahren verstrichen und

b) der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) um mehr als 10 % gestiegen oder gesunken, soll die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden. Die bei Vertragsabschluss vereinbarte Miete ist in jedem Fall die Mindestmiete.

3. Kommt es innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe, soll ein von der Handelskammer Schwerin zu ernennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem eine der Parteien das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die beiden Parteien je zur Hälfte.

4. Die Änderung des Mietzinses tritt erst in Kraft, wenn die Refinanzierung über die Betreuungsentgelte gesichert ist.

§ 10 Versicherung

1. Der Vermieter hat für das Gebäude Klützer Straße 11/13 – Hort „Neptuns Kinnings“ – im Ostseebad Boltenhagen eine Versicherung für Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden abgeschlossen. Die Versicherungsprämie legt der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter um.

2. Darüber hinaus gehende notwendige Versicherungsabschlüsse, die mit der Nutzung nach § 2 im Zusammenhang stehen, obliegen dem Mieter. Insbesondere hat der Mieter für ausreichenden Deckungsschutz in der allgemeinen Haftpflicht/Betriebshaftpflichtversicherung, Inventarversicherung etc. selbst Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 11 Haftung

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Sachen des Mieters verursacht. Er haftet auch nicht, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war. Soweit eine Haftung des Vermieters Verschulden voraussetzt, bleibt seine Haftung für grobe Fahrlässigkeit sowie für Vorsatz von diesem Haftungsausschluss unberührt.
2. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Stromart und –spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
3. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Haus gehörender Anlagen und Einrichtungen, die er, seine Angehörigen, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

§ 12 Zustand, Ausbau und Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietflächen vor Vertragsabschluss besichtigt und erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Der Zustand ist im Übergabeprotokoll (Anlage 4) festgehalten.
2. Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile schonend und pfleglich behandeln.
3. Will der Mieter Um- und Einbauten für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Beheizungsart. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen.
4. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Sammelheizung und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit letztere mietvermietet sind. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
5. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben in den Mieträumen auf eigene Kosten zu erneuern, soweit diese nicht durch die Gebäudeversicherung des Vermieters getragen wird.
6. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen der Wasserhähne oder Ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter in dessen Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Haus oder an den Mitbewohnern durch die Überschwemmung entstehen.

7. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen, durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten, Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 13 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Modernisierung des Mietobjektes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter den Mieter so rechtzeitig (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten) zu verständigen, dass der Mieter die notwendigen Vorkehrungen treffen kann. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietobjekts zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietobjekts, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters nur vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb des Mieters nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Der Vermieter wird sich in diesen Fällen mit dem Mieter über den Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten abstimmen.

3. Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten nach den Absätzen 1 und 2 dulden muss, verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Minderungsrechte stehen dem Mieter nur dann zu, wenn die baulichen Veränderungen das Mietobjekt selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter haben. Minderungsrechte aufgrund von Bauarbeiten, die das Mietobjekt nicht selbst betreffen, sind ausgeschlossen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder von ihm beauftragten Dritten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Ankündigung gestattet.

§ 15 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen

1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstandenen Schäden.
3. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Be- und Entladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und dem dazugehörigen Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht haben. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
4. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

§ 16 Untervermietung

1. Zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der vermieteten Räume – ganz oder teilweise – bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte.
3. Der Mieter tritt im Falle der Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstigen Überlassung des Mietobjektes im Ganzen oder teilweise die Forderung auf Zahlung des Untermietzinses, Pachtzinses oder sonstiger Vergütungen nebst Pfandrecht dem Vermieter in Höhe von dessen Mietforderungen zur Sicherheit ab und verpflichtet sich, falls erforderlich, zur Durchführung weiter mitzuwirken.
4. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so ist das Recht zur vorzeitigen Kündigung ausgeschlossen.

§ 17 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör und Inventar sowie die Umbauten zu entfernen.
Um- und Einbauten sind dann nicht zu entfernen oder zurückzubauen, wenn sich die Vertragsparteien hierüber vor der Rückgabe insgesamt oder in Bezug auf einzelne Um- und Einbauten geeinigt haben.
Entscheidet sich der Vermieter für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, vom Mieter

geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und soweit es schriftlich festgelegt ist. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, so hat er den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen.

3. Zieht der Mieter vor Ablauf des Vertrages aus, so hat er die Schlüssel dem Vermieter sofort auszuhändigen.

Der Vermieter ist berechtigt, sogleich Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen in den Mieträumen vornehmen zu lassen. Ein Minderungsrecht aus diesem Grund steht dem Mieter nicht zu.

4. Notwendige Schönheitsreparaturen sind in Absprache mit dem Vermieter durchzuführen (wie z.B. Streichen der Wände und Decken, Reinigung der Fußbodenbeläge u.ä.).

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel selbst.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem anderen Grund unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für den Fall der erkannten oder unerkannten Lückenhaftigkeit des Vertrages.

Anlagen:

Anlage 1 - Flurkarte

Anlage 2 - Außengelände

Anlage 3 - Betriebskostenverordnung

Anlage 4 - Übergabeprotokoll

Vermieter

Boltenhagen, den _____

R. Wardecki - Bürgermeister

Ch. Schmiedeberg - 1. Stellv. d. Bürgerm.

Mieter

Boltenhagen, den _____

K. Konietzke
Vorstand
DRK Kreisverband NWM e.V.

(Siegel)