

Gemeinde Frellstedt

- Der Bürgermeister-

Fachbereich	DRUCKSACHE 7/2016
Teilbereich	
Datum 17.05.16	

X öffentlich

nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	25.05.2016			
Gemeinderat	25.05.2016			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Der Bürgermeister	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
 Detlef Gottschalt		 Detlef Gottschalt	(Handzeichen)
		Bekanntgabe der Ausführung auf der Sitzung am	

Tagesordnungspunkt:

Mietvertrag mit dem DRK Kindergarten Mühlenweg 5

Beschlussvorschlag:

Abschluss des Mietvertrages.

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Siehe anliegenden Mietvertrag

GEWERBLICHER MIETVERTRAG **für einen Kindergarten**

zwischen

**Kreis-Wohnungsbaugesellschaft
Helmstedt mbH
Poststr. 11 · 38350 Helmstedt
Tel.: 053 51 / 12 06-0 · Fax 12 06-99**

Im Namen und im
Auftrag für
die Samtgemeinde
Nord-Elm und
deren
Mitgliedsgemeinden

(im folgenden Vermieter genannt)

und

**Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Helmstedt e.V.
Neumärker Str. 1
38350 Helmstedt**

(im folgenden Mieter genannt)

§ 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet das Gebäude mit dem entsprechenden Außengelände in **38373 Frellstedt, Mühlenweg 5**. Dort wird vom Mieter ein **Kindergarten** betrieben.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Mietsache aus einem Kindergarten mit insgesamt 173 m² besteht.

§ 2 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt **am 01.01.2015** und wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich:

a) Grundmiete gesamt	519,00 EUR
b) Vorauszahlungen gemäß Nr. 1 (Allgemeine Betriebskosten)	100,00 EURO
c) Vorauszahlungen gemäß Nr. 2 (Wärme- u. Warmwasserkosten)	194,00 EURO
<u>Monatlich insgesamt zu zahlende Miete a) + b)</u>	<u>813,00 EUR</u>

Mit der Miete werden folgende Neben- und Betriebskosten fällig und durch Vorauszahlung erhoben:

Die Vertragsparteien sind sich weiterhin einig, dass die verbrauchsabhängigen Betriebskosten und die Allgemeinen Betriebskosten nach Verbrauch abgerechnet werden.

Betriebskosten

Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes werden vom Mieter getragen. Hierfür werden als monatliche Vorauszahlung ausgewiesen für:

1. Allgemeine Betriebskosten

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- d) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- e) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- f) Gartenpflege soweit vom Vermieter erbracht
- g) Beleuchtung
- h) Schornsteinreinigung
- i) Sach- und Haftpflichtversicherung
- l) sonstige Betriebskosten, insbesondere Dachrinnenreinigung, Niederschlagswasserentgelt u. a.

zusammengefasst **100,00 Euro**

2. Wärme- und Warmwasserkosten **194,00 Euro**

Für die folgenden Betriebskosten gelten besondere Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlegungsmaßstäbe:

- a) Wasserversorgung / Entwässerung: Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch. Service-, Ablese- sowie Wartungskosten werden erhoben.
- b) Heizkosten: Die Abrechnung erfolgt für die gesamte Mietsache.
- c) Kosten der Gebäudeversicherung, Müllgebühren und Grundsteuer, werden für die gesamte Mietsache erhoben.

Der Vermieter ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in § 3 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

Erhöhen sich während der Abrechnungsperiode die Betriebskosten, so dass die Vorauszahlungen die Betriebskosten voraussichtlich nicht decken, ist der Vermieter auch während des Abrechnungszeitraumes zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt; das Erhöhungsverlangen ist zu erläutern.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt nicht der Mieter die Kosten der Zwischenablesung, Berechnung und Aufteilung, sondern der Vermieter.

Einmal jährlich werden die Nebenkosten abgerechnet und die Vorauszahlungen ggf. angepasst.

§ 4 Mietzahlungen

Die Miete und die Vorauszahlungen gemäß § 3 sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, kostenfrei nach näherer Bestimmung des Vermieters zu zahlen, und zwar erfolgen die Zahlungen auf das

Konto: **IBAN DE85250104248807000171**

Institut: **Aareal Bank AG Hamburg**

Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Geldes an.

Bei **Zahlungsverzug ab dem 10. Werktag des jeweiligen Monats** ist der Vermieter berechtigt, die Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB und für jede schriftliche Mahnung 5,00 Euro pauschalisierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

§ 5 Mietanpassung

Eine Anpassung der Grundmiete erfolgt nur nach Vereinbarung der Samtgemeinde Nord-Elm mit der Gemeinde Frellstedt.

§ 6 Kündigung

1. Mit Ablauf oder der Beendigung des Betriebsführungsvertrages zwischen der Samtgemeinde Nord-Elm und dem DRK endet gleichzeitig das Mietverhältnis ohne dass es einer weiteren Kündigung des Mietverhältnisses bedarf.
2. Die ordentliche Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 6 Monate. Die außerordentliche Kündigungsfrist beträgt für beide Parteien 6 Monate.

§ 7 Nutzung der Mieträume

1. Umbauten der Mieträume, die der Mieter zur Nutzung der Mieträume für erforderlich hält, bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Dieser kann die Zustimmung aber nur aus baupolizeilichen oder bautechnischen Gründen versagen. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Vermieters.

§ 8 Pflichten des Mieters

1. Der Mieter übernimmt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache, soweit sie durch die normale Abnutzung und den Gebrauch der Mietsache und des Zubehörs entstanden sind, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Die nach Satz 1 zu übernehmenden Kosten sind pro Jahr der Höhe nach auf eine Monatsmiete begrenzt.
2. Dem Mieter obliegt über die Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus die Durchführung der Schönheitsreparaturen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche (nicht das Tapezieren) innerhalb der Mieträume; sie sind in der Regel alle sieben Jahre fällig. Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit.

3. Lässt der Zustand der Mieträume eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
4. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
5. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs. 2 und 3, so hat der Mieter an den Vermieter einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 3 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen.

Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

6. Schönheitsreparaturen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit sie der Mieter zu tragen hat, sind fachgerecht auszuführen.
7. Der Mieter hat dem Vermieter in angemessenen Zeitabständen, nach vorheriger Anmeldung, Zutritt zur Mietsache zu gewähren.
8. Für die Dauer seiner Abwesenheit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der Vermieter in Notfällen jederzeit die Mieträume betreten kann. In solchen Fällen hat der Vermieter den Mieter unverzüglich über das Betreten zu unterrichten.

§ 9 Obliegenheiten des Vermieters

1. Der Vermieter verpflichtet sich, das gesamte Anwesen, in dem sich die Mietsache befindet, in einem guten baulichen und optisch ansprechenden Zustand zu erhalten.
2. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizungsanlage. Die Lieferung bzw. Bereitstellung erfolgt durch den Vermieter. Dem Vermieter obliegende etwaige Reparaturen, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an oder in dem Mietobjekt werden nur nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter vorgenommen. Um- und Einbauten, Installationen oder Sanierungen bedürfen der vorzeitigen Zustimmung des Mieters. Das gleiche gilt für die Modernisierung der Mieträume.

§ 10 Vorkaufsrecht

Für den Fall des Verkaufes des Mietobjektes oder Teilen davon räumt der Vermieter dem Mieter ein Vorkaufsrecht ein.

§ 11 Beendigung der Mietzeit

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache dem Vermieter in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
2. Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
3. Vor Rückgabe hat der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen.
4. Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

§ 12 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Vereinbarungen unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht davon berührt. Nichtigte Vertragsbestimmungen sind unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue neu zu regeln, worum sich die Parteien im Hinblick auf den wirtschaftlichen Zweck des Vertrages bemühen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 13 Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 14 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 15 Zusätzliche Vereinbarungen

Da der Mieter bereits im Besitz der Schlüssel ist, wird eine erneute Übergabe nicht durchgeführt.

Die Ablesung der Zählerstände erfolgt durch den Vermieter.

§ 16 Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages:

- a) Merkblatt „Richtig heizen und lüften“
- b) Der Energieausweis

Helmstedt, den _____, den _____

(Vermieter)

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung
für die Samtgemeinde Nord-Elm und

(Mieter)

deren Mitgliedsgemeinden

Empfangsbestätigung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

- a) Merkblatt „Richtig heizen und lüften“

_____, den _____

(Mieter)

Straße: Mühlenweg 5
Ort: 38373 Frellstedt
Mieter Nr.:
Mieter: DRK Kreisverband
Helmstedt e.V.

Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichnete Mietsache ist wie folgt ausgestattet:

Es werden folgende Zählerstände festgestellt:

Zu der Mietsache gehört (u. a. Zubehör sowie Schlüssel):

-Sämtliche Beleuchtung in den Räumlichkeiten

Der Mieter bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände zur Benutzung übernommen zu haben:

Folgende vom Vermieter übernommene Einrichtungen und Gegenstände gehören nicht zur Mietsache und sind daher auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand wiederherzustellen.

Bemerkungen zum Zustand der Mietsache (u. a. Mängel, die zu beseitigen oder nicht zu beseitigen sind):

Der Vermieter verpflichtet sich, die folgenden Arbeiten und Mängelbeseitigungen bis zum _____ auszuführen:

Dieses Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages.

Frellstedt, den _____, den _____

(Vermieter)

(Mieter)