

MUSTER/ENTWURF

Mietvertrag über die Kinderkrippe/Kindergarten/Kinderhort

zwischen

**der Gemeinde Ziesendorf, vertreten durch den Bürgermeister, über Amt Warnow-West,
Schulweg 1a, 18198 Kritzmow**

- Vermieter -

und

XX

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Der freie Träger übernimmt die Trägerschaft der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Ziesendorf mit Wirkung zum XX.XX.XXXX . Der zwischen den Vertragsparteien abzuschließende Mietvertrag ist Bestandteil des Vertrages zur Übertragung der Kindertageseinrichtung und wird unter dem Vorbehalt des noch abzuschließenden Übertragungsvertrages geschlossen.

§ 1 Mietobjekt

1. Die Gemeinde Ziesendorf als Eigentümerin der Liegenschaft in Ziesendorf, Dorfplatz 10, der Gemarkung Ziesendorf Flur 2 Flurstück 22/4 vermietet dem Mieter Räumlichkeiten nebst Anlagen, Inventar und Aufzug mit einer Gesamtnutzungsfläche von ca. 905 m² sowie einer zusätzlich nutzbaren Freifläche von ca. 1.000,00 m (umzäunter Spielplatz) zweckgebunden zur Nutzung als Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe/Kindergarten/Kinderhort). Das Mietobjekt ist im beiliegenden Katasterplan rot gekennzeichnet
Folgende Räume werden zudem zur Mitbenutzung übertragen, jedoch ohne Bestandteil des Mietgegenstandes zu sein: - Mittelflur (001) – Vorraum(0004a) – Weitergang Mittelflur (004b) – ZW-Lager (008) – HAR (009) – Fettabscheider (010) – Heizungsraum (011)- Sicherheitstreppehaus
Weiter räumt der Vermieter dem Mieter ein Mitbenutzungsrecht am historischen Treppenhaus ein.
Dem Mieter ist die Nutzung der Balkonfläche aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.
Die Katasterunterlagen und Grundrisspläne sind Bestandteil des Mietvertrages.
2. Sollten sich bei nachträglicher Vermessung geringfügige Abweichungen von den vorgenannten Flächenmaßen ergeben, so ist keine der Vertragsparteien berechtigt, deswegen eine Änderung des Mietzinses zu verlangen

§ 2 Vermietungsgrundsätze

1. Der Mieter darf das Mietobjekt zu dem vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Auf Antrag des Mieters ist eine veränderte Nutzung von Räumlichkeiten möglich, wenn die Änderung der Nutzung vom Vermieter bestätigt wird.
2. Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung aus der Mietsache. Ausgenommen hiervon sind Schäden, die den baulichen Zustand des Objektes betreffen. Schadenersatzansprüche aus Personen- und Sachschäden einschließlich aller

Folgekosten, die durch den Betrieb und die Nutzung des Mietobjektes verursacht werden (u.a. durch vertragswidrigen und wiederrechtlichen Gebrauch bzw. vorsätzliche Beschädigung durch Dritte) übernimmt der Mieter. Der Vermieter ist von in Satz 2 genannten Ansprüchen Dritter freizustellen.

3. Der Mieter hat behördliche Genehmigungen auf eigenen Kosten einzuholen und zu erfüllen. Alle mit dem Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen obliegen dem Mieter in vollem Umfang.

§ 3 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2016 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Übergabe der Mietsache erfolgte bereits am XX.XX.XXXX

§ 4 Beendigung der Mietzeit

1. Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.06. oder 31.12. eines Jahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist in einer gemeinsamen Begehung der Zustand des Mietobjektes festzustellen und zu protokollieren.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen oder es mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, das Objekt besenrein, aufgeräumt und betriebsbereit zum übergeben. Die Abnahme des Mietobjektes erfolgt durch die zuständige Abteilung des Amtes Warnow-West, die dem Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich mitgeteilt wird.
5. Bei der Abnahme ist der Mieter verpflichtet alle zu dem Mietobjekt gehörenden Schlüssel an den Vermieter herauszugeben.

§ 5 Außerordentliche Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen, insbesondere wenn:
 - a. der Mieter mit dem Mietzins ganz oder teilweise länger als 2 Monate in Verzug ist
 - b. der Mieter trotz Mahnungen über 6 Monate hinweg den monatlichen Mietzins verspätet zahlt
 - c. der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen grob zuwider handelt und diese trotz Abmahnung nicht erfüllt
 - d. über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren mit Antrag eingeleitet worden ist
 - e. das Mietobjekt zweckentfremdet genutzt wird
 - f. der Mieter die für den vertragsgemäßen Betrieb notwendigen Konzessionen und Genehmigungen verliert

2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aufgrund von Gründen, die nicht unter Pkt. 1 genauer benannt wurden, bleibt unberührt und richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

3. Im Fall einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch den Vermieter, haftet der Mieter für den Ausfall an Miete und an sonstigen vereinbarten Ansprüchen.

§ 6 Übergabe des Mietobjektes

1. Die Übergabe des Objektes erfolgt am.....
2. Der Mieter erkennt den Zustand des Mietobjektes bei Übernahme an und Bestätigt den ordnungsgemäßen, zweckentsprechenden und vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

§ 7 Mietzins

1. Die Grundmiete beträgt ab Mietbeginn**pro Monat (XX,XX €/m²)**. Die Nutzung der Freifläche ist entgeltfrei. Die Höhe der Grundmiete wird für die Dauer von 2 Jahren festgeschrieben. Nach Ablauf der Frist werden hierzu neue Verhandlungen aufgenommen.
2. Neben der Miete ist eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von **XXXX,XX €** zu entrichten. Die Betriebskostenvorauszahlung beinhaltet Aufwendungen des Vermieters gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung, insbesondere für die Gebäudeversicherung, die Wartungsverträge sowie die Schornsteinfegerkosten.

Der Vermieter kann ergänzende Aufwendungen geltend machen, soweit diese für den Betrieb der Einrichtung im Sinne des Vertrages oder für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind. Erhöhungen bzw. Ermäßigungen dieser Betriebskosten werden vom Vermieter auf den Mieter umgelegt. Die Umlagemaßstäbe und Abrechnungszeiträume können bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B. hohe Nachzahlungsforderungen an den Mieter) unter schriftlicher Mitteilung mit Wirkung zum nächsten Abrechnungszeitraum durch den Vermieter geändert werden. Die Erhebung und Abrechnung der Betriebskosten erfolgt für das Abrechnungsjahr - sofern keine Zählerleinrichtungen vorhanden sind - entsprechend der vom Mieter insgesamt genutzten Flächen und Teilflächen (abweichend von Mietfläche). Die der Abrechnung zu Grunde liegenden Abrechnungsunterlagen können nach Erstellung der Betriebskostenabrechnung im Rahmen einer Belegeinsicht im Amt Warnow-West eingesehen werden.

3. Der monatliche Mietzins in Höhe von

Grundmiete:	XXXX,XX €
<u>Betriebskosten:</u>	<u>XXXX,XX €</u>
Gesamtmiete	XXXX,XX €

ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats an den Vermieter an den Vermieter auf das Konto der

Amtskasse Warnow-West
Deutschen Bank
IBAN: DE 76 1307 0000 0166 0331 00
BIC: DEUTDEBRXXX

einzuzahlen, bzw. zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der fristgerechte Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

4. Bei Zahlungsverzug des Mieters mit geldwerten Leistungen sind Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes zu entrichten. Unbeachtet dessen ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung Mahngebühren im Rahmen der gültigen Gebührensatzung des Amt Warnow-West zu erheben.
5. In Abstimmung mit dem Vermieter schließt der Mieter für folgende Kostenpositionen eigenständige Versorgungsverträge ab und übernimmt die Unterhaltung:
 - Elektroenergie, - Müllabfuhr, - Wartung und Pflege der Spielflächen, des Spielplatzes mit Geräten und die Freitreppe, - Reinigung des Gebäudes, der genutzten Kellerräume und des historischen Treppenhauses, - Hauswart,- Telefonanschluss/Internet, Wartung Feuerlöscher, - Wartung des Aufzuges, Grünschnitt und Pflege Außenanlagen.Den Ersatz von Glasscheiben übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung Reparatur und Wartung des Mietobjektes

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Um Schaden abzuwenden hat er für ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen
2. Die kleinen Instandsetzungen an der Mietsache obliegen dem Mieter bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von 1.000,00 €. Hierzu zählen insbesondere Reparaturen an Teilen der Mietsache, die dem häufigen Gebrauch und Zugriff des Mieters unterliegen. Der Ersatz von Glasscheiben ist durch den Mieter zu tragen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auszuführen. Hierzu zählen insbesondere das Anstreichen und Tapezieren der Wände, Decken und Türen, das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen. Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in Küchen, Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Aufenthaltsräumen, Gruppen- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in sonstigen Räumen alle sieben Jahre fachgerecht auszuführen. Diese Fristen beginnen mit Beginn des Mietverhältnisses. Nach Beendigung der Mietzeit bzw. Vertragsauflösung sind Schönheitsreparaturen fällig, wenn die Mieträume renovierungsbedürftig sind. Das ist der Fall, wenn an den Wänden, Decken, Fußböden, Fenstern oder Türen Abnutzungsspuren erkennbar sind, die ihr Aussehen erheblich beeinträchtigen.
4. Bauliche Veränderungen des Mietobjektes sowie die Einrichtung nachträglicher Einbauten sind dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.
5. Der Vermieter übernimmt die Kosten aller durch den Mietgebrauch und für den Erhalt des Gebäudes notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungen oder Erneuerungen des Gebäudes betreffend, einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen nach Maßgabe der vorstehenden Betriebskostenaufstellung.
6. Entstehen Schäden, deren Beseitigung umgehend vorgenommen werden muss (z.B. Wasserrohrbrüche), so sind vom Mieter unverzüglich entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen, oder wenn es erforderlich ist, eine Reparatur vorzunehmen. Der Vermieter ist gleichzeitig über den Umfang des Schadens zu verständigen. Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen, sofern es sich nicht um Gewährleistungsansprüche handelt, trifft der Vermieter die Entscheidung über Art und Umfang der Beseitigung des Schadens. Der Vermieter hat das Recht, an und im Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei nimmt der Vermieter größtmögliche Rücksicht auf den Betrieb der Kindertagesstätte. Dauern die Modernisierungsmaßnahmen über eine Woche, so ist die Maßnahme 3 Monate vorher anzukündigen.
7. Vom Vermieter nicht genehmigte Reparaturaufträge, die durch den Mieter ausgelöst wurden gehen zu Lasten des Mieters.

8. Die Beschaffung und Unterhaltung von Feuerlöschern im Mietobjekt ist Sache des Mieters. Kostentragung der Wartung sonstiger technischer Einrichtungen in den Mieträumen ist Sache des Mieters.
9. Für die Ergänzung, Ersatzbeschaffung und Reparatur von Einrichtungsgegenständen ist der Mieter verantwortlich. Hierfür ist eine Inventarliste aufzustellen, die die hiervon betroffenen Gegenstände vollständig und abschließend aufzählt. Inventar im Sinne dieser Regelung sind alle Gegenstände, die dem Betrieb der Einrichtungen als Kindertageseinrichtung zu dienen bestimmt sind (Mobiliar, Spiel- und Beschäftigungsmaterial, Einbauküchen), auch wenn es sich um wesentliche Bestandteile im Sinne des § 94 BGB handelt.
Die Inventarliste ist Bestandteil des Mietvertrages.

§ 9 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

1. Der Mieter ist nicht befugt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen an der Mietsache durchzuführen.
2. Durch die erteilte Genehmigung des Vermieters bleiben jedoch die sonstigen behördlichen Genehmigungen und Vorschriften unberührt.
3. Werden zur Verbesserung der Bewirtschaftung bauliche Veränderungen auf Kosten des Vermieters vorgenommen, so sind diese vom Mieter ohne Gegenforderung zu dulden.

§ 10 Betreuung des Mietobjektes

1. Der Mieter übernimmt die Betreuung der ihm vermieteten Räume im Mietobjekt. Bei Frostgefahr hat der Mieter rechtzeitig alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Wasser- und Heizungsanlagen zu vermeiden.
2. Die Pflege der vermieteten Außenanlagen wird durch den Mieter sicher gestellt, ausgenommen vorhandener Eibenpflanzungen.

§ 11 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

1. Die vom Vermieter unterhaltene Gebäudeversicherung hat folgende Gefahren abgedeckt:
Feuer, Leitungswasser, Sturm, Haus und Grundbesitzerhaftpflicht
2. Der Mieter verpflichtet sich auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden im üblichen Umfang sowie die mit seinem Geschäftsbetrieb (Feuerhaftungs-, Einbruchdiebstahl-, Inhaltsversicherung) verbunden sind, in ausreichender Höhe abzuschließen.
3. Beide Vertragsparteien sind auf Verlangen des anderen bzgl. des Versicherungsschutzes nachweislich.
4. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Mietobjekt insoweit, als er die Zugänge regelmäßig reinigt und von Papier und Unrat freihält. Hierzu gehört im Winter auch die Beseitigung von Eis und Schnee, sowie die Übernahme der Streupflicht. Dem Mieter ist es in diesem Zusammenhang die Freitreppe des Objektes zur Abstumpfung mit Salz zu behandeln. In den Mieträumen obliegt die Verkehrssicherungspflicht ebenfalls dem Mieter.

Die Verkehrssicherungspflicht auf der öffentlichen Wegfläche obliegt dem Vermieter. Er ist dazu verpflichtet, diese im Rahmen der ortsrechtlichen Bestimmungen zu reinigen, von Eis und Schnee zu räumen und bei Glätte mit abstumpfendem Material zu bestreuen. Der Vermieter stellt den Mieter von Ansprüchen Dritter frei, die diese aus der Verletzung der zuvor beschriebenen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters geltend machen.

5. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle bei der Ausübung des Mietvertrages und der mit diesen verbundenen Rechten entstehender Schäden, vor allem für solche

durch vertragswidrige Inanspruchnahme des Mietobjektes, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung.

§ 12 Reklame, Werbeanlagen und Automaten

1. Das Anbringen von Reklame in- und außerhalb des Hauses bedarf mit Ausnahme von Eigenwerbung der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Unberührt davon ist die Einholung der öffentlich – rechtlichen Genehmigung zur Anbringung von Reklame- und Werbeanlagen
2. Die Aufstellung und der Betrieb von Spielautomaten jeglicher Art ist nicht gestattet.
3. Die Aufstellung und der Betrieb von Warenautomaten Bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

§ 13 Überlassung/Untervermietung des Mietobjektes an Dritte

1. Der Mieter ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Gebrauchsüberlassung bzw. zu einer Untervermietung nicht berechtigt. Die Genehmigung kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden bzw. nach vorheriger Erteilung auch wieder entzogen werden.
2. Überlässt der Mieter die Nutzung des Mietobjektes einem Dritten, so hat er sein Verschulden, das diesem zu Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung erteilt hat.
3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.

§ 14 Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeiten und darüber hinaus im Rahmen seiner Betriebszeit zu gewährleisten, dass der Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten das Mietobjekt zum Zweck der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung - nach Voranmeldung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr im Verzug ist das Betreten durch den Vermieter zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

§ 15 Rechtsformänderung

1. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, wenn Änderungen in der Rechtsform seines Unternehmens / Vereins oder sonstige Änderungen im Handelsregister / Vereinsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen eintreten.
2. Veräußert der Mieter seinen gesamten Betrieb oder einen Teil, so geht das Mietverhältnis nicht automatisch auf den Erwerber über. Für den Übergang des Mietverhältnisses bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Mieter, dem Rechtsnachfolger und dem Vermieter. Ein Rechtsanspruch auf Übergang des Mietverhältnisses auf den Rechtsnachfolger besteht nicht.
3. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich Änderungen seiner Anschrift, Kontoverbindungen bei Lastschriftverfahren, der Vollmacht und der Unterschriftsberechtigung u.ä. schriftlich anzuzeigen.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

2. Sollte eine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen. Dies gilt auch für mögliche Vertragslücken.
3. Wenn Zuwiderhandlungen gegen diesen Vertrag nicht gerügt oder irgendwelche Vertragsrechte vom Vermieter nicht ausgeübt werden, so entsteht dadurch kein Berufungsfall; hieraus können keinerlei Rechte hergeleitet werden.
4. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen stets der Schriftform. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
5. Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
6. Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigefügt:
 - Anlage 1: Aufstellung der Räume
 - Anlage 2: Gebäudegrundriss
 - Anlage 3: Katasterplan
 - Anlage 4: Inventarliste

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Ziesendorf.
Gerichtsstand ist Rostock.