

Mietvertrag über den Werkraum im Sozialtrakt der Gemeinde Kritzmow

zwischen

der Gemeinde Kritzmow, über das Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Leif Kaiser

- Vermieter -

und

dem Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow vertreten durch den Amtsvorsteher Herrn Gerhard Matthies

- Mieter -

§ 1 Mietobjekt

1. Die Gemeinde Kritzmow als Eigentümerin des Sozialtraktes in 18198 Kritzmow, Schulweg 1c, vermietet dem Mieter einen Raum mit einer Fläche von ca. 45,33 m² zweckgebunden zur Nutzung als Werkraum der Regenbogenkinder Grundschule Kritzmow.
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.
3. Die im Sozialtrakt vorhandenen Toiletten dienen der gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Mietparteien.

§ 2 Vermietungsgrundsätze

1. Der Mieter darf den vermieteten Werkraum 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 dem Mietobjekt. 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 widerrechtlichen Gebrauch bzw. vorsätzliche Beschädigung durch Dritte) übernimmt der Mieter.
3. Alle mit dem Betrieb verbundenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen obliegen dem Mieter in vollem Umfang.

§ 3 Mietzeit und Beendigung der Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem Schuljahr 2016/2017 und verlängert sich jeweils um ein weiteres Schuljahr, wenn nicht 15 Monate vor Schuljahresbeginn die Kündigung 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, den Werkraum besenrein, aufgeräumt und betriebsbereit zu übergeben. Die Abnahme des Werkraumes erfolgt durch den zuständigen Bearbeiter 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 Werkraum gehörenden Schlüssel an den Vermieter herauszugeben.

§ 4 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.

§ 5 Übergabe des Mietobjektes

1. Die Übergabe des Werkraumes erfolgte zum Schuljahresbeginn 2016/2017.
2. Der Mieter erklärt, dass er zum Zeitpunkt der Übernahme den Zustand des Werkraumes anerkennt und bestätigt rückwirkend den ordnungsgemäßen, zweckentsprechenden und vertragsgemäßen Gebrauch des Werkraumes.

§ 6 Mietzins

1. Die Grundmiete beträgt ab Mietbeginn **176,79 € pro Monat (3,90 €/m²)**.
2. Neben der Miete ist eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung i. H. von **25,00 €** zu entrichten. Die Betriebskostenvorauszahlung dient zur Begleichung der Aufwendungen des Vermieters gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung, insbesondere für die Gebäudeversicherung, die Wartungsverträge, Feuerlöscher sowie die Kosten für den Schornsteinfeger.

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:	176,79 €
<u>Betriebskosten:</u>	<u>25,00 €</u>
Gesamtmiete	201,79 €

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

**Amtskasse Warnow-West
bei der Deutschen Bank Rostock
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.

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung, Reparatur und Wartung des Werkraumes

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Werkraum 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 des ihm überlassenen Raumes zu sorgen. Hierbei ist besonders auf die Luftfeuchtigkeit in dem Raum zu achten.
2. Die kleinen Instandsetzungen im Werkraum obliegen dem Mieter. Hierzu zählen insbesondere Reparaturen an den Teilen des Werkraumes, 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 Werkraumes 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 der Werkraum renovierungsbedürftig ist. 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 Werkraumes 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 Sozialtraktes notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungen oder Erneuerungen, 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 Sozialtrakt Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei nimmt der Vermieter größtmögliche Rücksicht auf den Betrieb des Schulunterrichtes. 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 Vermieters. Kostentragung der Wartung sonstiger technischer Einrichtungen in den Mieträumen ist Sache des Mieters.
9. Für die Ergänzung, Ersatzbeschaffung und Reparatur von Einrichtungsgegenständen im Werkraum ist der Mieter verantwortlich.

§ 8 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

1. Der Mieter ist nicht befugt, ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen an dem Werkraum 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.

§ 9 Betreuung des Mietobjektes

Der Mieter übernimmt die Betreuung des ihm vermieteten Werkraumes. Bei Frostgefahr hat der Mieter rechtzeitig alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Wasser- und Heizungsanlagen zu vermeiden.

§ 10 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

1. Der Gebäudeversicherung des Vermieters hat folgende Gefahren abgedeckt:
Feuer-, Leitungswasser, Sturm, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.
2. Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden im üblichen Umfang in ausreichender Höhe abzuschließen.
3. Beide Vertragsparteien sind auf Verlangen des anderen bzgl. des Versicherungsschutzes nachweislich.
4. Die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Mietobjekt ist insbesondere für den Winterdienst über den Vertrag der Schule abgesichert.
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 entstehenden Schäden, vor allem für solche, die durch vertragswidrige Inanspruchnahme des Werkraumes, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung entstehen.

§ 11 Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeiten und darüber hinaus im Rahmen seiner Betriebszeit zu gewährleisten, dass der Vermieter und dessen Beauftragte den Werkraum 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. Das Zutrittsrecht besteht jederzeit.

§ 12 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: Gebäudegrundriss

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

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

Kritzmow, den _____

Vermieter

Mieter