



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

## Mietvertrag

Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragsparteien wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Vermieter: Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH  
vertreten durch die Geschäftsführerin Katja Schmidt  
Rodelberg 2, 14532 Kleinmachnow

Mieter: KITA-Verbund der Gemeinde Kleinmachnow  
vertreten durch die Leiterin Susanne Feser  
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

## Präambel

Der Mieter nutzt seit 01.10.2004 den Mietgegenstand zum Betrieb einer Kindertagesstätte. Dieser Vertrag ersetzt den bestehenden Mietvertrag vom 27.10.2003.

## § 1 Mietgegenstand

1. Zum Betrieb einer Kindertagesstätte wird die auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Str. 22-24, 14532 Kleinmachnow gelegene Baulichkeit nebst Außenanlagen vermietet.

Die vermietete Fläche des Gebäudes beträgt ca. 1.292 m<sup>2</sup> für Erd- und Obergeschoss. Das Mietobjekt ist vollständig unterkellert.

2. Dem Mieter wurden die Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll bei Einzug übergeben. Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu beschaffen. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter herauszugeben.
3. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in einem für den vorgesehenen Zweck grundsätzlich geeigneten Zustand. Der Mieter hat jedoch behördliche Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen; die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2019 und endet am 31.12.2023.
2. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den Mietvertrag zweimal um jeweils weitere 5 Jahre zu verlängern. Diese Option muss spätestens 6 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit gemäß Ziffer 1 bzw. vor Ablauf des jeweiligen Optionszeitraumes dem Vermieter gegenüber schriftlich erklärt werden.
3. Wird die Option nicht ausgeübt oder ist der letzte Optionszeitraum abgelaufen, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um 1 Jahr, wenn nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.
4. Während der Kündigungszeit hat der Mieter das Anbringen von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.
5. Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten, erheblicher Rückstand der Betriebskosten oder/und Heizkosten sowie der Vorschüsse hierauf und trotz Abmahnung erhebliche

Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte usw.). Im Falle 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. Die Regelung des § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen.

### § 3 Miete und Nebenkosten

1. Die Netto-Kaltniete beträgt	10.982,00 €
2. Neben der Miete sind monatlich zu für	
a) Heizkostenvorschuss	50,00 €
b) Betriebskostenvorschuss	<u>1.820,00 €</u>
insgesamt	<u>12.852,00 €</u>

zu entrichten.

3. Die Miete bleibt bis zum Ablauf der Festmietzeit unverändert.
4. Für den Zeitraum nach Beendigung der Festmietvereinbarung vereinbaren die Parteien, dass sich die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Ausgangsindex ist dabei der im letzten Festvertragsmonat festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2023 = 100). Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung um mindestens 5 %, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen.
5. Sollte die Regelung unter Ziff. 3.1. unwirksam sein oder werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine dem Gewollten möglichst nahekommende Ersatzvereinbarung zu treffen.
6. Die Vertragspartner müssen ihr Verlangen auf Neufestsetzung der Miete der anderen Seite schriftlich unterbreiten.
7. Der geänderte Mietzins ist rückwirkend zu zahlen bzw. rückwirkend zu erstatten. Nach einer erfolgten Anpassung wird die Regelung jeweils erneut anwendbar, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung um mehr als 5 % geändert hat. Zwischen den jeweiligen Mietzinsanpassungen muss ein Zeitraum von mindestens zwölf Monaten liegen.
8. Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB durch, so ist er berechtigt, die Miete entsprechend den §§ 559 bis 559b BGB zu erhöhen. Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

### § 4 Betriebskosten

Der Mieter trägt die Betriebskosten gem. § 1 Abs. 1 und § 2 der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung.

1. Neben der Miete werden daher alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und auf dem Mietgrundstück anfallenden Betriebskosten auf den Mieter umgelegt und durch Vorauszahlungen erhoben. Die Betriebskostenverordnung ist Bestandteil des Mietvertrags.
2. Die Betriebskosten umfassen insbesondere:
  - a. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
  - b. Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Zählermiete
  - c. Kosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie Legionellen-Prüfung, Reinigen und Warten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 14)

- d. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - e. Die Kosten der Straßenreinigung
  - f. Die Kosten der Müllbeseitigung
  - g. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - h. Die Kosten der Gartenpflege
  - i. Die Kosten der Beleuchtung
  - j. Die Kosten der Schornsteinreinigung (soweit nicht in c) enthalten)
  - k. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - l. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage
  - m. Die Kosten des Breitbandanschlusses
  - n. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
  - o. Sonstige Betriebskosten gem. § 2 Ziff. 17 BetrKV
  - p. Anmietung und Wartung von Feuerlöschern, Rauchwarnmeldern, sonstige Feuerwarn- und Löscheinrichtungen
  - q. Wartung Elektroinstallationen und Überfalltaster/Notrufsysteme
  - r. Strom und Wartung Klima-/Lüftungsanlage
  - s. Wachdienste
  - t. Dachrinnenreinigung, Überprüfung der Blitzschutzanlage
3. Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.
  4. Werden öffentliche Abgaben (z. B. Steuern, Abgaben, Gebühren) neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten (z. B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze), so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden, soweit dies nach § 2 Nr. 1-16 BetrKV zulässig ist.

### **§ 5 Zahlung der Miete und Nebenkosten**

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter zu zahlen. Die Miete und die Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
2. Die Heiz- und Betriebskosten werden in vormonatlicher Abschlagszahlung erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag 31.12. jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen. Der Ausgleich der Nachzahlung bzw. der Gutschrift hat zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin zu erfolgen.
3. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe eines Betrages von 5 € je Monat unbeschadet von Verzugszinsen erheben.

### **§ 6 Sammelheizung und Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgung hat ständig zu erfolgen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebs- und Wartungskosten zu bezahlen.
3. Die Betriebs- und Wartungskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebs- und Wartungskosten

sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach der Heizperiode abzurechnen sind.

4. Für die Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung trägt der Mieter sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten im Sinne der Anlage 3, § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.

### **§ 7 Benutzung der Aufzugsanlagen**

1. Das Mietobjekt hat einen Aufzug.
2. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung des Aufzugs, falls Betriebsstörungen eintreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Bedienungsvorschriften einzuhalten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen.
3. Durch die Aufzugbenutzung verursachte Schäden hat der Vermieter nur zu ersetzen, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

### **§ 8 Zustand der Mieträume**

1. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt. Er übernimmt den Mietgegenstand im bekannten Zustand.
2. Für den Fall, dass sich die Ausführung dieser Arbeiten ohne grobes Verschulden des Vermieters verzögert, gewährt der Mieter dem Vermieter eine angemessene Nachfrist.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln, in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und zurückzugeben.

### **§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Umweltschutz**

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Änderungen der Nutzung bedürfen der Einwilligung des Vermieters.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf ohne Einwilligung des Vermieters erfolgen.
3. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung, haftet der Mieter für alle schuldhaften Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat, wie für eigenes Verschulden.
4. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters ab.
5. Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert oder/und im Rahmen seiner Tätigkeit verwendet, hat er das Risiko der Gewässerschädigung gesondert zu versichern und dem Vermieter nachzuweisen. – Das gilt sinngemäß auch für alle anderen Immissionen. – Für alle vom Mieter verursachten Umweltschäden hat er einzutreten und den Vermieter von Ansprüchen Dritter freizustellen.

### **§ 10 Elektrizität, Gas, Wasser**

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung durch den Vermieter decken.

2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung und Schadensbegrenzung zu sorgen und den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Änderung der Stromart oder/und der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
4. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder treten Natur- oder sonstige Katastrophen ein, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

### **§ 11 Werbemaßnahmen/Außenwerbung**

1. Der Mieter ist zur Anbringung von Schildern in normaler Größe an vom Vermieter zugewiesenen Flächen berechtigt. Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.
2. Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. – Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
4. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen dem Mieter.

### **§ 12 Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
2. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen soDie übrigen wie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler, Warmwasserkostenverteiler und Thermostate einbauen.

### **§ 13 Bauliche Änderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Vergittern der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2. Etwaige vom Vermieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig und als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Vermieter den Zeitwert an den Mieter zahlt. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter solche Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand wiederherzustellen.

4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch die von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

#### **§ 14 Schönheitsreparaturen und Instandhaltung der Mieträume**

1. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.
2. Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden oder nur unzureichend Wasser entnommen wird. Er haftet auch für Schäden, die durch Bedienstete sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
4. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.
5. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas und Heizung, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Jalousien, Markisen und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte, tritt der Vermieter an den Mieter ab. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, alle Glasscheiben zu versichern. Die Kosten der Versicherung einschließlich Nachversicherung trägt der Mieter.
6. Der Mieter hat Ungezieferbefall der Mietsache auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch für gemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.
7. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.
9. Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der mieterspezifischen Ein- und Ausbauten, wie z.B. Spielsand, Spielgeräte, Geräteschuppen, Tartanbahn, WC-Sitz incl. WC-Deckel, Seifenspender etc. und sonstige Einrichtungsgegenstände, insbesondere die Kucheneinrichtung im Obergeschoss sowie die Pflege der Außenanlagen und der Leuchtmittel trägt der Mieter.
10. Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes und der dazugehörigen baulichen Anlagen, wie z.B. Leitungen, Wege, Einfriedungen, Überfalltaster, Lampen, fest eingebaute Garderobenmöbel, Ersatzpflanzungen von Pflanzen auf dem gesamten Grundstück, die der Eigentümer eingebracht hat, Handwaschbecken und Toiletten trägt der Vermieter.

#### **§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück veräußern, so dürfen er oder/und sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen er oder/und sein Beauftragter die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.

3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit durch den Vermieter oder/und seinen Beauftragten betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z.B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

### **§ 16 Beendigung der Mietzeit**

1. Bei Auszug ist das Gebäude vollständig renoviert zu übergeben, unabhängig davon, wann die letzten Schönheitsreparaturen vorgenommen wurden.
2. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im ordnungsgemäßen Zustand und mit allen, auch von ihm selbst beschafften, Schlüsseln ohne Anspruch auf Entgelt dem Vermieter zu übergeben. Andern falls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen

### **§ 17 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes**

1. Bei Änderung der Rechtsform des Mieters bedarf es einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter.
2. Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

### **§ 18 Weitere Vereinbarungen**

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

Kleinmachnow, .....

Kleinmachnow, .....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter