

Mietvertrag

Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragsparteien wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Vermieter: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH
Rodelberg 2, 14532 Kleinmachnow
vertreten durch den Geschäftsführer Michael Grubert

Mieter: Gemeinde Kleinmachnow
vertreten durch den Kita-Verbund Kleinmachnow
Eigenbetrieb der Gemeinde Kleinmachnow
vertreten durch die Leiterin Frau Feser
Meiereifeld 33/35, 14532 Kleinmachnow

§ 1 Mieträume

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

Die vermietete Fläche beträgt ca. 1292 m² für Erd- und Obergeschoß.
Das Mietobjekt ist vollständig unterkellert.

2. Dem Mieter werden 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

Das Mietverhältnis beginnt am 1. oder 15. des auf die Bauabnahme folgenden Monats und endet am 31.12.2018.

Es verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn eine der Parteien nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.

1. Kündigung, Widerspruch sowie Ausübung des Optionsrechtes müssen schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungszeit zugegangen sein.
2. Während der Kündigungszeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

3. 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.
4. 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-Kaltmiete beträgt	10.450,00 €
2. Neben der Miete sind monatlich zu für	1000,00 €
a) Heizkostenvorschuß	<u>1.000,00 €</u>
b) Betriebskostenvorschuß	
	insgesamt <u>12.450,00 €</u>

zu entrichten.

3. Ab 1.8.2007 reduziert sich die Netto-Kaltmiete um 1.450,00 € auf 9.000,00 €. Danach bleibt die Miete bis zum 31.12.2018 unverändert.
4. Der Betriebskostenvorschuß wird für folgende laufende Positionen gezahlt:
- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
 - die Kosten der Wasserversorgung
 - die Kosten der Entwässerung
 - die Kosten des Betriebs der Aufzugsanlagen
 - die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - die Kosten der Gartenpflege
 - die Kosten der Beleuchtung
 - die Kosten der Schornsteinreinigung
 - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - die Kosten für den Hauswart
 - die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. Kabelanschluß (Breitbandkabelnetz)
 - die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
 - sonstige Betriebskosten

Der Mieter ist verpflichtet, die Betriebskosten zu übernehmen. Erhöhungen bzw. Ermäßigungen dieser Betriebskosten werden vom Vermieter auf den Mieter umgelegt.

5. entfällt

6. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.

7. Bei Auszug ist das Gebäude vollständig renoviert zu übergeben, unabhängig davon, wann die letzten Schönheitsreparaturen vorgenommen wurden.
8. Kleine Instandhaltungen sind während der Dauer der Mietzeit vom Mieter auf dessen Kosten auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. – Kleinere Schäden sind Schäden, deren Behebung insgesamt nicht mehr als 5 v.H. des Jahresmietzinses ausmacht und im Einzelfall weniger als 150,- € netto kosten.

§ 4 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.

§ 5 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.

§ 6 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.

Durch die Aufzugbenutzung verursachte Schäden hat der Vermieter nur zu ersetzen, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

§ 7 Zustand der Mieträume

1. Es findet vor Bezug eine Übergabe der Räume statt. Sofern Mängel bestehen, die im Übergabeprotokoll näher bezeichnet sind, verpflichtet sich der Vermieter, diese vor Einzug des Mieters beseitigen zu lassen.
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 pfleglich zu behandeln, in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und zurückzugeben.

§ 8 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 Gebrauchüberlassung an Dritte darf ohne Einwilligung des Vermieters erfolgen.
3. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchüberlassung, 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.

§ 9 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfange 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.

§ 10 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.

§ 11 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 sowie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler, Warmwasserkostenverteiler und Thermostate einbauen.

§ 12 Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, die Vergitterung 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 bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2. Etwaige vom Vormieter 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.

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
2. 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.
3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas und Heizung, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, 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.
5. Der Mieter hat Ungezieferbefall der Mietsache auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch für gemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.
6. 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 gefahrdrohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 14 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 ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück veräußern, so darf er oder/und sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf 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.

§ 15 Beendigung der Mietzeit

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. Anders falls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen

§ 16 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.

§ 17 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, 27.10.2003
 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 Rodelberg 2
 D-14532 KLEINMACHNOW
 Tel. 03324 63055-0 Fax 737 64
 Vermieter

Kleinmachnow, 27.10.03
 Gemeindeamt Kleinmachnow
 KITA-Verbund
 Meldefeld 35
 14532 Kleinmachnow
 Mieter