

Mietvertrag



Entwurf 25.05.2009

für das Objekt: Kindertagesstätte "Sonnenkäfer"
Schulstraße 1 in 06861 Dessau-Roßlau
Gemarkung Rodleben, Flur 2, Flurstück 229

zwischen der

Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
den Oberbürgermeister
Herrn Klemens Koschig

vertreten durch

- Vermieter -

und der

Evangelischen Kirchengemeinde Rodleben
Große Marktstr. 9
06862 Dessau-Roßlau

vertreten durch den

Gemeindekirchenratsvorsitzenden
Herrn Udo Mohrahrend und dem
stellv. Gemeindekirchenratsvorsitzenden
Herrn Pfarrer J. Tobies

- Mieter -

MV/Mei-01/2009
Mietvertrag - Gewerbemiete

§ 1 Mietobjekt

- 1) Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks **Kindertagesstätte „Sonnenkäfer“**, Schulstraße 1 in 06861 Dessau-Roßlau, Gemarkung Rodleben, Flur 2, Flurstück 229 mit einer Grundstücksgröße von 2.582,00 m² (Lageplan – Anlage 1). Der Vermieter vermietet dem Mieter das gesamte Objekt mit einer Gebäudenutzfläche von insgesamt **ca. 507,57 m²** (Anlage 2 – Grundriss EG; Anlage 3 – Grundriss DG).
2. Der beigegefügte Lageplan (Anlage 1) und die beigegeführten Grundrisspläne (Anlagen 2 und 3) mit gekennzeichneten Flächen sind fester Bestandteil dieses Vertrages.
3. Die Berechnung der Mietfläche erfolgte nach DIN 277. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Abweichungen von der angegebenen Mietfläche ergeben, ist keine der Parteien berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, ihn zu kündigen oder wegen Abweichungen eine Änderung des Mietzinses zu verlangen, sofern die Abweichungen nicht mehr als 10 % nach oben oder nach unten betragen.
4. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Auflagen zu erfüllen und behördliche Genehmigungen zu besorgen, die mit der Art der Nutzung und/oder der ausgeübten Tätigkeit zusammenhängen.
5. Dem Mieter werden bei Einräumung des Besitzes Schlüssel ausgehändigt. Diese sind im Übergabeprotokoll (Anlage 4) detailliert aufgeführt. Der Mieter ist zu deren Rückgabe bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Nachschlüssel kann der Mieter auf seine Kosten unter vorheriger Anzeige an den Vermieter anfertigen lassen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter von dem Verlust in Kenntnis zu setzen und dem Vermieter die durch den Austausch der Schlösser entstandenen Kosten zu erstatten.
6. Inventar wird mit übergeben (siehe Rahmenvertrag zur Übertragung der Kindertagesstätte).

§ 2 Vertragszweck

1. Die Nutzung des Mietobjektes nach § 1 Abs. 1 erfolgt als Kindertagesstätte.
2. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen.
3. Eine Änderung der Nutzungsart für andere soziale Zwecke, auch teilweise, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter behält sich überdies vor, dann eine Veränderung von Vertragskonditionen vorzunehmen bzw. hierfür separate Verträge abzuschließen.

§ 3 Mietdauer, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2010 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Mietvertrag endet automatisch mit Beendigung des Rahmenvertrages zur Übertragung der Kindertagesstätte.

Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 8 Monaten von beiden Vertragsparteien gekündigt werden. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

-
2. Zu einer außerordentlichen Kündigung ist der Vermieter außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen berechtigt, wenn
 - a) ein öffentliches Interesse vorliegt, insbesondere wenn stadtplanerische Maßnahmen eine solche Kündigung erforderlich machen;
 - b) trotz Mahnung der Mieter den Vertragsbestimmungen zuwiderhandelt bzw. seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt und eine vom Vermieter gesetzte Frist zur Wiederherstellung vertragsgemäßer Zustände gem. § 543 BGB ungenutzt lässt;
 - c) der Mieter grob fahrlässig handelt und deswegen die Fortsetzung des Vertrages für den Vermieter unzumutbar wird;
 - d) der Mieter den Betrieb der Einrichtung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Pflichten gefährdet;
 - e) der Mieter seine Rechtsfähigkeit verliert oder sich aus sonstigen Gründen außerstande erweist, die ordnungsgemäße Betriebsführung der Einrichtung zu gewährleisten;
 - f) bei Beschluss politischer Gremien der Stadt zur Schließung der Einrichtung.
 3. In der Insolvenz des Mieters kann das Mietverhältnis durch den Insolvenzverwalter nach Maßgabe des § 109 Insolvenzordnung gekündigt werden.
Der Insolvenzverwalter hat dem Vermieter auf Verlangen innerhalb von drei Wochen zu erklären, ob er von diesem Kündigungsrecht Gebrauch machen will; unterlässt er dieses, so verliert er das Kündigungsrecht.
 4. Bei Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach Abs. 2 lit. b, c und d ist das Mietverhältnis mit dem Zugang der Kündigungserklärung beendet. Der Mieter hat eine Räumungsfrist von 14 Tagen nach Zugang des Kündigungsschreibens. Während dieses Zeitraumes bleiben die Verpflichtungen aus diesem Vertrag bestehen. Das Kündigungsschreiben wird durch den Vermieter per eingeschriebenen Brief zugestellt. Für die Übergabe der Mieträume gelten die Bestimmungen aus Abs. 10.
 5. Durch den Vermieter kann eine außerordentliche fristgemäße Kündigung nach Abs. 2 lit. a, e und f unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen werden. Für die Übergabe der Mieträume gelten die Bestimmungen aus Abs. 10.
 6. In allen Kündigungsfällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter Ersatz zu beschaffen oder infolge der Kündigung entstandenen oder entstehenden Schaden zu ersetzen.
 7. Räumt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietfläche nicht fristgerecht und scheitert ein Einigungsversuch über eine Fristverlängerung, so hat er für jeden Tag der verzögerten Räumung eine sofort fällige Vertragsstrafe in Höhe von 250,00 € zu zahlen.
 8. Setzt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, setzt sich das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht fort.
 9. Der Eintritt eines Dritten in den bestehenden Vertrag ist nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich bzw. entscheidet der Vermieter, ob er mit einem angebotenen Nachmieter in eine Verhandlung eintritt.
 10. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist das Mietobjekt durch den Mieter zu beräumen und dieses in einem ordnungsgemäßen, besenreinen Zustand
-

zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel des Mietobjektes, einschließlich eventuell nachgefertigter, sind dem Vermieter auszuhändigen.

Einrichtungen, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind und vom Mieter in die Mieträume eingebracht wurden, sind zu entfernen. Das übergebene Inventar sowie Ersatzbeschaffungen, die aus städtischen Zuschüssen finanziert wurden, hat der Mieter kostenlos an die Stadt zu übergeben oder den festgestellten Buchwert unter Berücksichtigung der Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu erstatten.

Für den Rückbau der baulichen Veränderungen in den Mieträumen durch den Mieter gilt § 10 Abs. 4.

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen richtet sich nach § 8 Abs. 2.

§ 4 Freiflächen

1. Der Mieter ist berechtigt, die gesamte Freifläche auf dem in § 1 Abs. 1 benannten Grundstück zu nutzen (Anlage 5).
2. Für die Nutzung der in Abs. 1 benannten Freifläche wird zurzeit kein separater Pachtzins erhoben. Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter zur Pflege der Freifläche.

§ 5 Betriebskosten

1. Der Mieter hat für seine Räumlichkeiten nach § 1 Abs. 1 alle Betriebskosten zu entrichten.
2. Unter Betriebskosten werden die in der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten verstanden (derzeitige Fassung siehe Anlage 6) sowie die Heizkosten nach der jeweils geltenden Heizkostenverordnung. Weiterhin hat der Vermieter das Recht, Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von Nummer 1 bis 16 nicht erfasst sind, auf den Mieter umzulegen.

Dazu gehören: Überprüfungskosten für Abflussrohre, Wartung für Blitzschutzanlage, Lüftungsanlage, Brandschutzkosten insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen und Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung, Stromkosten für elektrische Geräte des Mieters, die an das Stromnetz des Vermieters angeschlossen sind, Kosten für Wartung/Revision ortsfester elektrischer Anlagen, Wartungskosten für Pumpen sowie Reinigungskosten von Wärmeversorgungsräumen der Heizungsanlage. Die Anlage 6 ist Bestandteil des Mietvertrages. Diese Kosten sind im Mietzins nicht enthalten.

3. Für das in § 1 Abs. 1 benannte Grundstück wird der Mieter Wasser/Abwasser, Strom und Heizung auf eigene Rechnung unter Abschluss eigener Lieferverträge mit den Versorgungsträgern beziehen.
4. Der Mieter ist für die Entsorgung seines anfallenden Mülls selbst verantwortlich. Er schließt hierzu gesondert die Vereinbarung mit dem Entsorgungsunternehmen ab und hat dieses auf Verlangen dem Vermieter nachzuweisen.
5. Alle weiteren von dem Mieter zu zahlenden Betriebskosten werden von dem Vermieter nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet, soweit dies möglich ist; im Übrigen aufgrund eines nach billigem Ermessen bestimmten Umlageschlüssels festgesetzt. Der

- Vermieter kann den Umlageschlüssel ändern, wenn begründete Veranlassung besteht und der neue Umlageschlüssel gleichfalls billigem Ermessen entspricht.
6. Sollten sich die Betriebskosten gegenüber dem heutigen Stand ändern, so kann der Vermieter die Höhe der Vorauszahlung ändern. Soweit Betriebskosten neu entstehen oder wegfallen ist dies in der anteiligen Umlageberechnung zu berücksichtigen. Soweit Rechnungen direkt an den Mieter gehen, sind diese von ihm sofort zu begleichen.
 7. Telefon- und Internetanschluss sind eigenständig und auf eigene Kosten durch den Mieter zu beantragen und zu realisieren.
 8. Der Vermieter verpflichtet sich, eine Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten vorzunehmen. Er ist auch berechtigt, eine Nachzahlung der Betriebskosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes einzufordern. Wird das Mietverhältnis vor Ende eines Abrechnungszeitraumes beendet, wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.
 9. Die Summe der Betriebskostenvorauszahlung beträgt bei Vertragsabschluss monatlich insgesamt **255,00 EUR. (→genaue Zahl muss noch von der Örtlichen Verwaltung Rodleben zugearbeitet werden)**
 Sie ist Grundlage der jeweiligen Betriebskostenabrechnung und wird dann auf der Basis einer einseitigen Erklärung des Vermieters geändert. Diese Änderung der Vorauszahlungen bedarf keiner gesonderten Vertragsänderung.
 10. Die Erstellung der Betriebskostenabrechnung erfolgt durch den Erfüllungspartner des Vertrages.
 11. Die für die Nutzung der Freiflächen gem. § 4 anfallenden Kosten, wie Revision der Spielgeräte und turnusmäßige Erneuerung des Sandes im Sandkasten werden vom Mieter komplett getragen.

§ 6

Mietzins, Änderung des Mietzinses

1. Für das Mietobjekt nach § 1 Abs. 1 wird ein Kaltmietzins entsprechend der Art der Nutzung in Höhe von **1.579,81 EUR** monatlich vereinbart.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptnutzfläche	ca. 395,18 m ²	x 3,50 EUR/m ²	1.383,13 EUR
Nebennutzfläche	ca. 112,39 m ²	x 1,75 EUR/m ²	196,68 EUR
insgesamt	ca. 507,57 m ²		1.579,81 EUR

2. Eine Mietzinsanpassungsklausel wird auf Grund der Regelungen des § 10 Abs. 2 nicht vereinbart.
3. Der monatliche Kaltmietzins nach Abs. 1 in Höhe von 1.579,81 EUR und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung nach § 5 Abs. 9 in Höhe von 255,00 EUR

insgesamt 1.834,81 EUR

sind auf die Haushaltsstelle des Vermieters

cod. Zahlungsgrund / → **Zuarbeit Örtliche Verwaltung Rodleben**

umzubuchen.

Die Umbuchung ist jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats vorzunehmen.

Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs wird zur Vermeidung weiterer Bankgebühren direkt innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau, zwischen dem betreuenden Fachamt und dem gebäudeverwaltenden Amt vorgenommen. Die Verankerung des Mietzinses dient der Darstellung der Kosten des Leistungsangebotes im Haushaltsplan.

§ 7 Versicherungen

1. Für das Gebäude Schulstraße 1 - Kindertagesstätte "Sonnenkäfer" – in Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben, sind eine Gebäudeversicherung für das Risiko Feuer und eine Gebäudehaftpflichtversicherung im Rahmen der jeweils geltenden Versicherungsbedingungen und Verrechnungssätze abgeschlossen. Die Gebäudehaftpflichtversicherung besteht nur für den Vermieter. Das Prämienaufkommen legt der Vermieter im Rahmen der Betriebskosten-abrechnung auf den Mieter um. Ansprüche aus diesen Versicherungsverträgen kann der Mieter nicht geltend machen.

Dem Vermieter obliegt die Entscheidung des Wiederaufbaus des Gebäudes bei einem Feuerschaden. Die Feuerversicherung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen/Inventar des Mieters.

Den Abschluss weiterer Versicherungen nebst Prämienumlegung behält sich der Vermieter vor.

2. Darüber hinausgehende notwendige Versicherungsabschlüsse, die mit der Nutzung nach § 2 im Zusammenhang stehen, obliegen dem Mieter. Insbesondere hat der Mieter für ausreichenden Deckungsschutz in der allgemeinen Haftpflicht/Betriebshaftpflicht, Hausratversicherung (Inventar) etc. selbst Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 8 Zustand der Mietsache, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung

1. Der Mieter hat die Mietflächen vor Vertragsabschluss besichtigt und erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Der Zustand der Mieträume ist im Übergabeprotokoll – Anlage 4 – festgehalten.
2. Der Mieter übernimmt für die Dauer der Mietzeit auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere Anstrich bzw. Tapezieren der Wände und Decken, Anstrich von Fensterrahmen, Türen, Heizkörpern und Versorgungsleitungen. Er hat zu diesem Zweck das gesamte Mietobjekt nach Bedarf, jedoch in der Regel aller 5 Jahre, einer malermäßigen Renovierung zu unterziehen.

Der Mieter hat die bis zum Ende des Mietverhältnisses fälligen Schönheitsreparaturen und kleinen Instandhaltungen/Instandsetzungen durchzuführen. Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Nachfrist nicht nach, so hat er diesem die entsprechenden Renovierungs- und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten zu ersetzen. Sind bei Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter einen Kostenanteil von den Kosten zu tragen, die eine im Falle der Fälligkeit bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur verursacht hätte.

Der zu zahlende Kostenanteil errechnet sich nach dem Verhältnis der für die Schönheitsreparaturen geltenden 5-Jahresfrist zu dem Zeitpunkt, der seit Mietbeginn

bzw. seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung der Nutzung abgelaufen ist.

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %; länger als drei Jahre 60 %; länger als vier Jahre 80 %, es sei denn, Vermieter und Mieter stellen übereinstimmend fest, dass aufgrund sorgsamer Behandlung durch den Mieter eine Renovierung erst nach längerem Zeitrahmen als vorgenannt erforderlich sein wird.

Der Mieter hat das Recht, anstatt der Zahlung des Kostenanteils die Renovierung selbst durchzuführen.

3. Außerdem trägt der Mieter für die Dauer der Mietzeit kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen jährlich bis zu einem Gesamtbetrag von 10 % der Jahreskaltmiete. Kleine Instandhaltungen/-setzungen umfassen insbesondere das Beheben kleinerer Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität, Gas und Wasser, an Wasserhähnen, Toilettenanlagen, an Verschlusseinrichtungen für Türen, Fenster und Fensterläden, an Heizungseinrichtungen, vergleichbare Kleinreparaturen und Verglasungen. Der Mieter kann zur Durchführung dieser Leistungen bzw. zur Kostenerstattung beim zuständigen Fachamt einen Antrag auf Investitionshilfe stellen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sowie sämtliche Einrichtungen und Anlagen schonend zu behandeln und ständig in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung (mindestens 3-mal täglich Stoßlüften) und Heizung des ihm überlassenen Objektes zu sorgen.
5. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sowie alle von ihm eingebrachten technischen und sonstigen Anlagen hat er auf seine Kosten instand zu halten.
6. Der Vermieter darf die Durchführung von Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten, die zur Erhaltung des Mietobjektes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter muss die in Betracht kommenden Räume zu diesem Zweck zugänglich halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

7. Der Mieter ist verpflichtet, eventuell notwendige Reparaturen von Spielgeräten oder Sandkasten eigenverantwortlich zu veranlassen und vorzunehmen. Hierfür gilt die Verfahrensweise nach § 5 Abs. 11.

§ 9

Haftung und Ersatzvornahme

1. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung seiner Vertragspflichten und der ihm obliegenden Sorgfalts- und Schutzpflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen (z. B. Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen) unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt oder die Mieträume infolge unzureichender Sicherung durch unbefugte Dritte beschädigt werden. Seinem Verschulden steht das seiner Mitarbeiter, Beauftragten, Lieferanten, Besucher und beauftragten Handwerker etc. gleich. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Die zur Abwendung von Schäden aller Art

erforderliche Vorkehrung hat der Mieter auf seine Kosten zu treffen. Er hat sich ggf. durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung zu schützen.

Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung frei und erklärt den Haftungsverzicht gegenüber dem Vermieter.

2. Schäden am und im Haus sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um den Vermieter vor Folgeschäden zu bewahren.
3. Kommt der Mieter innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht nach, so steht dem Vermieter, unbeschadet weiterer Rechte, auch die Befugnis zu, alle erforderlichen Maßnahmen und Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

§ 10

Außenwerbung, Veränderung der Mietsache, Baumaßnahme

1. Der Mieter ist berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters sowie nach Vorlage bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, in angemessenem Umfang an der Außenfassade des Gebäudes und im Innern des Hauses Werbung oder andere Hinweisschilder anzubringen, soweit dadurch keine berechtigten Interessen des Vermieters oder Dritter beeinträchtigt werden. Werbeschilder über 1,00 m² sind genehmigungspflichtig. Der Mieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die vollständige und fachgerechte Entfernung aller angebrachten Hinweisschilder vorzunehmen sowie alle etwaigen Beschädigungen an der Außenfassade oder im Innern des Gebäudes zu beseitigen.
2. Alle Investitions- bzw. Instandsetzungsarbeiten für das Objekt nach § 1 Abs. 1 – einschließlich der Instandsetzung von Spielgeräten - sind ab Mietbeginn durch den Mieter zu veranlassen und zu tragen. Hierzu ist die vorherige schriftliche Einwilligung des betreuenden Fachamtes einzuholen.
3. Dem Mieter ist eine bauliche Veränderung innerhalb der Mietsache nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter trägt die Kosten der Baumaßnahmen. Die Kosten der baulichen Maßnahme bleiben für die Höhe des Mietzinses außer Betracht.

Bei der Ausführung baulicher Veränderungen in den Mieträumen sind von dem Mieter alle notwendigen baubehördlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen und eventuell erteilte Beauflagungen durch ihn strikt einzuhalten.

4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses behält sich der Vermieter ein Entscheidungsrecht zum Verbleib der vom Mieter vorgenommenen Einbauten vor. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters den Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe auf eigene Kosten wiederherzustellen oder der Vermieter befreit ihn von dieser Pflicht, wobei keine Entschädigung von Seiten des Vermieters erfolgt.
5. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen darf der Vermieter, sofern sie zur Erhaltung des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, ohne Zustimmung des Mieters nach vorheriger Ankündigung innerhalb einer angemessenen Frist durchführen. Andere Arbeiten vorbezeichneter Art darf der Vermieter nur durchführen, wenn dadurch der Mieter nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Zurückbehaltungs- oder Minderungsrechte bzw.

Schadenersatzansprüche entstehen für den Mieter bei keiner der von ihm zu duldenden Arbeiten, Ausbesserungen oder baulichen Veränderungen.

§ 11

Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach § 1 pfleglich zu behandeln und stets in einem sauberen und betriebssicheren Zustand zu erhalten.
2. Entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietungen sind ausgeschlossen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter fristlos kündigen.

§ 12

Betretungsrecht

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter sowie deren Begleitung ist zum Betreten und zur Besichtigung der Mieträume grundsätzlich jederzeit nach vorheriger Ankündigung und in Notfällen jederzeit ohne vorherige Ankündigung berechtigt.

Dies gilt auch bei Abwesenheit des Mieters.

§ 13

Verkehrssicherungs-, Wegereinigungs- und Streupflicht

1. Der Mieter übernimmt für das Objekt nach § 1 Abs. 1 die Verkehrssicherungs-, Straßenreinigungs-, Schneereinigungs- und Streupflicht auf der Grundlage der jeweils gültigen Satzung. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt frei. Die vorstehende Verpflichtung gilt unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.
2. Der Mieter hat für die Reinigung und für den verkehrssicheren Zustand des gesamten Mietobjektes sowie der Zu- und Ausgänge ab der Grundstücksgrenze zu sorgen.

§ 14

Schadenersatzanspruch bei fristloser außerordentlicher Kündigung des Vermieters

Endet das Mietverhältnis durch eine vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung und entsteht infolge unverschuldet unterbliebener Weitervermietung oder Weitervermietung zu geringerem Mietzins dem Vermieter ein Schaden, so haftet der Mieter hierfür bis zum Ende der Mietzeit, längstens jedoch, bis er einen Nachmieter in einer artverwandten Branche gefunden hat. Dem Vermieter steht das Entscheidungsrecht bei der Vergabe an einen Nachmieter allein zu.

§ 15

Konkurrenzschutz

Der Konkurrenzschutz wird ausgeschlossen.

§ 16
Sonstige Vereinbarungen

1. Erfüllungspartner des Mietvertrages von Seiten des Vermieters ist die Örtliche Verwaltung Rodleben, Steinbergsweg 3, 06861 Dessau-Roßlau.
2. Sonstige Abreden wurden nicht getroffen.
3. Sollten Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Vorschriften und der Vertrag als Ganzes davon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen ist zwischen den Parteien eine dem Sinn und der wirtschaftlichen Zielsetzung nach Möglichkeit gleichwertige rechtswirksame Regelung zu vereinbaren.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand für beide Parteien ist Dessau-Roßlau.
5. Dieser Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Mieter und der Vermieter.

Folgend aufgeführte Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1** – Lageplan
- Anlage 2** – Grundrissplan Erdgeschoss
- Anlage 3** – Grundrissplan Dachgeschoss
- Anlage 4** – Übergabeprotokoll
- Anlage 5** – Freifläche
- Anlage 6** – Betriebskostenverordnung

6. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Vereinbarungen sind nicht rechtsverbindlich. Die Verwendung der qualifizierten elektronischen Schriftform i. S. des § 126a BGB wird gemäß § 127 BGB ausgeschlossen.

Dessau-Roßlau,

Klemens Koschig

- Vermieter -

Udo Mohrahrend

- Mieter -

Pfarrer J. Tobies

Frank Rumpf

- Erfüllungspartner -