

# **Mietvertrag über ein Gebäude mit Grundstück zur Betreuung einer Kindertagesstätte**

Die

**Gemeinde Dümmer**  
über Amt Stralendorf  
Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf

*- Vermieter -*

hier vertreten durch den  
Bürgermeisterin, Frau Anke Gräber

schließt mit dem

**Diakoniewerk Neues Ufer gGmbH**  
OT Rampe  
Retgendorfer Straße 4  
19067 Leezen

*- Mieter -*

hier vertreten durch den  
Geschäftsführer, Thomas Tweer

folgenden Mietvertrag:

## **§ 1 Mietobjekt**

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter ab dem **01.01.2019** das Gebäude mit Grundstück der örtlichen Kindertagesstätte, Dorfstraße 18, 19073 Dümmer.
- (2) Die Mietfläche beträgt insgesamt 518 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerräume und einer Teilgrundstücksfläche von 1.248 m<sup>2</sup> (Lageplan Anlage1). Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich, wenn die Abweichung nicht mehr als 10% beträgt.

## **§2 Mietzweck**

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu gemeinnützigen Zwecken der Betreuung einer Kindertagesstätte.

### **§ 3 Mietzeitraum**

- (1) Der Mietvertrag beginnt am 01.01.2019 und gilt unbefristet. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist jeweils mit einer Frist von 6 Monaten möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben werden, wenn sich die Voraussetzungen, die zum Abschluss der Vereinbarung führten, so verändert haben, dass die Fortsetzung der Vereinbarung unzumutbar geworden ist.
- (3) Hiervon unberührt ist das Recht beider Vertragsparteien auf außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund.  
Der Vermieter kann das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung vorzeitig beenden, wenn der Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt (z. B. Mietrückstand über zwei Monate bzw. wiederholte Nichteinhaltung der Zahlungsfrist trotz Mahnung des Vermieters, vertragswidriger Gebrauch der Mieträume, wiederholte grob fahrlässige Verletzung seiner sonstigen Pflichten, weswegen die Fortsetzung des Vertrages für den Vermieter unzumutbar wird).

### **§4 Miete**

Die Kaltmiete beträgt monatlich 1.866,00 € und ist spätestens am 3. Werktag eines Monats, im Voraus kostenfrei an den Vermieter unter dem Kassenzichen: 2.365.441101 auf das Konto:

Kontoinhaber Amtes Stralendorf

IBAN DE26 1405 2000 1660 0009 51

BIC NOLADE21LWL

bei der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin

zu überweisen.

Der monatliche Mietzins pro m<sup>2</sup> beträgt ortsüblich 5,50 €. Der Vermieter erhebt einen geminderten Mietzins in Höhe von 3,60 € pro m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

### **§ 5 Nebenkosten**

- (1) Sämtliche zum Mietobjekt gehörenden betrieblichen Nebenkosten trägt der Mieter.
- (2) Die Jahresbeiträge zur Gebäude- und Glasversicherung werden gesondert einmal pro Kalenderjahr durch den Vermieter in Form einer vereinfachten BK-Abrechnung gegenüber dem Mieter abgerechnet.

Der Vermieter rechnet die anfallenden Nebenkosten jährlich ab und ist berechtigt, angemessene Vorauszahlungen zu verlangen sowie diese nach einer Abrechnung durch Erklärung in Schrift- oder Textform in angemessener Höhe anzupassen. Der Vermieter verpflichtet sich, die voraussichtlich pro Jahr anfallenden Vorauszahlungen auf Anforderung rechtzeitig vor den anstehenden Entgeltverhandlungen der Höhe nach in etwa zu benennen. Der Mieter hat die Absicht der Entgeltverhandlungen mit dem Träger der Jugendhilfe zu führen, rechtzeitig dem Vermieter anzuzeigen.

- (3) Die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung am Gebäude bezogen auf „Dach und Fach“ übernimmt der Vermieter. Unter Dach und Fach wird die Dachsubstanz, die tragenden Gebäudeteile, einschließlich tragender Wände mit Außenfassade verstanden.
- (4) Alle sonstigen zur äußeren und inneren Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjektes erforderliche Maßnahmen und Kosten obliegen dem Mieter, soweit sie im Kalenderjahr den Mietvorteil nach § 4 des Vertrages nicht überschreiten. Für Schäden darüber hinaus obliegt diese Pflicht dem Vermieter.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Mieter hinsichtlich des Mietobjektes die Hausmeisterkosten trägt. Diese Dienstleistung wird befristet bis 31.12.2020 durch den Bediensteten des Vermieters erbracht.
- (6) Der Bedienstete leistet Hausmeisterdienste nach Absprache mit der Bürgermeisterin und unter Anweisung des Mieters auf Grundlage eines geführten Stundennachweises. Als Stundenverrechnung wird 30,00 €/je Std. vereinbart. Im Stundenverrechnungssatz ist die Gestellung der Technik inbegriffen. Die Kosten werden monatlich in Rechnung gestellt.

## **§ 6**

### **Mietpreisanpassung**

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich im Hinblick auf die Laufzeit des Mietvertrages wechselseitig, den Mietpreis nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen jeweils den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen.
- (2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass jeder von ihnen eine Neufestsetzung des Mietpreises verlangen kann, wenn
  - a) seit dem Vertragsabschluss bzw. seit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der jeweils letzten Neufestsetzung mindestens drei volle Kalenderjahre verstrichen sind und
  - b) der sich vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100) gegenüber dem Stand im Monat der Unterzeichnung dieses Vertrages um mehr als 10% (nicht Prozentpunkte) erhöht oder vermindert hat; für ein erneutes Anpassungsverlangen ist maßgebend der Indexstand des Monats, der bei der vorausgegangenen Mietpreisanpassung zugrunde gelegt wurde.

- (3) Der neue Mietpreis wird ab dem Monat geschuldet, der dem Monat der Entgeltverhandlung mit dem Träger der Jugendhilfe nach Geltendmachung der Anpassung folgt.

## **§ 7 Übergabe der Mieträume**

- (1) Der Mieter erkennt die Mieträume nach Besichtigung als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet an; er bestätigt, das Mietobjekt im vertragsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Dies gilt nicht für Mängel, deren Beseitigung bei der Übergabe vom Vermieter schriftlich zugesagt worden sind. Arbeiten dieser Art wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden, ohne dass insoweit ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Mieters entsteht. Für den Fall einer Verzögerung in der Durchführung dieser Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt, Schadensersatz zu fordern, wenn die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dasselbe gilt bei nicht verschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen sowie für normale Baufeuchtigkeit in einem neuerrichteten oder wiederaufgebauten Gebäude.
- (2) Sonstige Mängel, die beim Vertragsabschluss vorhanden waren, berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatz oder Minderungsansprüche zu erheben.
- (3) Der Vermieter haftet auch nicht für sonstige dem Mieter entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden auf grober Vernachlässigung des Grundstücks beruhen und der Vermieter es trotz Aufforderung des Mieters unter Setzung einer ordnungsgemäßen Frist unterlassen hat, bauliche Mängel zu beseitigen.

## **§ 8 Mieterpflichten**

- (1) Der Mieter hat das Haus, die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht werden. Schäden im Hause und in den Mieträumen sind sofort dem Vermieter anzuzeigen.
- (2) Der Mieter haftet für solche Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden, insbesondere wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Klosett- und Heizungsanlagen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet oder geheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter und Angestellten, Untermieter und sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn sich diese mit Willen des Mieters in den Mieträumen aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- (3) Scheiben, einschließlich, Schaukastenscheiben, Glaswandverkleidungen und Firmenschilder müssen vom Mieter erneuert werden, auch dann, wenn sie durch äußere Einflüsse oder Gewalt

zerbrochen werden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, solche Scheiben zu versichern. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter zu informieren, wenn er eine entsprechende Versicherung abgeschlossen hat. Die Kosten der Versicherung einschließlich Nachversicherung trägt der Mieter. Ebenso hat der Mieter die Mieträume von allem Ungeziefer auf eigene Kosten freizuhalten.

- (4) Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung oder den sich aus Satz 1 ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer ihm zu setzenden Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist.
- (5) Der Mieter ist zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet, Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Abständen, je nach Nutzungsintensität und Abnutzung ohne besondere Aufforderung durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Innenanstriche, das Tapezieren der Wände und Decken, die Pflege der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der Räume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln.
- (6) Für Schäden am Gebäude und an den Außenanlagen, die nicht unter die Dach- und Fachregelung fallen, hat der Mieter aufzukommen, soweit sie im Kalenderjahr den Mietvorteil nach § 4 des Vertrages nicht überschreiten. Für Schäden darüber hinaus hat der Vermieter aufzukommen.
- (7) Die Betriebserlaubnis sowie sonstige zum Betreiben einer Kindertagesstätte erforderlichen Genehmigungen sind vom Mieter selbständig und auf eigenen Kosten einzuholen.

## **§ 9**

### **Aufrechnungs-, Zurückbehaltungs-, Minderungsrechte des Mieters**

Der Mieter ist zur Minderung der Miete, der Nebenkosten und sonstiger Zahlungsverpflichtungen nicht berechtigt. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

Die Aufrechnung und das Zurückbehaltungsrecht für Gegenansprüche sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenansprüche sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

## **§ 10**

### **Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter**

- (1) Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Ein- oder Umbauten, Installationsmaßnahmen u. ä. dürfen durch den Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Heizungsart. Die Zustimmung kann vom Vermieter davon abhängig gemacht werden, dass sich

der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Dies gilt nicht für den planmäßigen und im gegenseitigen Einvernehmen abgestimmten Ersteinbau.

- (2) Für bei Ein- oder Umbauten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung behördlicher Vorschriften (insbesondere entsprechende Genehmigungen) haftet der Mieter. Notwendige behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen.
- (3) Das gleiche gilt, wenn behördliche Genehmigungen für die Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.

## **§ 11**

### **Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter oder durch Dritte**

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch den Vermieter zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, anderenfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Räume, das Haus oder seiner Bewohner handelt.
- (2) Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 541 b Abs. 2 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten, die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
- (3) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.
- (4) Bei Wertverbesserung, Energiesparmaßnahmen und solchen Maßnahmen am Mietgegenstand, die der Vermieter am Mietgegenstand vorgenommen hat, ist der Vermieter berechtigt, die Jahresmiete um bis zu 10 % der von ihm aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

## **§ 12**

### **Genehmigungspflichtige Maßnahmen des Mieters**

- (1) Der Mieter darf nur nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters:
  - (a) die Mieträume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen,

- (b) die Mieträume zu einem anderen als dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen,
  - (c) Vorrichtungen, die der Werbung dienen, an den Außenflächen des Hauses einschließlich der Fensterscheiben und den Anlagen anbringen, mit Ausnahme eines Firmenschildes in normaler Größe,
  - (d) Um-, An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen der Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen vornehmen, sowie Einrichtungen, die beim Einzug vorhanden waren, beseitigen,
  - (e) Haustiere halten,
  - (f) Antennen anbringen oder verändern,
  - (g) Öl- und Gasheizöfen in den Mieträumen aufstellen, einschließlich der Lagerung des entsprechenden Brennstoffes.
- (2) Ändern sich die für die Erteilung der Einwilligung maßgebenden Voraussetzungen, so kann der Vermieter die Einwilligung widerrufen. Das gleiche gilt, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn das Haus oder die Mieträume gefährdet sowie die Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden.
- (3) Der Mieter haftet auch bei einer Genehmigung durch den Vermieter für alle Schäden ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden. Es ist dem Mieter bekannt, dass er sich einer Vertragsverletzung schuldig macht, wenn er Handlungen der in Abs. 1 bezeichneten Art ohne schriftliche Einwilligung vornimmt oder fortsetzt, wenn die Einwilligung vom Vermieter widerrufen worden ist.
- (4) Die unter Pkt. d) und g) genannten Einschränkungen gelten nicht für den planmäßigen Ersteinbau.

### **§ 13**

#### **Stockwerksbelastung**

Der Mieter haftet dafür, dass die angegebene Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er dem Vermieter oder Dritten jeden dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

### **§ 14**

#### **Rückgabe der Mieträume**

- (1) Der Mieter hat beim Auszug alle ihm überlassenen Räume ordnungsgemäß, besenrein und ungeziefertfrei zu übergeben. Schönheitsreparaturen sind soweit durchzuführen, dass die Mieträume sich mindestens in einem vergleichbaren Zustand wie bei der Übernahme befinden. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen

beweispflichtig. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht spätestens zum Tage des Auszuges nach, so haftet er für den Mietausfall, der durch die nachträgliche Ausführung der notwendigen Schönheitsreparaturen entsteht.

- (2) Der Mieter hat daneben alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.
- (3) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache – auch mit Zustimmung des Vermieters – vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand bis spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten wiederherzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen, auch Schilder und Aufschriften, innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt.

### **§ 15**

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

Der Mieter hat Beauftragten des Vermieters nach vorheriger – auch telefonischer – Ankündigung während der Geschäftszeit des Vermieters und seiner Beauftragten oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Der Vermieter kann bei Vorliegen sachlicher Gründe Dritte hinzuziehen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume in Notfällen auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

### **§ 16**

#### **Pfandrechte des Vermieters**

Der Mieter versichert, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Nicht in seinem Eigentum stehende oder mit einem Recht Dritter belastete Sachen hat er bei Einzug dem Vermieter schriftlich anzugeben.

### **§ 17**

#### **Gesamtschuldverhältnis**

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Jeder Mieter vertritt den anderen in allen den Mietvertrag betreffenden Angelegenheiten. Willenserklärungen des einen Mieters gelten auch für den anderen verbindlich abgegeben. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie einem der Mieter gegenüber abgegeben wird.

**§18**

**Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Die erforderliche Anzahl der Parkplätze und die Nutzung des Grundstückes sind im Mietpreis berücksichtigt.
- (2) Der Vermieter übernimmt die Straßenreinigungs- und Winterdienstpflichten.
- (3) Dem Mieter werden für die Mietzeit 10 Schlüssel bei Einzug übergeben. Ein Schlüssel verbleibt beim Vermieter für außerordentliche Notfälle.

**§ 19**

**Schlussbestimmungen**

Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

**§ 20**

**Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Dümmer, .....

Rampe, .....

.....

.....

Gemeinde Dümmer

Diakonie Neues Ufer

Die Bürgermeisterin

Geschäftsführer

.....

1. Stellvertreter des Bürgermeisters

