

Mietvertrag

(Mietvertrags-Nr.)

Die Eigentümerin der Immobilie (Adresse oder Name),

(Vertragspartner, Vertretungsbefugnis, Adresse)

- nachfolgend Vermieter genannt -

und

der Träger der freien Jugendhilfe / der Träger der öffentlichen Jugendhilfe
vertreten durch
Adresse

- nachfolgend Mieter genannt -

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Beschreibung des Mietgegenstandes

(1) Auf dem Grundstück (Gemarkung Urdenbach, Flur 9, Flurstücke 1252, 1253) am Standort Lüderitzstraße 75/81, 40595 Düsseldorf werden folgende Räume vermietet:

a) Die im EG gelegenen Mieträume, deren Fläche in dem diesem Vertrag als **Anlage X** beigefügten Plan farblich markiert ist.

Die Fläche beträgt ca. ... qm.

Maßstab für die Flächenberechnung ist die Nettogrundfläche nach der DIN 277 (NGF).

Die Flächenberechnung für die gemieteten Räume unter Berücksichtigung auch der anteiligen Verkehrsflächen ist in der **Anlage X** beigefügt.

b) Die Außenfläche, deren Fläche in dem diesem Vertrag als Anlage X beigefügten Plan farblich markiert ist.

Die Fläche beträgt ca.qm

- c) Die Stellplätze, deren Flächen in dem diesem Vertrag als Anlage X beigefügten Plan farblich markiert sind.

Die Fläche beträgt ca.qm.

- (2) Der Vermieter wird den Mietgegenstand einschließlich der mietvermieteten Außenflächen und Stellplätze nach Maßgabe der künftigen Baugenehmigung sowie der in der als Anlagen XX beigefügten Bau- und Leistungsbeschreibung sowie dem Raumbuch und den Beschreibungen zur Herstellung der Außenflächen erstellen.

2. Vertragszweck

Die Mieträume werden zum Betrieb als Einrichtung der Jugendhilfe vermietet. Eine Änderung des Mietzwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, auf die der Mieter keinen Anspruch hat.

3. Beschaffenheit der Mietsache

- (1) Der Vermieter garantiert, dass die Mieträume und die vorhandenen Anlagen den derzeitigen Regeln der Bautechnik entsprechen. Die Mieträume sind grundsätzlich zum Betrieb einer Einrichtung der Jugendhilfe geeignet.
- (2) Alle Voraussetzungen für den Betrieb des Mietgegenstandes, die vom Mieter zu dem sich aus § 1 Nr.2 ergebenden Nutzungszweck benötigt werden, hat der Mieter auf eigene Kosten und Gefahr zu schaffen. Dies gilt nicht für die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Voraussetzungen für das Bestandsgebäude.

4. Übergabe der Mieträume

Die Übergabe der Mieträume an den Mieter erfolgt förmlich unter Beibringung der positiven „Schlußabnahmebescheinigung“ der Bauaufsichtsbehörde und unter Aufnahme eines Übergabeprotokolls, das von beiden Seiten unterzeichnet wird und im Rahmen eines den Schriftformerfordernissen der §§ 578, 550, 126 BGB genügenden Nachtrages zum Gegenstand dieses Mietvertrages wird. Eventuelle Mängel werden in dem Übergabeprotokoll im Einzelnen schriftlich niedergelegt. Im Übergabeprotokoll wird die Anzahl der übergebenen Schlüssel vermerkt. Der Vermieter verpflichtet sich, festgestellte Mängel in angemessener Frist zu beseitigen. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung der Beseitigungsarbeiten geben.

5. Beschilderung

Namensschilder und dergleichen (insbesondere Präsenzschilder an der Hauseingangstür, im Eingangsbereich, im Fahrstuhl, neben den Büroeingangstüren und am Briefkasten) dürfen im Interesse einer einheitlichen Gestaltung ausschließlich an den hierzu zur Verfügung gestellten Flächen angebracht werden. Im Rahmen des vorgegebenen Formats und Materials kann der Mieter Schriftform, Logo und farbliche Gestaltung frei wählen.

§ 2 Mietzeit

1. Beginn

Das Mietverhältnis beginnt ab dem (Datum).

2. Ende

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen und endet am (Datum); es verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls es nicht 12 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

3. Option

Der Mieter erhält ein zweimaliges Optionsrecht für einen weiteren Zeitraum von jeweils 5 Jahren. Dieses Optionsrecht kann nur mit eingeschriebenem Brief spätestens zwölf Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang beim Vermieter an. Für die Vertragslaufzeit nach der Optionsausübung gilt die Wertsicherung wie in § 4 des Vertrages.

4. Außerordentliche fristlose Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien vorbehalten.

5. Form der Kündigung

Sämtliche Kündigungen haben schriftlich durch Einschreiben/Rückschein zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Eingang beim Vertragspartner entscheidend.

§ 3 Miete

Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der im Folgenden vereinbarten Miete (§ 535 Abs.2 BGB) nebst Vorauszahlungen über Betriebs- und Heizkosten beginnt mit dem Tag des Mietbeginns gem. § 2 Nr.1.

1. Mietstruktur

Es wird eine monatliche Nettokaltmiete vereinbart, neben der sowohl Betriebs- als auch Heizkosten zu zahlen sind.

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich:

für die Mieträume gemäß § 1 1. (dies entspricht einer Miete von ... €/qm)	... €
für die Außenfläche gemäß § 1 (1) b	0 €
Die Außenfläche wird unentgeltlich überlassen	
Für die Stellplätze gemäß § 1 (1) c. €

2. Betriebs- und Heizkosten

- (1) Die Betriebskosten trägt der Mieter.
- (2) Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, schließt der Mieter für die verbrauchsabhängigen Kostenarten mit den Versorgern Direktverträge ab. Soweit der Mieter die Betriebskosten nicht unmittelbar trägt, verpflichtet er sich gegenüber dem Vermieter, die auf die Mieträume entfallenden Betriebskosten als Umlage zu tragen.
- (3) Als Betriebskosten werden sämtliche Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (als **Anlage X** in der beim Vertragsschluss gültigen Fassung dem Vertrag beigelegt) in der jeweils gültigen Fassung vereinbart.
- (4) Der Mieter zahlt eine Vorauszahlung für die Betriebskosten in Höhe von € monatlich (was einem Betrag von ... €/qm entspricht).
- (5) Der Mieter trägt die Heizungs- und Warmwasserkosten und zahlt hierfür eine weitere Vorauszahlung in Höhe von monatlich ... € (was einem Betrag von ... €/qm entspricht).

3. Gesamtmiete

Die Gesamtmiete pro Monat ergibt sich wie folgt:

Mieträume gem. § 1 1.... qm x ... €/qm €
Außenfläche gemäß § 1 (1) b	0 €
Stellplätze gemäß § 1 (1) c €
Vorauszahlung Betriebskosten ... qm x ... €/qm €
Vorauszahlung Heiz- und Warmwasserkosten ... qm x ... €/qm €
<hr/>	
Gesamtmiete: €

4. Abrechnung der Vorauszahlungen

- (1) Über die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen wird jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Nach dem Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.
- (2) Soweit die Verteilung der Kosten nicht zwingend vorgeschrieben ist (derzeit etwa teilweise für die Heizungskosten gemäß HeizkVO; die Parteien vereinbaren insoweit, dass die Heiz- und Warmwasserkosten zu 70% nach Verbrauch und zu 30 % nach Nutzfläche umgelegt werden), werden die Kosten nach Nutzfläche verteilt. Die Gesamtnutzfläche des Objekts beträgt ... qm, die Fläche der vermieteten Räume beträgt ... qm.

- (3) Der Vermieter ist berechtigt, Messeinrichtungen anzubringen bzw. vorhandene Messeinrichtungen zu erneuern.
- (4) Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von 8 Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich beim Vermieter geltend machen.
- (5) Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, ist die Zeit anteilig abzurechnen. Es ist eine Zwischenablesung der Messeinrichtung durchzuführen. Unterbleibt die Zwischenablesung, werden die Kosten zwischen dem Mieter und dem Nachmieter bzw. dem Vermieter nach billigem Ermessen vom Vermieter geteilt.

5. Zahlungsweise

- (1) Die Gesamtmiete einschließlich aller Vorauszahlungsbeträge und Nebenkosten ist monatlich im Voraus, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats (§§ 579 Abs.2, 556b Abs.1 BGB) kostenfrei auf das Konto des Vermieters

...
...

unter Angabe des Verwendungszwecks

.....

zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages an.

- (2) Die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes sind ausgeschlossen, sofern die Forderung nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

§ 4 Änderung der Miete

1. Änderung der Nettokaltmiete

- (1) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses um mehr als 10 %, so verändert sich die Miete in dem gleichen prozentualen Verhältnis, ohne dass es einer Mietänderungserklärung bedarf. Die Miete verändert sich vom Beginn des nächsten, auf die erstmalige Erreichung der Punktzahl folgenden Monats an, auch wenn dies dem anderen Vertragspartner erst später mitgeteilt wird.
- (2) Werden wegen einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.
- (3) Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung der Mieter die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen. Eine nicht oder nicht rechtzeitig erfolgte Mitteilung bedeutet keinen Verzicht auf die

Anpassung, sondern führt lediglich dazu, dass die Wirkungen des Zahlungsverzugs nicht eintreten. Ein erhöhter Mietbetrag ist ggf. auch rückwirkend zu zahlen; im Falle einer Ermäßigung ist der Differenzbetrag rückwirkend zurück zu erstatten.

Nach einer erfolgten Anpassung wird die Regel jeweils erneut anwendbar, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung um mehr als 5 % geändert hat.

2. Änderung der Vorauszahlungsbeträge

Der Vermieter bestimmt die Höhe der Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten unter Berücksichtigung der letzten Abrechnung einerseits und der zu erwartenden Kostenänderung andererseits nach billigem Ermessen. Der Vermieter ist daher berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungsbeträge zu erhöhen, wenn sich die Betriebskosten erhöht haben. Der erhöhte Betrag ist, sofern das Erhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 15. eines Monats zugeht, ab dem nächsten 1. fällig, ansonsten ab dem 1. des übernächsten Monats.

§ 5 Haftung und Mietgebrauch

1. Mängel und Haftung

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel ist ausgeschlossen.
- (2) Im Übrigen richtet sich die Haftung untereinander nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit diese Schäden von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen oder von Dritten schuldhaft verursacht werden, die sich mit seinem Wissen oder seiner Duldung oder auf seine Veranlassung hin in dem Anwesen aufhalten.

2. Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Mieter trägt die allgemeine Verkehrssicherungspflicht in den Mieträumen, der Außenspielfläche und den zugeordneten Stellplätzen. Die Flächen sind in den Plänen der Anlagen X entsprechend dargestellt.
- (2) Schäden an Grundstück oder Gebäude sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten anzuzeigen, sobald der Mieter sie bemerkt. Bei Gefahr im Verzug wird der Mieter selbst – soweit möglich – die notwendigen Maßnahmen treffen.

3. Versicherung des Mieters

Der Mieter verfügt nicht über eine externe Haftpflichtversicherung, er ist selbst-versichert. Aufgrund der Mitgliedschaft im Kommunalen Schadenausgleich west-deutscher Städte besteht Haftpflichtdeckungsschutz intern über das Rechtsamt des Mieters.

4. Untervermietung

Dem Mieter wird gestattet, die Mieträume ganz oder zum Teil unterzuvermieten.

§ 6 Instandhaltungen, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Ver-änderungen

- (1) Bei der Festsetzung der Miethöhe ist berücksichtigt worden, dass der Ver-mieter für die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“ zu-ständig ist, dass der Mieter die laufenden übernimmt.
- (2) Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mie-tobjekts an Dach und Fach (äußere Unterhaltung) und trägt die hieraus ent-stehenden Kosten. Unter Dach und Fach verstehen die Vertragspartner die gesamte tragende Konstruktion des Mietobjekts mit Fundamenten, Dach so-wie Außenwände inklusive etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächern so-wie aller außen mit dem Objekt fest verbundenen Teilen, konstruktive De-cken inklusive Unterbodenkonstruktion, tragende Wände, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks (tragende und nichttragende Wände) verlegten technischen Gebäudeeinrichtungen (Leitungen, Rohre etc.) bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume.
- (3) Der Vermieter übernimmt ferner die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen.
- (4) Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der exklusiv ge-nutzten Mietfläche gem. § 1 Nr.1 sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten auszuführen. Dazu gehören insbesondere Wartung, In-standhaltung und Instandsetzung – soweit erforderlich und vorhanden – der elektrischen Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, Türen, Tore, sanitären Ein-richtungen einschließlich der Zu- und Ableitungen ab bzw. bis zum Eintritt in das Mauerwerk, Gasthermen u.ä., Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen), Zwischenwände. Be-leuchtungskörper, Leuchtmittel sowie zerbrochene Glasscheiben, Spiegel o-der andere Glasbestandteile innerhalb der exklusiv genutzten Mietfläche gem. § 1 Nr.1 hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Die regelmäßige Überprüfung, Wartung und Erneuerung auch vermietetseitig gestellter Feu-erlöscher innerhalb der exklusiv genutzten Mietfläche gem. § 1 Nr. 1 obliegt dem Mieter.

Die Wartung, Instandhaltung und –setzung und Pflege der Spielgeräte und Aufbauten in der Außenfläche sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten auszuführen.

- (5) Unter Instandhaltung verstehen die Vertragspartner alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Objekt bzw. die einzelnen Einrichtungen in vertragsgemäßem Zustand zu halten, den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu erhalten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alter, Witterung oder Verschleiß zu beheben und die hierdurch entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.
- (6) Unter Instandsetzung verstehen die Vertragspartner die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind, sowie die Ersatzbeschaffung von mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietobjekts. Die vorstehende Verpflichtung setzt einen mangelfreien Zustand der Anlagen und Einrichtungen bei Vertragsbeginn voraus, der Mieter ist also nicht für die Behebung diesbezüglicher anfänglicher Mängel zuständig. Von der Instandsetzungsverpflichtung des Mieters nicht mehr umfasst ist die Ersatzbeschaffung für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen und Einrichtungen.
- (7) Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb des Mietobjekts Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn diese aufgrund des mieterseitigen Gebrauchs erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Erneuern von Anstrichen an den Wänden, Decken, Treppen, Türen, Türzargen, Fenstern, Heizkörpern und sichtbaren Heizungsrohren.

§ 7 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

- (1) Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes sowie bauliche Veränderungen des Mietobjekts dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden, sofern sie nicht nur geringfügig sind. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (2) Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen obliegt dem Mieter auf seine Kosten.
- (3) Bei Beendigung des Mietvertrags hat der Mieter – nach Wahl des Vermieters – gemäß Übergabeprotokoll den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder die Ein- und Umbauten oder sonstigen Einrichtungen dem Vermieter gegen Zahlung in Höhe des Verkehrswerts zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu überlassen.

§ 8 Bauliche Eingriffe und Veränderungen durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter ist nach angemessener vorheriger Ankündigung berechtigt, Umbauten, Modernisierungsarbeiten und Reparaturen in den Mieträumen und angrenzenden Bauteilen durchzuführen, wenn dies zur Erhaltung oder Verbesserung der Mieträume oder angrenzender Bauteile, zur Einsparung von Energiekosten oder zur Abwehr und Beseitigung von Schäden und Gefahren für die Mieträume oder angrenzende Bauteile zweckdienlich ist. Eine Verbesserung der Mieträume im Sinne dieses Vertrags kann insbesondere auch darin begründet liegen, dass die Maßnahme der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung der Mieträume bzw. des Gesamtobjekts förderlich ist.

(2) §§ 555a bis 555f BGB geltend entsprechen.

§ 9 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

1. Zutritt während der Geschäftszeiten

Der Vermieter und seine Beauftragten können während der Geschäftszeiten des Mieters und zu jeder angemessenen Tageszeit nach vorheriger Anmeldung innerhalb angemessener Frist (mindestens 24 Stunden) den Mietgegenstand zur Überprüfung seines Zustandes im Beisein eines Vertreters des Mieters betreten. Will der Vermieter den Mietgegenstand verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter den Mietgegenstand zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten.

2. Zutritt bei dringender Gefahr

In Fällen dringender Gefahr können der Vermieter oder seine Beauftragten den Mietgegenstand auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten. Der Mieter ist hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung der Mietzeit den Mietgegenstand gereinigt und vollständig geräumt an den Vermieter an einem mit angemessener Frist angekündigten Termin, spätestens aber am letzten Werktag vor dem Ende der Mietzeit zurückzugeben.

§ 11 Sonstiges

1. Nebenabreden, Schriftform, Gerichtsstand

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Vereinbarungen sind nur wirksam, wenn die Schriftform eingehalten wird. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Düsseldorf.

2. Unwirksamkeit einer Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

3. Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

Xx

Xx

Xx

Xx

4. Ausfertigungen

Dieser Vertrag ist insgesamt zweimal im Original ausgefertigt, wovon jede der beiden Parteien eine Ausfertigung erhalten hat.

Düsseldorf, den
für den Vermieter:

Düsseldorf, den
für den Mieter:

(Name, Bezeichnung)

(Name, Bezeichnung)

(Name, Bezeichnung)

(Name, Bezeichnung)

ENTWURF