

## Mietvertrag

zwischen dem  
Zentralen Gebäudemanagement  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin  
Friesenstr.29, 19059 Schwerin

- als Vermieter

und der  
Landeshauptstadt Schwerin  
Amt für Soziales und Wohnen  
Am Packhof 2 – 6, 19053 Schwerin

- als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen :

### § 1 Mietgegenstand

1. Der Mietgegenstand ist das Gebäude Mittelweg 9 ( ehemalige Kita „Kirschblüte“ ), 19059 Schwerin. Es wird das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 3.252 m<sup>2</sup> einschließlich des sich darauf befindlichen Gebäudes mit einer Gesamtnutzfläche von 785,14 m<sup>2</sup> vermietet.
2. Grundstück und Gebäude sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnet.

### § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Zweck
2. Dem Mieter ist die Untervermietung des Grundstückes und der Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet, wenn diese dem Mietzweck des Mieters entspricht, die Untervermietungsabsicht dem Vermieter schriftlich angezeigt ist und dieser nicht innerhalb von 14 Werktagen nach Zugang dieser Absichtserklärung widerspricht.

### § 3 Genehmigungen

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.
2. Der Mieter hat auf seine Kosten die durch Rechtsvorschriften und behördliche Auflagen geforderten Voraussetzungen zu schaffen.

## § 4 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2011 und endet zum 31.12.2016.
2. Dem Mieter wird ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages eingeräumt. Die Absicht einer Vertragsverlängerung ist dem Vermieter 6 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich anzuzeigen.
3. Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform und hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.
4. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass sie zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages berechtigt sind, wenn durch die Versagung erforderlicher behördlicher Genehmigungen bzw. durch entsprechende Auflagen oder Änderungen der Rechtslage die Ausübung des Betriebes des Mieters unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. BGB § 545 findet keine Anwendung. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

## § 5 Mietpreis

1. Der monatliche Mietzins beträgt 3,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt.
2. Die Betriebskosten für Wasserversorgung, Abwasser, Straßenreinigung, Abfallbeseitigung, Hausreinigung, Schornsteinreinigung sowie für Hausmeister, Heizstoffe und Strom werden vom Mieter unmittelbar getragen. Er ist verpflichtet, mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechende Vereinbarungen zu schließen.
3. Sonstige Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 ( wie Versicherungsprämien für die vom Vermieter für das Gebäude abgeschlossenen Versicherungen gegen Feuer-, Wasser-, Sturm- und Glasbruchschäden, Grundsteuer etc. ), die dem Vermieter unmittelbar von Dritten in Rechnung gestellt werden, erstattet der Mieter dem Vermieter. Der Vermieter ist berechtigt, angemessene Vorauszahlungen auf die sonstigen Betriebskosten zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, die erforderliche Höhe in der jährlichen Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.

## § 6 Zahlungen

1. Kaltmiete :	785,14 m <sup>2</sup>	x	3,50 €/ m <sup>2</sup>	=	2.747,99 € / Monat
2. Sonstige Betriebskosten :	785,14 m <sup>2</sup>	x	3,00 €/ m <sup>2</sup>	=	2.355,42 € / Monat
3. Gesamtmiete pro Monat :					<b>5.103,41 € / Monat</b>

4. Die monatliche Kaltmiete incl. Betriebskostenvorauszahlung ist im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats an den Vermieter auf das Konto bei der Sparkasse Schwerin  
Konto- Nummer : 3000 54572  
BLZ : 1405 2000  
Zahlungsgrund : Miete (Monat ..... ) zu entrichten.  
Sofern die Zahlungen nicht über Abbuchungsermächtigung erfolgen, ist für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht die Absendung, sondern die Ankunft, bei

Überweisung nicht der Überweisungsauftrag, sondern die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

5. Bei Zahlungsverzug des Mieters kann der Vermieter € 7,- pauschale Mahnkosten je Mahnung verlangen. Der Mieter schuldet Verzugszinsen in Höhe von jährlich 5 v. H. über dem Basiszinssatz entsprechend § 247 BGB.
6. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

## § 7 Heizung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Heizungsanlagen in der Zeit vom 01.10. des laufenden Jahres bis 30.04. des darauffolgenden Jahres in Betrieb zu halten.
2. Über diesen Zeitraum hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn an drei aufeinander folgenden Tagen um 21:00 Uhr die Außentemperatur unter 12 °C sinkt.

## § 8 Haftung

1. Der Vermieter haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Mietersachen verursacht. Darüber hinaus haftet er, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.
2. Die Haftung des Vermieters für Schäden des Mieters infolge Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes oder Verletzung anderer Vertragspflichten ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.
3. Für vom Mieter fest eingebaute Gegenstände und die sich mit deren Gebrauch ergebenden Gefahren haftet der Mieter.

## § 9 Ausbau, Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht

1. Der Mieter ist für die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes selbst verantwortlich. Die Verkehrssicherungspflicht des Mieters bezieht sich auf die Räum- und Streupflicht, die Fußwegreinigung sowie das Anzeigen von Schäden und Gefahrenquellen beim Vermieter. Der Mieter hat eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen und sie auf Verlangen des Vermieters vorzulegen.
2. Der Mieter stellt den Vermieter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter frei.
3. Will der Mieter Um- und Einbauten für seine Zwecke vornehmen, die die Nutzung des Mietgegenstandes wesentlich beeinflussen sowie einen Eingriff in die Bausubstanz darstellen, so bedarf es hierzu der Zustimmung des Vermieters. Für eventuell während der Um- und Einbaumaßnahmen entstandenen Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Erforderliche Genehmigungen hat der Mieter einzuholen.
4. Der Mieter haftet für jede schuldhaft Beschädigung des Mietgegenstandes, die er, seine Mitarbeiter, evtl. Untermieter oder Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit dem Mietgegenstand in Berührung kommen.

5. Wenn der Mieter einen Schaden am Mietgegenstand feststellt, ist er zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige an den Vermieter verpflichtet.
6. Die Erhaltung und Pflege der Außenanlagen des Mietgegenstandes ist Pflicht des Mieters.

### **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Energieeinsparungen dienen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter schriftlich zwei Monate vor Beginn der Maßnahme über deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses.
2. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er den Mietzins mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben bzw. Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

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

1. Dem Vermieter oder der von ihm Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung zu gewähren.

### **§ 12 Schilder, Automaten, Markisen**

1. Der Mieter hat Anspruch auf das Anbringen eines Namensschildes.
2. Im Übrigen ist der Mieter ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen (wie Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder) anzubringen. Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
3. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter.

### **§ 13 Wegereinigung**

1. Der Mieter??? übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehweges und der Zuwegung zum Haus. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Während der Wintermonate sind

Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nur im Ausnahmefall verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, das Schmelzwasser ablaufen kann.

#### **§ 14 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird der Mieter das Mietobjekt in einem dem Mietzweck und der Mietdauer entsprechenden Abnutzungszustand zurückgeben. Der Vermieter übernimmt die Räume im Zustand mit sämtlichen vom Mieter vorgenommenen Einbauten und Einrichtungen, welcher zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Der Vermieter wird in diesem Fall dem Mieter die Kosten der Herstellung der Einbauten bzw. der Einrichtungen abzüglich angemessener Abschreibung für die inzwischen erfolgte Abnutzung vergüten.

#### **§ 15 Vertragsänderung**

1. Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen immer einer schriftlichen Vereinbarung

#### **§ 16 Sonstige Vereinbarungen**

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

#### **§ 17 Erfüllungsort**

1. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Schwerin.

Schwerin, den

im Auftrag

Schwerin, den

---

Zentrales Gebäudemanagement  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt  
Schwerin

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Amt für Soziales und Wohnen