

Mietvertrag

zwischen dem Main-Tauber-Kreis, vertreten durch Herrn Landrat Reinhard Frank,
Gartenstraße 1 in 97941 Tauberbischofsheim
- Vermieter -

und dem Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH,
Im Eichenwäldchen 10 in 66564 Ottweiler
- Mieter -

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter Flächen siehe Anlage 1 in dem Gebäude Emma-Weizsäcker-Haus, Herrgottstal 19 in 97993 Creglingen.
2. Der Miethöhe wird eine Fläche von 2.213,56 m² (siehe Berechnung, Anlage 1) zugrunde gelegt. Der Anteil der gemeinschaftlich genutzten Flächen liegt bei 200,19 m². Die detaillierten Grundrisse sind als Anlage 2 beigefügt. Die Umriss des Mietobjektes sind in den Grundrissen in der Anlage 3 farblich gekennzeichnet.
3. Dem Mieter wurden die zur Mietsache gehörenden Schlüssel ausgehändigt. (Dokumentation: Schlüsselübergabeprotokoll Altenhilfe, Anlage 4, Unterlagen sind bei Haustechnik in Creglingen hinterlegt).

§ 2 Vertragszweck

1. Die Mietsache wird dem Mieter zu Nutzung als Pflegeheim vermietet.
2. Jede wesentliche Nutzungsänderung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Mieter trägt das Risiko behördlicher Erlaubnis hinsichtlich seiner Person und der Art des Betriebs, er hat technische oder sonstige Anforderungen sowie Auflagen, die auf Gesetz oder behördlichen Vorschriften beruhen, auf seine Kosten zu erfüllen. Kann die Mietsache aus Gründen, die die Person oder den Betrieb des Mieters betreffen, nicht oder nur eingeschränkt benutzt werden, bleiben Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis bestehen. Der Vermieter haftet nicht. Die Pflichten des Vermieters, die geltenden einschlägigen gesetzlichen Vorschriften für den gesamten Mietgegenstand über die Dauer dieses Vertrages einzubehalten, bleiben hiervon unberührt.

§ 3 Mietzeit, Übergabe

1. Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.2021 und endet am Ende des Monats, in dem der der Neubau des Pflegeheimes vom Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH fertig gestellt ist. Voraussichtliche Fertigstellung Ende 2021.
2. Das Objekt wurde am 28.06.2018 vom Vorvermieter/Erbbauberechtigten Evangelisches Diakoniewerk Schwäbisch Hall e. V. übergeben (siehe Übergabeprotokoll).

§ 4 Außerordentliche Kündigung

1. Das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn diese schriftlich erfolgt.

3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn:
 - a) der Mieter mit zwei Monatsmieten oder Teilen der Miete, die zwei Monatsmieten erreichen, in Verzug ist.
 - b) über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
 - c) der Mieter trotz schriftlicher Mahnung das Mietobjekt vertragswidrig nutzt und den vertragswidrigen Gebrauch trotz Abmahnung fortsetzt.

§ 5 Miethöhe

1. Die Kaltmiete beträgt monatlich 12.500,00 Euro für die gemietete Fläche.
2. Die Parteien gehen davon aus, dass eine Umsatzsteuer nicht anfällt. Fällt die Steuerbefreiung durch Gesetzesänderung weg, handelt es sich bei der vorstehend genannten Miete um den Bruttobetrag. Der Vermieter verpflichtet sich, eine für sie etwaige bestehende oder auch künftige erst entstehende Umsatzsteueroption nur auszuüben und eine entsprechende Berechnung gegenüber dem Mieter nur dann und insoweit vorzunehmen, als für den Mieter keine zusätzliche Belastung entsteht.

§ 6 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Heiz- und Kalt-/Warmwasserkosten sowie die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung für die vermieteten Flächen, s. Anlage 3. Die werden über die Flächenumlage an den Mieter verrechnet. Den Betrieb betreffende Verträge, wie Versorgungs- und Wartungsverträge führt der Vermieter, soweit sie nicht exklusiv die Fläche des Mieters betreffen, fort. Nachweise und Protokolle der durchgeführten Wartungen und Prüfungen wird der Vermieter dem Mieter in Kopie nach Durchführung übergeben. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass die Betriebskostenverordnung weitläufig zu verstehen ist. Sollten neue öffentliche Abgaben oder Gebühren für das Mietobjekt erhoben werden, ist der Vermieter berechtigt, auch diese auf den Mieter umzulegen.

Es wird vereinbart, dass folgende Kosten ebenfalls Betriebskosten sind, wobei unter dem verwendeten Begriff „Kosten“ periodisch wiederkehrende Kosten, wie z. B. Wartungen, öffentliche Prüfungen und Betriebsmittel, zu verstehen sind:

- Wartungen und Unterhalt von Abwasserleitungsanlagen
- Wartungen von Abwasserrückstausicherungen
- Wartungen von Alarmanlagen
- Wartungen von Blitzschutzanlagen
- Dachrinnen- und Dachlaufreinigung
- Wartung von Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege
- Wartungen von Rauchabzügen Feuerlöschern, Fluchttürsteuerungen, Brandschutzklappen, Brandmeldeanlagen
- Automatisch schließender Brandschutztüren
- Schwesternrufanlage
- Klima- und Lüftungsgeräte
- Automatiktüren
- Wartung und Unterhaltung betriebsspezifischer technischer Anlagen und Einrichtungen
- Kosten der Gebäudeleittechnik

Der Berechnung der Betriebskosten liegt eine Fläche von 2.213,56 m² zugrunde.

§ 7 Mietzahlung

1. Der Mieter zahlt monatlich zusammen mit der Miete eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten. Die Vereinbarungen zur Fälligkeit und Zahlungsart der Miete gelten auch für die Betriebskosten. Die Vorauszahlung beträgt 4.000 Euro pro Monat. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Im Fall des Auszuges des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei nächst fälliger Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlenumsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, im Übrigen ist er vom Vermieter nach billigerem Ermessen zu bestimmen. Als Abrechnungszeitraum wird das Kalenderjahr vereinbart. Die Abrechnung ist von dem Vermieter innerhalb der Ausschlussfrist bis zum 31.12. des folgenden Kalenderjahres zu erstellen und dem Mieter zu übergeben. Der Mieter kann Einsicht in die Berechnungsgrundlage oder die Übersendung von Kopien der Rechnungsbelege verlangen.
2. Der Mietpreis und die Betriebskostenvorauszahlung sind ab Mietbeginn jeweils monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeweiligen Monats zur Zahlung fällig.

§ 8 Haftung Vermieter/Mieter

1. Das Mietobjekt wurde in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet. Der Mieter hat den Zustand als vertragsgemäß anerkannt.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und sorgfältig zu behandeln. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen nicht sorgsam behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizungsrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.
3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, die der Mieter zu vertreten hat.
4. Der Vermieter haftet nicht für die Wasser, Feuchtigkeit, Schwamm sowie durch Feuer, Rauch und Ruß entstandenen Schäden, es sei denn, dass der Vermieter diese zu vertreten hat oder dass die Schäden durch Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht entstanden sind und der Vermieter es trotz Aufforderung des Mieters unterlassen hat, innerhalb einer angemessenen Frist die Mängel zu beseitigen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, im Rahmen der Regelung in § 13, Abs. 1 die Kosten für Reparaturen derjenigen Teile der Mietsachen zu tragen, die seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektro, Gas, Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtung von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermieteter Einrichtungsgegenstände.

§ 9 Mängel der Mietsache

1. Der Vermieter haftet für bei Vertragsabschluss bereits vorhandene Mängel nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder wenn er dem Mieter Mängelfreiheit bei Vertragsabschluss zugesagt oder vorgespielt hat.

2. Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts wesentlich herabsetzen und die der Mieter nicht selbst beseitigen muss, so hat der Mieter zunächst nur einen Anspruch darauf, dass der Mangel innerhalb einer angemessenen Frist ab Anzeige des Mangels behoben wird. Ist die Mängelbeseitigung erfolglos, aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar oder unmöglich, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf Mietminderung oder außerordentliche Kündigung.
3. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters einschließlich des Verhaltens seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubter Handlungen und gem. §§ 280 281 BGB auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Vermieter haftet also nur dann, wenn er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Der Vermieter haftet daher auch nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren, Einrichtungsgegenständen, Daten u. ä. entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welcher Umfang die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Dies gilt auch für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen. Der Ersatz mittelbarer Schäden ist ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Schäden, die dem Mieter aufgrund eines Nutzungsausfalls oder durch einen zusätzlichen Einsatz von Ressourcen entstehen.

§ 10 Untervermietung und Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters die Mietsache nicht untervermieten oder einem Dritten zum Gebrauch überlassen. Soweit eine Erlaubnis erteilt ist, ist der Vermieter berechtigt, diese aus wichtigem Grund zu widerrufen.

§ 11 Versicherung

1. Der Mieter ist insbesondere zum Abschluss folgender Versicherungen mit ausreichenden Deckungssummen auf seine Kosten verpflichtet:
 - a. Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang.
2. Vom Vermieter werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - a. Gebäudehaftpflichtversicherung
 - b. Feuerversicherung
 - c. Leitungswasserschadenversicherung

Der Abschluss der Versicherungen hat unverzüglich nach Vertragsabschluss zu erfolgen und ist nachzuweisen.

§ 12 Schlüssel, Schließanlage

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Schlüssel für den Zugang zu den gewerblichen Räumen in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter heraus zu verlangen. Er verpflichtet sich, hiervon nur in Notfällen und bei Vorliegen einer Gefahrenlage Gebrauch zu machen.

§ 13 Pflichten des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume während der Mietzeit in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Insbesondere hat er die notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen und Instandhaltungen einschließlich der sogenannten Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den sonstigen Malerarbeiten gehören z. B. Innenanstrich der Fenster, Türen, Heizkörper und sonstige Malerarbeiten, das Reinigen des Teppichbodens etc.. Im Rahmen sorgsam Gebrauchs bestimmt der Mieter den Zeitpunkt der jeweiligen Schönheitsreparaturen. Ausgenommen hiervon sind Instandhaltungen und Instandsetzungen an Dach und Fach, für die ausschließlich der Vermieter auf ihre Kosten Sorge zu tragen haben. Hierbei bedeutet „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung die Dachkonstruktion einschl. Dacheindeckung, Vordächer und damit verbundene Klempner-/Metallbauarbeiten, Regenfallrohre und Blitzableiter. „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung bedeutet sämtliche Fundamente, tragende Rohbaukonstruktionen, Geschossdecken, alle Außenwände und Schornsteine inklusive der Außenfenster und Außentüren, Terrassen, Balkone, Loggien, aller Treppen (ohne Belag) wie auch alle bei der Gebäudeerrichtung verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in Wänden und Böden bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Räumlichkeiten, bei Klima- und Raumluftanlagen bis zum Absperrventil am Gerät selbst.
Der Vermieter übernimmt die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere den Ersatz, die Erneuerung oder Reparatur von technischen Anlagen (wie Aufzüge, Heizungsanlagen, Elektroinstallation, Kalt- und Warmwasseranlagen etc.), wenn entweder ein vollständiger Austausch notwendig oder eine Reparatur wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist oder wenn Reparaturmaßnahmen eine Bagatellgrenze von 3.000 Euro je Maßnahme bzw. von 12.500 Euro p. a. übersteigen.
2. Unter Instandhaltung werden die Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Mietobjektes zur Vermeidung von Schäden und die Beseitigung von Gebrauchsbeeinträchtigungen aufgrund üblicher Abnutzung verstanden.
3. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Haben die vom Vermieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.
4. Winterdienst und Gartenpflegearbeiten werden vom Mieter direkt beauftragt. Der Mieter hat diese Kosten unmittelbar direkt zu begleichen.
5. Der Vermieter darf die Mieträume während der Geschäftszeiten nach angemessener Vorankündigung und Terminabstimmung mit dem Mieter zeitlich angemessenen Abständen besichtigen, wenn dafür ein konkreter Anlass besteht. Er kann dieses Recht auch durch einen Bevollmächtigten ausüben. Bei der Besichtigung ist Rücksicht auf den Betrieb der Einrichtung sowie auf die Rechte der Bewohner zu nehmen. Die Persönlichkeitsrechte der Bewohner sind zu wahren und datenschutzrechtlichen Vorschriften einzuhalten. Ein Bevollmächtigter bzw. Beauftragter sind schriftlich hierüber zu verpflichten.
6. Will der Eigentümer das Anwesen verkaufen, so sind der Vermieter oder die von Ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- und Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung unter den vorgenannten Voraussetzungen (§ 13 5.) zu besichtigen.

7. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache, soweit zur Abwendung drohender Gefahren erforderlich, auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.
8. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm vorliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht oder durch unerlaubte Nutzungsänderungen entstehen. Dies gilt auch für den Fall eines schuldhaften Verhaltens von Angestellten oder Besuchern des Mieters.
9. Von auftretenden Schäden an den Mieträumen hat der Mieter den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
10. Das Mietobjekt ist für den vereinbarten Nutzungszweck geeignet. Das Mietobjekt entspricht jedoch nicht den Vorschriften der Landesheimbauverordnung.

§ 14 Außenreklame, Namensgebung

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Namen des Gebäudes „Emma-Weizsäcker-Haus“ für den geplanten Neubau zu übertragen. Der Name ist für das Ev. Diakoniewerk geschützt.
2. Der Mieter ist zur Anbringung von Werbeanlagen im Rahmen des gesetzlich zulässigen berechtigt. Etwa erforderliche behördliche Genehmigung hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

§ 15 Haftung des Mieters

Für Beschädigungen der Mieträume oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder folgenden Personen schuldhaft verursacht werden:

Angehörige, Angestellte, Arbeitskräfte, Betriebsangehörige, Untermieter, anderen Personen, denen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlässt, sowie Besucher, Kunden, Lieferanten und Handwerker, soweit diese auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache treten.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe

1. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes (vgl. Übergabeprotokoll) verpflichtet. Einrichtungen und bauliche Veränderungen, die der Mieter veranlasst hat, kann der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, soweit zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart wurde.
2. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder dessen Erfüllungshilfen schuldhaft verursacht haben, sind vom Mieter zu beseitigen.
3. Über die Übergabe und Rücknahme ist ein Protokoll zu fertigen.
4. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.
5. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und zwar auch solche, die er während der Mietzeit hat anfertigen lassen.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.

Main-Tauber-Kreis, vertr. durch Landrat Reinhard Frank

Ort, Datum

Schwesternverband Pflege und Assistenz gGmbH

Ort, Datum

Anlagen

- 1 Flächenaufstellung
- 2 Baupläne/Grundrisse
- 3 Grundrisse mit kenntlich gemachtem Mietobjekt
- 4 Schlüsselausgabeprotokoll der Altenhilfe