

# Mietvertrag zur Betreuung der Kindertagesstätte „Zwergenhaus“

zwischen

der Gemeinde Bentwisch

vertreten durch ~~die Bürgermeisterin Frau Susanne Strübing~~

den Bürgermeister Herrn Andreas Krüger

und ihr Stellvertreter Herr Ralf Will

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

und

dem ~~ASB Regionalverband Warnow-Trebeltal e.V.~~

ASB Küstenkinder gGmbH

Neue Dorfstraße 6

18196 Dummerstorf

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn ~~Stefan Lehmann~~ Mathias Wähler

- nachfolgend „Mieter“ genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1

### Vertragsgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter im Anwesen Goorstorfer Str. 3, 18182 Bentwisch die Kindertageseinrichtung „Zwergenhaus“ ~~und im Anwesen Stralsunder Str. 58a, 18182 Bentwisch das Hortgebäude.~~
- (2) Der Vertragsgegenstand Kindertageseinrichtung „Zwergenhaus“ wird seit dem 01.09.2004 ~~und das Hortgebäude seit 01.01.2005~~ vom Mieter genutzt. Der Zustand ~~der Mietobjekte~~ des Mietobjektes ist dem Mieter bekannt.

## § 2

### Nutzungszweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebens einer Kindertagesstätte (Krippe, Kita und Hort). Der Vertragsgegenstand darf nur zu diesem Zweck genutzt werden. Der Mieter verpflichtet sich, die Kindertagesstätte unter Beachtung der allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Satzungen, Verordnungen und Richtlinien für Kindertagesstätten zu betreiben, insbesondere den Zielen und Aufgaben des Gesetzes zur Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (KiföG M-V in der jeweils aktuellen Fassung) Rechnung zu tragen. Regelungsinhalte der jeweils abgeschlossenen Leistungsvereinbarung zwischen dem Landkreis, der Gemeinde und dem Verein, die sich auf das Betreiben beziehen, sind für diesen Vertrag bindend.

- (2) Bei einer Nutzungsänderung sind die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie eine schriftliche Vereinbarung notwendig. Voraussetzungen für eine Umnutzung sind freie Raumkapazitäten, die aus mangelndem Betreuungsbedarf resultieren. Die Kosten der Umnutzung und die aus dem neuen Betreiberzweck entstehenden Betriebs- und sonstigen Kosten trägt der Mieter selbst. Steigt der Bedarf der Kinderbetreuung, werden die Räume jederzeit dem eigentlichen Zweck als Kindertagesstätte zurückgeführt.
- (3) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

### § 3

#### Mietdauer

- (1) Mit der Änderung des Vertrages verliert der am ~~01.09.2004~~ 05.06.2015 geschlossene ~~Gewerbe-Mietvertrag~~ zur Betreibung der Kindertageseinrichtung „Zwergenhaus“ ~~und der am 01.01.2005 geschlossene Vertrag für die Nutzung des Hortgebäudes~~ seine Gültigkeit. Der neue Mietvertrag tritt mit Abschluss der neuen Leistungsvereinbarung in Kraft.
- (2) Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

### § 4

#### Mietzins

- (1) Der monatliche Mietzins beträgt ..... Euro je Quadratmeter. Für die Gesamtnutzfläche von derzeit ~~1.613,44 m<sup>2</sup>~~ 1.917,033 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein monatlicher Mietzins für die Kindertagesstätte von

**7.260,48 €**

~~(in Worten: siebentausendzweihundertsechzig 48/100 Euro).~~

.....€

(in Worten: .....)

~~Monatlicher Mietzins Kindertagesstätte —: 4.652,46 €~~

~~Monatlicher Mietzins Hortgebäude —: 2.608,02 €~~

- (2) ~~Die Gesamtnutzfläche in der Kindertageseinrichtung in Haus 1 und in Haus 2 betragen derzeit 1.033,88 m<sup>2</sup>. Die Gesamtnutzfläche für den Hort beträgt 579,56 m<sup>2</sup>.~~  
Dem Mieter wird eine Mietfläche von 1.917,033 m<sup>2</sup> zum Betreiben der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt. Eine Übersicht über die Räumlichkeiten befindet sich in der Anlage.  
Der genannte Mietzins schließt die Nutzung für die Freifläche (Außenanlage) ein. ~~Das Freigelände der Schule dient für die ganztägliche Betreuung der Kinder in Doppelnutzung durch Schule und Hort.~~

- (3) Die Miete ist monatlich spätestens bis zum dritten Werktag des laufenden Monats zur Zahlung fällig. Die Miete ist auf das Konto des Vermieters bei der

**Deutschen Kreditbank**

**IBAN: DE35 1203 0000 0000 1017 41**

**BIC: BYLADEM1001**

zu zahlen.

- (4) **An den Mieter wird ebenfalls das Inventar kostenfrei mit vermietet.** Diese Einrichtung ist vom Mieter laufend zu erhalten und ggf. auf eigene Kosten zu erneuern. Eine Verpflichtung zum Ersatz seitens des Vermieters besteht nicht. Bei einer Rückübertragung der Kindertagesstätte vom Mieter auf den Vermieter geht das Inventar im funktionalen Zustand zum Weiterbetrieb der Kindertageseinrichtung an die Gemeinde zurück.

## **§ 5**

### **Betriebs- und Investitionskosten**

- (1) Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten, insbesondere Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Strom, Straßenreinigung, Müllabfuhr, sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.
- (2) Alle Kosten im Sinne des Abs. 1 werden vom Mieter unmittelbar beglichen.
- (3) Für Investitionskosten (das Gebäude betreffend) ist der Vermieter zuständig.

## **§ 6**

### **Bauliche Veränderungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Im Falle der Zustimmung hat der Mieter eine etwa erforderliche Baugenehmigung einzuholen und alle Kosten zu tragen.
- (2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Änderungen entstehen, die er durchführt.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, von ihm veranlasste Änderungen nach Ende des Vertragsverhältnisses zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern dies vom Vermieter verlangt wird.
- (4) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.
- (5) Dem Mieter ist es untersagt, eigenmächtig Eingriffe an dem Versorgungsnetz von Elektroenergie, Wärme und Wasser vorzunehmen, ohne Zustimmung des Vermieters.
- (6) Auf dem Freigelände dürfen keine ungenehmigten Schachtarbeiten vorgenommen werden.

## **§ 7**

### **Instandhaltung**

- (1) Die Kosten für die Instandhaltung im Inneren der Mieträume trägt der Mieter bis zu der Höhe, in der sie in der dreiseitigen Leistungsvereinbarung festgelegt wurden. Das gilt nicht für Instandsetzungskosten, die durch Schäden entstehen, für die der Vermieter Versicherungsleistungen in Anspruch nehmen kann.
- (2) In der Anlage 3 sind die Zuständigkeiten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung festgehalten.
- (3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (4) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.
- (5) Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

## **§ 8**

### **Pflichten des Mieters**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zur Nutzung vorgesehenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und dafür zu sorgen, dass eine vertragsgemäße Nutzung der Einrichtung zu jeder Zeit gegeben ist. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen und diese von Ungeziefer freizuhalten. Durch Nichteinhaltung entstandene Schäden gehen zu Lasten des Mieters.
- (2) Innerhalb der vom Mieter genutzten Räume führt er alle Schönheitsreparaturen nach Bedarf auf seine Kosten entsprechend des – in der jeweils gültigen Fassung der dreiseitigen Leistungsvereinbarung – festgelegten Finanzrahmens durch.
- (3) Der Mieter übernimmt die Pflege der Außenanlagen in der Kindertagesstätte.

## **§ 9**

### **Versicherung**

- (1) Der Mieter hat für die aus dem Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Versicherungen Sorge zu tragen.
- (2) Der Mieter haftet für alle Schäden am Mietgegenstand, die von ihm, seinen Erfüllungsgehilfen und seinen Besuchern verursacht werden.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, eine Inhaltsversicherung in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen. Eine Gebäudeversicherung wird durch den Vermieter abgeschlossen. Die entstehenden Kosten der Gebäudeversicherung werden auf den Mieter umgelegt.
- (4) Der Abschluss der Inhaltsversicherungen sind dem Vermieter nachzuweisen.

## **§ 10**

### **Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Grundstücks und auf den Verkehrsflächen außerhalb des Mietgegenstandes, die als Zugänge dienen, insbesondere die Streupflicht bei Glättebildung und die Pflege zur Schneebeseitigung sowie die Reinigung der Flächen, obliegt dem Mieter.
- (2) Zur Verkehrssicherungspflicht gehört unter anderem die Pflicht, für die Verkehrssicherheit der sich auf der vermieteten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher und deren über die Grundstücksgrenze hinausragenden Teile zu sorgen.
- (3) Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei, die diese aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gemäß Abs. 1 und 2 geltend machen.

## **§ 11**

### **Beendigung des Vertrages**

- (1) Bei Beendigung des Vertrages ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt in gereinigtem Zustand mit allen, auch von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückzugeben.
- (2) Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht, oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

## **§ 12**

### **Kündigung**

- (1) Der Vertrag kann ordentlich von beiden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.06. bzw. 31.12. eines Jahres gekündigt werden.
- (2) Unberührt davon besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung durch den Mieter. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn aus wirtschaftlicher Sicht der Weiterbetrieb der Einrichtung nicht vertretbar ist. Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann mit einer Frist von 6 Monaten zum jeweiligen Monatsende erfolgen.
- (3) Der Vermieter ist ebenfalls berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn dem Mieter die Betriebserlaubnis entzogen wird. Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann gleichfalls mit einer Frist von 6 Monaten zum jeweiligen Monatsende erfolgen.

- (4) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang des Kündigungsschreibens maßgebend.
- (5) Die erforderliche Rückübertragung des Grundstückes, des Gebäudes und des gesamten, auch durch den Mieter eingebrachten Inventars an den Vermieter erfolgt entgeltfrei.
- Für den Fall, dass der Vermieter die Einrichtung als Kindertagesstätte selbst weiterführt, übernimmt die Gemeinde das Personal entsprechend des gesetzlich vorgeschriebenen Betreuungsschlüssels auf der Grundlage der Bestimmungen nach § 613a BGB.

### **§ 13**

#### **Betreten der Mieträume**

- (1) Dem Vermieter steht die Besichtigung der Mieträume während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte zur Prüfung ihres Zustandes frei, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel vorher angekündigt hat. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.
- (2) Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume durch Dritte im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte zu gestatten.
- (3) Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch während der Schließzeiten betreten werden können. Dafür hat er dem Vermieter die Hinterlegungsstelle der Schlüssel mitzuteilen.

### **§ 14**

#### **Schriftform**

- (1) Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages.

### **§ 15**

#### **Salvatorische Klausel**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.
- Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

### **§ 16**

#### **Belehrungen und Schlussbestimmungen**

- (1) Die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

Anlagen:

- 1) Grundrisse der Kindertagesstätte ~~und des Hortes~~
- 2) Übersicht der Räumlichkeiten in Quadratmeter
- 3) Zuständigkeiten

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter, ~~Susanne Strübing~~ Andreas Krüger  
Bürgermeisterin der Gemeinde Bentwisch

\_\_\_\_\_  
Vermieter, Ralf Will  
1. Stellv. Bürgermeister der Gemeinde Bentwisch

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_  
Mieter, ~~Stefan Lehmann~~ Mathias Wähler  
Geschäftsführer ~~ASB Regionalverband Warnow-Trebbel e.V.~~ ASB Küstenkinder gGmbH