

# Mietvertrag

zwischen der St. Ingberter GewerbegebietEntwicklungsgesellschaft mbH, Am Markt 12, 66386 St. Ingbert, vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn [REDACTED]

-Vermieterin-

und

[REDACTED]  
-Mieterin-

wird folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vermieterin vermietet an die Mieterin das Erdgeschoss des Parkhauses mit Busdepot im Drahtwerk Nord Areal, Sophie Krämer Straße 19 in St. Ingbert, im gegenwärtigen Zustand, das im beigefügten Lageplan (Anlage 1) grün gekennzeichnet ist. Das Busdepot umfasst 16 Busstellflächen und hat eine Größe von ca. 1.348 qm. Es besteht neben der Halle noch aus folgenden Räumen: einem Abstellraum, zwei Toiletten und einem Vorratsraum. Zum Vertragsgegenstand gehört ebenfalls ein Vorfeld in einer Größe von 1.761 qm. Des Weiteren gehören die oberhalb des Busdepots an der Straße "Im Oberen Werk" befindlichen 10 KFZ – Stellflächen zum Mietgegenstand, die im beigefügten Lageplan (Anlage 2) gelb gekennzeichnet sind und eine Größe von ca. 205 qm haben. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Zwecken der gewerblichen Nutzung.

Der Mieterin werden folgende Handsender übergeben:

- -16- Sender Hallentor,
- -16- Sender Schranke.

Fehlende Sender hat die Mieterin auf ihre Kosten zu beschaffen. Sämtliche Sender sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin herauszugeben.

Der Mieterin ist der Einbau von eigenen Schließzylindern in die Zugangstür sowie die Innentüren gestattet. Die Vermieterin erhält einen Schlüssel, der bei Mietende zurückzugeben ist. Bei Mietende erfolgt der Ausbau der mieteigenen Zylinder durch die Mieterin. Die mietereigenen Schließzylinder und Schlüssel sind Teil der Schließanlage der Saar-Pfalz-Bus GmbH, die Schlüssel sind bei der Vermieterin entsprechend geschützt aufzubewahren.

## § 2 Mietzweck

- (1) Das Objekt wird der Mieterin zur Nutzung als Busgarage für die Unterstellung von Bussen vermietet. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.
- (2) Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mieträume in einem für den vorgesehen gewerblichen Zweck grundsätzlich geeigneten Zustand. Die Mieterin hat jedoch für den Betrieb seines Gewerbes erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Konzessionen oder ähnliches auf eigene Kosten zu beschaffen sowie behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- (3) Das Objekt darf nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecken benutzt werden. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen, etwa Lärmvorschriften, sind einzuhalten. Die zum Bauwerk beauftragten Bestimmungen sind der Mieterin in der jeweils aktuellen Fassung zur Verfügung zu stellen.
- (4) Im Falle einer Verhinderung der vorgesehenen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen wird entgegen § 3 Abs. 1 dieses Vertrages ein Sonderkündigungsrecht von 4 Wochen zum Monatsende vereinbart.

## § 3 Vertragszeit

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2012 und ist befristet bis zum 31.08.2013.
- (2) Der Vertrag verlängert sich automatisch um 1 Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende gekündigt wird. Eine Kündigung ist erstmals zum 31.08.2013 möglich.
- (3) Ein Sonderkündigungsrecht ist in § 2 Abs. 4 dieses Vertrages geregelt. Die übrigen Kündigungsregeln sind in § 12 dieses Vertrages enthalten.

## § 4 Mietzins

- (1) Der Mietzins beträgt 2.200,00 €/Monat zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %, was einem Betrag von 399,00 € entspricht. Der Mietzins ist jeweils zum 1. eines Monats fällig. Der Gesamtmietzins in Höhe von 2.618,00,- € ist auf das Konto 1011151188 der Vermieterin bei der Kreissparkasse Saarpfalz, Bankleitzahl 594 500 10 zu zahlen.
- (2) Sofern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Grundlage gem. Abs. 1 absehbar so verändert, dass einer der Parteien die Einhaltung der Bestimmungen nicht mehr zugemutet werden kann, werden die Parteien über Neuregelungen zwecks Anpassung an die neuen Verhältnisse verhandeln und die betreffenden Bestimmungen unter Berücksichtigung der Belange beider Seiten der neuen Sachlage in angemessener Weise anpassen.

## § 5 Mietnebenkosten

- (1) Daneben trägt die Mieterin die folgenden Betriebs- und Nebenkosten:
- a. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
  - b. Kosten der Wasserversorgung,
  - c. Kosten der Entwässerung,
  - d. Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser,
  - e. Kosten der Straßenreinigung,
  - f. Kosten der Wartung (für Dokumentationszwecke sind die Wartungsprotokolle der Mieterin zur Verfügung zu stellen),
  - g. Kosten der Beleuchtung,
  - h. Kosten der Sachversicherung des Objekts,
  - i. Kosten der Verwaltung des Mietobjekts,
  - j. Kosten der Müllabfuhr,
- (2) Auf ihren Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten erbringt die Mieterin monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von einem Zwölftel der jeweils letzten Jahresabrechnung. Übersteigen die Nebenkosten die geplante monatliche Abschlagszahlung in Höhe von 600,00 € netto bei einem Mietpreis in Höhe von 2.200,- € netto/ Monat, ist die Vermieterin verpflichtet, den Mietzins entsprechend anzupassen. Die Gesamtsumme darf 2.800,- € netto/ Monat nicht überschreiten.
- (3) In dem ersten Mietzeitraum, der mit dem 31.12.2012 endet, werden die monatlichen Abschlagszahlungen auf 300,00 € festgelegt.
- (4) Soweit die Mieterin einzelne Betriebskosten direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen oder Lieferanten abrechnet, entfällt die Pflicht des Mieters zur Tragung der Betriebskosten gegenüber dem Vermieter im Hinblick auf diese Betriebskostenposition.
- (5) Betriebs- und Nebenkosten werden wie folgt ermittelt: Soweit Verbrauchsmengen durch einen Zähler ermittelt werden können, ergibt sich die Höhe der Kosten direkt aus der verbrauchten Menge.
- (6) Dieser Betrag ist mit dem Mietzins auf das in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages genannte Konto zu zahlen.
- (7) Über die Vorauszahlungen hat die Vermieterin jährlich Abrechnung zu erteilen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenabrechnung verlangt werden. Der Ausgleich einer Nachzahlung oder einer eventuellen Erstattung erfolgt mit der nächsten auf die Abrechnung folgenden Mietzahlung.

## **§ 6 Zustand und Instandhaltung der Mietsache**

- (1) Die Mieterin übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich befindet. Die Mieterin erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Näheres ist im Übergabeprotokoll geregelt.
- (2) Die Ausführungen von Schönheitsreparaturen im Bereich der angemieteten Räumlichkeiten d. h. des Abstellraumes, der zwei Toiletten und dem Vorratsraum während der Mietzeit obliegen der Mieterin. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und außen sowie die Instandhaltung des Fußbodens.
- (3) Die Mieterin trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen sowie Verschlüsse von Fenstern, Türen und Rollläden bis zu einem Betrag von jeweils 100,00 € pro Einzelfall und bis zu einem Jahreshöchstbetrag von 5 % der Nett Jahresmiete (derzeit 1.260,00 €).
- (4) Die Mieterin verpflichtet sich, die Mieträume und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Die Mieterin ist verpflichtet, alle Räume mit Wasserleitungen frostsicher zu beheizen. Die Vermieterin stellt durch bauliche Maßnahmen sicher (Rohrdämmung, Begleitheizung mit Frostwächter), dass die Wasserrohre jederzeit frostsicher sind und die Waschanlage auch bei Wintertemperaturen betrieben werden kann.

## **§ 7 Bauliche Änderungen**

- (1) Bauliche Änderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Einwilligung, so ist die Mieterin für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- (2) Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, entschädigungslos in der Mietsache verbleiben. Andernfalls hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Auszug wieder herzustellen.
- (3) Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.
- (4) Die Mieterin hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Die Mieterin hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder des Gebäudes zu dulden, soweit der Betrieb dadurch nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Die Vermieterin hat die Durchführung von Arbeiten rechtzeitig anzukündigen (mindestens 14 Tage vorab, außer in Notfällen).

- (5) Soweit die Mieterin Maßnahmen nach dem vorstehenden Absatz zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecken ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich die Vermieterin, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

### **§ 8 Werbung**

- (1) Die Anbringung von Werbeanlagen an den Außenwänden des Gebäudes wird behandelt wie bauliche Änderungen der Mietsache, vgl. § 7.
- (2) Vor Anbringung solcher Anlagen ist die schriftliche Einwilligung der Vermieterin einzuholen. Werbeanlagen dürfen den ortsüblichen Umfang nicht übersteigen. Die Mieterin hat eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.

### **§ 9 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Die Mieterin haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die Mietsache im Innenverhältnis frei.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht übernimmt die Mieterin auch für die auf dem Lageplan (Anlage...) in Farbe X gekennzeichneten Flächen. Die Mieterin stellt die Vermieterin insbesondere von der Haftung wegen Schnee- und Eisglätte sowie wegen Grundwasserschäden durch Ölverlust oder andere Verunreinigungen der Außenflächen frei. Die Mieterin übernimmt den Winterdienst auf den in Farbe X gekennzeichneten Flächen (Anlage...) eigenverantwortlich und rechnet mit dem beauftragten Unternehmer ab.
- (3) Die Mieterin hat eine (Betriebs-)Haftpflichtversicherung abzuschließen und der Vermieterin nachzuweisen.

### **§ 10 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

- (1) Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter kann die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit besichtigen. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mietsache auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit der Mieterin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermieterin, die Mietsache nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten rechtzeitig ausgeübt werden können.

## **§ 11 Weitere Vereinbarungen**

- (1) Der Mieterin steht kein Recht zur Untervermietung zu. Eine Untervermietung oder anderweitige Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte, auch nur teilweise, ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Vermieterin gestattet. Dies gilt nicht für eine Untervermietung an ein mit der Mieterin im Konzernverbund oder in Kooperation stehendes Unternehmen.
- (2) Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, der Mieterin Konkurrenzschutz zu gewährleisten.

## **§ 12 Kündigung**

- (1) Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist erstmals zum 31.08.2013 möglich. Sie bedarf der Schriftform. Im Übrigen gilt § 3 Abs. 2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.
- (2) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, insbesondere, wenn die Mieterin ungeachtet einer schriftlichen Mahnung der Vermieterin einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, der die Rechte der Vermieterin in erheblichem Maße verletzt, insbesondere, wenn die Mieterin den Mietgegenstand oder das Gebäude durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder die Mieterin mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.
- (3) Jeder Vertragspartner kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der andere Vertragsteil schuldhaft in solchem Maß seine Verpflichtungen verletzt, dass ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.
- (4) Eine Kündigung hat per Einwurfeinschreiben zu erfolgen.

## **§ 13 Rückgabe der Mietsache**

- (1) Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit vollständig geräumt, besenrein und mit sämtlichen Sendern zurückzugeben. Dazu gehören auch die von der Mieterin evtl. zusätzlich beschafften Sender. Kommt die Mieterin ihrer Reinigungspflicht in einer angemessenen Frist nicht nach, kann die Vermieterin die Mieträume auf Kosten der Mieterin reinigen lassen (auf Basis des ortsüblichen Niveaus).

- (2) Die Mieterin hat durch ihr Verschulden entstandene Schäden in und an dem Mietgegenstand vor dem Auszugstag auf ihre Kosten zu beseitigen oder der Vermieterin die für die Beseitigung der Schäden erforderlichen Kosten zu erstatten (auf Basis des ortsüblichen Niveaus). Der Vermieterin bleibt die Wahl, ob sie Beseitigung des Schadens oder Kostenerstattung vorzieht. Bis zur Beseitigung des Schadens oder der Kostenerstattung bleibt das Pfandrecht der Vermieterin an den eingebrachten Sachen der Mieterin bestehen.
- (3) Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.

### **§ 14 Schadenersatzansprüche**

- (1) Die Vermieterin kommt nur für solche Schäden, die infolge Benutzung des Mietgegenstandes entstehen, auf, die sie oder ihre Erfüllungsgehilfen schuldhaft oder grob fahrlässig zu vertreten haben.
- (2) Für Schadenersatzansprüche, die im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand gegenüber der Vermieterin geltend gemacht werden, haftet die Mieterin sofern sie oder ihre Erfüllungsgehilfen diese schuldhaft oder grob fahrlässig zu vertreten haben.

### **§ 15 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag Regelungslücken enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücken sollen angemessen Regelungen gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommen, was die Beteiligten gewollt haben würden, wenn sie diese Punkte bedacht hätten.

St. Ingbert, den

St. Ingbert, den