

Mietvertrag (Nr. 20231013)
Steuernummer 00722701649

zwischen

Energiegenossenschaft Odenwald eG, Helmholtzstraße 1,
64711 Erbach

nachfolgend Vermieterin genannt

und der

Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach

nachfolgend Mieter genannt.

Vorbemerkungen

Die Vermieterin ist Eigentümerin des in 64711 Erbach gelegenen Grundstücks Carl-Benz-Str. 13, Flur 4, Flurstück 257 eingetragen im Grundbuch von Erbach beim Amtsgericht Michelstadt. Die Vermieterin plant dort ein bestehendes Gebäude / Pulthalle zu einer Kindertagesstätte (nachfolgend Kita genannt) umzubauen. Das Gebäude wird derzeit und zukünftig durch das Nahwärmenetz der EG Odenwald Verwaltung GmbH mit Heizwärme versorgt. Hierzu wird mit Bezug der Flächen ein separater Wärmeversorgungsvertrag geschlossen.

Der Mieter beabsichtigt in diesem dann fertiggestellten Gebäude entsprechende Flächen anzumieten.

Die Vermieterin wird die Flächen in gemeinsamer Planung mit dem Mieter so entwickeln, dass diese zum Betrieb einer Kita geeignet sind. Die noch zu erstellenden Flächen sollen über ca. 1.183 m² Bruttogrundfläche (BGF) verfügen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien den nachstehenden Mietvertrag:

§1
Mietobjekt

1. Die Vermieterin vermietet an den Mieter die in **-Anlage 1-** näher beschriebenen Mietflächen bestehenden aus

Bruttogrundfläche Innenbereich ca. 1.183 m², siehe **Anlage 1a**

Außenfläche ca. 900 m², siehe **Anlage 1a**

- nachstehend „das Mietobjekt“ -

2. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass die endgültige und tatsächliche Lage und Größe der Mietflächen nach Fertigstellung des noch zu sanierenden Gebäudes durch die Parteien in einem gemeinsamen Aufmaß festgestellt und in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag schriftformgültig vereinbart werden.

An dieser Stelle bzw. gesondert als Anlage werden die Gestaltung des Außengeländes und die Einrichtung der Kita konkret beschrieben

§ 2
Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Kita. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Eine Änderung des Nutzungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 3 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes an den Mieter, die nach Fertigstellung der Flächen erfolgt, wobei das Objekt auch dann als fertig gestellt gilt, wenn noch einzelne Restarbeiten im Außenbereich (z.B. Fertigstellung der Außenanlagen, Reinigungsarbeiten, Malerarbeiten) ausstehen. Die Vermieterin verpflichtet sich, das Baugenehmigungsverfahren und die Bauarbeiten zügig zu betreiben.

Voraussichtlicher Mietbeginn ist der 01.08.2024.

Grundlage hierfür bildet der beiliegende Projektplan gemäß **Anlage 6**.

2. Die Parteien werden den Übergabetag und somit exakten Mietvertragsbeginn in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag verbindlich festlegen.
3. Die Mietdauer beträgt 30 Jahre.
4. Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend um jeweils 5 weitere Jahre, wenn es von keiner Partei bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit schriftlich gekündigt wurde. Die Kündigung aus wichtigem Grund, bleibt hiervon im Sinne des § 543 BGB unberührt. Die Vertragsparteien können nach Ablauf der Mietdauer eine andere Frist für die Verlängerung des Mietverhältnisses schriftlich vereinbaren.
5. Bei Ablauf der Mietzeit des gekündigten Mietverhältnisses gilt dieses auch dann nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts fortsetzt und der Vermieter dieser Fortsetzung nicht widerspricht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Mietzins

1. Die monatliche Gesamtmiete für das Mietobjekt inkl. Außenanlage beträgt 25.795,- €. Zuzüglich zur Miete ist der Mieter verpflichtet, eine Vorauszahlung auf die Nebenkosten in Höhe von derzeit **3.000,- €** monatlich zu entrichten.

2. Basis für die Gesamtkalkulation sind maßgeblich die angenommenen Umbaukosten in Höhe von 4.762.500 Euro. Treten in der aktuellen Marktsituation außergewöhnliche Ereignisse auf, werden Vermieter und Mieter gemeinsam versuchen diese durch anderweitige Einsparungsmaßnahmen zu kompensieren. Ist eine Kompensation nicht möglich, so erfolgt eine Umlage dieser Kosten auf den Mietpreis. Der Vermieter hat dem Mieter die entsprechend gestiegenen Baukosten transparent nachzuweisen. Grundlage der eventuellen Ermittlung der zusätzlichen Projektkosten ist das der Stadt Erbach / Projektkosten übermittelte Angebot, welches dem Magistrat in der Sitzung am 04.09.2023 präsentiert wurde. Basis dieser Vereinbarung ist die seit jeher gelebte vertrauensvoller Zusammenarbeit beider Vertragsparteien.

Die anfängliche monatliche Gesamtbruttomiete beträgt somit:

Miete:	25.795,00 €
<u>Vorauszahlung auf Nebenkosten:</u>	<u>3.000,00 €</u>
Gesamtbetrag der monatlichen Bruttomiete:	<u>28.795,00 €</u>

3. Die Miete ist monatlich im Voraus fällig und jeweils spätestens bis zum dritten Banktag eines Monats zahlbar. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf folgendes deutsches Bankkonto des Vermieters zu erfolgen, solange der Vermieter nicht eine andere deutsche Bankverbindung schriftlich mitteilt:

Kreditinstitut:	Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN:	DE35508635136200004545
BIC:	GENODE51MIC

Für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist der Zeitpunkt des Einganges des Geldes maßgeblich. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB

zu verlangen. Das Recht des Vermieters einen weitergehenden Schadensersatz geltend zu machen, ist nicht ausgeschlossen.

4. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2020 = 100 gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages um mehr / weniger als 5 %, so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf den Monat der Indexänderung folgenden Monats, frühestens jedoch 1 Jahr ab Vertragsabschluss. Ausgangspunkt für die Ermittlung von Indexänderungen ist demgemäß der Stand des genannten Index zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

§ 4 Ziffer 4 wird gestrichen

In jedem Fall einer neuerlichen Änderung des Index um mehr / weniger als 5 % gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Indexänderung folgenden Monats, frühestens jedoch 1 Jahr ab Wirksamwerden der vorangegangenen Mietänderung.

Im Fall der Erhöhung der Miete hat die Vermieterin, im Falle der Ermäßigung der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Die Erhöhungs- oder Rückerstattungsbeträge für die Zeit ab Überschreitung der Indexgrenze werden jedoch erst mit Vorlage der Abrechnung fällig.

Die Paragraphen §4.5 und §4.6 finden nur Anwendung bei einer Finanzierung mittels Forfaitierung. Werden seitens der finanzierenden Bank weitere Anpassungen/Ergänzungen etc. im Mietvertrag benötigt, so werden diese zwischen Vermieter und Mieter besprochen und als Nachtrag zu diesem Mietvertrag ergänzt.

5. Bei Anwendung einer Finanzierung mittels Forfaitierung sind die forfaitierten Mietanteile von der Anpassung hinsichtlich des Verbraucherpreisindex ausgenommen. Die Erhöhung bzw. die Ermäßigung wird somit im Bereich der sich nicht im Bereich der Forfaitierung befindlichen Zahlungen dargestellt.
6. Die Finanzierung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen wird zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Es besteht Einvernehmen, dass die Vermieterin diese

Kosten sowie die hierauf entfallenden Finanzierungskosten (Kapitalkosten gem. § 4.1) nach ihrer Wahl ganz oder teilweise durch Forderungsverkäufe (Forfaitierung) finanzieren kann und in diesem Fall ihre Forderungen gegen die Mieterin auf Zahlung von Miete einschließlich etwaiger Neben- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche für den Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages ganz oder teilweise an ein Kreditinstitut abtreten könnte. Auf der Grundlage der als **Anlage 2** beigefügten Erklärung wird die Mieterin in so einem Fall gegenüber der finanzierenden Bank auf Einreden verzichten. Die Mieterin stimmt dieser Abtretung hiermit zu. Bei Rückabwicklung der Forfaitierung durch Kauf des Berechtigten entstehen dem Mieter keine Kosten.

§ 5

Nebenkosten

1. Zusätzlich zur Miete gemäß §4 dieses Mietvertrages hat der Mieter die Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen. Die derzeit aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag in **-Anlage 3-** beigeheftet. Die Vermieterin ist berechtigt, die vom Mieter zu leistende Vorauszahlung auf Nebenkosten an geänderte Umstände nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB anzupassen. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab demjenigen Kalendermonat zu leisten, der auf den Zugang der begründeten Anpassungsmitteilung des Vermieters folgt. Der Mieter ist berechtigt, eine entsprechende Anpassung zu verlangen.

2. Über die Nebenkosten wird jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt spätestens bis zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres für das vorangegangene Kalenderjahr. Ansprüche des Vermieters aus der Nebenkostenabrechnung sind nicht ausgeschlossen, wenn der Abrechnungszeitraum aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht eingehalten wird. Auf Wunsch des Mieters werden diesem die Unterlagen zu den Nebenkosten binnen eines Monats kostenlos in Kopie zur Verfügung gestellt. Eine etwaige Differenz auf Grund der Abrechnung zu Gunsten einer Partei ist innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung bzw. bei erwünschter Übersendung der Abrechnungsunterlagen innerhalb von vier Wochen nach deren Zugang zu zahlen. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so ist der Vermieter berechtigt, die Nebenkosten auch zeitanteilig umzulegen, sofern und soweit eine direkte, individuelle Zurechnung der Nebenkosten nicht möglich ist.

3. Die Kosten für den Stromverbrauch in den Mieträumen werden direkt zwischen dem Mieter und einem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.
4. Werden durch den Betrieb des Mieters oder seiner Kunden Hof, Durchfahrten, Parkplätze oder andere Außenflächen verunreinigt oder beschädigt, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten für unverzügliche Säuberung bzw. Instandsetzung zu sorgen.
5. Den nach diesen Grundsätzen ermittelten Anteil an den Nebenkosten hat der Mieter unabhängig davon zu tragen, ob er, seine Mitarbeiter oder Kunden die betreffenden Einrichtungen tatsächlich mehr oder weniger nutzen.

§ 6

Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Haftung

1. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln am Mietobjekt kann der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gegenüber dem Vermieter ausüben.
2. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag weder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben noch mit einer bestrittenen oder rechtskräftigen festgestellten Forderung aufrechnen. Das Recht zur Mietminderung wird insoweit abbedungen, als es automatisch zu einer Verminderung der monatlichen Mietzinszahlung führt. Auch im Falle einer berechtigten Mietminderung ist der Mieter verpflichtet, den vereinbarten Mietzins in voller Höhe zu entrichten. Ein Rückforderungsanspruch des Mieters ist dadurch nicht ausgeschlossen.
3. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln am Mietobjekt oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter oder deren Erfüllungsgehilfen haben vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
4. Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch ihn selbst, seine Angehörigen oder Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden oder anderen zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand oder am Gebäude verursacht werden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung,

insbesondere von technischen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, entstehen. Dem Mieter obliegt innerhalb der Mieträume der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung/Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieterin obliegt die Instandhaltung des Objekts.
2. Ausnahme hiervon bilden Schönheitsreparaturen sowie die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjektes welche dem direkten Zugriff sowie dem täglichen Gebrauch des Mieters unterliegen. Diese Reparaturen obliegen dem Mieter, nach Bedarf, auf eigene Rechnung. Dies gilt insbesondere für z.B. Verschleißteile wie Fenster- und Türbeschläge, Thermostatventile an Heizungen, Klimageräte etc., soweit sich diese im oder am Mietobjekt befinden und ausschließlich von dem Mieter in Anspruch genommen werden, sowie die Verglasung der zum Mietobjekt gehörenden Fenster und Türen die das Mietobjekt umschließen. Die Kosten kleiner Instandsetzungen trägt der Mieter im Einzelfall bis zu einem Betrag von 1.000,- EUR und einer jährlichen Gesamtsumme von höchstens 3.000,- EUR.
3. Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am oder im Mietobjekt einschließlich des Zubehörs übernommen hat, seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Werkunternehmen abtreten, die im Auftrage des Vermieters das Mietobjekt erstellt bzw. umgebaut haben. Der Vermieter übergibt dem Mieter die hierzu notwendigen Informationen und Unterlagen.
4. Schönheitsreparaturen, soweit erforderlich, nimmt der Mieter nach seinem billigen, sachgerechten Ermessen vor.

§ 8

Außenwerbung

1. Der Mieter ist berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf der dazu von der Vermieterin zugewiesenen Fläche eine Außenwerbung an dem Objekt anzubringen. Aus repräsentativen Gründen sind alle Arten von Werbung im Außenbereich,

auf den Flächen des Mieters oder an gemeinsamen Werbeflächen anzubringen. Die Ausgestaltung der Werbung auf den Verkehrsflächen, kann die Vermieterin verweigern, wenn der Mieter sich nicht mit der Vermieterin rücspricht und eine Einigung erzielt.

2. Der Mieter hat dafür einzugestehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird.
3. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 9

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieterin oder von ihr Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten und nach Abstimmung mit dem Mieter zum Zwecke der Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten innerhalb der Mietflächen, sowie zur Besichtigung der Mietflächen zur Vorbereitung einer Weitervermietung oder des Verkaufs der Immobilie gestattet.

§ 10

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt geräumt und in besenreinem Zustand mit allen Schlüsseln - auch solchen, die er selbst hat anfertigen lassen - an die Vermieterin zurückzugeben. Die Wandflächen müssen streichfertig und ohne Beschädigung der Wandoberflächen zurückgelassen werden.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin das Recht zu, die Wiederherstellung des Zustandes bei Einzug auf Kosten des Mieters zu verlangen oder die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. Entscheidet die Vermieterin sich für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen. Bei Verbleib auf

Wunsch des Vermieters vom Mieter unverrückbare geschaffene Einrichtungen, ist der Vermieter zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der Gegenstände verpflichtet.

§ 11

Aufschiebende Bedingung

1. Dieser Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der noch zu beantragenden Baugenehmigung für das umzubauende Gebäude.

§ 12

Kaufoption

1. Die Vermieterin gewährt dem Mieter eine Kaufoption des Gebäudes im Jahr 10 und im Jahr 15 nach Bezug. Die entsprechenden Kaufpreise im Zeitverlauf sind der **Anlage 5** zu entnehmen. Sofern der Mieter die Kaufoption ausüben möchte, ist dies 18 Monate vor dem ersten Monat der jeweiligen Kaufoption dem Vermieter verbindlich anzuzeigen.

§ 13

Sonstige Vereinbarungen

1. Ergänzend gelten die Bestimmungen der Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages wird (**siehe -Anlage 4-**). Die Hausordnung kann von der Vermieterin einseitig geändert werden, wenn Gründe der Ordnung und der Bewirtschaftung des Objekts dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Bestimmungen dieses Mietvertrages können durch Änderung der Hausordnung nicht geändert werden.
2. Die Berechtigten nach §12 des Mietvertrags erhalten bei einem Verkauf des Gebäudes des Vermieters ein Vorkaufsrecht.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Dieser Mietvertrag gibt die Vereinbarungen der Parteien vollständig wieder, Nebenabreden bestehen nicht. Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und/oder die Aufhebung dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art sowie die Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses.
2. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126, BGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen der anderen Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun. Sie sind nicht berechtigt, den Mietvertrag wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu kündigen oder sonst vorzeitig zu beenden. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrages selbst, sondern auch für etwaige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine solche Bestimmung ersetzt, die ihrem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt, aber wirksam bzw. durchführbar ist. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.
4. Die erstunterzeichnende Partei hält sich an ihr Vertragsangebot für die Dauer von vier Wochen ab dem Datum der Unterschrift gebunden und verzichtet gemäß § 151 S. 1 BGB auf den Zugang der Annahme, so dass der Vertrag mit Unterzeichnung durch die annehmende Partei zustande kommt. Die annehmende Partei ist gleichwohl verpflichtet, der antragenden Partei unverzüglich nach Annahme eine Ausfertigung dieses Vertrages zuzuleiten.

Erbach, den

Erbach, den

Energiegenossenschaft Odenwald eG
Christian Breunig

Bürgermeister Dr. Peter Traub

Energiegenossenschaft Odenwald eG
Thomas Mergenthaler

1. Stadtrat, Erwin Gieß

Anlagen:

Anlage 1a: Grundrisspläne

Anlage 1b: Lageplan, Carl-Benz-Str. 13, Erbach

Anlage 2: Einredeverzichtserklärung

Anlage 3: Betriebskostenverordnung

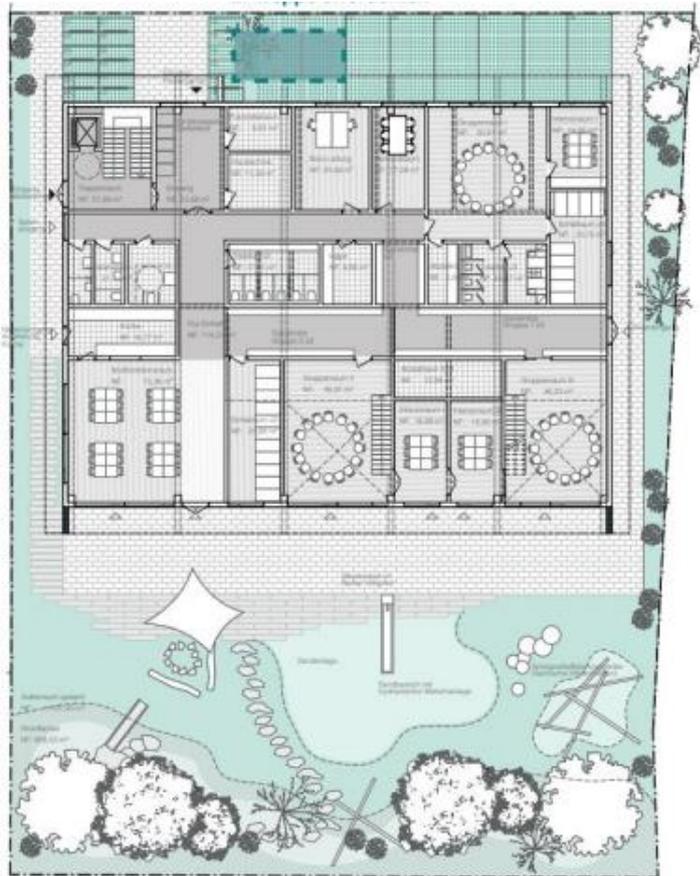
Anlage 4: Hausordnung

Anlage 5: Kaufoption

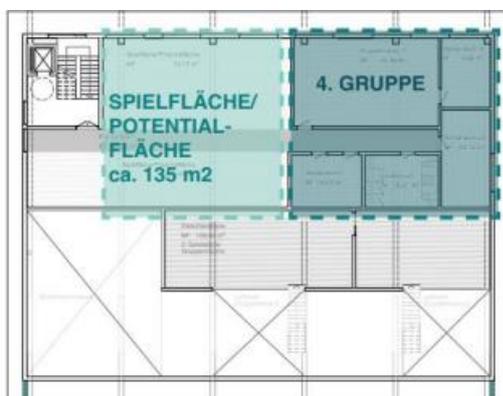
Anlage 6: Projektplan

Anlage 1a: Kita Fläche und Außenbereich

Die nachfolgend dargestellten Flächen entsprechen dem Planungsstand Oktober 2023. Nach finaler Planung mit der Planungsgruppe Kita, werden die finalen Pläne dann nachfolgend hier ergänzt.



Darstellung 2. Ebene im Gebäude



Anlage 1b: Lageplan, Carl-Benz-Str.13 Erbach

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 17.10.2014
Antrag: 100305799-1
AZ: bGE 1904966

Flurstück: 254/1, 257
Flur: 4
Gemarkung: Erbach

Gemeinde: Erbach
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000

Verfügung nur erlaubt, soweit die Verfügungsstücke denselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§16 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 5. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

Anlage 2: Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung und abstraktes Zahlungsverprechen

Der
Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach

- nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

hat mit der Energiegenossenschaft Odenwald eG
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

- nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt -

am _____ folgenden näher bezeichneten Vertrag abgeschlossen:

Mietvertrag (Nr. 20231013) über Kita- Flächen, Carl-Benz-Str. 13, Erbach

- nachfolgend „Vertrag“ genannt -

Die _____ finanzierende Bank

- nachfolgend „Bank“ genannt -

wird die Ansprüche des Auftragnehmers aus dem Vertrag auf wiederkehrende Zahlungen sowie sämtliche Ersatzansprüche hierfür gemäß dem noch abzuschließenden Forderungskaufvertrag ankaufen und sich abtreten lassen.

Der Auftraggeber verzichtet hiermit gegenüber der Bank für sämtliche mit dem Forderungskaufvertrag anzukaufenden und abzutretenden Forderungen (im Folgenden „Forderungen“) auf die Geltendmachung sämtlicher möglichen Einwendungen und Einreden, die zum Zeitpunkt der Abtretung der Forderungen gegenüber dem Auftragnehmer bestehen oder begründet sind oder später entstehen oder begründet werden, und zwar auch für den Fall, dass die Forderungen unwirksam sind oder ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangen.

Der Auftraggeber verzichtet bei der Vereinbarung von Zinsbindungsfristen von mehr als 10 Jahren unwiderruflich auf das Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Mit diesem Verzicht ist kein Verzicht auf die Geltendmachung von Einwendungen und Einreden des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer verbunden. Im Falle des Vorliegens von Einrede- und Einwendungsmöglichkeiten wird sich der Auftraggeber direkt an den Auftragnehmer wenden und Regressforderungen bei diesem geltend machen.

Der Auftraggeber erteilt sein Einverständnis zur Abtretung der Forderungen an die Bank und wird die abzutretenden Forderungsbeträge auf ein von der Bank noch zu benennendes Konto zahlen.

Anlage 3: Betriebskostenverordnung

§ 1

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden

Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 4: Hausordnung

Die Hausordnung dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Benutzer. Bitte halten Sie diese Bestimmungen ein, damit allen Beteiligten ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben ermöglicht wird.

§1 Gegenseitige Rücksichtnahme

Die gemeinschaftliche Nutzung des Hauses durch Mieter mit unterschiedlichen Unternehmensformen und aus verschiedenen Unternehmensformen und aus verschiedenen Branchen bedingt neben einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis auch gegenseitige Rücksichtnahme Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen im Interesse aller Mieter unterbleiben. Deshalb sollen alle Geräte, Maschinen usw., deren Betrieb Geräusche verursacht, so schallhemmend aufgestellt sein, dass keine Übertragung der Geräusche in ein anderes Mietobjekt erfolgen kann.

§2 Abstellen von Gegenständen, Brandschutz

Treppenhäuser und alle anderen zur gemeinschaftlichen Benutzung vorgesehenen Flure, Kellergänge usw. sind zur Sicherheit aller Mieter auch als Fluchtwege im Falle eines Brandes bestimmt. Diese Flächen dürfen auf keinen Fall – auch nicht vorübergehend – zum Abstellen von Mobiliar, Verpackungsgegenständen, Waren und dergleichen benutzt werden.

Die Lagerung von Altpapier und anderen leichtentzündbaren Gegenständen in Treppenhäusern oder Laufgängen ist nicht zulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf dafür gekennzeichneten Parkplätzen geparkt werden.

§3 Klima-, Heizungs- und Sonnenschutzanlagen

In klimatisierten und beheizten Räumen ist darauf zu achten, dass die Luftzirkulation nicht durch ungeeignete Möblierung (z.B. durch Abstellen von Gegenständen auf den Ausströmungen der Klimaschränke oder durch zu geringen Abstand Möbel von den Klimaschränken) beeinträchtigt wird. Die Fenster von klimatisierten Räumen sind ständig geschlossen zu halten.

Sonnenschutzanlagen sind bei Aufkommen von Wind und Regen unverzüglich einzufahren.

§4 Aufzüge

Mieter, die Mobiliar oder sonstige Lasten befördern wollen, können –soweit kein besonderer Lastenaufzug vorhanden ist- im Einvernehmen mit dem Hauswart den Personenaufzug benutzen. Falls erforderlich, ist die Aufzugskabine zum Schutz gegen Beschädigungen auszukleiden.

§5 Müll- und Abfallbeseitigung

Abfälle dürfen nur in geeigneten, geschlossenen Behältern gesammelt und in die Müllgefäße entleert werden. Mieter, die aufgrund ihres Gewerbebetriebs (z.B. Restaurant) zusätzliche Müllgefäße benötigen, müssen diese gesondert bestellen.

Für Sondermüll dürfen die normalen Müllgefäße nicht benutzt werden.

Soweit die Ansammlung von Altpapier, Verpackungsgut, Glas usw. besondere Sammelstellen eingerichtet sind, sind diese von allen Mietern zu benutzen. Eine Müllabwurf-Anlage darf nicht mit sperrigem Abfall (Kartons oder sonstigem Verpackungsgut, Flaschen usw.) mit brennendem oder glimmendem Material oder Flüssigkeiten beschickt werden.

§6 Frostschutz

Zur Vermeidung von Frostschäden sind die Mieträume, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, ausreichend zu beheizen. Kellerfenster und Dachluken sind während der Frostperiode geschlossen zu halten.

§7 Hausverschluss

Außerhalb der üblichen Geschäftszeiten sind die Haustüren geschlossen zu halten. In dieser Zeit können die Auszüge außer Betrieb gesetzt und die Beleuchtung des Treppenhauses eingeschränkt werden.

Keller- und Hoftüren sowie die Tore von Sammelgaragen sind ständig geschlossen zu halten.

§8 Ergänzende Bestimmung

Die Mieter haben behördliche Vorschriften (insbesondere der Bau- und Feuerpolizei sowie der Gewerbeaufsicht) zu beachten.

Die Mieter werden dafür sorgen, dass die Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftsunterrichtungen aufgestellte Ordnungen können vom Vermieter verändert werden. Die Änderungen sind den Mietern bekanntzugeben. Das Rauchen im Gebäude ist strengstens untersagt.

Anlage 5: Kaufoption für Mieter

Beigefügt ist die aktuelle Aufstellung über den indikativen Kaufpreis für das Jahr 10 und das Jahr 15 nach Bezug des Gebäudes.

Indikativer Kaufpreis für das Objekt:

- 1.) Bei Ziehung der Kaufoption zum 10. Jahr nach Bezug: 4.555.421,00 €
- 2.) Bei Ziehung der Kaufoption zum 11. Jahr nach Bezug: 3.781.352,50 €

Beiden Parteien ist bewusst, dass die Zusammensetzung des Kaufpreises/Kaufoption die Umbaukosten, Gebäudewert Bestand, Grundstückswert etc. enthalten.

Der Vermieter beabsichtigt die Projektfinanzierung mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zu tätigen. Bei Ausübung der Kaufoption im 10. Jahr kann der Mieter somit für dieses Projekt eine eigenständige Folgefinanzierungsstruktur wählen. Übt der Mieter die Kaufoption im 10. Jahr nicht aus, werden sich Mieter und Vermieter über eine Folgefinanzierung partnerschaftlich austauschen.

Anlage 6: Projektplan

