

Mietvertrag

Zwischen der

[Hessischen Landgesellschaft Kassel mbH,](#)
[vertreten durch die Geschäftsführerin Prof. Dr. Martina Klärle,](#)
[Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,](#)
[eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 2632 –](#)

- nachfolgend: Vermieter –

und der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –
vertreten durch den Vorstand
Hasselweg 20
34131 Kassel

- nachfolgend: Mieter –

Wird folgender **Mietvertrag**
geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks [in der Friedrich-Kramer-Straße, 34576](#)
[Homberg \(Efze\) - Gemarkung Homberg Efze Flur 19 Flurstück 145](#)

.....
(im folgenden *Grundstück*).

Das Grundstück ist bebaut mit dem Gebäude A Ia (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) und dem Gebäude A X (ehemaliges Unterkunfts-/Verwaltungsdienstgebäude) der ehemaligen Dörnbergkaserne
(im folgenden Gebäude).

Die an den Mieter vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreis aufstellung in Anlage 2 aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume. Die in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Flächen werden nachfolgend als Mietgegenstand bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die vom Mieter mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

Kommentar [LD1]: Flächenaufstellung muss noch gefertigt werden – Mietpreisaufstellung m.E. nicht möglich

Kommentar [LD2]: Streichen? Es gibt keine anderen Mieter bzw. Gemeinschaftsflächen

§ 2 Mietzweck

~~(1) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand das Gebäude A X zur Nutzung als~~
(1) Lagerfläche für unbelastete Güter und sonstige Gegenstände Büro- und Verwaltungsfläche mit den üblichen Nebenzwecken (im Lageplan mit ~~roter blauer~~ Farbe gekennzeichnet) ~~und zur Überlassung als Trainingsgelände (im Lageplan mit grüner Farbe gekennzeichnet).~~
Reparaturen an Kraftfahrzeugen etc. werden durch den Vermieter untersagt, da ein Ölabscheider nicht vorhanden ist. Die Lagerung von Gefahrstoffen jeglicher Art sowie von Abfällen ist verboten.

Formatiert: Einzug: Links: 0,61 cm

(2) Die Änderung des Nutzungszweckes im Ganzen oder teilweise bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung darf der Vermieter dem Mieter nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis für das Gebäude A X beginnt frühestens am 01.02.2018 und wird auf ~~40~~ 5 Jahre bis zum 31.01.~~2028~~2023, optional mit einer zweimaligen Verlängerungsklausel von je 5 Jahren geschlossen.
Nach Ablauf der zweiten Verlängerungsoption wird der Mietvertrag unbefristet weitergeführt, sofern keiner der Vertragspartner kündigt.

Kommentar [LD3]: ?

(2) Während der gesamten Mietdauer hat der Mieter die Möglichkeit das Mietobjekt käuflich zu erwerben. Die bis zur Rechtskraft eines Kaufvertrages geleisteten Mietzahlungen werden zu % dem Kaufpreis angerechnet.

Kommentar [LD4]: Möchte THW A10 später kaufen?

§ 4 Miete und Nebenkosten

(1) Der Mieter leistet ab Beginn des Mietverhältnisses die folgenden monatlichen Zahlungen:

Grundmiete ~~für den Mietgegenstand~~ Gebäude A X:55,00 €
Betriebskostenvorauszahlungen/
Nebenkosten
(z. B. €/m² x m² – gemäß Anlage 2): €
~~Zahlungen für überlassenes Gelände mit aufstehendem Gebäude~~

Kommentar [LD5]: 2.400,00 € + 10 %
Gebühr = 2.640,00 €

Monatliche Gesamtmiete: €

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. ~~Die Berechnung der monatlichen Grundmiete ergibt sich aus Anlage 2.~~

Kommentar [LD6]: Fehlt noch!

(2) Der Vermieter stellt dem Mieter ~~alle von ihm benötigten~~ keine liegenschaftsbezogenen Ver- und Entsorgungsleistungen ~~für das Gebäude A X~~ zur Verfügung. ~~Bestehende~~

~~oder abzuschließende Verträge werden dem Mieter auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.~~

~~(2)~~

Formatiert: Einzug: Links: 1,27 cm,
Keine Aufzählungen oder
Nummerierungen

(3) Zusätzlich zur Grundmiete hat der Mieter für das Gebäude A X ab Mietbeginn anteilig diejenigen tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu tragen, die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung aufgelistet sind.

Kommentar [LD7]: Umlegungsschlüsse
! entbehrlich, da nur ein Mieter?

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Kommentar [LD8]: Dürfte für AX nur
Versicherung und Grundsteuer sein – für A
X Pauschalbetrag statt Vorauszahlung und
jährliche Abrechnung der BK?

(5) Der Mieter hat auf alle Kosten gemäß Abs. 4 ab Mietbeginn monatlich eine Vorauszahlung in Höhe von _____ € zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Kalendervorjahres anzupassen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall vom Mieter zu leisten.

(6) Der Vermieter rechnet die Kosten gemäß Abs. 4 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen gemäß Abs. 7 jährlich ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.09. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Wird der Abrechnung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang beim Mieter nicht widersprochen, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den gesetzlichen Vorschriften.

~~(6)(7) Dem Mieter/Nutzer ist bekannt, dass eine Strom- bzw. Wasserversorgung für das Gebäude A X nicht zur Verfügung steht~~

Formatiert: Einzug: Links: 1,27 cm

§ 5 Zahlung des Mietzinses

(1) Die Grundmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Abrechnungen

über Vorauszahlungen jedoch erst 6 Wochen nach Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 5 Abs. 8.

(2) Die Mietzahlungen (Grundmiete und Vorauszahlungen) an den Vermieter erfolgen auf das Konto bei der

Landeskreditkasse Kassel

IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03

BIC: HELADEF520

zur Mieternummer

Kommentar [LD9]: Muss Frau Schwart noch vergeben!

§ 6 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes; Verkehrssicherungspflicht

- (1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf den Dienstbetrieb des Mieters Rücksicht zu nehmen; soweit diese Maßnahmen Auswirkungen auf die Betriebsabläufe haben dürfen sie nur in enger Abstimmung mit dem Mieter ausgeführt werden. Aufwendungen z. B. für das Freiräumen der von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.
- (2) Der Mieter sorgt im Mietgegenstand für die regelmäßige Lüftung und Beheizung. Er hat den Mietgegenstand, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter beseitigt Schnee und Eis entsprechend den dienstlichen Erfordernissen des Mieters. Er führt die Reinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Gebäude und zu den Abfallbehältern durch und hält die Außenanlagen einschließlich der Pkw-Außenstellplätze in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.
- (3) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter. Dem Mieter obliegt bei auftretenden Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter.

Weiterhin hat der Mieter in diesen Fällen Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen. Die erforderlichen Aufwendungen sind dem Mieter zu erstatten.

- (4) Die Kosten für die Reinigung und Verkehrssicherung gemeinschaftlich genutzter Flächen werden im Verhältnis des Anteils des Mieters an der Gesamtläche auf den Mieter umgelegt.

- (5) Stellt der Mieter einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt er ihn unverzüglich dem Vermieter an. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Nutzung des Mietgegenstandes durchzuführen, soweit die Einsatzbereitschaft oder Aufgabenerfüllung gefährdet ist.

Kommentar [LD10]: Bisherige Regelung:
Im Winterhalbjahr kann zurzeit noch kein Winterdienst im Bereich der angemieteten Hallenfläche und auf den Zugangsstraßen und Wegen zugesichert werden.

Frage an Stadt: Erfolgt jetzt Winterdienst?

Kommentar [LD11]: Haben wir Reinigungs- und Verkehrssicherungskosten?

§ 7 Betreten des Mietgegenstandes

- (1) Dem Vermieter und seinen vom Mieter bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der vom Vermieter übernommenen Pflichten nach vorheriger Anmeldung gestattet.
- (2) Der Mieter kann verlangen, dass das vom Vermieter zur Erfüllung der Aufgaben innerhalb der Mietsache eingesetzte Personal gemäß dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz überprüft ist.

§ 8 Aufstellen von Maschinen

Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken im Mietgegenstand hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der störenden Anlagen verlangen.

§ 9 Untervermietung

Eine Untervermietung von Teilflächen des Mietgegenstandes, die im Rahmen des Vertragszwecks erfolgt, z. B. bei Schulungs- und Bildungseinrichtungen der Abschluss von Mietverträgen mit Schulungs- und Lehrgangsteilnehmern sowie die pachtweise Überlassung von Räumlichkeiten ~~an Dritte zum Betrieb einer Kantine~~, ist zulässig. Im Übrigen ist eine Untervermietung ausgeschlossen.

Kommentar [LD12]: Beschränken auf THW?

§ 10 Kündigung und Kündigung von Teilflächen

Der Mieter kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch den Mieter kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

Kommentar [LD13]: Festmietzeit!
M.E. keine fristgemäße Kündigung außerhalb der Festmietzeit möglich

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Für den Fall, dass die Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich, gegenseitig auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht, sich auf den Mangel der Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB zu berufen. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

§ 12 Anlagen / Vertragsbestandteile

- (1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 1 Lageplan des Grundstücks

Anlage 2 ~~Flächen- und Mietpreis~~ aufstellung

Anlage 3 ~~Zustandsbericht~~

Kommentar [LD14]: Mietpreisaufstellung nicht erforderlich, da Pauschalmiete

Kommentar [LD15]: m.E. entbehrlich

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Ort, Datum

Ort, Datum

1. Unterschrift 2. Unterschrift
Vermieter

Mieter

ENTWURF AX