

Mietvertrag zur gewerblichen Nutzung

zwischen

der **Stadt Steinbach (Taunus)**, Körperschaft öffentlichen Rechts, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Stefan Naas und die 1. Stadträtin Frau Claudia Wittke, dienstansässig Gartenstraße 20, 61449 Steinbach

– Vermieterin –

und

Herrn **Jakob F. Wintzer**, Oberhöchstädter Str. 12a, 61476 Kronberg

– Mieter –

Vorbemerkung

Die Vermieterin ist Eigentümer einer Immobilie in Steinbach (Taunus), die zukünftig als Asylbewerberunterkunft genutzt werden soll. Den Betrieb der Asylunterkunft übernimmt der Mieter. Die Unterbringung der Asylbewerber/Flüchtlinge regelt der Mieter mit dem hierfür zuständigen Hochtaunuskreis.

Der vorliegende Vertrag ist unter freier Verhandlung der Vertragsparteien zustande gekommen und nicht von einer der Vertragsparteien einseitig gestellt.

Der Mieter sichert zu in Ausübung einer selbstständigen oder gewerblichen Tätigkeit zu handeln.

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass es sich nicht um ein Wohnraummietverhältnis zwischen der Vermieterin und dem Mieter handelt.

§ 1 Mietobjekt

- 1) Die Vermieterin vermietet an den Mieter zum Betrieb einer Asylbewerberunterkunft/Flüchtlingsunterkunft das Haus Eschborner Straße 17, 61449 Steinbach (Taunus).
- 2) Der Mieter wird den Mietgegenstand nicht selbst bewohnen, sondern diesen ausschließlich zur Unterbringung von Asylbewerbern verwenden.

§ 2 Mietzweck / Organisation

- 1) Das Mietobjekt darf nur zu dem in § 1 genannten vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Der Mieter hat die eventuell für den Betrieb seines Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen oÄ auf eigene Kosten zu beschaffen.
- 2) Der Mieter trägt während der Laufzeit des Mietverhältnisses Sorge für die Organisation und den Betrieb des Gebäudes, inklusive der notwendigen Betreuung der Bewohner. Die Wahl der geeigneten Organisationsform ist Sache des Mieters. Der Mieter verpflichtet sich jedoch gegenüber der Vermieterin eine übliche Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung in geeigneter und angemessener Weise zu kontrollieren.

§ 3 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2015 und endet nach Ablauf von 12 Jahren am 30.04.2027 ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses, auch durch Fortsetzung des Gebrauchs wird ausgeschlossen.
- 2) Während der Laufzeit des Mietverhältnisses ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.
- 3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ohne Beschränkung der gesetzlichen Kündigungsgründe liegt für den Mieter ein wichtiger

Grund vor, wenn der Hochtaunuskreis die Zuweisung von Flüchtlingen widerruft oder zurücknimmt.

Ohne Beschränkung der gesetzlichen Kündigungsgründe liegt für den Vermieter ein wichtiger Grund vor, wenn der Mieter das Gebäude zweckwidrig verwendet und auch nach einmaliger Abmahnung dies nicht abstellt.

§ 4 Mietzins

- 1) Die Überlassung erfolgt ohne Zahlung einer Miete oder Nutzungsentschädigung, soweit der Mieter die Asylbewerberunterkunft betreibt. Im Hinblick auf die in § 6 bestimmten Verpflichtungen zur Renovierung und Sanierung des Gebäudes wird dem Mieter die Verpflichtung zur Zahlung einer Miete erlassen.
- 2) Der Mieter trägt die Betriebskosten des Gebäudes und Grundstücks. Hierzu zählen die
 - 1) laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes (u.a. Grundsteuer, etc)
 - 2) Kosten der Straßenreinigung
 - 3) Kosten der Müllabfuhr
 - 4) Kosten der Wartung der Heizung und Warmwassererzeugers
 - 5) Kosten des Schornsteinfegers
 - 6) Kosten der Wartung für Feuerlöscher und Brandmelder
 - 7) Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjekts

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit ### EUR zu zahlen.

Nicht in der obenstehenden Aufstellung erwähnte Betriebskosten, insbesondere Strom, Heizung (Gas), und Wasser trägt der Mieter allein. Der Mieter übernimmt auch die Verpflichtung zur selbstständigen Versorgung des Gebäudes mit den von ihm übernommenen Betriebskosten. Er meldet insbesondere Wasser und Strom bei dem örtlichen oder einem Versorger seiner Wahl an.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

- 3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
- 4) Weitere Kosten, die nach der BetrKV auf den Mieter umlegbar wären, können nach Erklärung der Vermieterin an den Mieter in Textform mit Wirkung ab dem nächsten Abrechnungszeitraum umgelegt werden.

§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten

- 1) Die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, porto- und spesenfrei an die Vermieterin auf deren Konto ### zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.
- 2) Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 6 Zustand der Mietsache / Renovierungsverpflichtung

- 1) Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.
- 2) Der Mieter verpflichtet sich vor dem Einzug der Asylbewerber/Flüchtlinge das Gebäude von Grund auf zu renovieren und sanieren um eine menschenwürdige und angemessene

Unterbringung zu gewährleisten. Die Durchführung der Renovierung/Sanierung ist der Vermieterin in geeigneter Art nachzuweisen.

Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschl. der Gestaltung der Fenster bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

- 3) Der Mieter übernimmt während der Laufzeit des Mietvertrages die Verpflichtung zur vollständigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes mit allen darin enthaltenen Einrichtungen und Zubehör. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden. Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, die fachgemäße Wartung, Reinigung und Überprüfung von Heizungs-, Lüftungs- und ähnlichen Anlagen, Durchlauferhitzern, Warmwasserbereitungsanlagen, Öfen und Herden mindestens jährlich durchzuführen.

- 4) Ferner verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses -auch vorzeitiger Beendigung- der Vermieterin das Gebäude in vollständig renoviertem und saniertem Zustand zurückzugeben. Das Gebäude ist dazu in einen Zustand zu versetzen, der eine sofortige Anschlussvermietung ohne weitere Renovierungen ermöglicht. Dabei sind vorhandene Einrichtungen und Zubehör an den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Rückgabe anzupassen. Die Renovierung ist spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.

Dübeleinsätze sind zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat, oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

- 5) Der Umfang der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten und der Investitionsbedarf sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag enthalten. Diese Anlage wird Vertragsbestandteil.
- 6) Die vorstehenden Verpflichtungen übernimmt der Mieter ausdrücklich im Hinblick auf die erlassene Verpflichtung zur Mietzahlung. Eine Verpflichtung der Vermieterin dem Mieter die Investitionen, ggfs. anteilig zurückzuerstatten oder auszugeichen besteht nicht. Dies gilt insbesondere für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses oder wenn der Hochtaunuskreis in den Mietgegenstand keine Flüchtlinge mehr zuweist.

§ 7 Obhutspflicht des Mieter

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
- 3) Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch die Bewohner, seine Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.
- 4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in vorstehendem Absatz genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt.

§ 8 Verkehrs sicherungspflicht / Haftung

- 1) Der Mieter übernimmt alle im Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Verkehrssicherungspflichten, unter anderem die Verpflichtung zur Straßenreinigung und Winterdienst.

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei.

- 2) Der Mieter haftet der Vermieterin auch für Schäden, die ihr durch mangelhafte Ausführung der Renovierung / Sanierung eintreten.
- 3) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfanges die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.

§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand vollständig geräumt und im gemäß § 6 bei Beendigung des Mietverhältnis geschuldeten Zustand zurückzugeben.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 10 Besondere Vereinbarungen

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

- 1) Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 12 Salvatorische Klausel

- 1) Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Steinbach (Taunus), den _____

(Unterschriften)