

## Vorbemerkung

Die Stadt Viernheim hat bis 30.06.2023 Räume im EG und KG des Anwesens Franconvillestraße 3 mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 410 qm sowie ca. 300 qm Freifläche zur Nutzung als Kindertagesstätte angemietet. Nach Ablauf des Mietverhältnisses soll ein neues Mietverhältnis begründet werden. Der Eigentümer wird dazu auf eigene Kosten die notwendigen Umbau- und Renovierungsarbeiten durchführen. Während der Umbau- und Renovierungsarbeiten wird der Betrieb der Kindertagesstätte ruhen. Das neue Mietverhältnis soll zum 01. des Monats beginnen, der auf die Übergabe der Mieträume an die Stadt Viernheim folgt.

Dies vorausgeschickt schließen

die GbR Franconvillestraße 3, vertreten durch Martin Pfenning und Rolf Nordmann,  
nachfolgend Vermieter genannt,  
und

die Stadt Viernheim, vertreten durch den Magistrat, Kettelerstraße 3, 68519 Viernheim,  
nachfolgend Stadt genannt,

folgenden

## Vorvertrag

1. Zwischen dem Vermieter und der Stadt wird vereinbart, dass ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren, beginnend am 01. des Monats der auf die Übergabe der Mietsache (Räume im EG und KG des Anwesens Franconvillestraße 3, Viernheim, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 410 qm und einer Freifläche von ca. 300 qm) an die Stadt erfolgt, bezüglich der unter Beachtung der in Ziffer 4 genannten notwendigen Maßnahmen geschlossen wird.
2. Der Mietzins beträgt ab Beginn der Mietzeit 5.350,00 € monatlich. Zusätzlich sind von der Stadt sämtliche gem. der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Nebenkosten zu bezahlen. Dies schließt Nebenkosten, die zurzeit noch nicht bekannt, zu einem späteren Zeitpunkt jedoch als umlagefähig in die Betriebskostenverordnung aufgenommen werden, mit ein.
3. Der Mietzins ist nach Ablauf von jeweils 3 Jahren an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten anzupassen. Maßgebend für die Anpassung des Mietzinses ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Der in Ziffer 2 vereinbarte Mietzins entspricht der Höhe des Verbraucherpreisindex des Jahres 2023. Vermieter und Mieter vereinbaren, dass für den Fall, dass aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex eine Minderung der gültigen monatlichen Miethöhe folgen würde, auf eine Anpassung des Mietzinses verzichtet wird.
4. Der Vermieter wird folgende Umbau- und Renovierungsmaßnahmen auf eigene Rechnung vor Beginn des Mietverhältnisses durchführen:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Malerarbeiten in sämtlichen Mieträumen
- Erneuerung der Innentüren samt Zargen
- Umbau der Nassbereiche
- Anpassung der Elektro-, Wasser- und Sanitärinstallation
- Erneuerung der Beleuchtung
- Rückbau im Gruppenraum 1
- Einbau von Türen samt Zargen zwischen den Gruppenräumen
- Anpassung der Wasserversorgung

Die notwendigen Änderungen im Grundriss der Mietsache und die damit verbundenen Maßnahmen sind in der diesem Vorvertrag beigefügten Planskizze, die wesentlicher Bestandteil dieses Vorvertrages ist, ersichtlich. Voraussetzung für alle Umbauten ist, dass die Maßnahme statisch / technisch / wirtschaftlich vertretbar sein muss. Ansonsten ist das Einvernehmen über eine Anpassung der Planung herzustellen.

5. Die Außenanlagen sind von der Stadt auf eigene Kosten und Rechnung während der gesamten Mietzeit anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ausdrücklich auch für den Teil der Außenanlage die Bestandteil der Mietsache ist. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Verschattung der Gruppenräume (Jalousien, Markisen) dem Bauwerk und nicht der Außenanlage zuzurechnen ist.
6. Vermieter und Stadt gehen davon aus, dass die Umbau- und Renovierungsarbeiten einen Zeitraum von 4-6 Monaten beanspruchen werden.
7. Sollte ein Mietvertrag aus einem Umstand, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht zustande kommen, verpflichtet sich die Stadt, dem Vermieter vorvertraglich entstandenen Aufwendungen, insbesondere Kosten der Planung und Bauvorbereitung mit einem Betrag in Höhe von 100.000,00 € pauschal zu erstatten.
8. Unabhängig von der in Ziffer 7 getroffenen Regelung kann die Stadt bis 01.06.2021 gegenüber dem Vermieter erklären, dass vom Abschluss eines Mietvertrages Abstand genommen wird. Bei Einhaltung dieser Frist ist die Erstattung von vorvertraglichen Aufwendungen durch die Stadt an den Vermieter ausgeschlossen.
9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Viernheim.
10. Änderungen und Nachträge zu diesem Vorvertrag bedürfen der Schriftform.
11. Dieser Vorvertrag ist zweifach gefertigt; Vermieter und Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Viernheim, den

Der Magistrat der Stadt Viernheim

Der Vermieter

