Entwurf: 24.09.2013

Mietvertrag

zwischen der Sonora Immobilien GmbH
Badepark 3
39218 Schönebeck
(nachstehend Vermieter genannt)
vertreten durch .....

und der Stadt Staßfurt
Hohenerxlebener Str. 12
39418 Staßfurt
(nachfolgend Stadt genannt)
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn René Zok,

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

§ 1
Mietgegenstand und Mietzweck

(1) Der Vermieter ist Eigentümer des zu vermietenden Objektes und verfügungsberechtigt. Mietgegenstand sind folgende Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Geschäftshauses Staßfurt, Wassertorstr. 12 (Alte Hauptpost):
- 195 qm im EG mit statisch ausgelegter Archivfläche für Rollregale sowie sonstigen Flächen gemäß Anlage
- 135 qm im 1. OG für Bürozwecke/Archivverwaltung

Maßgeblich für die zu berechnende Mietfläche ist ein Aufmaß, das spätestens am Tag der Übergabe in einem Protokoll festgestellt wird. Das Treppenhaus bleibt unberücksichtigt. Flächenabweisungen von bis zu 3 % nach oben oder unten führen zu keiner Änderung des Mietzinses. Der Mieter beabsichtigt, in diesen Räumen das Stadtarchiv zu konzentrieren. Die Archivfläche ist ausreichend für die Aufstellung von Rollregalen mit einer Kapazität von bis zu 1300 m Aktenordnern (Standard). Das Mietobjekt ist in den anliegenden Grundrissplänen blau umrandet. Der Zugang erfolgt durch das Tor an der Westseite. Durch den Vermieter wird auch ein behindertengerechter Zugang geschaffen.

(2) Der Mieter ist berechtigt, außerhalb der gemieteten Räume auf seine Kosten und in Abstimmung mit dem Vermieter Kennzeichnungen anzubringen, unter Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes.

(3) Es ist Sache des Vermieters, zu seinen Lasten die grundsätzlichen Voraussetzungen nach den jeweiligen Rechtsvorschriften zu schaffen, damit das Mietobjekt zu dem angestrebten Mietzweck genutzt werden kann.

§ 2
Mietdauer und Kündigung

Wegen der erforderlichen Investitionen und der geplanten langjährigen Nutzung wird ein Mietvertrag über 20 (Zwanzig) Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen. Mietbeginn ist der 01.01.2015. Der Mietvertrag endet am 31.12.2035, wenn bis zum 30.06.2034 eine schriftliche Kündigung durch Mieter oder Vermieter erfolgt ist. Er verlängert sich andernfalls jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht vom Mieter oder vom Vermieter 6 Monate vor Ablauf des Jahres gekündigt wird.

§ 3
Optionsrecht

Der Mieter hat das Recht, durch einseitige Erklärung das befristet geschlossene Mietverhältnis zweimal für einen Zeitraum von jeweils 5 Jahren ab 2035 bzw. ab 2040 fest zu verlängern (Optionsrecht). Die Option ist 12 Monate vor Ablauf der befristeten Vertragsdauer schriftlich abzugeben.

§ 4
Mietzins

(1) Der monatliche Mietzins beträgt für das Mietobjekt:
Erdgeschoss pro qm: 6,00 €
Obergeschossräume pro qm: 3,90 €
Bis zur Berechnung der tatsächlichen Mietgröße beträgt der vorläufige monatliche Mietzins:

Erdgeschoss 195 qm x 6,00 €/qm	=	1.170,00 €
Obergeschoss 135 qm x 3,90 €/qm	=	526,50 €
Gesamtbetrag/Monat:	=	1.695,00 €
Mittlere Miete pro qm:	=	5,14 €
ca. Jahressumme:	=	20.346,00 €

Diese Miete ist USt-frei.

(2) Gemäß § 5 entrichtet der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Bei Mietbeginn beläuft sie sich auf monatlich 1.000,00 €.

(3) Der monatliche Mietzins und die Nebenkostenvorauszahlung sind im Voraus bis spätestens zum 3. Arbeitstag des Zahlmonats auf das
Konto 2726511 bei der Deutschen Bank Stendal (81070024)
SWIFT-Code/BIC: SEUTDEBS03
IBAN: DE64810700240272651100
anzuweisen.

(4) Nach erfolgtem Aufmaß ist gemäß § 1 der endgültige Mietzins aufgrund des Flächenergebnisses zu berechnen und in einem Nachtragsvertrag festzuhalten.

(5) Die Verpflichtung zur Mietpreiszahlung beginnt mit dem Monatsersten, der der ordnungsgemäßen Übergabe des Mietobjektes erfolgt. Es ist beiden Parteien bekannt, dass wegen der Baumaßnahmen zurzeit eine zeitliche Unsicherheit besteht.

§ 5
Neufestsetzung des Mietzinses

(1) Ändert sich nach dem 36. Monat nach Mietbeginn der vom statischen Bundesamt ausgewiesene Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand 2010 = 100 %, um mehr als 15 % nach oben oder unten, so kann der jeweils berechtigte Vertragspartner verlangen, den Mietzins anzuheben oder zu ermäßigen. Die Anhebung oder Ermäßigung des Mietzinses folgt dabei mit einem Dämpfungsfaktor von 0,7 der prozentualen Indexpunktveränderung.
Formel: ((neuer Indexstand/alter Indexstand) x 100 – 100) x 0,7 x Miete alt = Miete neu)

(2) Der neu festgelegte Mietzins ist ab dem Ersten des Monats zu bezahlen, in dem dem Vertragspartner das berechtigte Verlangen gemäß § 4 a schriftlich zugegangen ist.

(3) Diese Mietzinsanpassung wiederholt sich, wenn erneut eine Indexänderung um 15 % nach oben oder unten eingetreten ist.

(4) Kommt eine Einigung zwischen den Parteien über die Anpassung des Mietpreises nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem ersten Änderungsverlangen des Vermieters zustande, so ist der Vermieter berechtigt, unter Beachtung des obigen Maßstabes die neue Miete gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen festzusetzen. Auf Wunsch einer der beiden Parteien kann die neue Miete unter Beachtung des obigen Maßstabes auch von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der auf Antrag einer der Parteien von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ermittelt werden. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

§ 6
Nebenkosten, Heizung

Der Mieter trägt die angefallenen und für sein Mietobjekt anteiligen Nebenkosten. Die Nebenkosten werden im Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur jährlich durchschnittlich vermieteten Nutzfläche der Immobilie umgelegt und abgerechnet, sofern sie nicht durch Messen des Verbrauchs ermittelt werden oder dem Mietobjekt direkt zugeordnet werden können. Dem Mieter steht ein Recht auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu. Auf die Nebenkosten sind vom Mieter angemessene monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von 1/12 des erwarteten Jahresbetrages an den Vermieter zu entrichten. Spitzbeträge, die sich aus der Jahresrechnung ergeben, sind innerhalb von 4 Wochen nach Zugang einer prüffähigen Jahresrechnung auszugleichen. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Nebenkosten bzw. abrechnungsfähige Betriebskostgen sind:

- laufende öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung (Verbrauchsmessung)
- Kosten der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage (Verbrauchsmessung)
- Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Außenanlagenpflege (nach zuordenbarem Aufwand)
- Allgemeinbeleuchtung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hausmeister (ausgenommen die Kosten für Instandhaltung, Erneuerung und Verwaltung)

Der Vermieter betreibt die Heizungsanlage gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften. Der Vermieter gewährleistet eine ausreichende Beheizung des Mietobjektes.

§ 7
Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die Zuwegungen während der Mietdauer in einem guten baulichen und den behördlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. Der Mieter übernimmt innerhalb seines Mietobjektes das Beheben von kleineren Schäden (250 € incl. MwSt. im Einzelfall) an den Installationsgegenständen wie z. B. Elektrizität, Wasser, Fenster- und Türverschlüsse, Ersatz von Leuchtkörpern. Schönheitsreparaturen und die Reinigung innerhalb des Mietobjektes obliegen dem Mieter. Dazu zählt auch die Reinigung des westlichen Treppenhauses, solange dieses alleine von dem Mieter genutzt wird. Die Verkehrssicherungspflicht für Gebäude und Grundstücke obliegen dem Vermieter.

§ 8
Rückgabe des Mietobjektes

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln zu übergeben.

§ 9
Versicherungen

Der Vermieter verpflichtet sich, alle mit dem Gebäude in Zusammenhang stehenden Versicherungen wie Gebäudehaftpflicht, Gebäudefeuer, Gebäudewasserversicherung etc. in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 10
Vertragsvorbehalte

Dieser Vertrag steht formal unter folgenden Vorbehalten, die u. U. zu Zeitverschiebungen von einigen Monaten führen können:

- Der Vermieter benötigt für die Realisierung der statischen Ertüchtigung eine Baugenehmigung. Die Bauarbeiten in den Mieträumen können ab 01.07.2014 beginnen.
- Der Vermieter muss mit der Postbank (Mieter im EG) räumliche Änderungen (Lage der WCs) vertraglich regeln.
- Die Deutsche Post, die soeben die an die Stadt Staßfurt nachvermieteten Räume im EG und OG zum 30.06.2014 gekündigt hat, muss diese Flächen tatsächlich pünktlich räumen.

Der Vermieter informiert die Stadt zeitnah über die Rücknahme der Vorbehalte.

§ 11
Vertragsänderungen

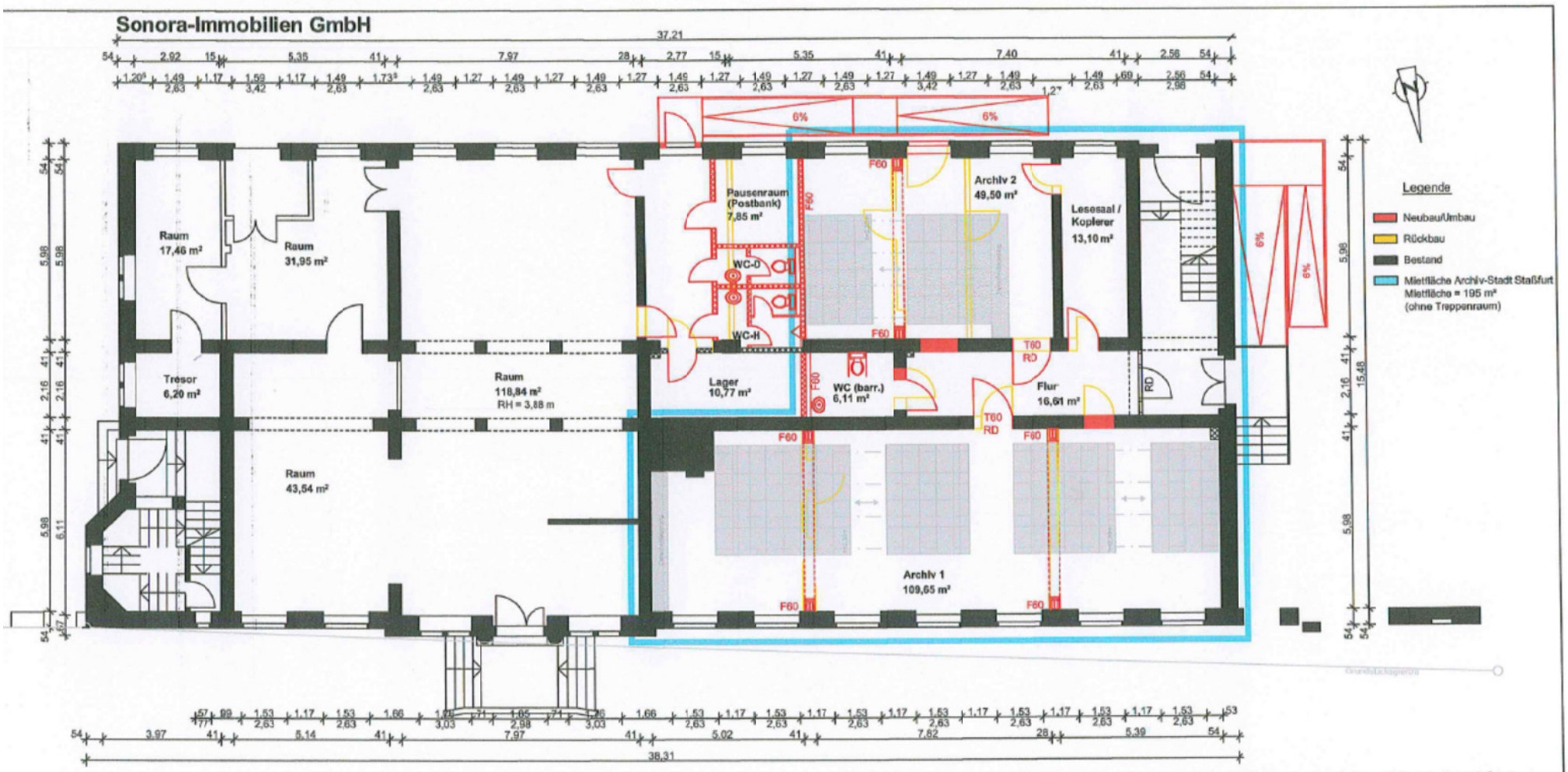
Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Dieser Vertrag wird zweifach gefertigt. Mieter und Vermieter erhalten je eine Ausfertigung.

Staßfurt, den

Vermieter Mieter

Anlage: Grundrisse EG und OG

Sonora-Immobilien GmbH



Umnutzung von Teilflächen im EG und 1. OG zum Archiv - Stadt Staßfurt

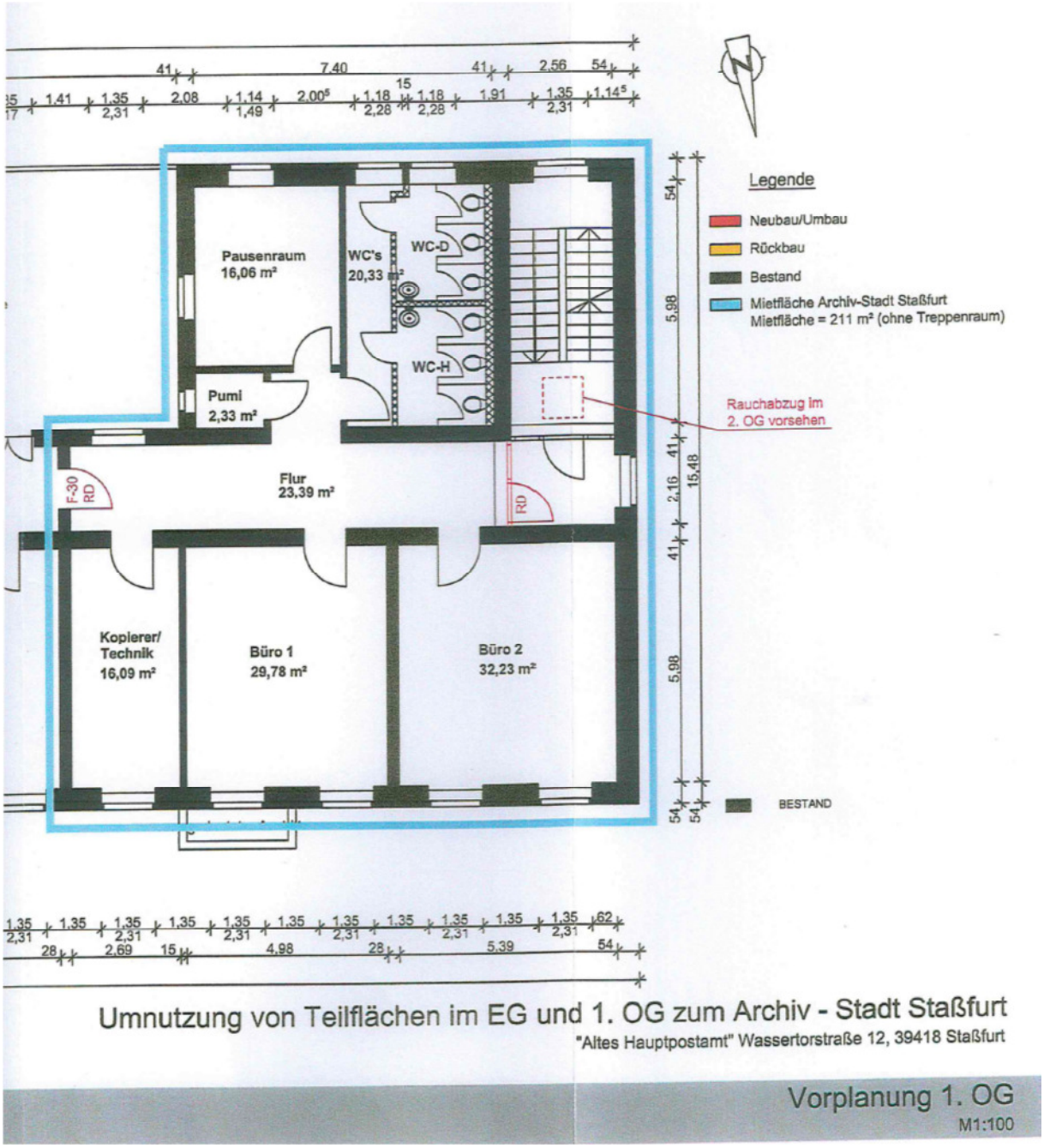
"Altes Hauptpostamt" Wassertorstraße 12, 39418 Staßfurt

Bauplanungs- und Ingenieurbüro GmbH, Gommern
Stand: 07.05.2013

Vorplanung EG

Variante A - mit barrierefreiem Zugang zur Postbankfiliale

M1:100


Legende
Neubau/Umbau
Rückbau
Bestand
Mietfläche Archiv-Stadt Staßfurt
Mietfläche = 211 m² (ohne Treppenraum)
Pausenraum
16,06 m²
WC's
20,33 m²
WC-D
WC-H
Pumi
2,33 m²
Flur
23,39 m²
F-30
RD
RD
Rauchabzug im
2. OG vorsehen
Kopierer/
Technik
16,09 m²
Büro 1
29,78 m²
Büro 2
32,23 m²
BESTAND
Umnutzung von Teilflächen im EG und 1. OG zum Archiv - Stadt Staßfurt
"Altes Hauptpostamt" Wassertorstraße 12, 39418 Staßfurt
Vorplanung 1. OG
M1:100