

Mietvertrag

zwischen

dem **Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim**
vertreten durch den Landrat Dr. Christian von Dobschütz

- Vermietende -

und

- Mietende -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Mietobjekt

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter einen Bürocontainer mit mindestens 24,00 qm. Der Bürocontainer steht auf dem Gelände des Landratsamtes in Neustadt a.d.Aisch, Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a.d.Aisch, Flst.Nr. 2259 vor der Zulassungsstelle.
- (2) Das Mietobjekt gemäß § 1 Abs.1 wird wie besichtigt vermietet. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zu verlassen, der bei Nutzungsaufnahme vorlag.
- (3) Schäden am Mietobjekt sind dem Vermietenden unverzüglich anzuzeigen.

§ 2

Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zweck des Betriebes einer Kfz-Schilderprägestelle. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden.
- (2) Die Räumlichkeiten werden in unmöbliertem Zustand vermietet. Die gesamte Raumausstattung erfolgt durch den/die Mietende/n auf eigene Kosten.
- (3) Erforderliche – auch bauliche – Änderungen sind Sache des/der Mietenden. Der/Die Mietende darf bauliche Änderungen am Mietobjekt nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermietenden vornehmen lassen.
- (4) Der/Die Mietende hat sämtliche jeweils zulässigen amtlichen Kfz-Kennzeichen herzustellen.
- (5) Der/Die Mietende hat verbrauchte und alte amtliche Kfz-Kennzeichen aus dem Bereich des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim sowie solche, die im Zusammenhang mit einer Ab-, Um- oder Neuanschaffung bei der Zulassungsstelle des Landratsamtes in Neustadt a.d.Aisch anfallen, unentgeltlich entgegenzunehmen und in einem unbrauchbaren Zustand ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (6) Wird dem/der Mietenden die vertragliche Nutzung unmöglich, erschwert oder sonst eingeschränkt aus Gründen, die in seiner/ihrer Person oder in der Art oder Ausübung gerade seines/ihrer Unternehmens liegen, kann er/sie daraus keine Rechte auf Aufhebung oder Änderung dieses Vertrages herleiten.

§ 3

Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2027** und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf am **31.12.2028**.
- (2) Dem Vermietenden wird ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um zwei Jahre eingeräumt. Wenn der Vermietende von dieser Option Gebrauch machen will, so hat er dies dem/der Mietenden spätestens 6 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer schriftlich mitzuteilen.

§ 4

Mietzins

- (1) Der Mietzins – ohne Nebenkosten – setzt sich aus einem Grundbetrag und einer monatlichen Umsatzbeteiligung zusammen.
- (2) Der monatliche Grundbetrag beträgt 160,00 Euro und wird für die Zeit der Vertragsdauer festgeschrieben.
- (3) An den monatlichen Umsätzen erfolgt einer Beteiligung von ___ % (siehe Angebot vom _____).
- (4) Abrechnungszeitraum ist immer der Kalendermonat.
- (5) Der/Die Mietende hat monatlich eine Abrechnung vorzulegen, aus der eindeutig nachvollzogen werden kann, wie sich die Umsatzbeteiligung errechnet.
Maßgebliche Berechnungsgröße ist der Umsatz aus sämtlichen Erlösen ohne die gesetzliche Umsatzsteuer.
Am Jahresende ist der Gesamtumsatz durch Vorlage einer Umsatzsteuererklärung bzw. durch eine entsprechende Bestätigung eines/einer Steuerberatenden nachzuweisen.
- (6) Der Mietzins (Grundbetrag und Umsatzbeteiligung) ist monatlich bis zum 3. Werktag des Monats auf das Konto bei der Sparkasse Neustadt a.d.Aisch, IBAN DE67 7625 1020 0000 0003 64, BIC BYLADEM1NEA unter Angabe des Buchungszeichens „HST 0.0681.1411 Miete – Schilderladen“ zu überweisen.
- (7) Wird der Mietzins nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt bezahlt, so hat der/die Mietende – unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen – vom Fälligkeitstag an bis zum Tag des Zahlungseingangs Verzugszinsen gem. § 288 Abs. BGB zu zahlen.
- (8) Befindet sich der/die Mietende mit einem Mietzins im Verzug, kann der Vermietende eine Mahngebühr in Höhe von 10,00 Euro für jedes außergerichtliche Mahnschreiben verlangen.
- (9) Der/Die Mietende zahlt eine Kautions von 3.500,00 Euro. Die Kautions ist vom Vermietenden auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

§ 5

Betrieb im Mietobjekt

- (1) Der/Die Mietende betreibt die Herstellung von amtlichen Kfz-Schildern auf seinen/ihren Namen und seine/ihre Rechnung in eigener Verantwortung.
- (2) Jede andere Nutzung oder Erwerbstätigkeit im Mietobjekt bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermietenden. Eine Weiter- oder Untervermietung ist nicht gestattet

§ 6

Nebenkosten

- (1) Der/Die Mietende erstattet dem Vermietenden die auf das Mietobjekt entfallenden Nebenkosten (Betriebskosten) im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung wie
 - Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten,
 - Stromkosten,
 - Wasser- und Entwässerungsgebühren,
 - Gebäudeversicherung, etc.
- (2) Die Müllentsorgung ist Sache des/der Mietenden; er/sie beachtet dabei die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.
- (3) Für die Nebenkosten wird eine monatliche Pauschale in Höhe von 60,00 Euro festgelegt. Sie ist zusammen mit dem Mietzins zu zahlen. Im Übrigen gilt § 4 Abs. 6 bis 8 entsprechend.
- (4) Der Vermietende ist berechtigt, im Fall einer Änderung der Nebenkosten um mehr als 10 % nach oben oder unten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung neu festzusetzen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.

§ 7

Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

- (1) Der/Die Mietende kann gegen den Mietzinsanspruch des Vermietenden nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.
- (2) Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer als dieser Ansprüche nicht ausgeübt werden. Das Recht, gemäß § 536 BGB den Mietzins zu mindern, bleibt unberührt.

§ 8

Versicherungen

- (1) Der/Die Mietende ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 1,5 Mio. Euro abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten.
- (2) Dem Vermietenden ist auf Verlangen Abschluss und Fortbestand der Versicherung nachzuweisen.

§ 9

Übergabe des Mietobjektes an den/die Mietende/n

- (1) Die Vertragsparteien werden an den Tagen der Übergaben der Mietobjekte Übergabeprotokolle erstellen und unterzeichnen.
- (2) Aufzunehmen sind die Zahl der übergebenen Schlüssel für das Mietobjekt, Art der Böden und Wände, Oberflächenbehandlung der Innenräume, Art und Anzahl der Einbauten, Versorgungseinrichtungen und Inventar. Aufzunehmen sind ferner festgestellte Schäden und Mängel des Mietobjektes.
- (3) Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln des Mietobjektes, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der/die Mietende keine Rechte gegen den Vermietenden herleiten.

§ 10

Erhaltung des Mietobjektes und bauliche Veränderungen

- (1) Bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Mietobjektes, zur Abwendung von Gefahren für das Mietobjekt, zur Abwendung von Gefahren, die vom Mietobjekt ausgehen oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, darf der Vermietende ohne Zustimmung des/der Mietenden vornehmen lassen. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen, deren Ausführung den Geschäftsbetrieb des/der Mietenden nur geringfügig beeinträchtigen. Durch diese baulichen Maßnahmen entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (2) Von beabsichtigten baulichen Maßnahmen, die den/die Mietende/n beeinträchtigen könnten, hat der Vermietende den/die Mietende so rechtzeitig zu verständigen, dass dieser/diese Vorkehrungen zur Weiterführung seines/ihres Betriebes treffen kann. Ein Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrecht steht dem/der Mietenden dabei nur insoweit zu, als der vertragliche Gebrauch des Mietobjektes - mindestens aufgrund grober Fahrlässigkeit des Vermietenden - hierdurch ganz oder teilweise ausgeschlossen wird.
- (3) Schäden an dem Mietobjekt hat der/die Mietende zur Vermeidung einer Schadenshaftung dem Vermietenden anzuzeigen, sobald sie bemerkt werden.
- (4) Der/Die Mietende darf bauliche Veränderungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermietenden - unabhängig von etwa sonst erforderlichen Erlaubnissen, deren Einholung Sache des/der Mietenden ist - vornehmen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 11

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht in den gemieteten Räumen ist Sache des/der Mietenden.
- (2) Der/Die Mietende stellt den Vermietenden von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Mietobjektes frei.

§ 12

Besondere Vereinbarungen über die Benutzung des Mietobjektes/Vertragsstrafe

- (1) Firmenhinweise und Werbung darf der/die Mietende nur mit Zustimmung des Vermietenden am bzw. außerhalb des Mietobjektes anbringen.
- (2) Der Vermietende ist berechtigt, die für den Dienstbetrieb benötigte Technik der Aufrufanlage am bzw. im Mietobjekt anzubringen.
- (3) Der/Die Mietende verpflichtet sich, über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses den Betrieb während der Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle des Landratsamtes in Neustadt a.d.Aisch offen zu halten - auch wenn diese geändert werden. Für den Fall, dass wegen des starken Publikumsandranges (insbesondere hohe Zulassungszahlen im Frühjahr und Herbst) über die Öffnungszeiten hinaus Zulassungen durchgeführt werden, ist der Betrieb auch für diesen Zeitraum sicherzustellen.

Die Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle sind derzeit:

Montag und Dienstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Mittwoch 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Donnerstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu gewährleisten, stellt der/die Mietende sicher, dass im Verhinderungsfalle (z.B. Krankheit, Urlaub) eine geeignete Vertretung eingesetzt wird.

Derzeit wird ein sogenanntes Rotationsmodell erprobt. Bei erfolgreicher Bewährung dieses Modells ist beabsichtigt, die Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle ab dem 01.01.2027 anzupassen; in diesem Fall entfällt die Öffnung am Mittwoch. Die Verpflichtung des/der Mietenden zur Offenhaltung des Betriebes erstreckt sich auch auf die gegebenenfalls künftig geänderten Öffnungszeiten.

- (4) Für jeden Tag, an dem der/die Mietende den Betrieb nicht während der gesamten Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle in Neustadt a.d.Aisch offen hält, hat der/die Mietende an den Vermietenden eine Vertragsstrafe von 715,00 € zu zahlen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleiben unberührt.
- (5) Die Zulassungsstelle in Neustadt a.d.Aisch ist für den/die Mietende/n während der allgemeinen Öffnungszeiten zugänglich. Dem/der Mietenden wird eine Mitbenutzung der Sanitäranlagen im Bereich der Kfz-Zulassungsstelle (Bauteil C, Erdgeschoss) ermöglicht.

§ 13

Mängel des Mietobjektes/Minderung

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den/die Mietende wegen eines Mangels des Mietobjektes oder wegen Verzugs des Vermietenden mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht vom Vermietenden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Unberührt hiervon bleibt der Anspruch des/der Mietenden auf Mangelbeseitigung.

§ 14

Betreten des Mietobjektes

- (1) Der Vermietende oder die von ihm Beauftragten dürfen das Mietobjekt während der Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle in Neustadt a.d.Aisch zur Prüfung des Zustandes in angemessenen Abständen nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.
- (2) Vor dem Ende der Mietdauer sind der Vermietende oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Mietinteressenten berechtigt, das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.
- (3) Weiterhin ist der Vermietende berechtigt das Mietobjekt auch ohne schriftliche Ankündigung zu betreten, sofern eine Wartung oder Reparatur der in § 12 Abs. 2 genannten Technik der Aufrufanlage erforderlich ist.

§ 15

Besondere Vereinbarungen über die außerordentliche Kündigung des Mietvertrages

- (1) Unbeschadet des sich aus dem Gesetz ergebenden Rechts zur außerordentlichen Kündigung wird vereinbart, dass dieser Vertrag dann außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn
 - a) der/die Mietende unwahre oder unvollständige Angaben macht, die auf die Höhe des Mietzinses Einfluss haben können oder für die Erteilung des Zuschlages maßgeblich waren,
 - b) Betriebskontrollen erhebliche Beanstandungen ergeben, die trotz schriftlicher Abmahnung nicht behoben werden,

- c) der/die Mietende gegen die in § 12 vereinbarte Öffnungspflicht verstößt und diesen Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung des Vermietenden fortsetzt,
 - d) der/die Mietende trotz schriftlicher Abmahnung seine Pflicht zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung der Versicherung nach § 8 nicht erfüllt,
 - e) trotz schriftlicher Abmahnung gegen § 12 Abs. 1 verstößt.
- (2) Das Recht des Vermietenden zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges des/der Mietenden gemäß § 543 BGB wird dahingehend eingeschränkt, dass eine Kündigung des Vermietenden unwirksam wird, wenn der/die Mietende die Rückstände innerhalb eines Monats ab Zugang der Kündigungserklärung zahlt. Dies gilt aber nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als einem Jahr bereits eine hiernach unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen war.
- (3) Nach Kündigung des Mietverhältnisses ist eine stillschweigende Verlängerung gem. § 545 BGB ausgeschlossen.

§ 16

Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der/Die Mietende gibt am Ende des Mietverhältnisses das Mietobjekt besenrein und in geräumten Zustand sowie alle mitvermieteten Ausstattungsgegenstände, Geräte, Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurück. Er/Sie hat das Mietobjekt zum Ende des Mietverhältnisses zu renovieren, insoweit es der Zustand erfordert. Setzt der/die Mietende nach Ende des Mietverhältnisses den Gebrauch fort, begründet dies keine Verlängerung des Mietvertrages.
- (2) Die Kosten kleinerer Instandhaltungen und Instandsetzungen bis zum Betrag von 90,00 Euro im Einzelfall trägt der/die Mietende, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Mietsache handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des/der Mietenden ausgesetzt sind. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme von 200,00 Euro.
- (3) Der/Die Mietende hat die Mietobjekte, insbesondere sämtliche Fenster und Türen, in einem technisch einwandfreien Zustand zu übergeben.
- (4) Der/Die Mietende ist berechtigt und auf Verlangen des Vermietenden verpflichtet, bewegliche Sachen, die er in das Mietobjekt eingebracht hat, sowie Ein- oder Umbauten, die er vorgenommen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall muss der/die Mietende den Zustand, der bei Vertragsbeginn bestanden hatte, auf seine Kosten wiederherstellen. Der Vermietende kann jedoch verlangen, dass Einrichtungen, Ein- oder Umbauten in dem Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall muss er dem/der Mietenden den Zeitwert der betreffenden Einrichtungen, Ein- oder Umbauten erstatten. Der/Die Mietende hat dem Vermietenden mindestens vier Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Liste der von ihm/ihr eingebrachten Einrichtungen, Ein- oder Umbauten vorzulegen.
- (5) Wenn der/die Mietende Einrichtungen, Ein- oder Umbauten nicht entfernt, fallen diese dem Vermietenden zu, ohne dass eine Entschädigung an den/die Mietende/n zu bezahlen ist, es sei denn, der Vermietende hatte deren Verbleib verlangt.
- (6) Der/Die Mietende haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er/sie die ihm/ihr nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt

§ 17

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung der Schriftformklausel.

- (2) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- (3) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahe kommende andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

Neustadt a.d.Aisch, den

Dr. Christian von Dobschütz

Landrat

- Für den Vermieter -

- Für den Mieter -