

Mietvertrag

Zwischen:

Maritime Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH

vertreten durch Geschäftsführer Herrn Egon Jaspers

III. Hafeneinschnitt 4 a, 26723 Emden

und

Stadt Emden,

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Tim Kruithoff

Maria-Wilts-Straße 3, 26721 Emden

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Zwischen der Maritime Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft und der Stadt Emden besteht ein Mietvertrag über das Gebäude „Alte Liebe“ in 26725 Emden, Zu den Hafenbecken 20, vom 09.02.2012. Das Objekt wurde zur nächtlichen Unterbringung von obdachlosen Personen genutzt. Der Betrieb der Notunterkunft war mit Einverständnis der Vermieterin auf den Synodalverband Nördliches Ostfriesland (nachfolgend Betreiber genannt) übertragen.

Das Gebäude ist durch einen Brand am 19.02.2020 unbewohnbar geworden.

Die Maritime Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH beabsichtigt, das Gebäude „Alten Liebe“ wiederherzustellen um es dann an die Stadt Emden als Notunterkunft zur Übernachtung von obdachlosen Personen zu vermieten.

Die Stadt Emden ist Mieterin des Objektes, die Betreuung der Notunterkunft wird auch weiterhin auf den Synodalverband Nördliches Ostfriesland übertragen.

§ 1 Wiederherstellung des Mietobjekts

- (1) Die Vermieterin setzt das durch Brand zerstörte Gebäude „Alte Liebe“ auf eigene Kosten wieder instand. Dabei werden folgende baulichen Wünsche des Betreibers berücksichtigt:
 - Der Eingang wird zur Gartenseite verlegt und erhält eine Carportähnliche Überdachung als Wartezone.
 - Es gibt einen weiteren Notausgang von der Küche (linke Seite) in den Garten.
 - Der Personalraum wird ein abgeschlossener Raum (keine Durchgangsmöglichkeit mehr)
 - Die Stufe auf der rechten Seite des Gebäudes wird zu einer Rampe umgebaut, sodass das Haus barrierefrei wird.
 - Auf der linken Seite entstehen, trotz Verlegung des Einganges wieder 4 Schlafräume.
 - Die rechte Seite verfügt über 3 Räume.

- Die Türen der Schlafräume der linken Seite öffnen sich in den Raum, nicht mehr in den Flur.
- Der Sanitärbereich auf der linken Seite wird saniert.

§ 2 Mietsache

- (1) Vermietet wird Haus und die dazu gehörende Gartenfläche, die sich aus dem angehängten Lageplan ergibt, „Zu den Hafengebäuden 20, 26725 Emden“. Der Lageplan (Anhang 1) ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Wohnfläche beträgt ca. 270 m²

- (2) Die in Absatz 1 bezeichnete Wohnung besteht aus (Anhang 2):
2 Sanitärräumen mit Dusche und WC
2 Küchen
8 Zimmer
2 Flure
1 Kellerraum
Anhang 2 ist Bestandteil des Vertrages
- (3) Im Gebäude sind neben dem Haupteingang 2 Notausgänge vorhanden.
- (4) Zum Mitgebrauch sind folgende Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
Kabelfernsehanschluss
Notbeleuchtung

§ 3 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zweck des Betriebes einer Notunterkunft als Übernachtungsmöglichkeit für obdachlose Personen. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden.
- (2) Die Vermieterin erklärt ausdrücklich, mit der Übertragung des Betriebes der Obdachlosenunterkunft wie von Pflichten der Mieterin auf den Synodalverband Nördliches Ostfriesland als Betreiber einverstanden zu sein.
- (3) Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Vermieterin darf aber ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 4 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2021 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 5 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich 1850,00 €.
- (2) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Konto DE81 2859 0075 8819 5007 00, GENODEF1LER, bei der Ostfriesischen Volksbank, zu überweisen.

§ 6 Anpassung des Mietzinses

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass nach Ablauf von 12 Monaten beide Parteien berechtigt sind, die Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindexes anzupassen. Basisjahr ist das Jahr 2015 (2015 = 100 %).
- (2) Die Änderung der Miete muss schriftlich geltend gemacht werden. Dabei ist der bisherige Indexpunkt看wert, die bisherige Miete in Euro, der neue Indexpunkt看wert, die neue Miete in Euro und der Erhöhungsbetrag in Euro anzugeben.
- (3) Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 7 Betriebskosten

- (1) Strom, Gas und Wasser wird der Betreiber auf eigene Rechnung direkt beziehen.
- (2) Der Betreiber wird das Haus auf eigene Kosten beheizen und übernimmt auch die Kosten der Wartung der Heizanlage.
- (3) Die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung erstattet die Mieterin an die Vermieterin nach Abrechnung, die jeweils bis zum 30.06. des Folgejahres erfolgt.
- (4) Die Mieterin bezahlt die Betriebskosten als monatliche Vorauszahlung in Höhe von 260,00 €, die zusammen mit der Miete bezahlt wird.
- (5) Die Vermieterin kann schriftlich eine angemessene Erhöhung der Vorauszahlung verlangen, wenn abzusehen ist, dass der Jahresbetrag der Betriebskosten die Summe der Vorauszahlungen erheblich übersteigen wird.
- (6) Die Mieterin kann schriftlich eine angemessene Senkung der Vorauszahlung verlangen, wenn abzusehen ist, dass der Jahresbetrag der Betriebskosten die Summe der Vorauszahlung erheblich unterschreitet.

§ 8 Übergabe des Mietobjekts an den Mieter

- (1) Das Mietobjekt wird der Mieterin von der Vermieterin bei einer gemeinsam durchzuführenden Besichtigung übergeben. Den dabei gemeinsam zu dokumentierenden Zustand erkennen beide Parteien als vertragsgemäß an.

§ 9 Erhaltung der Mietsache

- (1) Die Vermieterin hat das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten.
- (2) Die Mieterin bzw. sein Betreiber hat die Mietsache, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (3) Der Mieterin übernimmt während der Mietdauer die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten. Dazu gehören das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren und Außentüren von innen. Die Arbeiten sind unverzüglich durchzuführen, wenn sie nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Räume erforderlich sind. Diese Arbeiten können auf den Betreiber übertragen werden.
- (4) Die Mieterin darf nur mit der Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen.

§ 10 Reparaturen innerhalb des Hauses

- (1) Die Mieterin wird nur zu solchen Reparaturen kostenmäßig herangezogen, die durch sie selbst oder sonstige sich im Haus aufhaltende Personen verursacht worden sind.

- (2) Schäden an den Mieträumen oder an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, damit gegebenenfalls nach Prüfung des Einzelfalles, die Beseitigung des Schadens vom der Vermieterin veranlasst werden kann. Die Mieterin haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihr obliegenden Anzeigepflichten verursacht werden.
- (3) Reparaturaufträge an Handwerker oder andere Lieferanten werden ausschließlich von der Vermieterin erteilt, es sei denn, dass die Beauftragung durch die Mieterin aufgrund eines Notfalles zwingend erforderlich war, um erheblichen Schaden von der Vermieterin abzuwenden.
Eine derartige Notfallbeseitigung ist der Vermieterin ohne Verzögerung mitzuteilen.
- (4) Im Falle eines Verstoßes gegen die Regelungen der Absätze 2 und 3 übernimmt die Vermieterin keine Kosten. Der Schaden ist in diesen Fällen von der Mieterin zu tragen.

§ 11 Modernisierung und Energieeinsparung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat die Mieterin zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus §§ 578 Abs. 2 i.V.m. § 555 a Abs. 1 bis 3, §§ 555 b, 555 c Abs. 1 bis 4, § 555 d Abs. 1 bis 6, § 555 e Abs. 1 und 2, § 555 f BGB ergibt.

§ 12 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

- (1) Die Mieterin übernimmt im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Mietobjekt einschließlich der Außenanlagen. Die Haftung für den Bauzustand des Gebäudes bleibt hiervon unberührt. Diese verbleibt gem. § 836 BGB bei der Vermieterin.
- (2) Die Mieterin übernimmt auch das Räumen und Streuen im Winter in dem von der städtischen Satzung jeweils vorgeschriebenen Umfang auf dem Gehsteig und der Fahrbahn an der Außenseite der Grundstücksgrenze.
- (3) Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Vermieterin aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dies gilt nicht, soweit die Vermieterin, deren Bedienstete oder Beauftragte den Schaden vorsätzlich oder fahrlässig herbeiführen oder Ansprüche aus § 836 BGB resultieren.

§ 13 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

- (1) Die Vermieterin oder Beauftragte der Vermieterin kann in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei der Mieterin oder dem Betreiber zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die Vermieterin bei Abwesenheit der Mieterin oder des Betreibers berechtigt, die Mietsache auf Kosten der Mieterin öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Vermieterin nicht zur Verfügung stehen.

§ 14 Kündigung

- (1) Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit vereinbart (§ 3). Der Mietvertrag kann spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden, wobei eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter erstmals zum 31.12.2031 zulässig ist. Ein außerordentliches Kündigungsrecht im

gesetzlichen Rahmen bleibt vorbehalten für den Fall, dass die Mieterin den Wohnraum nicht vertragsgemäß nutzt oder die Vermieterin den vertragsgemäßen Gebrauch nicht sicherstellt.

- (2) Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er
 - a) der für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder einen Teil des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
- (3) Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus § 543 Abs. 2 Nr. 1 und §§ 578 Abs. 2 S.3 i.V.m § 569 Abs. 1 BGB bleiben unberührt.
- (4) Jede Kündigung dieses Vertrags bedarf der Schriftform.

§ 14 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume gereinigt zu übergeben.
- (2) Hat die Mieterin Änderungen in der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mietsache gilt das Gleiche. Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie diese der Mieterin angemessen entschädigt. Der Vermieterin steht dieses Recht nicht zu, wenn die Mieterin an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Bei Auszug hat die Mieterin alle Schlüssel, auch die von ihr selbst beschafften, an die Vermieterin zu übergeben; andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten der Mieterin die Räume öffnen, neue Schlösser einzubauen und neue Schlüssel anfertigen zu lassen.

§ 15 Rechtsnachfolgeklausel

- (1) Im Wege der Rechtsnachfolge ist jede Partei verpflichtet, die Gesamtheit der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (2) Jede Übertragung dieses Vertrags auf einen Rechtsnachfolger bedarf der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) der anderen Vertragspartei.
- (3) Der Absatz 2 gilt auch für wiederholte Rechtsnachfolgen.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (4) Aufhebung, Beendigung, Kündigungen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Dies gilt auch für die Aufhebung, Änderung und Ergänzung dieser sowie jeder anderen Bestimmung dieses Vertrages über die Schriftform. Soweit dieser Vertrag die Schriftform vorsieht, wird diese nicht durch eine elektronische Form ersetzt.
- (5) Dieser Mietvertrag ersetzt den Mietvertrag vom 09.02.2012 und die dazu geschlossenen Nachträge.
- (6) 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 nahekommende andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

Emden, den _____

(Unterschrift Vermieterin)

(Unterschrift Mieterin)