

MIETVERTRAG

zwischen

der Projektbau 21 GmbH, Steiermärker Str. 48, 70469 Stuttgart
vertreten durch Herrn Muhlis Kilic, geschäftsführender Gesellschafter, -Vermieter-

und

dem Landkreis Böblingen, Parkstr. 16, 71034 Böblingen,
vertreten durch den Landrat, Herrn Roland Bernhard -Mieter-

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Vermietet wird das Gebäude Nüßstr. 5 in 71065 Sindelfingen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.600 m².
- (2) Die Ausstattung obliegt dem Mieter auf eigene Kosten.

§ 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes lt. Vorgaben des Baurechtsamts der Stadt Sindelfingen und nach Durchführung der dem Mieter zugesagten Änderungen (Waschbecken in jedem Zimmer und Duschen sowie Wasch- und Trockenräume im UG), spätestens zum 01.09.2014.
- (2) Das Mietverhältnis kann bis zum 31.08.2019 nicht ordentlich gekündigt werden, danach wird dem Mieter eine Option zur Verlängerung um weitere 5 Jahre eingeräumt. Nach Ablauf dieser Zeit verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 1 weiteres Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Quartalsende gekündigt wird.
- (3) Der Vermieter räumt dem Mieter für den Fall, dass das Baurechtsamt der Stadt Sindelfingen eine Nutzung durch den Mieter untersagt, ein außerordentliches Kündigungsrecht ein. Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.
- (4) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist eine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ausgeschlossen.

§ 3 Nutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter wird die Mietsache zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen entsprechend den gesetzlichen landesrechtlichen Vorgaben nutzen. Die Belegung der Räume ist Sache des Mieters.

- (2) Die durch den Mieter in den Mieträumen gemeinschaftlich untergebrachten Personen begründen mit dem Vermieter kein Rechtsverhältnis im Sinne des bürgerlichen Rechts. Die Unterbringung von Personen erfolgt vielmehr öffentlich-rechtlich aufgrund der jeweils geltenden Benutzungsordnung des Mieters.
- (3) Eine anderweitige Nutzung der Mietsache ist nur im Einvernehmen mit dem Vermieter zulässig.
- (4) Dem Mieter wird das Recht zur Untervermietung eingeräumt, wenn die Räume zur Flüchtlingsunterbringung nicht mehr benötigt werden.

§ 4 Mietzins

- (1) Der Mietzins incl. Nebenkosten beträgt monatlich
(200 Personen x 10,00 €/P/Tag) **60.833,34 €.**
- (2) Die im Mietzins enthaltene Nebenkostenpauschale beträgt 10.000 €/Monat und kann bei Steigerungen der Betriebskosten entsprechend angepasst werden.
- (3) Der Mietzins ist jeweils im Voraus, spätestens zum 03. Werktag eines Monats zur Zahlung fällig und auf das Konto Nr.8116030 bei der Deutschen Bank (BLZ 600 700 24) zu überweisen.

§ 5 Schlüssel

- (1) Zu Beginn des Mietverhältnisses werden dem Mieter Zimmer- und Gebäudeschlüssel gemäß der Anlage 1 übergeben.
- (2) Bei Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort Anzeige zu machen. Die Kosten für die Ersatzbeschaffung trägt der Mieter. Dies erstreckt sich ggf. auch auf den Austausch der gesamten Schließanlage. Der Mieter verpflichtet sich daher, eine Schlüsselversicherung abzuschließen.
- (3) Eine Weitergabe der Schlüssel an Unbefugte ist nicht zulässig.

§ 6 Instandhaltung der Mieträume

- (1) Der Vermieter überlässt dem Mieter die Räume in renoviertem Zustand. Der Mieter muss die Räume in dem Zustand zurück geben, in dem er sie zum Zeitpunkt der Übergabe angetroffen hat (siehe Übergabeprotokoll, Anlage 2), es sei denn, der Vermieter verzichtet ausdrücklich darauf.
- (2) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung in „Dach und Fach“. Sie umfasst die Beseitigung von Schäden durch Ausbessern oder Ersetzen nachstehender Gebäudeteile:
 - Sämtliche konstruktiven Teile des Gebäudes einschl. Dachkonstruktion,
 - Dachhaut,

- Treppen und Treppengeländer (innen und außen einschl. Außenanstrich),
 - Entwässerungsleitungen einschl. Schächten (innen und außen),
 - Dachrinnen und Fallrohre sowie Verwahrungen (einschl. Außenanstrich),
 - Außenputz und –anstrich,
 - Wasser-, Öl- und Gasversorgungsleitungen (nur Rohrleitungen, Messinstrumente und Hauptabstellarmaturen),
 - Heizungsanlage (ohne Wartung und Kleinreparaturen),
 - Elektroinstallationen (nur Leitungsnetz, Verteiler und Zähler).
- (3) Dem Mieter obliegen die Instandhaltungen und regelmäßigen Wartungen sowie notwendigen Reparaturen im Inneren des Gebäudes. Sie umfassen insbesondere auch die Beseitigung von Schäden durch Ausbessern oder Ersetzen folgender Gebäudeteile bzw. Zubehör:
- fest installierte und mobile küchentechnische Geräte und Austausch von Leuchtmitteln,
 - Tür- und Fensterbeschläge, Glasscheiben,
 - Fensterrahmen und –flügel innen,
 - Haustüre (innen und außen, ausgenommen Außenanstrich),
 - Bodenbeläge,
 - Heizung-, Wasser- und Gasarmaturen,
 - Sanitärobjekte,
 - Beleuchtungskörper, Lichtschalter, Steckdosen und Sicherungen.
- (4) Der Nachweis der regelmäßigen Wartung der Anlagen erfolgt über die Vorlage der abgeschlossenen Wartungsverträge.

§ 7

Schäden in den Mieträumen, Haftung

- (1) Schäden am Mietgegenstand sind vom Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter diese Anzeige, so ist er verpflichtet, die durch die verspätete Anzeige entstehenden Mehrkosten zu tragen.
- (2) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn oder durch Dritte am Mietgegenstand schuldhaft verursacht wurden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- (3) Der Mieter hat die Schäden sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so kann der Vermieter eine angemessene Frist bestimmen, nach deren Ablauf er berechtigt ist, die Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen und dem Mieter die Kosten in Rechnung zu stellen. Einer schriftlichen Abmahnung und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die Beseitigung der Schäden keinen Aufschub duldet.
- (4) Für Personen- und Sachschäden, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes entstehen, haftet der Mieter. Er stellt den Vermieter diesbezüglich von jeglicher Haftung frei.
- (5) Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht. Er stellt den Vermieter von möglichen Ansprüchen, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Mieträume ergeben können, im Innenverhältnis frei.

- (6) Um Schimmelbildung und Einfrieren von Leitungen zu verhindern, muss der Mieter ausreichend heizen und lüften. Ev. aus unzureichendem Heizen und Lüften resultierende Schäden sind vom Mieter zu tragen.

§ 8 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen am und im Mietgegenstand sind während der Dauer des Mietverhältnisses nur im beiderseitigen Einvernehmen zulässig.

§ 9 Räumung der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache geräumt und besenrein mit sämtlichen Schlüsseln zurück zu geben.
- (2) Das Entfernen der dem Mieter gehörenden beweglichen Einrichtungsgegenstände ist Sache des Mieters, es sei denn, der Vermieter übernimmt solche Gegenstände unentgeltlich vom Mieter.

§ 10 Betreten der Mieträume

Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person kann die Mietsache nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters oder absprachegemäß mit dem Mieter werktags - außer Samstags - zwischen 09.00 und 15.30 Uhr betreten.

§ 11 Weitere Bestimmungen

- (1) Jede Änderung des Mietvertrages bedarf der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind ungültig.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen und Vorschriften des BGB über Miete.
- (3) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein sollten, bleibt der Mietvertrag im Übrigen davon unberührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung möglichst nahe kommende andere Bestimmung zu vereinbaren.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Böblingen.

Stuttgart, den

Böblingen, den

Muhlis Kilic

Roland Bernhard