Mietvertrag

zwischen
dem Landkreis Böblingen, Eigenbetrieb Gebäudemanagement, Parkstr. 16, 71034 Böblingen, vertreten durch den technischen Betriebsleiter Herr Jörg Aichele,
- Vermieter -

und der Firma

Koehler GmbH
Von-Werth-Straße 5, 56068 Koblenz

- Mieter –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1
Mietsache und -zweck

(1) Am Landratsamt Böblingen, Parkstr. 16, 71034 Böblingen, wird ein Verkaufsraum, der sich außerhalb im Anschluss an die Telefonzentrale befindet, mit einer Grundfläche von ca. 42,31 m² vermietet.

(2) Der Raum wird, bis auf die Theke, in unmöbliertem Zustand vermietet. Die Ausstattung des Verkaufsraumes ist Sache des Mieters. Der Raum ist mit einem Strom- und Telefonanschluss ausgestattet. Bauliche Veränderungen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

(3) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke der Herstellung und des Vertriebs von Kfz-Kennzeichen. Die Mietsache darf nur zu diesem Zweck genutzt werden. Eine Weiter- oder Untervermietung ist ausgeschlossen.

(4) Mitvermietet ist die Mitbenutzungsmöglichkeit der Sanitärräume im Landratsamtsgebäude Böblingen

§ 2
Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2022 und endet am 31.12.2026.

(2) Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(3) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

§ 3
Miete und Umsatzbeteiligung

(1) Die monatliche Miete für den Verkaufsraum beträgt 350,00 Euro zuzüglich Nebenkosten und Umsatzbeteiligung.

(2) Der Mieter erstattet dem Vermieter die auf die Mietsache entfallenden Neben- bzw. Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese werden – soweit möglich – nach dem tatsächlichen Verbrauch gesondert und jährlich abgerechnet. Auf die Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 1/12 des voraussichtlichen Jahresverbrauchs, derzeit 60,00 Euro zu zahlen. Der Vermieter 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.

(3) Die Müllentsorgung ist Sache des Mieters; er beachtet dabei die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Böblingen.

(4) An den monatlichen Umsätzen aus dem Betrieb erfolgt eine Beteiligung des Vermieters in Höhe von 64,1 **%**. Maßgebliche Bezugsgröße ist der Umsatz aus sämtlichen Erlösen der Schilderprägestelle ohne die gesetzliche Umsatzsteuer.

(5) Auf die prozentuale Umsatzbeteiligung wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von 1/12 geleistet; maßgeblich ist der voraussichtlich zu erwartende Jahresumsatz. Bei erheblichen Umsatzänderungen kann die monatliche Vorauszahlung angepasst werden.

(6) Der gesamte Betrag (Miete, Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzbeteiligung ist spätestens bis zum 5. Werktag eines Monats auf das Konto IBAN DE15 6035 0130 0001 1160 58 des Eigenbetriebs Gebäudemanagement Böblingen bei der Kreissparkasse Böblingen – unter Angabe des Buchungszeichens „**5.6100.000075.4**“ – zu überweisen.

(7) Als Grundlage für die endgültige Berechnung der Umsatzbeteiligung dient der vom Finanzamt festgestellte Nettoumsatz. Die Vorlage des Umsatzsteuerbescheids und die Abrechnung der endgültigen Umsatzbeteiligung hat unverzüglich nach Feststellung des maßgeblichen Jahresumsatzes, spätestens vier Wochen nach Zugang des Steuerbescheids zu erfolgen.

(8) Der Mieter kann gegen den Anspruch des Vermieters nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen bzw. nur in diesen Fällen ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 4
Übergabe der Mietsache an den Mieter

(1) Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses Schlüssel für den Zugang zum Gebäude sowie zum Verkaufsraum ausgehängt.

(2) Die Vertragsparteien werden am Tag der Übergabe der Mietsache ein Übergabeprotokoll erstellen und unterzeichnen.

(3) Aufzunehmen sind die Zahl der übergebenen Schlüssel für die Mietsache, Art der Böden und Wände, Oberflächenbehandlung der Innenräume, Art und Anzahl der Einbauten, Versorgungseinrichtungen und Inventar. Aufzunehmen sind ferner festgestellte Schäden und Mängel der Mietsache.

(4) Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln der Mietsache, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der Mieter keine Rechte gegen den Vermieter herleiten.

§ 5
Beschäftigung von Behinderten

(1) Der Mieter hat – sofern er dies im Betriebskonzept angegeben hat – die Beschäftigung von schwerbehinderten bzw. wesentlich behinderten Menschen nach Zuschlagserteilung und vor Inbetriebnahme der Schilderstelle am 01.01.2022, spätestens aber bis zum 31.01.2022 nachzuweisen. Zum Nachweis der Beschäftigung hat der Mieter einen Stellenplan unter Angabe des Umfangs der Beschäftigung dieser Mitarbeiter vorzulegen. Der Nachweis über die Behinderung ist über eine Kopie des entsprechenden Behindertenausweises, bei wesentlich behinderten Menschen über eine Kopie des entsprechenden Formblattes des Gesundheitsamtes zu erbringen.

(2) Sollte der Nachweis über die Beschäftigung des in Abs. 1 genannten Personenkreises nicht erbracht werden, so erhöht sich die Umsatzbeteiligung um den Prozentsatz der bei der Bewertung des Angebots zusätzlich angerechneten Umsatzbeteiligung für die Schaffung dementsprechender Arbeitsplätze für Behinderte. Auf das Recht zu fristlosen Kündigung nach § 10 wird ausdrücklich hingewiesen.

(3) Während des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, zum Nachweis der Einhaltung der Beschäftigung von schwerbehinderten bzw. wesentlich behinderten Menschen jährlich zum 01.01., erstmals zum 01.01.2023, einen Stellenplan unter Angabe der Mitarbeiter mit Schwerbehinderung bzw. wesentlicher Behinderung und deren Beschäftigungsumfang vorzulegen; für die Mitarbeiter mit Schwerbehinderung ist dem Stellenplan eine Kopie des Behindertenausweises und für die Mitarbeiter mit wesentlicher Behinderung eine Kopie des entsprechenden Formblattes des Gesundheitsamtes beizufügen.

(4) Soweit und solange der wöchentliche Mindestbeschäftigungsumfang von 40 Stunden unterschritten wird, verpflichtet sich die Mieterin, je unterschrittene Wochenstunde einen Betrag in Höhe von 100,00 EUR an den Vermieter zu bezahlen.

§ 6
Benutzung der Mietsache

(1) Der Mieter betreibt die Herstellung und den Vertrieb der Kfz-Kennzeichen auf seinen Namen und seine Rechnung in eigener Verantwortung.

(2) Es sind sämtliche zulässigen amtlichen Kfz-Kennzeichen zu marktüblichen Preisen zu vertreiben. Dieses Mindestangebot kann um alle üblichen Angebote einer Schilderprägestelle erweitert werden (z.B. Kunststoffverstärker, Befestigungsvorrichtungen, Montagesätze etc.). Die Rücknahme alter Kennzeichen und deren Verwertung bleiben ausschließlich dem Landratsamt überlassen.

(3) Für die Herstellung der Kennzeichen ist eine Maschine zu verwenden, die dem neuesten Stand der Technik entspricht und bei deren Einsatz die Umwelt so gering wie möglich belastet wird. Eine getrennte Abluftführung ist nicht möglich.

(4) Die Reinigung der Fenster erfolgt durch den Vermieter auf Kosten des Mieters. Diese belaufen sich derzeit auf 35,00 Euro/Jahr für alle Fenster des in § 1 Abs. 1 genannten Verkaufsraumes. Die sonstige Reinigung der in § 1 aufgeführten Räumlichkeiten ist Sache des Mieters.

(5) Die Mietsache ist schonend und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter ist berechtigt, sich jederzeit in Anwesenheit des Mieters oder dessen Personals vom Zustand der Mietsache zu überzeugen.

(6) Die Anbringung von Reklame- und Hinweisschildern sowie die Ausgabe weiterer Werbeunterlagen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Vermieter erfolgen. Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter einen Hinweis auf andere Anbieter von Kfz-Kennzeichen, die sich außerhalb des Landratsamtes in unmittelbarer Nähe befinden sowie auf die dortigen Kennzeichenpreise auf deren Wunsch an geeigneter Stelle in der Zulassungsstelle anbringt. Ein Konkurrentenschutz besteht insoweit nicht.

(7) Die in den vermieteten Räumen geprägten Kennzeichen für Fahrzeuge, die im Bereich des Landkreises Böblingen zugelassen werden, dürfen ausschließlich im Gebäude der Parkstraße selbst ausgegeben werden. Dies schließt auch die Ausgabe von Kennzeichen an Händler und Zulassungsdienste mit ein.

§ 7
Erhaltung der Mietsache

(1) Die Kosten kleinerer Instandhaltungen und Instandsetzungen bis zum Betrag von 90,00 Euro im Einzelfall trägt der Mieter, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Mietsache handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme von 330,00 Euro.

(2) Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache, zur Abwendung von Gefahren für die Mietsache, zur Abwendung von Gefahren, die von der Mietsache ausgehen oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, zu dulden. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen, deren Ausführung den Geschäftsbetrieb des Mieters nur geringfügig beeinträchtigen. Alle anderen baulichen Maßnahmen darf der Vermieter nur mit Zustimmung des Mieters vornehmen.

(3) Der Vermieter nimmt hierbei auf die Interessen des Mieters größtmögliche Rücksicht, insbesondere lässt er die Maßnahmen, soweit möglich, außerhalb der Geschäftszeiten des Mieters ausführen. Ein Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrecht steht dem Mieter dabei nur insoweit zu, als der vertragliche Gebrauch der Mietsache – mindestens aufgrund grober Fahrlässigkeit des Vermieters – hierdurch ganz oder teilweise ausgeschlossen wird.

§ 8
Haftung

(1) Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für den gemieteten Verkaufsraum.

(2) Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter sofort anzuzeigen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die von seinem Personal schuldhaft verursacht werden.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter vor Beginn der Verkaufstätigkeit eine Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen; diese ist während der Mietdauer aufrechtzuerhalten.

(4) Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Sachen liegt in dessen Verantwortungsbereich. Vom Vermieter wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

§ 9
Besondere Vereinbarungen bezüglich der Öffnungszeiten

(1) Während der Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle zuzüglich einer angemessenen Nachlaufzeit besteht eine Betriebspflicht für den Verkaufsraum. Die Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle zu Vertragsbeginn sind:
Montag bis Mittwoch durchgehend von 7 bis 15 Uhr
Donnerstag durchgehend von 7 bis 18 Uhr
Freitag von 7 bis 12 Uhr
Samstag von 08 bis 12 Uhr

(2) Bei geänderten oder erweiterten Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle verpflichtet sich der Mieter, seine Öffnungszeiten anzugleichen.

(3) Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu gewährleisten, stellt der Mieter sicher, dass im Verhinderungsfalle (z. B. Krankheit, Urlaub) geeignete Vertretungen zur Verfügung stehen.

(4) Für jeden Tag, an dem der Mieter den Betrieb nicht während der gesamten Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle offen hält, hat er an den Vermieter eine Vertragsstrafe von 300,00 Euro zu zahlen. Das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 10
Außerordentliche Kündigung

(1) Unbeschadet des sich aus den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Kündigungsrechts für beide Vertragsparteien wird vereinbart, dass der Vermieter den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich kündigen kann, wenn

a) der Mieter entgegen § 5 Abs. 1 den Nachweis über die Beschäftigung Behinderter nicht bis zum 31.01.2022 erbringt oder entgegen § 5 Abs. 3 die Beschäftigung Behinderter nicht dauerhaft nachweist;
b) der Mieter unwahre oder unvollständige Angaben macht, die auf die Höhe der Umsatzbeteiligung Einfluss haben können;

c) Betriebskontrollen erhebliche Beanstandungen ergeben, die trotz schriftlicher Abmahnung nicht behoben werden;
d) der Mieter die Mietsache entgegen § 1 zu anderen Zwecken nutzt oder untervermietet;
e) der Mieter den Nachweis der Jahresumsätze für die endgültige Berechnung der Umsatzbeteiligung nach § 3 Abs. 8 nicht innerhalb von vier Wochen nach Feststellung durch das Finanzamt vorlegt;
f) der Mieter seine Pflicht zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung der Betriebshaftpflichtversicherung nach § 8 Abs. 3 nicht erfüllt;
g) der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung wiederholt gegen die in § 9 vereinbarte Öffnungspflicht verstößt;
h) der Mieter Kennzeichenschilder für Fahrzeuge, die im Landkreis Böblingen zugelassen werden und die er in den Räumen des Landratsamtes geprägt hat, nicht in den Räumen des Landratsamtes ausgibt;
i) durch ein Gericht rechtskräftig feststellt wird, dass dieser Vertrag als nicht wirksam zustande gekommen ist. In diesem Fall verzichtet der Mieter auch auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 11
Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Der Mieter gibt am Ende des Mietverhältnisses die Mietsache besenrein und in geräumten Zustand zurück. Er hat die Mietsache zum Ende des Mietverhältnisses zu renovieren.
(2) Der Mieter ist berechtigt und auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bewegliche Sachen, die er in die Mietsache eingebracht hat, sowie Ein- oder Umbauten, die er vorgenommen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall muss der Mieter den Zustand, der bei Vertragsbeginn bestanden hatte, auf seine Kosten wiederherstellen.

(3) Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen, Ein- oder Umbauten in der Mietsache verbleiben. In diesem Fall muss er dem Mieter den Zeitwert der betreffenden Einrichtungen, Ein- oder Umbauten erstatten. Der Mieter hat dem Vermieter mindestens 4 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Liste der von ihm eingebrachten Einrichtungen, Ein- oder Umbauten vorzulegen.

(4) Wenn der Mieter Einrichtungen, Ein- oder Umbauten nicht entfernt, fallen diese dem Vermieter zu, ohne dass eine Entschädigung an den Mieter zu bezahlen ist, es sei denn, der Vermieter habe deren Verbleib verlangt.

§ 12
Gerichtsstand

Als Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten wird Böblingen vereinbart.

§ 13
Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

(2) Geschäftsbedingungen des Mieters finden auf das Vertragsverhältnis keine Anwendung.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, berührt dies nicht die Geltung des Vertrags im Übrigen. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinn und Zweck nach möglichst nahekommende Regelung zu vereinbaren.

Böblingen, den

Vermieter	Mieter