

UNTERMietVERTRAG

zwischen der

der Landeshauptstadt Dresden (LHD)
Dr. Külz-Ring 19, 01067 Dresden

vertreten durch die Leiterin des Eigenbetriebes
Kindertageseinrichtungen Dresden, Frau Bibas

- im nachfolgenden **Hauptmieter** genannt -

und

DRK Kreisverband Dresden e. V.
Klingerstraße 20, 01139 Dresden

vertreten durch Herrn Lars Rohwer und Herrn Christoph Wülfigen

- im nachfolgenden **Untermieter** genannt -

Präambel

Die Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen Dresden, untervermietet den von der Marienallee-Verwaltungs GmbH, Marienallee 12 in 01099 Dresden, angemieteten gemischt genutzten Vertragsgegenstand an den freien Träger DRK Kreisverband Dresden e. V. als Nutzer.

Die Zahlungen des vertraglich vereinbarten Mietzinses sowie der Betriebskosten werden durch den Nutzer getätigt.

§ 1 Mietobjekt

- (1) Der Hauptmieter untervermietet das der Marienallee Verwaltungs GmbH gehörende Grundstück Marienallee 12 (Grundbuch der Stadt Dresden, Blatt 3280 Gemarkung Dresden Neustadt, Flurstück 1963/38) eine Kindertageseinrichtung im 2. OG mit Außenanlagen.

Die vermietbare Fläche (Nutz-, Gemeinschafts-, Verkehrsfläche) wird mit **1.519,00 m²** vereinbart.

Es werden 96 Kindergartenplätze und 54 Kinderkrippenplätze (Betreuungsalter ab 2 Jahre) geschaffen (in Summe: **150 Kita-Plätze**).

- (2) Die Erteilung einer notwendigen Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt Sachsen ist Grundlage und Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrages. Eine Übergabe der Mietsache vom Hauptmieter an den Untermieter erfolgt nur, wenn alle baulichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung geschaffen sind.
- (3) Dem Untermieter stehen gegenüber dem Hauptmieter die Ansprüche aus Mietminderung, Schadenersatz und Aufwendungsersatz gem. § 536, 536 a BGB zu. Ansprüche wegen weiterer Folgeschäden sind nicht ausgeschlossen.

- (4) Eine Ablichtung der Grundrisse und des Lageplanes mit der grün, rot + hellblau gekennzeichneten angemieteten Fläche sind als Anlage 1 beigelegt und Bestandteil dieses Vertrages. Die Flächenberechnung ist als Anlage 2 beigelegt. Ausführung und Ausstattung der Kindertageseinrichtung ergeben sich aus den diesem Vertrag als Vertragsbestandteil beigelegten Baubeschreibungen (Anlage 3).
- (5) Mitbenutzt werden die dazugehörigen Spielflächen. Es handelt sich dabei um den Außenbereich mit ca. 1.500 m².
- (6) Sonderwünsche des Untermieters bezüglich der Errichtung und Ausstattung der Kindertageseinrichtung kann in Abstimmung zwischen Hauptmieter und Vermieter nur nachkommen werden, wenn sich dadurch die Baukosten nicht verändern.

Die Abrechnung der Sonderwünsche nimmt der das Bauvorhaben planende Architekt vor.

- (7) Wenn die Ausführung eines Sonderwunsches vereinbart wird, sind die zu erwartenden Mehrkosten und Einsparungen sowie eine eventuell zu erwartende Bauverzögerung in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten.
- (8) Nach erfolgter Baufertigstellung und vor Übergabe des Mietobjektes werden die Flächen gemeinsam geprüft. Dabei dürfen die Flächen nicht mehr als 3 % von den unter Pkt. 1. 1 genannten Flächen abweichen.
Im Zweifel werden die Flächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgestellt.
Sollte eine Abweichung von mehr als 3 % festgestellt werden, müssen die Konditionen im Mietvertrag entsprechend angepasst werden.
- (9) Die Innenausstattung des Vertragsobjektes (Möbiliar) sowie die Beschaffung von Außenspieleräten werden durch den Untermieter finanziert.

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebes einer Kindertageseinrichtung. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden.
- (2) Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und des Hauptmieters.

§ 3 Mietdauer, Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 1. des auf die Fertigstellung folgenden Monats, spätestens am 01.04.2013 mit Übergabe der Mietsache auf der Grundlage eines Übergabeprotokolls und Vorliegen der Betriebserlaubnis. Vom Mietbeginn an läuft der Vertrag 15 Jahre.
Der Untermieter erhält in Abstimmung mit dem Hauptmieter eine Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren. Diese gilt als ausgeübt, wenn das Mietverhältnis nicht 24 Monate vor dem Ablauf der Mietlaufzeit gekündigt wurde.
- (2) Wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Befristung und der Optionszeit bzw. nach Ablauf der Befristung ohne Ausübung des Optionsrechtes einvernehmlich fortgesetzt, so können beide Vertragspartner unter Beachtung einer 6-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis jeweils zum Ende des Kalenderjahres kündigen.

- (3) Die erste Mietzahlung erfolgt zum 1. des Übergabemonats. Der Untermieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die zum Betreiben einer Kindertageseinrichtung erforderlichen behördlichen Erlaubnisse (insbesondere §§ 9, 10 SächsKitaG) einzuholen und aufrecht zu erhalten, ferner dafür zu sorgen, dass die Kindertageseinrichtung in den städtischen Bedarfsplan aufgenommen wird.

Die monatlichen Mietzahlungen erfolgen zum 5. des Monats auf nachfolgend benanntes Konto des Vermieters.

Bitte noch einfügen

- (4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus anderen Gründen bleibt unberührt.
(5) Eine Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4 Miete, Nebenkosten

- (1) Die monatliche Kaltmiete für das Mietobjekt beträgt **13.519,00 Euro** (8,90 Euro pro m²) und wird vom Untermieter direkt an den Vermieter gezahlt.

In Worten: Dreizehntausendfünfhundertneunzehn 00/100 Euro

- (2) Für die Berechnung der m²-Miete werden nur die Flächen des Gebäudes (Nutz-, Gemeinschafts-, Verkehrsfläche) berücksichtigt.

Für den Außenbereich (ca. 1.500 m²) werden Mietzahlungen in Höhe von **330,00 Euro** pro Monat erhoben, welcher der Untermieter direkt an den Vermieter entrichtet.

- (3) Der Vermieter verzichtet wirksam auf die umsatzsteuerpflichtige Vermietung.
(4) Der Untermieter trägt alle Nebenkosten, die durch seinen Geschäftsbetrieb entstehen. Der Untermieter zahlt folgende Kosten direkt an die Versorgungsträger und schließt hierzu möglichst eine entsprechende Vereinbarung mit den Versorgungsträgern:

- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Müllabfuhr

Soweit Rechnungen an den Vermieter gehen, leitet dieser selbige zur sofortigen Begleichung an den Mieter und dieser an den Untermieter weiter.

Der Untermieter unterhält auf eigene Kosten einen etwaigen erforderlichen Hausmeisterdienst. Er hat auf eigene Kosten für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung innerhalb seines Vertragsobjektes sowie für die Pflege seiner ihm zugeordneten Freiflächen Sorge zu tragen.

Ferner hat der Untermieter alle übrigen in § 2 Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten zu tragen. Dies sind insbesondere:

- die anteilige Versorgung mit Energie für Heizung
- anteilige laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- anteilige Kosten der Sach-Versicherung für Grundstück und Gebäude

- anteilige Straßenreinigung
- anteilige Schornsteinfegergebühren
- anteilige Niederschlagswassergebühren
- anteilige Grundsteuer
- anteilige Hausmeisterleistungen ohne Reparaturarbeiten

Darüber hinaus trägt der Untermieter die nachstehenden sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, soweit sie anfallen:

- Wartung Blitzschutzanlagen
- Wartung brandschutztechnischer Anlagen, Geräte und Einrichtungen, Feuerlöschgeräte
- Wartung Rauchabzugsanlage
- Wartung Sanitäranlagen (TW- und Entwässerungsanlagen)
- Wartung Heizungsanlage
- Wartung ortsfeste Elektroinstallation
- Wartung Dachrinnenreinigung (soweit es sich um eine örtlich bedingte, regelmäßig erforderliche Durchführung handelt)
- Wartung Lastenaufzug
- Wartung lufttechnischer Anlagen
- Wartung Schließanlagen (Prüf- und Nachstellkosten nicht inbegriffen)
- Wartung Sicherheitsbeleuchtung einschl. Batterieanlage
- Wartung Einbruchmeldeanlage
- Wartung Hausalarmanlage
- Wartung Fettabscheider

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind davon ausgenommen, soweit es sich dabei um Maßnahmen an Dach und Fach handelt.

- (5) Zudem trägt der Untermieter die Kosten für die Pflege der zum Mietvertrag gehörenden Freiflächen bzw. Außenspielflächen. Dies bezieht sich auch auf die Wartung und Instandsetzung der Außenspielgeräte.

Falls nach Vertragsabschluss öffentliche Lasten in Bezug auf das Mietobjekt neu eingeführt werden, ist der ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung vom Hauptmieter erstattet zu verlangen, welcher diese Forderung an den Untermieter weiter leitet.

Der Untermieter leistet auf die vorgenannten Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von **3.038,00 Euro** (2,00 Euro pro m²). Die Zahlung erfolgt direkt an den Vermieter auf das unter § 3 Abs. 4 benannte Konto.

Die Nebenkostenvorauszahlungen werden jährlich abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.

- (6) Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zu entrichten.

§ 5 Anpassung der Miete und der Nebenkosten

- (1) Verändert sich der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsab-

schlusses, so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats, frühestens jedoch ein Jahr ab Übergabe des Mietobjekts.

- (2) In jedem Fall neuerlicher Änderungen dieses Index um mehr als 5 % gegenüber dem Stand, auf den die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Index folgenden Monats, frühestens jedoch ein Jahr ab Wirksamwerden der vorangegangenen Mietänderung.
- (3) Beide Vertragspartner sind berechtigt, nach einer Nebenkostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- (1) Der Untermieter kann nur solche Forderungen aufrechnen, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
- (2) Ein Zurückbehaltungsrecht wegen anderer als Geldansprüche können die Vertragspartner ausüben, wenn die Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt wurde.
- (3) Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

§ 7 Übergabe des Mietobjektes

- (1) Der Vermieter erstellt das Mietobjekt gemäß den Baubeschreibungen unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwünsche des Untermiters (§ 1), nach Abstimmung mit dem Hauptmieter. Abweichungen von den Baubeschreibungen sind zulässig, wenn die Abweichung für den Untermieter keine Nachteile bringt oder wenn sie aus technischen Gründen oder wegen behördlicher Anordnungen notwendig sind. Diese sind schriftlich zu vereinbaren.
- (2) Die Vertragspartner werden am Tag der Übergabe des Mietobjektes ein Übergabeprotokoll erstellen und unterzeichnen. (Anlage 4)

§ 8 Erhaltung des Mietobjekts, Bauliche Veränderungen

- (1) Die Erhaltung des Mietobjekts während der Mietdauer, soweit dies nicht Dach und Fach betrifft, obliegt dem Untermieter. Bauliche Maßnahmen, die nach Übergabe des Mietobjekts an den Untermieter durch behördliche Anordnungen, Auflagen oder sonst durch die Eigenart des Betriebes gefordert werden, hat der Untermieter auf eigene Kosten durchzuführen. Diese sind nach Art und Umfang schriftlich mit dem Hauptmieter abzustimmen.
- (2) Der Untermieter hat die Teile der Installationseinrichtungen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Klingelanlage, Fenster- und Türverschlüsse, Heizungs- und Kocheinrichtungen, Rollläden sowie alle weiteren Einrichtungen, die häufig dem Zugriff des Untermiters ausgesetzt sind (z. B. Wasserhähne, Fensterwirbel, Ventile), auf eigene Kosten in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten (Kleinstreparaturen). Diese Verpflichtung besteht bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Kleinstreparaturen bis

zu 5% der Jahreskaltmiete. Der Untermieter ist zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen nur verpflichtet, soweit diese zur Sicherung der Betriebsfähigkeit der Kindertageseinrichtung erforderlich ist.

- (3) Beschädigte Glasscheiben, die durch Unachtsamkeit des Untermieter oder seiner Besucher beschädigt wurden, hat der Untermieter auf seine Kosten zu ersetzen.
- (4) Der Untermieter hat die Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Abständen auf seine Kosten durchzuführen, soweit sie erforderlich sind. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre. Die Schönheitsreparaturen sind nur nach Erforderlichkeit auszuführen:

Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und Art der Mieträume entsprechend, auszuführen. Sie sind dem Hauptmieter auf Verlangen nachzuweisen.

- (5) Der Untermieter ist zu baulichen Veränderungen des Mietobjekts (Einbauten, Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, Installationen, Umbauten etc.) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Hauptmieters berechtigt. Wenn der Hauptmieter in Absprache mit dem Vermieter die Erlaubnis erteilt, ist der Untermieter für die Beschaffung der Baugenehmigung und etwaiger notwendiger weiterer Genehmigungen verantwortlich und trägt in Bezug auf die Maßnahme die Kosten zur Erhaltung, Gefahrenbeseitigung sowie das Risiko aus etwaigen Schäden.
- (6) Neu auftretende Baumängel sind bezüglich der Wahrung der Gewährleistungsansprüche sofort dem Vermieter anzuzeigen.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht

Der Untermieter ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt einschließlich der angemieteten Außenanlagen zuständig.

§ 10 Obhutspflichten des Untermieters

- (1) Der Untermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Sofern der Fußboden in den Mieträumen aus Spannteppichen, Teppichfliesen oder anderen Textilbelägen besteht, hat der Mieter diese regelmäßig fachgerecht auf seine Kosten zu reinigen. Parkettfußboden ist durch den Untermieter alle 4 Jahre neu versiegeln zu lassen.
- (3) Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter und dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Untermieter.
- (4) Der Untermieter haftet dem Vermieter und dem Hauptmieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. Der Untermieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch Mitarbeiter, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind. Leistet der Untermieter Schadensersatz, ist der Hauptmieter verpflichtet, dem Untermieter etwaige Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

- (5) Der Untermieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Hauptmieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Untermieter vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 11 Betreten des Mietobjektes

Dem Vermieter und dem Hauptmieter stehen die Besichtigung des Mietobjektes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Bei Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter und der Hauptmieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

§ 12 Versicherungen

- (1) Der Untermieter hat eine Haftpflichtversicherung mit angemessener Versicherungssumme abzuschließen und auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Auf Verlangen hat der Untermieter dem Hauptmieter den Abschluss und die laufende Zahlung der Prämie durch Vorlage oder Einsichtnahme der Versicherungspolice bzw. der Prämienquittungen nachzuweisen.
- (2) Der Vermieter hat das Mietobjekt gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert. Für alle anderen auftretenden Schäden, wie Störungen in der Belieferung mit Wärme- und Elektroenergie sowie Wasser haftet der Vermieter nicht, egal welcher Art, Herkunft und Ausmaß. Derartige Schadenersatzansprüche sind gegenüber dem Medienträger geltend zu machen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in gereinigtem Zustand an den Hauptmieter zurückzugeben.
- (2) Der Hauptmieter kann vom Untermieter verlangen, dass die von ihm veranlassten Ein- oder Umbauten im Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall erstattet der Hauptmieter dem Untermieter den Zeitwert der betreffenden Ein- oder Umbauten.

Will der Hauptmieter die Ein- oder Umbauten des Untermieters ganz oder teilweise nicht übernehmen, ist der Untermieter verpflichtet, sie zu beseitigen und den bei Vertragsbeginn bestehenden Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.

§ 14 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Der Mietvertrag erhält erst seine Rechtskraft, wenn die erforderlichen Beschlüsse der Gremien vorliegen sowie die Baugenehmigung keine negativen Auflagen bezüglich der Kinderbetreuung im Außengelände beinhaltet.
- (2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.

- (4) 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 Sinn und der wirtschaftlichen Bedeutung möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren.
- (5) Der Untermieter darf in üblicher Weise Hinweisschilder auf die Einrichtung im Eingangsbereich nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter und Hauptmieter anbringen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden der Vermieter und der Hauptmieter auf Wunsch des Untermieters ein Schild mit Umzugshinweisen für die Dauer von 6 Monaten dulden.
- (6) Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung dass der Gesamterwerb des Objektes im Grundbuch vollzogen ist.
- (7) Gerichtsstand ist Dresden.


§ 15 Vertragsbestandteile

- (1) Grundriss und Lageplan der angemieteten Fläche:
- (2) Flächenberechnung
- (3) Baubeschreibung
- (4) Übergabeprotokoll
- (5) Eigentümer-Nachweis

Dresden, den

.....
Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Soziales
Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen Dresden
Frau Bibas
- Mieter -

Dresden, den 21. VII 2012


.....
DRK Kreisverband Dresden e. V.
.....
.....