

Mietvertrag

zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Armin Schenk
OT Wolfen
Rathausplatz 1 in 06766 Bitterfeld-Wolfen
- Vermieterin -

und dem Tierschutzverein Zörbig e.V.
- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Es werden die Gebäude einschließlich Inventar und Außenflächen des Grundstücks Tiergehege Reuden, Am Tiergehege 1 im OT Reuden, 06766 Bitterfeld-Wolfen an den Mieter vermietet. Der Mietgegenstand befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 26/1, 27, 29 und 30 der Flur 2 der Gemarkung Reuden, mit einer Größe von ca. 8.435 m².
2. Die vermietete Fläche ist im beigefügtem Lageplan grün gestrichelt gekennzeichnet. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieses Mietvertrages (Anlage 1).
3. Der Mietgegenstand ist mit einem Sozialgebäude, mehreren Stallgebäuden, Nebengelassen und Einfriedungen bebaut.
4. Die übergebenen Tiere sind in der Tierbestandsliste zu erfassen. Sie ist während der Dauer der Mietzeit ständig durch den Mieter zu aktualisieren und bildet die Grundlage der Rückgabe des Tierbestandes bei Vertragsende. Der Tierbestand entfaltet keine Wirkung auf den Mietzins. Die Tierbestandsliste ist Bestandteil des Mietvertrages (Anlage 2).
5. Die übergebenen Schlüssel sind in der Inventarliste zu vermerken. Alle Schlüssel, auch neubeschaffte sind bei Vertragsende entschädigungslos an die Vermieterin zurückzugeben. Die in der Inventarliste aufgeführten beweglichen Einrichtungen und Gegenstände werden für die Dauer der Mietzeit mit vermietet. Der Mietzins dafür ist in der Gesamtmiete enthalten. Die Inventarliste ist Bestandteil des Mietvertrages (Anlage 3).

§ 2 Mietzweck

1. Der Mieter mietet den Mietgegenstand zur Weiterführung des Tiergeheges Reuden.
2. Der Mieter verpflichtet sich, behördliche Auflagen, die den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sofort der Vermieterin mitzuteilen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt so zu betreiben, dass es wirtschaftlich keine Wertminderung erfährt. Dies gilt nicht für die übliche jährliche Abschreibung.
4. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt die Vermieterin nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

§ 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt zum 01.01.2023 und endet am 31.12.2032.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

§ 4 Mietzins

1. Der monatliche Mietzins errechnet sich wie folgt:

Gebäudenutzfläche (Sozialgebäude)	213 m ²	x	4,00 €	=	852,00 €
Gebäudenutzfläche (Stallgebäude)	116 m ²	x	1,50 €	=	174,00 €
übrige Freifläche	8.106 m ²	x	0,25 €	=	2.026,50 €
<hr/>					
monatlicher Mietzins gesamt:					<u>3.052,50 €</u>

2. Die Vermieterin erlässt dem Mieter die monatliche Miete i.H.v. 3.052,50 EUR. Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter dazu sämtliche Erneuerungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten (innerhalb und außerhalb) auf eigene Kosten durchzuführen. Die Durchführung dieser Leistungen ist nicht an Termine gebunden, die die Vermieterin festlegt, sondern richtet sich nach der Notwendigkeit entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflicht des Mieters und den Notwendigkeiten zur Umsetzung des Mietzweckes (in Verbindung mit § 12 Abs. 1).
3. Der Mieter hat sämtliche, im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, anfallenden Nebenkosten zu tragen, insbesondere:
 - a) die laufenden öffentlichen Lasten, z.B. die Grundsteuer,
 - b) weitere Nebenkosten entsprechend Betriebskostenverordnung (BetrKV) und Abgaben, die während der Mietzeit entstehen und die auf den Mieter übertragen werden können, hat er ebenfalls aufzubringen.
 - c) der Mieter hat mit den einzelnen Versorgern direkt Lieferverträge abzuschließen, wenn eine Abrechnung durch die Vermieterin nicht möglich oder erforderlich ist.

§ 5 Außerordentliche Kündigung

1. Beiden Vertragsparteien steht das Recht der fristlosen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grunde zu.
2. Die Vermieterin kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung insbesondere dann kündigen, wenn:
 - a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder mit sonstigen Zahlungsverpflichtungen länger als zwei Monate ganz oder teilweise im Rückstand ist,
 - b) der Mieter oder die für diesen tätige Personen sich erheblicher Belästigungen gegenüber der Vermieterin, Anwohnern oder den für diese tätigen Personen schuldig machen,
 - c) der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder dessen unbefugte Überlassung an dritte Personen trotz Mahnung der Vermieterin fortsetzt,
 - d) der Mieter gegen behördliche Vorschriften, insbesondere wiederholt gegen Umweltbestimmungen verstößt,
 - e) der Mieter seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung der Vermieterin nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt,

- f) die Mietfläche oder Teile davon für eigene Zwecke der Vermieterin benötigt wird bzw. ein Verkauf oder Tausch vorgesehen ist. In diesem Falle steht dem Mieter das Recht zu, eine Abgeltung seiner Ansprüche zu fordern.
 - g) der Mieter sich auflöst oder aufgelöst wird, zahlungsunfähig ist und über sein Vermögen das außergerichtliche oder gerichtliche Insolvenzverfahren beantragt, eröffnet oder mangels Masse abgelehnt worden ist, oder gegen ihn vergebens vollstreckt worden ist.
3. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall der Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen für die Zeit, für die das Mietverhältnis abgeschlossen war, sowie für alle weiteren Schäden, die die Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Als Mindestschaden kann die Fortzahlung des vereinbarten Mietzinses und eventueller Nebenabgaben bis zum Ablauf der Vertragsdauer verlangt werden, soweit die Vermieterin nicht durch anderweitige Vermietung der Fläche schadlos gestellt wird.

§ 6 Benutzung des Mietgegenstandes - Untervermietung

1. Der Mieter hat die an sich vermietete Fläche ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Er haftet für die durch sein Verschulden eingetretenen Verschlechterungen.
2. Der Mieter darf den Mietgegenstand nicht untervermieten. Ein Kündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.
3. Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos kündigen. Sie kann weiterhin verlangen, dass der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt.
4. Behördliche Auflagen sind vom Mieter unmittelbar auf eigene Kosten zu erfüllen.

§ 7 Bewirtschaftung und Unterhaltung

1. Alle erforderlichen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Pflegearbeiten am Mietgegenstand sind vom Mieter ordnungsgemäß und auf seine Kosten auszuführen.
2. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung nicht innerhalb angemessener Frist nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

3. Der Mieter ist verpflichtet die Mietgegenstände pfleglich zu behandeln, zu warten und bei fahrlässiger oder grob fahrlässiger oder mutwilliger Beschädigung auf eigene Kosten instandzusetzen oder durch gleichwertige Gegenstände zu ersetzen. Die Vermieterin erwirbt jeweils das Eigentum an den ersetzten Mietgegenständen.
Der Mieter muss abgeschriebene Mietgegenstände nicht durch neue ersetzen, nur weil die Vermieterin dies auf Grund des Umstandes der Abschreibung wünscht.
Der Mieter verpflichtet sich bei Ende der Mietzeit für fehlendes Inventar für gleichwertigen Ersatz Sorge zu tragen und diesen der Stadt zu übergeben. Dies gilt nur, soweit kein Eigentumsübergang an den Mieter stattgefunden hat, oder dass diese Sachen bei Mietbeginn noch nicht beschrieben waren.

§ 8 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter hat die Verkehrssicherungspflicht, d.h. er muss Schnee räumen, bei Glatteis streuen lassen bzw. alles erforderlich veranlassen, damit Dritte nicht zu Schaden kommen.

Da der Mietgegenstand sich innerhalb einer Parkanlage befindet erfolgt kein bzw. nur ein eingeschränkter Winterdienst. Deshalb kommen die Mietvertragsparteien überein, dass bei Notwendigkeit der Mieter selbst von der Verkehrsanlage Dorfstraße (Wolfen-Reuden) bis zum Mietgegenstand für ein gefahrloses Erreichen Sorge trägt. Dieser Bereich ist in der Anlage 1 blau schraffiert gekennzeichnet.

§ 9 Versicherungen

Für das Mietobjekt ist eine Gebäudeversicherung abgeschlossen; mit den Risiken Feuer, Leitungswasser und Sturm. Die Vermieterin stellt dem Mieter diese Versicherungskosten jährlich in Rechnung (zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages 30,12 EUR halbjährlich ergo 60,24 EUR im Jahr).

Der Mieter hat die dem Mietzweck entsprechenden üblichen Betriebshaftpflichtversicherungen für Personen- und Sachschäden abzuschließen und der Vermieterin auf Verlangen vorzuweisen.

Der Mieter erklärte ausdrücklich auf den Abschluss einer Inventarversicherung einschließlich Risiko Einbruchdiebstahl sowie eine Glasbruchversicherung zu verzichten. Dem Mieter ist bewusst, dass er Schäden, die eine Inventarversicherung reguliert hätte, auf eigene Kosten beseitigen muss. Dies gilt insbesondere für Gebäudeschäden, die im Zusammenhang mit Einbruchdiebstahl entstanden sind. Die Gebäudeversicherung greift in derartigen Fällen nicht. Ein Ersatz im Rahmen der Abrechnung des Mietvertrages der Aufwendungen für Schäden, die solche Versicherungen reguliert hätten, wird durch die Vermieterin in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Die Vermieterin verpflichtet sich, die bestehende Inventarversicherung unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu kündigen. Die in der Zeit zwischen Übergabe des Mietobjektes an den Mieter und Wirksamwerden der Kündigung anfallenden Kosten der Inventarversicherung werden dem Mieter in Rechnung gestellt (derzeit jährlich 82,50 EUR).

§ 10 Beendigung der Mietzeit

1. Nach Beendigung der Mietzeit ist der Mietgegenstand ordnungsgemäß an die Vermieterin zurückzugeben.
2. Einrichtungen und Bebauungen mit denen der Mietgegenstand versehen wurde, sind vom Mieter zu entfernen.
3. Die Mietfläche hat der Mieter so zu übergeben, dass die weitere Fortsetzung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gewährleistet ist.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Klauseln dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, in einem derartigen Fall eine neue Regelung zu vereinbaren, die im Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Vermieterin erlässt entsprechend § 4 Abs. 2 dem Mieter den Mietzins. Zum Nachweis der geleisteten Aufwendungen des Mieters wird dieser im Rahmen der Abrechnung der Verwendung des Zuschusses zum Betrieb des Tiergeheges separat diese Aufwendungen ausweisen und belegen.
2. Vor Beginn der Mietzeit ist als Anlage 4 zu diesem Vertrag ein Protokoll über den Erhaltungszustand der Gebäude, seiner Einrichtungen und seiner Außenanlagen anzufertigen. Gegebenenfalls sind einzelne Zustandsbeschreibungen durch Fotos zu belegen. Die Anfertigung dieses Protokolls hat durch mindestens je einen fachmännischen Vertreter der Vermieterin und des Mieters zu erfolgen. Die in diesem Protokoll festgestellten Sachverhalte sind durch Unterschriften der Protokollierenden zu bestätigen. Mieter und Vermieterin erhalten jeweils gleichlautende Exemplare dieses Protokolls sowie eventuell hergestellte Fotos.
3. Die Flurstücke 29 und 30 der Flur 2 der Gemarkung Reuden sind zur wirtschaftlichen Nutzung Tiergehege von den privaten Eigentümern gepachtet. Hierzu wird vereinbart, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen weiterhin Vertragspartner innerhalb dieser Pachtverträge bleibt und den entsprechenden Pachtzins trägt. Als Anlage 5 ist eine Aufstellung der Vertragsflächen beigefügt. Die Vermieterin behält sich das Recht vor, diese Aufwendungen im Rahmen der Abrechnung des Mietvertrages nach Abs. 1 zu berücksichtigen.

4. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftformerfordernis.
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.
6. Jede Partei erhält eine gleich lautende Ausfertigung des Vertrages.

Bitterfeld-Wolfen, ,

.....
Stadt Bitterfeld-Wolfen

.....
Tierschutzverein Zöbzig e.V.

Anlagen

- 1 Lageplan (liegt bereits vor, Anpassung vorbehalten)
- 2 Tierbestandsliste (wird erst bei Ausfertigung und Übergabe erstellt)
- 3 Inventarverzeichnis (wird erst bei Ausfertigung und Übergabe erstellt)
- 4 Protokoll zum Zustand der baulichen Anlagen (wird erst bei Ausfertigung und Übergabe erstellt)
- 5 Aufstellung der Pachtverträge und der anteiligen Pachtzinsen (wird erst bei Ausfertigung und Übergabe erstellt)