

Mietvertrag

Zwischen der

Gemeinde Jänschwalde

vertreten durch die **Amtsdirktorin
des Amtes Peitz**

Frau Elvira Hölzner
Schulstraße 6
03185 Peitz

(im folgenden nur noch „Vermieter“)

und der

Lausitz Energie Bergbau AG
Leagplatz 1
03050 Cottbus

vertreten durch

(im folgenden nur noch „Mieter“)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand, Vertragszweck und Übergabe

1.

Im Objekt des Vermieters im Dienstleistungszentrum Drewitz, Dorfstraße 71A in 03197 Jänschwalde / OT Drewitz, Kellergeschoss, werden folgende Räume und Flächen an den Mieter vermietet:

Büro, ca. 11,00 m².

Die Mietsache ist im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Dieser Plan ist als Anlage 1 Bestandteil des Vertrages.

Folgende Räume werden mitgenutzt:

Eingangsbereiche / Flure / Treppen / WCs.

Bei Bedarf können der Vereinsraum im Keller und der Saal im Erdgeschoss ebenfalls genutzt werden. Hierzu bedarf es der terminlichen Abstimmung mit dem Ortsbürgermeister des Ortsteiles Drewitz.

2.
Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Büro. Zur Änderung der hier genannten Nutzung bedarf es der Zustimmung des Vermieters.

3.
Der Mietgegenstand ist leer. Im Übrigen wird die Mietsache in dem Zustand übergeben, in dem der Mieter sie besichtigt hat und wie sie dokumentiert ist, sh. Anlage 2 als Bestandteil des Vertrages.

§ 2 Miete

1.
Die monatliche (pauschale) Warmmiete beträgt 66,00 EUR (6,00 EUR/m²).

2.
Der Vermieter ist berechtigt, Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen. Die Erhöhung bedarf der Schriftform und ist dem Mieter spätestens 3 Monate vor der fälligen Erhöhung mitzuteilen.

3.
Die Warmmiete ist monatlich im Voraus, spätestens zum jeweils 3. Werktag des Monats fällig und ist einzuzahlen auf das Konto der Gemeinde Jänschwalde:

Sparkasse Spree-Neiße
IBAN: DE12 1805 0000 3509 1010 00
BIC: WELADED1CBN
Verw.-Zweck: 57311.9810.

4.
Die Fälligkeit bestimmt sich nach dem Eingang des Geldes bzw. nach der Gutschrift der Zahlung auf dem entsprechenden Konto. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 €, unbeschadet der Geltendmachung weiterer Verzugszinsen und sonstig entstandener Kosten, zu berechnen.

5.
Die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter ist nur möglich, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

6.
Eine Minderung der Miete ist nur bei einer wesentlichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit und auch nur dann zulässig, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

§ 3 Mietdauer

1.
Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2021** und wird vorerst für die Dauer von **2** Jahren abgeschlossen. Eine stillschweigende Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr kommt dann zustande, wenn nicht eine der Parteien den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten, jeweils zum 31.12. eines Jahres, schriftlich kündigt.

2.

Die Auflösung des Mietverhältnisses in beiderseitigem Einvernehmen ist nicht an die in Abs. (1) genannten Fristen gebunden.

3.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545/§597 BGB wird ausgeschlossen, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. Das Mietverhältnis gilt in diesem Fall nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 4 Zustand des Mietobjektes, Instandhaltung, Renovierung

1.

Der Vermieter übergibt die Mieträume in einem für den Mietzweck geeigneten Zustand. Der Mieter übernimmt die Renovierung zu Mietbeginn.

2.

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.

3.

Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

§ 5 Nutzung der Mietsache / Untervermietung

1.

Der Mieter ist nicht befugt, den Charakter der Mietsache zu ändern.

2.

Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.

§ 6 Mängel, Gefahren und Mängelanzeige

1.

Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes wesentlich herabsetzen und zu deren Beseitigung der Vermieter verpflichtet ist, hat der Mieter einen Anspruch auf die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist ab der Anzeige des Mangels. Schlägt der Versuch der Mängelbeseitigung fehl oder ist die Mängelbeseitigung unmöglich oder unzumutbar, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf die außerordentliche Kündigung oder auf eine Mietminderung. Eine Minderung ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn der zur Minderung berechtigende Mangel auf einer Ursache beruht, die außerhalb der Vermietersphäre liegt.

2.

Der Vermieter haftet uneingeschränkt für Schäden, die auf nach Vertragsschluss entstehenden und von ihm verschuldeten Mängeln beruhen. Er haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandene Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Das gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

3.

Der Vermieter sorgt für einen ordnungsgemäßen Anschluss des Mietobjektes an die Versorgungseinrichtungen, haftet aber nicht für Schäden, die in Zusammenhang hiermit, insbesondere durch Störung und Unterbrechung, entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Vermieters zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Medienversorgungsträger verursacht werden, tritt der Vermieter seine Ansprüche gegen den betreffenden Versorgungsträger hiermit an den Mieter ab. Der Mieter nimmt die Abtretung an. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall/anstieg oder Veränderungen entstehen; der Mieter hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.

4.

Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit diese Schäden von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen oder von Dritten schuldhaft verursacht werden, die sich mit seinem Wissen oder seiner Duldung oder auf seine Veranlassung hin in dem Anwesen aufhalten.

§ 7 Haftung, Verkehrssicherungspflichten und Genehmigungen

1.

Die Verkehrssicherungspflichten des Mietgegenstandes einschließlich mitvermieteter Nebenräume gehen mit Übergabe des Mietobjektes auf den Mieter über. Der Mieter stellt den Vermieter gegenüber allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

2.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

3.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen im Mietobjekt aufhalten oder dieses aufsuchen, verursacht werden. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Im Falle drohender Schäden und unbekanntem Aufenthalts des Mieters ist eine schriftliche Mahnung und Fristsetzung entbehrlich. Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

4.

Behördliche oder Zustimmungen sonstiger Dritter sowie Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu beschaffen.

§ 8 Bauliche Änderungen, Einbringung von Einrichtungen

1.
Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung des Mietobjektes erforderlich sind. Zu dulden hat er ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung des Mietobjektes oder sonstiger Teile des Objektes, soweit sie ihn nur unwesentlich beeinträchtigen. Die Ausführung vorgenannter Erhaltungs- / Verbesserungsmaßnahmen erfolgt in zeitlicher Abstimmung mit dem Mieter.
2.
Soweit der Mieter Maßnahmen nach Abs. (1) zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Führen Maßnahmen zur Beeinträchtigung oder zur Aufhebung der Gebrauchsmöglichkeit, so ist der Vermieter verpflichtet, die Miete für die Zeit der Beeinträchtigung angemessen zu ermäßigen.
3.
Jegliche Veränderungen an der Mietsache bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters. Hierzu gehört unter anderem auch das Aufstellen oder die Anbringung von Werbeanlagen, Antennenanlagen und der Gleichen.
4.
Der Mieter übernimmt die Haftung für alle Schäden im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen.
5.
Die Haltung von Tieren bedarf grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.

§ 9 Betreten der Mieträume

1.
Der Vermieter oder sein Beauftragter dürfen das Mietobjekt zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit und während der Geschäftszeiten des Mieters betreten und besichtigen. Zur Abwendung drohender Gefahren kann der Vermieter das Mietobjekt auch ohne vorherige Ankündigung betreten.
2.
Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter, auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, das Mietobjekt nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu betreten. Rechtzeitig ist die Ankündigung, wenn sie 5 Arbeitstage vor dem angestrebten Termin erfolgt. Übliche Besichtigungszeiten sind an Werktagen zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Vertrages ist das Büro in ordnungsgemäßen Zustand, leer und gereinigt, an den Vermieter zu übergeben, wobei eine Endrenovierung nicht gefordert wird. Der Mieter hat alle Schlüssel, auch selbstbeschaffte, zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 11 Besondere Vereinbarungen

1.
Der Mieter verpflichtet sich, alle notwendigen mit dem Mietgegenstand verbundenen Versicherungen abzuschließen. Insbesondere ist der Mieter für alle schuldhaft verursachten Personen -und Sachschäden, die sich aus dem Bürobetrieb ergeben, haftbar. Diesbezüglich verpflichtet sich der Mieter zum Abschluss einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung.
2.
Der Vermieter übernimmt den Abschluss der Gebäudeversicherung.
3.
Der Mieter übernimmt den Abschluss der Inhaltsversicherung für eigen angeschafftes Inventar.

§ 12 - Schriftform

1.
Andere als in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung der Schriftformklausel selbst bedarf der Schriftform.
2.
Nebenabreden bestehen nicht.

Peitz, den _____, den _____

Für den Vermieter

Für den Mieter:

E. Hölzner
Amtsdirktorin

J. Exler
Bauamtsleiter

LEAG
Lausitz Energie Bergbau AG

Anlagen