

Mietvertrag

Zwischen der Stadt Bernburg (Saale)
Schlossgartenstraße 16, 06406 Bernburg (Saale)
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Henry Schütze
-Vermieterin-

und dem Salzlandkreis
Karlsplatz 37
06406 Bernburg (Saale)
vertreten durch den Landrat Herrn Markus Bauer
-Mieterin-

Präambel

Im Zeitraum von August 2008 – April 2010 wurde das Gebäude Schlosstr. 24 durch die Stadt Bernburg (Saale) zur Nutzung als Musikschule grundhaft saniert sowie um- und ausgebaut. Das Gebäude wurde der Musikschule Bernburg e.V. im April 2010 übergeben. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte mit Fördermitteln aus dem Programm „Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“, woraus sich eine Zweckbindung zur Nutzung des Gebäudes als Musikschule für die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung, also bis 30.04.2020 ergibt.

Der Kreistag des Salzlandkreises hat am 07.12.2016 die Variante 8 des Kulturentwicklungsplanes beschlossen, nach der die Musikschule in Bernburg der Kreismusikschule, einem Bereich innerhalb der Kreisverwaltung, zugeordnet werden und nicht mehr von der Musikschule Bernburg e.V. betrieben werden soll.

Entsprechend der Regelung in § 3 des bestehenden Rahmenvertrags zu den Strukturveränderungen im Kulturbereich 2006 zwischen dem Landkreis Bernburg, heute Salzlandkreis, und der Stadt Bernburg (Saale) vom 04.11.2005 wird der Salzlandkreis das bisher seit 1994 als Musikschule an der Musikschule Bernburg e.V. vermietete Gebäude in der Schlosstraße 24 in Bernburg (Saale) für den Bernburger Teil der Kreismusikschule nutzen. Der bestehende Mietvertrag mit der Musikschule Bernburg e.V. soll zum Ablauf des Schuljahres 2017/2018 aufgehoben werden.

Mit dem Salzlandkreis als neuem Betreiber der Musikschule wird deshalb der nachfolgende Mietvertrag geschlossen.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Mietvertrages ist das Gebäude der Musikschule auf dem Grundstück in Bernburg (Saale), Schlosstr. 24 (Flur 42 Flurst. 76/9). Vermietet wird das gesamte Gebäude mit einer Mietfläche von 813,33 m². Die Flächenberechnung und Raumaufstellung sind als Anlage 1 Bestandteil des Mietvertrages.
2. Die Vermieterin vermietet der Mieterin das Gebäude zum Betreiben einer Musikschule im Sinne des Musikschulgesetzes Sachsen-Anhalt.

3. Die Mieterin hat an der Hoffläche (Kennzeichnung in der Anlage 2 ein Mitbenutzungsrecht (Fluchtweg, Feuerwehrzufahrt, Abstellen von Abfallbehältern, kulturelle Veranstaltungen). Das Mitbenutzungsrecht schließt andere Nutzer nicht aus. Insbesondere wird der Hof tageweise bei Veranstaltungen im Schlosshof oder im Osttorhaus von der BFG - Bernburger Freizeit GmbH als Veranstaltungsfläche und/oder als Fluchtweg benötigt. Tagsüber soll die Fläche in der Regel auch öffentlich zugänglich sein.

Die vormalige Mieterin, der Musikschule Bernburg e.V. hat folgende Schlüssel zu den in der Anlage 2 gekennzeichneten Toren erhalten.

-
-

Die Schlüssel gelten durch die Objektübergabe an den Salzlandkreis als an die Mieterin (SLK) übergeben.

Kulturelle Veranstaltungen im Hof hat die Mieterin rechtzeitig vorher terminlich mit der BFG- Bernburger Freizeit GmbH, Lindenplatz 9, 06406 Bernburg (Saale), abzustimmen. Im Kollisionsfall genießen die Veranstaltungen der Mieterin Priorität.

§ 2 Mietzeit, ordentliche Kündigung

1. Der Mietvertrag beginnt am 01.08.2018.
2. Das Mietverhältnis wird für die Dauer von 10 Jahren geschlossen und endet am 31.07.2028. Darüber hinaus verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um 5 Jahre, wenn es nicht von einem Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum Vertragsende oder Ablauf eines Verlängerungszeitraumes gekündigt wird.
3. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Außerordentliche Kündigung

1. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Für beide Vertragsparteien liegt ein außerordentlicher Kündigungsgrund unter anderem vor, wenn die jeweils andere Partei nachhaltig und grob auf andere Weise gegen eine ihr obliegende Pflicht aus dem Mietvertrag verstößt.
2. Ein außerordentlicher Kündigungsgrund liegt für die Vermieterin darüber hinaus dann vor, wenn
 - ◆ die Mieterin mit der Zahlung des Mietzinses mit mindestens 2 Monatsbeträgen in Verzug kommt,
 - ◆ wenn die Mieterin nach einer Abmahnung durch die Vermieterin wiederholt gegen behördliche Vorschriften und Anordnungen zum Betrieb einer Musikschule verstößt.

§ 4 Rückgabe des Mietobjektes

Bei Beendigung des Mietvertrages ist das Mietobjekt im ordnungsgemäßen, betriebsfähigen und gereinigtem Zustand zurückzugeben. Die Mieterin ist berechtigt, eingebrachtes Inventar aus den Mietobjekten zu entfernen.

§ 5 Mietzins

1. Die monatliche Kaltmiete beträgt 3.250,- €.

Dieser Mietzins wird für 10 Jahre fest vereinbart.

Die Parteien verpflichten sich, 18 Monate vor Ablauf der 10 Jahre miteinander über einen neuen Mietzins zu verhandeln.

Die Regelungen dieses Absatzes gelten entsprechend für jeden Verlängerungszeitraum

2. Darüber hinaus hat die Mieterin Vorauszahlungen auf die Nebenkosten gemäß Abs. 5 zu zahlen. Die Höhe der Vorauszahlungen wird aufgrund der zu erwartenden Nebenkosten von der Vermieterin berechnet. Die Vorauszahlungen können jährlich auf der Grundlage der zu erwartenden Nebenkosten durch die Vermieterin neu festgelegt werden.
3. Miete und Nebenkosten sind jeweils bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats auf das Konto der Stadt Bernburg (Saale) bei der Salzlandsparkasse IBAN DE43 8005 5500 0260 0001 08 BIC NOLADE21SES unter Angabe des Verwendungszwecks: Kassenzeichen 135854-55-004 zu zahlen.
4. Soweit möglich hat die Mieterin Verträge mit Versorgungsträgern (z.B. Trinkwasser/ Abwasser, Strom, Gas, Müllabfuhr) selbst und auf ihre Kosten abzuschließen.
5. Alle Nebenkosten übernimmt die Mieterin. Nebenkosten sind alle umlagefähigen Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Energiekosten, Heizungskosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Grundsteuern, Gebäudeversicherung. Zu den Nebenkosten gehören auch die Wartungs- und Prüfungskosten für den Betrieb der Heizungsanlage, der Brandmeldeanlage und der Rauchmelder, der Notlichtanlage und der Sicherheitsbeleuchtung, der Aufzugsanlage, der gesteuerten T 90-Türen und der sonstigen technischen Anlagen des Gebäudes sowie alle weiteren dafür erforderlichen Kosten (Anlage 3). Für den Abschluss der Wartungsverträge und die Durchführung der vorgeschriebenen Prüfungen und Wartungen der technischen Anlagen ist die Vermieterin verantwortlich. Die bei Vertragsabschluss bestehenden Wartungsverträge einschließlich der damit verbundenen Kosten, die Kosten von vorgeschriebenen technischen Prüfungen, die sonstigen Kosten für den Betrieb der technischen Anlagen und die Kosten der Gebäudeversicherung Stand 2018 sind in der Anlage 3 zu diesem Vertrag zusammengefasst.

6. Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung ist der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

§ 6 Zustand und Instandhaltung des Mietobjektes

1. Das Mietobjekt wurde im betriebsfähigen Zustand an die Mieterin übergeben. Die Mieterin erkennt an, dass sich das Mietobjekt bei Übergabe in einem Zustand befindet, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht.
2. Die Mieterin verpflichtet sich das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, zu erhalten sowie für Sauberkeit und Ordnung zu sorgen.
3. Mängel an der Bausubstanz sowie den technischen Anlagen und Einrichtungen hat die Mieterin der Vermieterin zur Geltendmachung etwaiger Gewährleistungsansprüche unverzüglich anzuzeigen.
4. Sofern während der Mietzeit Instandhaltungsmaßnahmen notwendig werden, um das Mietobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, hat die Mieterin die Kosten bis zu einer Höhe von 10% der Nettokaltmiete (derzeit 3.900,- €) jährlich zu tragen. In diesem Umfang hat die Mieterin selbst die fachgerechte Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen in Auftrag zu geben. Die Mieterin hat das Liegenschaftsamt der Vermieterin über jede einzelne Maßnahme vor deren Beginn in Kenntnis zu setzen. Instandhaltungsmaßnahmen sind solche, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Mietgegenstands vorgenommen werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, z.B. , Reparaturen an Türklinken und Fensterhebeln, Ersatz von Leuchtstoffröhren, Ersatz von einzelnen defekten Bodenfliesen, Anstrich von Holzfenstern von außen. Unter die Kosten der Instandhaltung fällt damit der Aufwand, der bedingt durch die Art der Nutzung in gewissen Abständen regelmäßig anfällt.
5. Von der Kostenbegrenzung nach Abs. 4 ausgenommen sind Schönheitsreparaturen. Diese sind nach Bedarf in angemessenen Abständen von der Mieterin auf eigene Kosten fachgerecht durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
6. Die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen übernimmt die Vermieterin. Instandsetzung ist die Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes des Pachtobjektes durch Reparatur oder Wiederbeschaffung bei Beschädigungen, die nicht durch Zeitablauf oder regelmäßige Nutzung verursacht wurde, z.B. Wasserrohrbrüche, Schäden am Dach, Reparatur der Eingangstür nach Einbruch u.ä.

§ 7 Bauliche Veränderungen, gestalterische Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen darf die Mieterin nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin vornehmen.
2. Gestalterische Veränderungen, z.B. Änderung der farblichen Gestaltung von Wänden und Fußböden insbesondere bei Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen bedürfen der schriftlichen Einwilligung der Vermieterin.
3. Ein Erstattungsanspruch für geleistete Investitionen der Mieterin bei Beendigung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

§ 8 Haftungsansprüche, Haftungsausschluss, Verhalten im Schadensfall

1. Die Mieterin haftet für Schäden am Vertragsgegenstand nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Die Mieterin haftet auch für Schäden, welche durch ihre Besucher, Gäste, Mitarbeiter, und Beauftragte im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes schuldhaft herbeigeführt werden. Die Beweislast für ein nichtschuldhaftes Handeln obliegt der Mieterin. Sie verzichtet ferner auf den Entlastungsbeweis gemäß § 831 BGB.
2. Die Mieterin stellt die Vermieterin von etwaigen Haftungsansprüchen ihrer Bediensteten oder Beauftragten und sonstiger Dritter frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes entstehen und die auf einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Mieterin nach § 10 Abs. 6 beruhen.
3. Schäden am Mietobjekt sind der Vermieterin sofort nach Kenntniserlangung durch die Mieterin anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Leitungswasser, Feuer oder Sturm verursacht wurden, da diese Schäden durch die Eigentümerin unverzüglich der Gebäudeversicherung zu melden sind. Wird die Regulierung derartiger Schäden wegen verspäteter Meldung von der Versicherung abgelehnt und hat die Mieterin die Verspätung zu vertreten, so hat sie der Vermieterin den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 9 Versicherungen

1. Für das Mietobjekt hat die Vermieterin eine Gebäudeversicherung gegen die Risiken Feuer, Leitungswasser und Sturm, Aufwendungen für die Beseitigung von Gebäudebeschädigungen durch Einbruchdiebstahl oder den Versuch einer solchen Tat bis 6.000,- € je Schadenfall, Aufwendungen für die Beseitigung von böswilligen Gebäudebeschädigungen einschließlich Graffiti bis 3.000,- € je Versicherungsfall, Selbstbehalt 500,- € je Versicherungsfall, Entschädigungsgrenze für die beiden letzten Risiken für alle Schadenereignisse des Versicherungsjahres 15.000,- € abgeschlossen. Die Vermieterin wird diese oder entsprechende Versicherungen während der gesamten Vertragsdauer aufrecht halten. Auf Verlangen der Mieterin hat die Vermieterin der Mieterin die Versicherungspolice vorzulegen sowie die Prämienzahlung nachzuweisen.
2. Die Mieterin schließt bei Vertragsbeginn eine den Wert des gesamten Inventars und Zubehörs abdeckende Gebäudeinhaltsversicherung für Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm und Einbruchdiebstahl sowie Vandalismus ab und hält diese während der

gesamten Vertragsdauer aufrecht. Auf Verlangen der Vermieterin hat die Mieterin der Vermieterin die Versicherungspolice vorzulegen sowie die Prämienzahlung nachzuweisen.

§ 10 Sonstige Rechte und Pflichten der Mieterin

- 1.** Die Mieterin verpflichtet sich, den Betrieb der Musikschule so zu führen, dass die Zweckbindung des Gebäudes als Musikschule auf Dauer sichergestellt ist.
2. Die Mieterin ist zur Untervermietung der im Raumplan (Anlage 1) mit „Band“ benannten Räume als Proberaum für Musikgruppen berechtigt.
3. Die Mieterin hat sich an der Pflege des Hofes zu beteiligen. Dies gilt nicht für die Flächen der Feuerwehrezufahrt zum Schloss, vgl. blaue Kennzeichnung in der Anlage 2.
4. Die Mieterin ist berechtigt, die in der Anlage 4 gekennzeichnete Fläche vor der Musikschule (Zuwegungen) zu nutzen. Die Öffentlichkeit darf durch die Nutzung nicht langfristig ausgeschlossen werden.
5. Die Mieterin ist verpflichtet, die in der Anlage 4 gekennzeichnete Fläche vor der Musikschule (Zuwegungen) auf ihre Kosten zu pflegen, zu reinigen und insbesondere im Winter verkehrssicher zu halten.
- 6.** Die Verkehrssicherungspflicht für das Gebäude und die in der Anlage 4 gekennzeichnete Fläche (Zuwegungen) übernimmt die Mieterin.
7. Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Hoffläche im Rahmen ihrer eigenen Nutzungen. Dies gilt nicht für die Feuerwehrezufahrt zum Schloss, vgl. Kennzeichnung in der Anlage 2 in blau. Sie haftet nicht für Schäden, die während oder aufgrund der Nutzung durch die Vermieterin oder die BFG - Bernburger Freizeit GmbH oder die Öffentlichkeit am Grundstück oder zum Nachteil von Dritten entstehen.
8. Die Mieterin erklärt die Schuldübernahme gem. § 415 BGB hinsichtlich aller aus dem Mietverhältnis aufgrund des Mietvertrags zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Musikschule Bernburg e.V. über das Gebäude der Musikschule auf dem Grundstück in Bernburg (Saale), Schlossstr. 24 (Flur 42 Flurst. 76/9) mit einer Mietfläche von 813,33 m² vom 07.02.2011 resultierenden Ansprüche der Stadt Bernburg (Saale) gegen den Musikschule Bernburg e.V. (Nebenkostenabrechnung, Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche wegen nicht erfüllter Pflichten aus dem Mietverhältnis). Die Stadt Bernburg (Saale) genehmigt die Schuldübernahme. Die Vertragsparteien gehen grundsätzlich davon aus, dass hier lediglich die Schuldübernahme wegen der ausstehenden Nebenkostenabrechnung 2017/2018 zum Tragen kommen wird.

§ 11 Schriftform, salvatorische Klausel

1. Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abdingung des Schriftformerfordernisses.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich in einem solchen Fall zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der ungültigen Bestimmung gewollten Zweck entspricht.

Anlagen, die Bestandteil des Vertrages sind:

- Anlage 1: Flächenberechnung und Raumaufstellung Gebäude
- Anlage 2: Lageplan Hoffläche und Tore
- Anlage 3: Aufstellung der Wartungskosten, Prüfungskosten, sonstigen Kosten der technischen Ausstattung, Kosten der Gebäudeversicherung, Stand 2018
- Anlage 4: Lageplan Zuwegungen vor dem Gebäude

Bernburg (Saale),

Bernburg (Saale),

.....
Henry Schütze
Oberbürgermeister
Stadt Bernburg (Saale)

.....
Markus Bauer
Landrat
Salzlandkreis

Vermieterin

Mieterin