

Mietvertrag

Zwischen Herrn / Frau / Investor

Name: _____

Adresse: _____
nachfolgend – Vermieter - genannt

und der Gemeinde / Stadt / Kreisverwaltung

Name: _____

vertreten durch: _____

geschäftsansässig: _____
nachfolgend – Mieter - genannt

§ 1 Vertragsgegenstand und Mietzweck

Der Vermieter überlässt dem Mieter ein Gebäude (nachfolgend – BV – genannt in modularer Bauweise aus der Typenserie DOMUS Hybrid des Lieferanten mit der Bezeichnung _____ (z.B. DOMUS Hybrid 32/64/88/96/DOMUS Vario o.ä.). Vermieter und Mieter bestätigen, dass das BV und die damit zusammenhängende Vermietung zur Schaffung von Wohnraum für Asylbewerber und / oder Flüchtlinge erfolgt.

1. Eine Verwendung des BV seitens des Mieters für andere Zwecke ist ausgeschlossen. Es sei denn, dass sich die Vertragsparteien auf andere Verwendungsmöglichkeiten (Kita´s o.ä.) unter Beibehaltung mindestens von zahlender Miete einigen.
2. Die Ausstattung des BV ergibt sich aus dem Auftrag, den der Vermieter seinem ausführenden Projektmanagement / Lieferanten erteilt bzw. erteilt hat. Der Auftrag wird/ist Bestandteil dieses Mietvertrages.
3. Das BV wird vom Vermieter an folgendem Standort aufgestellt: _____ (gem. beigefügtem Lageplan). Eine Veränderung des Standortes ist jederzeit möglich, bedarf aber der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nicht gestattet.

§ 2 Aufstellung des Vertragsgegenstandes

1. Das BV wird vom Vermieter an den vereinbarten Standort gebracht und dort montiert. Dem Mieter obliegt
 - a) die Bereitstellung einer ungehinderten Zufahrt zum Aufstellungsort für Transportfahrzeuge mit einer Gesamtlast von bis zu 35, einer Breite von 2,60 m,
 - b) die Bereitstellung einer planebenen Entladestelle,
 - c) die Herstellung der Anschlüsse für die Energieversorgung, ggfs. an die Kanalisation und die Ausführung sonstiger für die beabsichtigte Nutzung erforderlicher Maßnahmen,
 - d) die Beantragung und Einholung ggfs. erforderlicher behördlicher Genehmigungen für die Aufstellung des BV und die Erfüllung darin enthaltener Auflagen,
 - e) die Einholung von allen sonst erforderlichen Genehmigungen, damit der Aufstellung des BV gesichert ist.
2. Die Kosten der Transporte und einer der evtl. erforderlichen Montage ergeben sich aus dem o.a. Auftrag an den ausführenden Projektmanager / Lieferanten und ist Bestandteil dieses Vertrages ist.

3. Ist eine ungehinderte Zufahrt zum Aufstellungsort nicht gegeben oder ist die Entladestelle nicht planeben, so kann der Vermieter die für die Aufstellung notwendigen Voraussetzungen unter Einsatz eigenen Materials und eigener Hilfskräfte schaffen. Die dadurch anfallenden Kosten sind vom Mieter zu tragen.

§ 3 Mietzeit

1. Die Mietzeit und Beginn der Mietzahlungsfrist beginnt mit dem Tage der Montagefertigstellung an das BV am vereinbarten Standort aufgestellt worden ist. Die beginnt auch, wenn auf Veranlassung des Mieters schon eine Nutzung durch Geräte oder Bewohner veranlasst wird, oder wenn sich die Aufstellung aus Gründen verzögert, die vom Mieter zu vertreten sind. Erfolgt die Aufstellung zu einem späteren Zeitpunkt aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, so beginnt die Mietzeit mit dem auf die Aufstellung folgenden Tag.
2. Das Mietverhältnis wird fest auf _____ Jahre bis zum _____ abgeschlossen.
3. Nach Zahlung der gesamten Mietraten, hat der Mieter die Option / das Recht das Eigentum an dem BV gegen Zahlung von einem Euro zu erwerben.

§ 4 Mietzins

1. Die Miete beträgt _____ pro Monat.
2. Der erste Mietzins ist am Tage der Übergabe des BV fällig und für die Zeit bis zum Ende des laufenden Übergabemonats zu zahlen. Danach erfolgt die Zahlung der Miete wie folgt: Die Miete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto _____ zu zahlen. Kontonummer wird ggfls. noch bekannt gemacht.
3. Aufrechnung gegen oder ein Zurückbehaltungsrecht an fälligen Mietzinsen ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
4. Ist der Mieter an der Nutzung des Vertragsgegenstandes während der Mietzeit gehindert, z.B. weil die Arbeiten am Einsatzort ruhen, so hat dies keinen Einfluss auf die Verpflichtung zur Mietzinszahlung.
5. Zum Zwecke der An,- Vor,- Zwischen- oder Endfinanzierung ist es dem Vermieter gestattet, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten an fremde Dritte (Investoren, Finanziere, Banken) zu verkaufen, abzutreten, oder zu übertragen.

§ 5 Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit der Zahlungsverpflichtung in Verzug gerät und der rückständige Betrag entgegen den Regeln gemäß § 4 Abs. 1 BGB eine Monatsmiete übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
 - b) seine vertragliche Verpflichtung in grober Weise schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
 - c) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter
 - d) seine mietvertraglichen Verpflichtung in einem solchen Maß verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - e) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.
2. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6 Gefahrtragung

1. Während der Dauer der Mietzeit trägt der Mieter die Gefahr des zufälligen Untergangs, des Verlustes oder der Beschädigung des Vertragsgegenstandes.
2. Er ist verpflichtet, zur Absicherung dieser Risiken eine Versicherung abzuschließen. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den Abschluss der Versicherung nachzuweisen. Auf Wunsch des Mieters schließt der Vermieter die Versicherung auf Kosten des Mieters für ihn ab. Ansprüche auf Leistungen aus der Versicherung werden bereits jetzt an den Vermieter abgetreten, der die Abtretung annimmt. Soweit es sich um Ersatzansprüche aus Beschädigungen handelt, erfolgt die Abtretung in Höhe der Reparaturrechnung des Vermieters.

§ 7 Obhut- und Anzeigepflichten; Zutrittsrecht des Vermieters

1. Dem Mieter obliegt es, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und vor Schäden zu schützen. Schönheitsreparaturen sowie kleinere Instandsetzungen bis zu einem Wert von 1.000,00 Euro gehen zu Lasten des Mieters. Größere Instandsetzungen z.B. aus Gewährleistungsansprüchen gehen zu Lasten des Vermieters und werden durch die VOB geregelt.
2. Der Mieter hat sich zu vergewissern, dass während der Dauer der Mietzeit das BV in der äußeren und inneren Beschaffenheit mangelfrei ist.
3. Bei der Vermietung von Sanitärmodulen für einen längeren Zeitraum als ein Jahr obliegt dem Vermieter die jährliche Wartung der Geräte zur Warmwasserbereitung und der Sanitäreinrichtungen.
4. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Frostperiode wasserführende Anlagen nicht einfrieren können.
5. Jegliche Mängel am oder im BV, einschließlich seiner Ausstattung oder seiner Einrichtung sowie jegliche eingetretene Schäden am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, unabhängig davon, wer für die Beseitigung einzutreten hat.
6. Der Vermieter hat das Recht, nach vorheriger schriftlicher Ankündigung, während der üblichen Geschäftszeiten in Anwesenheit des Mieters den Vertragsgegenstand zu betreten und seinen Zustand zu überprüfen.

§ 8 Gewährleistung des Vermieters

1. Der Vermieter steht dafür ein, dass der Mietgegenstand in einem für den vereinbarten Überlassungszweck gebrauchstauglichen Zustand auf dem angegebenen Standort aufgestellt wird.
2. Bei Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll gefertigt. Darin aufgeführte festgestellte Mängel werden vom Vermieter unverzüglich behoben. Betreffen die Mängel Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände, so kann statt einer Reparatur Ersatz vergleichbarer Art und Güte geliefert werden. Die Übernahme durch den Mieter kann von diesem nur verweigert werden, wenn die festgestellten Mängel die beabsichtigte Nutzung ausschließen oder wesentlich erschweren. Geliefert wird auf der Grundlage der geltenden VOB/B.
3. Treten während der Mietzeit Mängel auf, deren Beseitigung nicht dem Mieter obliegt, wird der Vermieter diese unverzüglich nach Mitteilung in gleicher Weise beheben, wie bei Übergabe festgestellte Mängel.

§ 9 Änderungen des Mietgegenstandes; Instandsetzungsarbeiten

1. Der Mieter darf bauliche Änderungen am Vertragsgegenstand nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Dies gilt sowohl für zusätzliche Einbauten, als auch für Um- oder Anbauten. Aufstockung auf das Mietobjekt oder Vermischung und Verbindung mit anderen Baukörpern/Container u.ä. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn das vermietete BV in seiner Substanz verändert wird oder ein wichtiger Grund vorliegt.

2. Muss der Vermieter notwendige Instandsetzungen am Vertragsgegenstand während der Mietzeit vornehmen, so entbindet das den Mieter nicht von der Zahlung des Mietzinses.

§ 10 Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter

1. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz nur im Falle seines Verschuldens. In den Fällen der einfachen Fahrlässigkeit ist die Haftung begrenzt auf die Höhe des zweifachen Monatsmietzinses für das BV. Diese Haftungsbegrenzung gilt auch für den Fall des Fehlens zugesicherter Eigenschaften.
2. Die Haftung für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel, sofern diese die Nutzung nicht beeinträchtigen, wird ausgeschlossen.

§ 11 Rückgabe des Mietgegenstandes

1. Macht der Mieter von seinem Recht, das BV gemäß den Regeln dieses Vertrages (§3 Abs. 3), nicht zu erwerben, so wird vereinbart:
 - a) Bei Beendigung der Mietzeit ist der Mietgegenstand in einwandfreiem, unbeschädigtem und gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Übergabe erfolgt am Aufstellungsort. Im Übergabeprotokoll werden Mängel, Beschädigungen sowie fehlende Einrichtungsgegenstände festgehalten. Bestreitet der Mieter, dass festgestellte Schäden oder Verlust während seiner Mietzeit entstanden sind, so obliegt ihm der Entlastungsbeweis. Rügt der Vermieter nach Übergabe und Abtransport des BV während der Mietzeit eingetretene Beschädigungen oder Verluste, so hat er deren Eintritt während der Vertragsdauer zu beweisen.
 - b) Reparaturen für vom Mieter zu vertretende Beschädigungen werden diesem zu den Selbstkosten des Vermieters berechnet, in Verlust geratenes Mobiliar zu den Kosten der Ersatzbeschaffung, in Verlust geratene Schlüssel mit den Kosten des Einbaus neuer Schlösser.
 - c) Befindet sich das BV in ungereinigtem Zustand, so berechnet der Vermieter die Selbstkosten der von ihm veranlassten Reinigung.
 - d) Die Kosten der Demontage und des Rücktransports des Vertragsgegenstandes werden dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt. Sie ergeben sich aus dem Leistungsverzeichnis. Sind darin keine Kosten genannt - etwa weil sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht feststehen - wird der Vermieter diese Kosten nach Rückgabe des Mietgegenstandes zu den bei ihm zu dieser Zeit gültigen Preisen berechnen.

§ 12. Schriftformklausel - Salvatorische Klausel - Gerichtsstandvereinbarung

1. Mündliche Nebenabreden sind nur wirksam, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Ebenso bedürfen Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages der Schriftform. Eine Abweichung vom Schriftformerfordernis kann nur schriftlich vereinbart werden.
 2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich, an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu setzen, die dem wirtschaftlichen Zweck, der mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt wurde, in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
- (1) Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandvereinbarung vor, ist insbesondere der Vertragspartner Vollkaufmann, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand der Sitz des Vermieters vereinbart.

_____ den _____

Vermieter

Mieter

Mieter