

Zwischen

Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
Sondervermögen **Zusatzversorgungskasse**
der Gemeinden und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel
Kölnische Straße 42 in 34117 Kassel
vertreten durch den Direktor Johannes Petek
geschäftsansässig ebenda

- nachfolgend kurz als **Vermieter** bezeichnet

und

Gemeinde Söhrewald
Schulstraße 8, 34320 Söhrewald
vertreten durch den Gemeindevorstand
geschäftsansässig ebenda

- nachfolgend als **Mieter** bezeichnet, auch
wenn es sich um mehrere Personen handelt

wird folgende

Mietabsichtserklärung

geschlossen:

Vorbemerkung

Die Parteien verpflichten sich, spätestens bis zum 31.12.2025 einen Mietvertrag, dieser Vereinbarung als Anlage 1 beigelegt, abzuschließen, der die nachfolgenden Mindestvoraussetzungen beinhalten muss. Die Gültigkeit der vorliegenden Mietabsichtserklärung endet mit der Unterzeichnung des angestrebten Mietvertrages.

§ 1 Mietgegenstand und Bauverpflichtung

Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wellerode, Flur 3, Flurstück 20/17, gelegen Schulstraße 23 in 34320 Söhrewald Wellerode.

Der Vermieter wird auf diesem Grundstück einen Gebäudekomplex – Mehrgenerationenwohnanlage – mit Kindertagesstätte, Tagespflegeeinrichtung und barrierefreien sowie rollstuhlgerechten Wohnungen errichten. Die in den Grundrissen (Anlage 2) bezeichneten Flächen im Keller- und Erdgeschoss werden einzig für die Schaffung einer Kindertagesstätte für den Mieter hergestellt und werden im Folgenden als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

Der Vermieter versichert, dass keine Rechte Dritter bestehen, die die Nutzung des Mietobjektes gemäß dem Vertragszweck durch den Mieter beeinträchtigen.

Der Vermieter behält sich in jedem Fall Änderungen vor, die durch Behörden oder Nachbareinsprüche verlangt werden, dem Umweltschutz oder dem technischen Fortschritt dienen oder durch sonstige rechtliche, technische oder wirtschaftliche Notwendigkeiten veranlasst sind und den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes und wird ab Übergabe auf die Dauer von **15/25** Jahren fest abgeschlossen. Den genauen Übergabezeitpunkt werden die Parteien in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag festlegen.

Der Vermieter räumt dem Mieter ein **zwei/dreimaliges** Optionsrecht auf Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages über die Festmietzeit hinaus um jeweils weitere 5 Jahre (Optionszeitraum) ein. Die Optionserklärung muss dem Vermieter spätestens 24 Monate vor Ende der Festmietzeit bzw. – bei mehreren Optionsrechten – vor Ende der durch die ausgeübte Option verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich zugehen. Nimmt der Mieter sein Optionsrecht nicht wahr, entfällt das Optionsrecht; im Falle mehrerer Optionsrechte entfallen dann auch die übrigen Optionsrechte.

Nach Ablauf der vorgenannten Festmietzeit bzw. – soweit eine Option auf Verlängerung der Laufzeit des Mietverhältnisses ausgeübt wurde – nach Ablauf des Optionszeitraums bzw. – im Falle der Ausübung mehrerer Optionszeiträume – nach Ablauf des letzten Optionszeitraumes, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Mietpartei mit einer Frist von 30 Monaten gekündigt werden.

§ 3 Mietzins und Betriebs- und Nebenkosten

Mietzins

Zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung wird davon ausgegangen, dass dem Mieter eine Mietfläche von insgesamt ca. **1.075,36 m²** zur Verfügung gestellt werden. Die Mietflächen werden nach Errichtung des Mietgegenstandes nach NGF (Nettogrundfläche), DIN 277, durch gemeinsames Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis der Nettogrundflächenermittlung wird der Berechnung des Mietzinses zugrunde gelegt.

Der anfängliche Mietzins beträgt **16,90 Euro/m²** (in Worten: sechzehn Euro und neunzig Eurocent pro Quadratmeter) pro Quadratmeter Nettogrundfläche/DIN 277. Es wird eine Preisgleitklausel vereinbart. Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder einer vorangegangenen Neuregelung um mindestens **6 Prozentpunkte** (Basisjahr 2022 = 100), beginnend **48 Monate** nach Übergabe des Mietgegenstandes, so erhöht oder vermindert sich die bis dahin vereinbarte Grundmiete im gleichen (prozentual umgerechneten) Verhältnis, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf. Die Änderung wird jeweils ab dem Folgemonat wirksam, der auf die Mitteilung der Mieterhöhung folgt. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen auf der Basis der jeweils vorausgegangenen Mietänderung entsprechend vorliegen.

Der Mietzins enthält nicht die gesetzliche Mehrwertsteuer. Dabei gehen beide Parteien davon aus, dass der Mieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Soweit dies für das gesamte Mietobjekt oder Teile hiervon so bleibt, ist der Vermieter nicht berechtigt, für die Mietzinseinnahmen auf Mehrwertsteuer zu optieren. Der Mieter wird dem Vermieter unverzüglich Anzeige davonmachen, wenn er über den derzeitigen Status hinaus vorsteuerabzugsberechtigt wird. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, neben dem Mietzins auch die gesetzliche Mehrwertsteuer zu verlangen.

Betriebskosten

Der Mieter hat alle Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen.

§ 4 Bauausführung, Termin, Übergabe, Beginn der Mietzeit und Mietzahlung

Der Vermieter wird dem Mieter ermöglichen, sich jederzeit über den Stand des Bauvorhabens zu informieren.

Sollten sich während der Baumaßnahme konkrete Änderungswünsche des Mieters ergeben, zu deren Erfüllung der Vermieter nicht schon kraft Gesetzes oder aufgrund dieses Vertrages verpflichtet ist, so wird der Vermieter solche Sonderwünsche erfüllen, wenn dies baurechtlich möglich ist. Durch die Erfüllung von derartigen Sonderwünschen sich ergebende Mehrkosten (Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungskosten) werden dem Mieter vor Beginn der Ausführung mitgeteilt., sofern der Mieter daran beteiligt werden soll. Die Grundrissgestaltung der KiTa erfolgt nach Rücksprache mit dem Mieter vor Baubeginn.

Zur Bezugsfertigkeit des Mietobjektes gehört dessen Erstellung in einem Umfang, die einen ungehinderten Betrieb des Mieters gewährleistet. Bezugsfertigkeit ist auch gegeben, wenn noch Restarbeiten zur Mängelbeseitigung zu erbringen sind, sofern es sich dabei um unwesentliche Mängel handelt, die die vertraglich vereinbarte Nutzung nicht beeinträchtigen. Die Mängelbeseitigung muss außerhalb des KiTa-Betriebes erfolgen, sofern die Mieträumlichkeiten betroffen sind.

Die Bezugsfertigkeit des Objektes ist zum **01.10.2027** geplant. Der Mietbeginn wird in dem noch abzuschließenden Mietvertrag verbindlich festgelegt.

Baurechtliche Auflagen der Behörden - auch soweit sie mit der Nutzung des Objektes in Zusammenhang stehen - werden vom Vermieter erfüllt.

Der voraussichtliche Übergabetermin wird dem Mieter vom Vermieter mit einer Frist von mindestens 6 Monaten schriftlich angezeigt und der endgültige mit einer Frist von 12 Wochen. Die Übernahme wird auf Seiten des Mieters durch einen Architekten oder Bauingenieur vollzogen, den der Mieter rechtzeitig und unter Hinweis auf die Bestimmungen dieses Vertrages bestellt.

Über den Zustand des Mietobjektes ist bei der Übergabe ein Protokoll anzufertigen, in dem der in einer gemeinsamen Besichtigung festgestellte Zustand des Mietobjektes, dokumentiert wird. Das Übergabeprotokoll wird nach rechtsverbindlicher Unterschrift beider Parteien wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Vermieter ist verpflichtet, Mängel unverzüglich zu beseitigen und fehlende Leistungen unverzüglich auszuführen.

§ 5 Betriebspflicht/Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird dem Mieter vom Vermieter im gesamten Gebäude nicht gewährt.

§ 6 Außerordentliche Kündigung

Während der Vertragslaufzeit (Mindestlaufzeit sowie Optionszeiten) ist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt. In jedem Fall hat eine Kündigung schriftlich zu erfolgen.

Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, falls der Mieter mit 2 Monatsmieten oder einem entsprechenden Betrag mehr als 1 Monat im Rückstand ist und, nach Aufforderung durch eingeschriebenen Brief, den gesamten rückständigen Betrag nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Aufforderung bezahlt.

§ 7 Änderungen und Ergänzungen

Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung oder ein Bestandteil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.

Dieser Vertrag und seine Anlage werden jeweils zweifach ausgefertigt, der Mieter erhält eine Ausfertigung.

§ 8 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Kassel.

§ 9 Bestandteile des Vertrags

Vertragsbestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1 Grundriss KiTa
Anlage 2 Mietvertragsentwurf KiTa (04.04.2025)

Kassel,

Söhrewald,

.....
Beamtenversorgungskasse Kurhessen Waldeck
Sondervermögen Zusatzversorgungskasse
der Gemeinden und Gemeindeverbände des
Regierungsbezirks Kassel

.....
Gemeinde **Söhrewald**
- Bürgermeister

- Vermieter -

.....
- 1. Beigeordneter -

- Mieter -