

## Mietvertrag über Flüchtlingsunterkunft (Ukraine)

zwischen

1

\_\_\_\_\_

**- Stiftung des öffentlichen Rechts -,  
vertreten durch die Kirchenverwaltung, diese wiederum vertreten durch den Kirchen-  
verwaltungsvorstand,  
H.H. Pfarrer \_\_\_\_\_,**

(im Folgenden: „Vermieter“)

und

2,

\_\_\_\_\_

**vertreten durch**

\_\_\_\_\_

(im Folgenden: „Mieter“)

– Vermieter und Mieter gemeinsam nachfolgend auch als „Vertragspartner“ bezeichnet –

### Präambel

Die Vertragspartner beabsichtigen, aufgrund des aktuellen Krieges in der Ukraine, in dem unter § 1 dieses Mietvertrags genannten Mietgegenstand aus dem Kriegsgebiet in der Ukraine flüchtende Personen mit entsprechender Zuweisung im Sinne eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisses vorübergehend unterzubringen.

Für diesen Zweck mietet der Mieter vom Vermieter den unter § 1 dieses Vertrags definierten Mietgegenstand befristet zur Nutzung durch Dritte an und versichert, dass die Anmietung vergabefrei gemäß § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist.

Insoweit stellen die Vertragspartner klar, dass auf den zwischen ihnen geschlossenen Vertrag nicht das Wohnraummietrecht anzuwenden ist, sondern Gewerberaummietrecht.

Weiter sind sich die Vertragspartner einig, dass für den Vertragszweck am Mietgegenstand keine grundlegenden Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragspartner das Folgende:

---

<sup>1</sup> Bitte den genauen Namen der Kirchenstiftung einfügen.

<sup>2</sup> Bitte Vor- und Zuname des Mieters bzw. bei juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften deren genaue Firmierung und den Vor- und Zunamen des Vertretungsberechtigten gemäß Handelsregisterauszug ergänzen.

**§ 1 Mietgegenstand, Zugang, Denkmalschutz, Anforderungen an den Mietgegenstand, Inventar, Herstellung eines anforderungsgemäßen Zustandes, Abtretung**

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter nach näherer Maßgabe dieses Vertrages

---

---

---

---

---

---

- (2) Die Mietfläche in dem Gebäude wird für alle Angelegenheiten betreffend der Abwicklung und Beendigung dieses Vertrages auf ca. \_\_\_\_\_ qm vereinbart.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass eine genaue Vermessung des Gebäudes und etwaiger mitvermieteter Freiflächen nicht erfolgt ist und dass es einer solchen auch nicht bedarf. Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt.

- (3) Inventar und sonstige Ausstattungsgegenstände werden vom Vermieter nicht gestellt. Sämtliche Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind vom Mieter zu erbringen und bei Bedarf zu ersetzen. Der Mietgegenstand wird in dem in diesem Vertrag beschriebenen und im Übergabeprotokoll festgehaltenen Zustand übergeben und vom Mieter übernommen.
- (4) Bauliche Veränderungen durch den Mieter am Mietgegenstand und / oder auf den Mietgegenstand umgebenden Freiflächen, die nicht Gegenstand dieses Mietvertrages und seiner Anlagen sind, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ihre Kosten gehen zu Lasten des Mieters. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind vom Mieter auf eigene Kosten vor Beginn der Maßnahmen einzuholen. Die Kosten etwa erforderlicher Abnahmen sind vom Mieter zu tragen.

**§ 2 Mietzweck, Belegung, Loyalität, Genehmigungen, Vollmacht**

- (1) Der Mietgegenstand sowie etwaige mitvermietete Freiflächen werden dem Mieter ausschließlich zur Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge aus dem Kriegsgebiet der Ukraine vermietet.
- (2) Die Belegung des Mietgegenstands durch den Mieter erfolgt in Abstimmung mit dem Vermieter. Der Mieter ist insoweit verpflichtet, dem Vermieter im Zusammenhang mit der Überlassung des Mietobjekts an Flüchtlinge, die Namen, die Geschlechter, die Herkunft, Staatsangehörigkeit und die Geburtsdaten der für den Mietgegenstand vorgesehenen Personen mitzuteilen. Die Vertragsparteien gehen von einer Belegung mit ca. \_\_\_\_\_<sup>3</sup> Personen, je nach Familiengröße, aus.
- (3) Die im Mietgegenstand untergebrachten Personen begründen mit dem Mieter und dem Vermieter kein Mietverhältnis im Sinne des Bürgerlichen Rechts. Die Unterbringung der

---

<sup>3</sup> Bitte Zahl der Personen einfügen.

Personen erfolgt durch den Mieter im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Unterbringungsverhältnisses. Der Mieter und Vermieter stellen klar, dass es sich nicht um eine gewerbliche Zwischenvermietung i. S. d. § 565 BGB handelt, da mit den ukrainischen Flüchtlingen seitens des Mieters kein Mietverhältnis begründet wird und der Mieter nicht gewerblich, also insbesondere mit Gewinnerzielungsabsicht, handelt.

- (4) Der Mietgegenstand darf nicht für Handlungen und Zwecke verwendet werden, die gegen die Glaubens- und Sittenlehre der Katholischen Kirche gerichtet sind oder die geeignet sind, das Ansehen der Kirche und ihr Wirken in der Gesellschaft zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen. Der Mieter hat außerdem darauf hinzuwirken, dass der Mietgegenstand nicht für verfassungsfeindliche oder extremistische Handlungen und Zwecke verwendet wird.
- (5) Eine Änderung der vorstehend vereinbarten Zwecke bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Der Mieter wird eigenverantwortlich und auf eigene Kosten alle etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einholen. Der Vermieter übernimmt insoweit für etwaig erforderlich öffentlich-rechtliche Genehmigungen keine Verantwortung. Der Vermieter wird den Mieter jedoch bei der Erlangung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unterstützen. Der Mieter wird den Vermieter unverzüglich über die Erteilung oder Versagung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Übergabe von Kopien informieren; der Vermieter kann auch die Vorlage der Originale verlangen.
- (7) Soweit öffentlich-rechtliche Genehmigungen nur unter Auflagen erteilt werden, wird der Mieter diese auf eigene Kosten erfüllen. Der Mieter verpflichtet sich auch im Innenverhältnis zum Vermieter sämtliche gesetzlichen Bestimmungen und etwaige behördliche Auflagen einzuhalten.

### **§ 3 Wirksamkeit, Mietzeit, Übergabe, Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand zum Übergabetermin zu übernehmen.
- (2) Bei Übergabe des Mietgegenstands halten die Vertragspartner den Zustand der Mietsache in einem Übergabeprotokoll fest, welches beide Vertragspartner unterschreiben. Sie halten etwaige Mängel der Mietsache oder vom Vermieter nach diesem Vertrag noch zu erbringende Leistungen fest. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
- (3) Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit dieses Mietvertrages ausgeschlossen. Das gesetzliche Recht der Vertragspartner zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- (4) Die Kündigung des Mietverhältnisses, gleich durch welchen Vertragspartner und aus welchem Grund, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kündigung und die anzuwendende Kündigungsfrist ist nicht die Absendung, sondern der Zugang der Kündigungserklärung beim jeweils anderen Vertragspartner. Bei Zugang der Kündigungserklärung vor Beginn der

Mietzeit läuft eine vertragliche oder gesetzliche Kündigungsfrist ab dem Zeitpunkt, in dem die Kündigungserklärung der anderen Vertragspartei zugeht.

#### § 4 Miete, Mietanpassung, Umsatzsteuer, Betriebskosten

(1) Die monatliche Miete beträgt derzeit  
für den Mietgegenstand gemäß § 1(1) \_\_\_\_\_ €

Vorauszahlung für  
Heizung und Warmwasser \_\_\_\_\_ €

Vorauszahlung für die sonstigen die Betriebskosten \_\_\_\_\_ €

**Gesamt monatlich** \_\_\_\_\_ €

(2) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Indexstand bei Vertragsbeginn oder bei der letzten Mietpreisanpassung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, ändert sich auch die Miete in entsprechendem Verhältnis mit Wirkung ab dem übernächsten auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur eines Vertragspartners oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel

$$\frac{\text{Indexstand neu}}{\text{Indexstand alt}} \times 100 - 100 = \text{Mietänderung in Prozentwert}$$

umzurechnen.

Werden bei einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben die davor durchgeführten Anpassungen von diesen Änderungen unberührt. Ferner erfolgt die Anpassung der Miete anhand der jeweiligen neuen Berechnungsbasis.

(3) An die Stelle des bezeichneten Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am Nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

(4) Die monatliche Miete zzgl. der vereinbarten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ist ab Mietbeginn für den Vermieter kostenneutral monatlich im Voraus zu zahlen. Sie müssen spätestens am 3. Werktag des Monats auf dem vom Vermieter jeweils zu bezeichnenden Bankkonto eingegangen sein. Die Zahlung erfolgt durch Überweisung.

Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung / Heizkostenvorauszahlung sind spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf das Konto

IBAN \_\_\_\_\_,

BIC \_\_\_\_\_

zu zahlen.

- (5) Der Mieter trägt ab Mietbeginn neben der Miete auch die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten. Hierzu gehören alle Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Auf jeden Fall umlagefähig sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer.
- (6) Sollte eine bei Abschluss dieses Vertrags mögliche Umlage wegfallen oder erschwert werden, verpflichten sich die Vertragspartner den Mietzins entsprechend anzupassen. Bei Erhöhung bzw. Neueinführung von umlagefähigen Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen.
- (7) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der Mieter - soweit dies möglich ist - im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bezüglich aller vorstehend vereinbarten Betriebskostenpositionen entsprechende Dienstleistungs-, Wartungs- und / oder Versorgungsverträge mit den entsprechenden Dienstleistungs- und Versorgungsunternehmen abschließen wird. Der Mieter wird insbesondere selbst für eine ausreichende Versorgung des Mietgegenstandes mit Strom und Wasser sowie für Müll- und Abwasserentsorgung sorgen und mit den Versorgern direkt abrechnen. Unter Berücksichtigung dieser Vereinbarungen wurde derzeit die in (1) ausgewiesene monatliche Betriebskostenvorauszahlung vereinbart.
- (8) Soweit Betriebskosten vom Mieter nicht unmittelbar außerhalb der Miete getragen werden erfolgen Betriebskostenumlagen nach dem Anteil der Nutzfläche, sofern nicht eine verbrauchs- oder verursachungsabhängige Abrechnung erfolgt. Wenn sich im Gebäude nur eine Nutzungseinheit befindet, erstattet der Mieter dem Vermieter die angefallenen Betriebskosten nach Vorliegen aller Bescheide und Rechnungen. Bei Eigentumswohnungen gilt der dem Vermieter aufgegebene oder der in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung festgelegte Umlageschlüssel entsprechend. Soweit auf den Mietgegenstand die Heizkostenverordnung Anwendung findet, werden Heiz- und Warmwasserkosten entsprechend den Bestimmungen der Heizkostenverordnung abgerechnet. Sofern die Heizkostenverordnung keine Anwendung findet oder die Voraussetzungen des § 2 HeizKV vorliegen, gelten auch hierfür die sonstigen in (7) getroffenen Vereinbarungen. Für die Umlegung der Kosten für die Lieferung von Wärme und Warmwasser durch ein Fernwärmeversorgungsunternehmen sowie im Falle des Wärmecontractings gelten die Bestimmungen der Heizkostenverordnung. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt nach Vorliegen sämtlicher Rechnungen. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt in der Regel innerhalb von 12 Monaten nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums erfolgen. Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden fällig 1 Monat nach Zustellung der Abrechnung.
- (9) Sofern an den Mieter ein Einzelobjekt zur alleinigen Nutzung vermietet wird oder wenn die Beheizung des Mietgegenstands und die Warmwasserbereitung gemäß § 9(4) über Einzelöfen bzw. über Etagenheizung für einen Mieter erfolgt, wird der Mieter das Haus auf eigene Kosten beheizen, insbesondere benötigte Brennstoffe auf eigene Kosten beschaffen und er übernimmt auch die Kosten des Betriebs und der Wartung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen. Der Mieter übernimmt das bei Mietbeginn im Tank befindliche Heizöl zum Tagespreis am Tag der Übergabe des Mietgegenstands. Wenn die Versorgung mit Wärme und Warmwasser des Mietgegenstands über ein Fernwärmeversorgungsunternehmen erfolgt, verpflichtet sich der Mieter, einen Wärmelieferungsvertrag mit dem Fernwärmeversorgungsunternehmen abzuschließen, Wärme und Warmwasser von diesem zu beziehen und direkt mit diesem abzurechnen.
- (10) Sollte das Mietverhältnis der Umsatzsteuer unterliegen, wird der Mieter zzgl. zur Miete und den Betriebskostenvorauszahlungen die jeweils geltende gesetzliche Umsatz-

steuer an dem Vermieter entrichten. Im Falle einer Nachforderung durch die Finanzbehörden ist der Vermieter berechtigt, die Umsatzsteuer auch für zurückliegende Zeiträume nachzuberechnen.

- (11) Soweit die Feuerversicherung in Folge der Benutzungsart des Mietgegenstandes durch den Mieter Zuschläge zum Feuerversicherungsbeitrag erhebt, sind diese Zuschläge der Vermieter zu vergüten. Der Mieter hat dem Vermieter jede veränderte Einrichtung oder Benutzung des Mietgegenstandes durch die eine Änderung der Gefahreinschätzung begründet wird, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (12) Ist der Mieter mit mehreren Mietzinszahlungen in Verzug und bezahlt er auf den Gesamt rückstand eine oder mehrere Mieten, so bleibt es der Vermieter vorbehalten zu entscheiden, welcher ausstehende Mietzins hierdurch getilgt werden soll. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter in seiner Anweisung eine Zahlungsbestimmung getroffen hat oder nicht. § 366 Absatz 1 BGB wird diesbezüglich abbedungen.

### **§ 5 Mietsicherheit, Zurückbehaltungsrecht**

- (1) Der Mieter zahlt an den Vermieter bei Beginn des Mietvertrags eine Mietsicherheit für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten in Höhe von € \_\_\_\_\_ .

Die Mietsicherheit wird nicht verzinst. Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Mietsache von der Zahlung einer Mietsicherheit abhängig zu machen.

- (2) Der Vermieter kann sich wegen seiner aus dem Mietvertrag fälligen Ansprüche während der Mietzeit aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Mietsicherheit wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Mietsicherheit gegen fällige Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen.
- (3) Ist der Vermieter mit einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit einverstanden, so muss diese als selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern abgegeben werden. Der Bürge muss nach Aufforderung durch den Vermieter sofort zahlen, ohne dass der Vermieter seine materielle Berechtigung darzulegen oder zu beweisen hat. Der Bürge darf nicht berechtigt sein, sich durch Hinterlegung zu befreien.
- (4) Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietvertrags bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstands an den Mieter zurückzuzahlen bzw. zurückzugeben, sofern der Vermieter keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag geltend macht.

### **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung, Haftung, Schadensersatz, Beschränkung von Haftungsausschlüssen, Abtretung, Freistellung des Vermieters**

- (1) Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten mit einer Forderung wegen Mängel des Mietgegenstands nur aufrechnen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrags geltend machen, wenn die Forderung unstrittig oder rechtskräftig festgestellt ist. Das Klagerecht des Mieters zur Geltendmachung von Gegenansprüchen und Mietminderungsansprüchen bleibt hiervon unberührt. Allerdings ist die Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Mangel des Mietgegenstandes auf einer Störung der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme, Brennstoffen oder Entwässerung beruht, es sei denn, der Vermieter hat die Störung zu vertreten.

- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (§ 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ist ausgeschlossen.
- (3) Die Haftung des Vermieters für Verschulden ist auf Schäden beschränkt, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Dies gilt nicht
  - für Schäden aus Verletzung des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung,
  - für Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, vor allem wenn hierdurch der Vertragszweck gefährdet ist,
  - soweit für Schäden eine Versicherung oder Selbstversicherung des Vermieters besteht, oder
  - für Schäden, die auf einem arglistig verschwiegenen Mangel oder dem Fehlen einer vorgespiegelten Eigenschaft beruhen.
- (4) Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit keine besondere Haftung vereinbart ist. Für Pflichtverletzungen seiner Erfüllungsgehilfen ist der Mieter verantwortlich nach Maßgabe des § 278 BGB. Dies betrifft vor allem auf Veranlassung des Mieters mit dem Mietgegenstand in Berührung kommende Mitarbeiter, Lieferanten, Kunden und Besucher des Mieters, vom Mieter beauftragte Handwerker sowie etwaige Untermieter.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von Ansprüchen Dritter – gleich welcher Rechtsnatur – freizustellen.
- (6) Die Abtretung von Ansprüchen aus diesem Mietverhältnis ist dem Mieter nicht gestattet.

## **§ 7 Versicherung, Freistellung des Vermieters**

Der Mieter ist verpflichtet, für den vereinbarten Mietzweck für einen ausreichenden marktüblichen Versicherungsschutz zu sorgen und sich – soweit erforderlich - dazu von einem fachkundigen Dritten (z.B. durch spezialisierte Versicherungsmakler) beraten zu lassen. Auf Verlangen des Vermieters ist dem Vermieter der Versicherungsschutz durch Versicherungsbestätigungen nachzuweisen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von etwaigen Ansprüchen Dritter – gleich welcher Rechtsnatur – freizustellen.

## **§ 8 Instandhaltung, Instandsetzung, Ersatzbeschaffung, Schönheitsreparaturen, Baumaßnahmen**

- (1) Der Mieter führt auf seine Kosten alle notwendigen Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen im oder an der Mietsache einschließlich der in der Mietsache befindlichen Einrichtungen und Gegenständen durch. Zur Instandhaltung gehören vorbeugende Maßnahmen, die die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand halten, damit es nicht zu Schäden oder zum Zerfall am oder im Gebäude kommt (z.B. Wartungen,

Beseitigung von Verschleiß). Zur Instandhaltung gehören Reparaturarbeiten, wenn die Mietsache oder Ausstattungsteile schadhaft geworden sind. Auf ein Verschulden des Mieters kommt es dabei nicht an.

- (2) Für die Mietzeit verpflichtet sich der Mieter zur Übernahme der Kosten für Sicherheitsprüfungen und Wartungsarbeiten. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.
- (3) Die Kosten für Schönheitsreparaturen sind nicht in der Miete enthalten. Wird der Mietgegenstand dem Mieter renoviert überlassen, übernimmt der Mieter während der Mietdauer auf eigene Kosten die laufenden Schönheitsreparaturen, deren Erforderlichkeit auf seinem Mietgebrauch beruht. Sie müssen fachgerecht ausgeführt werden. Wird der Mietgegenstand dem Mieter unrenoviert überlassen, ist keine der Vertragsparteien zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.
- (4) Defekte Fensterscheiben an den ausschließlich der Nutzung des Mieters dienenden Räumen hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Beschädigungen, die durch den Mieter oder die Nutzer des Mietgegenstandes verursacht wurden, hat der Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen.
- (5) Notwendige Ersatzbeschaffungen werden vom Mieter entsprechend dem in der Baubeschreibung vorgesehenen bzw. dem bei Übergabe vorhandenen Standard auf eigene Kosten vorgenommen. Soweit der Mieter höherwertige Ersatzbeschaffungen vornimmt, erwächst ihm hieraus kein Ersatzanspruch gegen den Vermieter.
- (6) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung oder zur Modernisierung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder zweckmäßig sind, vornehmen. Obige Maßnahmen sind mit angemessener Frist anzukündigen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Der Mieter hat wegen solcher Baumaßnahmen kein Recht den Mietzins zu mindern oder diesen Mietvertrag zu kündigen. Dem Mieter steht kein Aufwendungsersatzanspruch im Hinblick auf die Baumaßnahmen des Vermieters zu.

## **§ 9 Verkehrssicherheit, Umweltsicherungspflicht**

- (1) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungs- und Umweltsicherungspflicht für den Mietgegenstand, dessen Zugänge und für mitvermietete Freiflächen und Kfz-Stellplätze inklusive der Räum- und Streupflicht. Der Mieter verpflichtet sich darüber hinaus, Vorkehrungen zu treffen, um Gefahren an Personen und Schäden abzuwenden, die beispielsweise durch abgehende Dachlawinen verursacht werden können. Festgestellte Gefahren müssen dem Vermieter unverzüglich bekannt gegeben werden.
- (2) Wenn Freiflächen mitvermietet sind, übernimmt der Mieter die Verpflichtung aufstehende Bäume oder sonstige Gehölze in verkehrssicherem Zustand zu erhalten.
- (3) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus der Verletzung einer Verkehrspflicht erhoben werden, die von dem Mieter zu verantworten ist.

## **§ 10 Anzeige von Mängeln und Gefahren**

- (1) Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass er gesetzlich verpflichtet ist, ihm bekanntwerdende Mängel der Mietsache und Gefahren für die Mietsache unverzüglich

nach eigener Kenntniserlangung dem Vermieter anzuzeigen und dass das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Mietsache anmaßt (§ 536c BGB).

- (2) Ferner weist der Vermieter den Mieter darauf hin, dass der Mieter den Netzbetreibern für Gas und Elektrizität jede Beschädigung des Netzanschlusses unverzüglich mitzuteilen hat. Dies gilt vor allem für undichte Absperreinrichtungen oder Druckregelgeräte in Gasnetzen, für Schäden an der Hausanschlussicherung in elektrischen Netzen, und stets beim Fehlen von Plomben (§ 8 Abs. 2 der Niederdruckanschlussverordnung und § 8 Abs. 2 Niederspannungsanschlussverordnung). Eine Mitteilung an den Netzbetreiber entbindet den Mieter nicht von seiner Anzeigepflicht für Mängel und Gefahren für die Mietsache gegenüber dem Vermieter.

## **§ 11 Betretungsrecht, Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, Beheizung, Pflege, Schlüssel, Tierhaltung**

- (1) Der Mieter gestattet dem Vermieter und / oder von ihm Beauftragten zu jeder Zeit nach vorheriger Anmeldung den Zutritt zum Mietgegenstand während der üblichen Geschäftszeiten des Mieters. Der Mieter wird dafür sorgen, dass der Mietgegenstand in seiner Abwesenheit bei Gefahr im Verzug jederzeit betreten werden kann.
- (2) Soweit im Mietgegenstand eine zentrale Heizungsanlage für mehrere Nutzer vorhanden ist, besteht die Verpflichtung des Vermieters zum Betrieb der Heizung grundsätzlich für die Zeit vom 01.10. bis 30.04. Soweit es die Außentemperaturen notwendig machen oder die Mehrheit der Mieter es fordert, erfolgt eine Inbetriebnahme der Heizung auch außerhalb des genannten Zeitraumes.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die während der gesamten Laufzeit anfallenden Betriebskosten für Heizung und Warmwasserversorgung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den vertraglichen Regelungen zu tragen. Dies gilt auch im Falle einer zukünftigen Umstellung der Art der Beheizung / Warmwasserbereitung, z. B. bei einer Umstellung auf Wärmecontracting.
- (4) Feuerungsanlagen jeder Art, auch Ölöfen, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und des zuständigen Bezirks-Schornsteinfegermeisters aufgestellt werden. Abzugsrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen und zugelassenen Kamine eingeführt werden. Die Kosten eines zuvor einzuholenden Gutachtens über die Zulässigkeit solcher Anlagen trägt der Mieter. Brennstoffe aller Art dürfen nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften gelagert werden. Alle Schäden, die hierbei durch ein Fehlverhalten des Mieters verursacht werden, gehen zu seinen Lasten.
- (5) Im Falle der Verwendung von Heizölbehältern hat der Mieter vor Aufstellung eine Haftpflichtversicherung gegen auslaufendes Öl abzuschließen und dem Vermieter den Versicherungsschein vorzulegen.
- (6) Der Mieter ist verpflichtet, Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mietgegenstand ist sorgfältig zu reinigen, ausreichend zu lüften und zu heizen, damit Schäden am Mietgegenstand vermieden werden. Insbesondere Bodenbeläge sind fachgerecht zu reinigen. Der Mieter hat den Mietgegenstand frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Soweit Freiflächen und Kfz-Stellplätze mitvermietet sind, wird er diese einschließlich etwaigen Aufwuchses in ordnungsgemäßigem Zustand erhalten; er trägt überdies dafür Sorge, dass durch Aufwuchs keine nachbarrechtlichen Vorschriften verletzt werden. Etwaige Früchte des Aufwuchses stehen während dem Mietverhältnis dem Mieter zu.

- (7) Die Anfertigung von Schlüsseln zum Haus und zu den einzelnen Räumen sowie die Weitergabe von Schlüsseln an Dritte ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig.
- (8) Die Tierhaltung ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstands gehört.

### **§ 12 Untervermietung**

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere an einen Dritten weiterzuvermieten. Wenn der Vermieter die Zustimmung erteilt, wird er dies in der Regel schriftlich erklären. Lehnt der Vermieter die Zustimmung aus wichtigem Grund ab, so ist der Mieter nicht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Ein wichtiger Grund besteht vor allem, wenn die Untervermietung mit einer Änderung des Mietzwecks verbunden ist.

Bereits an dieser Stelle erteilt der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung an den Freistaat Bayern im Rahmen des vereinbarten Mietzwecks.

- (2) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung aus wichtigem Grund verweigern. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter so bald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb einer Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt.

### **§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Der Mieter wird den Mietgegenstand bei Beendigung des Vertragsverhältnisses geräumt, sorgfältig gereinigt und vertragsgemäß unterhaltenem Zustand mit sämtlichen – einschließlich selbst beschafften – Schlüsseln an den Vermieter zurückgeben.
- (2) Vom Mieter vorgenommene Ein-, Um- und Ausbauten sowie von ihm mit dem Mietgegenstand fest verbundene Einrichtungen sowie etwaigen von ihm angepflanzten Aufwuchs hat der Mieter bis zur Beendigung des Mietvertrages zu entfernen und den bei Vertragsbeginn bestehenden Zustand auf eigene Kosten fachgerecht wiederherzustellen. Der bei Vertragsbeginn bestehende Zustand muss durch den Mieter vor der Rückgabe des Mietgegenstands herbeigeführt werden.
- (3) Anlässlich der Abnahme wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt und unterzeichnet, in das alle ersichtlichen Mängel und Beanstandungen aufzunehmen sind.
- (4) Gibt der Mieter den Mietgegenstand zurück, ohne die von ihm geschuldeten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Räumungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt zu haben und führt der Mieter die Arbeiten auch innerhalb einer ihm vom Vermieter gesetzten angemessenen Nachfrist nicht aus, ist der Vermieter berechtigt, alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
- (5) Gibt der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so wird als Nutzungsentgelt das 1,5-fache der letzten Miete für jeden angefangenen Monat der Nutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart. Der Anspruch auf Ersatz eines darüberhinausgehenden Schadens bleibt hiervon unberührt. Die Regelungen zum Mietzins und zu den Betriebskosten gemäß § 4 gelten analog, wenn eine Nutzungsentschädigung zu zahlen ist.

- (6) Übergibt der Mieter den Mietgegenstand vor Beendigung des Mietverhältnisses, so hat er den Mietzins bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu entrichten.

#### § 14 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrags bedürfen der Schriftform.  
(2) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Für den Vermieter:

.....  
H. H. Pfarrer \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Kirchenverwaltungsvorstand)

.....  
\_\_\_\_\_  
(Kirchenpfleger)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Für den Mieter:

.....  
\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

<sup>4</sup> Funktionsbezeichnung des Vertreters des Mieters einfügen, z.B. Bürgermeister, Geschäftsführer.