

Mietvertrag

Der Kreis Ostholstein - Der Landrat
Fachdienst Grundstücks- und Gebäudeservice
vertreten durch Herrn Christoph Nieland
Lübecker Straße 41, 23701 Eutin

- Vermieter -

und xxx

- Mieter -

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Vermietet werden dem Mieter im Gebäude der Kreisverwaltung des Vermieters (Fachdienst Straßenverkehr), Bürgermeister-Steenbock-Straße 20, 23701 Eutin, die im anliegenden Lageplan schraffiert markierten Räume im Erdgeschoss mit einer Gesamtgröße von ca. 39 m².
- (2) Im erforderlichen Umfang mitbenutzt werden dürfen vom Mieter und seinen Beschäftigten die Verkehrsflächen auf dem Grundstück. Außerhalb der Mieträume dürfen keine Gegenstände des Mieters gelagert werden.
- (3) Jegliche Benutzung von Flächen und Wandflächen außerhalb der Mieträume und auf dem Grundstück etwa zur Aufstellung von Automaten bedarf einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung.
- (4) Der Mieter hat bei Bedarf auf eigene Kosten für Telefon-, Fax- oder sonstige EDV-Anschlüsse zu sorgen, falls die Anzahl oder der Standard der vorhandenen Anschlüsse nicht ausreicht.

§ 2 Zweckbindung

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke der Herstellung und des Verkaufs von Kfz-Kennzeichen entsprechend den Erfordernissen der vom Vermieter im selben Gebäude öffentlich-rechtlich betriebenen Kfz-Zulassungsstelle. Die Änderung der Art des Betriebes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Raum regelmäßig für den vermieteten Zweck zu benutzen und die Kunden der Kfz-Zulassungsstelle zu deren Öffnungszeiten für die Dauer der Mietzeit zu bedienen.

§ 3 Mietdauer, Kündigung

- (1) Die Mietdauer beträgt 3 Jahre. Sie beginnt am 01.10.2026 und endet am 30.9.2029.
- (2) Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls er nicht von einer der Vertragsparteien mindestens 3 Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird. Im Falle einer Kündigung kommt es für den Lauf der Kündigungsfrist auf den Zugang des Kündigungsschreibens an; die Kündigung muss bis zum 03. Werktag eines Monats zugegangen sein, damit dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählt.
- (3) Der Mietvertrag kann von jeder Vertragspartei außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden; insbesondere, wenn
 - a) der Mieter oder der Vermieter vertraglichen Pflichten auch nach schriftlicher Mahnung und Fristsetzung des anderen Vertragspartners nicht nachkommt,
 - b) der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses im Umfang von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist und eine Mahnung ausgesprochen wurde,
 - c) der Vermieter seine Genehmigung zu einer vom Mieter beabsichtigten Erhöhung des Kennzeichenpreises um mehr als 15 % gegenüber den Angaben in Nr. 9 der Bieterauskunft endgültig verweigert.
- (4) Beiden Seiten steht ein Sonderkündigungsrecht für den Fall zu, dass der Vermieter den Betrieb der Zulassungsstelle in dem in § 1 bezeichneten Gebäude aufgibt oder das Zulassungsgeschäft in wesentlichen Teilen (mehr als 50 %) oder vollständig auf einen oder mehrere andere Träger überträgt. In diesem Fall ist die Kündigung mindestens 3 Monate vor der beabsichtigten Einstellung des Betriebes oder Übertragung der Zulassungsgeschäfte schriftlich auszusprechen.
- (5) Eine Kündigung nach Absatz 4 begründet keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
- (6) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache trotz Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (7) Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter das Anbringen von Vermietungshinweisen an den Fenstern zu dulden.

§ 4 Mietzins, Bürgschaft, Nebenkosten

- (1) Die Miete beträgt monatlich **xxx €**. Sofern die Vermietung umsatzsteuerpflichtig werden sollte, gilt die gesetzliche Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) als zusätzlich vereinbart. Der Mieter hat bereits vor Abschluss des Mietvertrages eine selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft in Höhe der angebotenen Jahresmiete von der **xxxbank** vorgelegt, diese wird vom Vermieter verwahrt. Die Verpflichtung aus der

Bürgschaft erlischt, sobald das Original an den Mieter bzw. an die Bank zurückgegeben wird.

- (2) Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt amtlich ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser um mindestens 5 % gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung, kann jede Vertragspartei eine Änderung der Miete im gleichen prozentualen Verhältnis verlangen. **Hierbei beträgt die Obergrenze des zugrunde gelegten VPI maximal 2,5 % pro Jahr (freiwillige Kappungsgrenze).** Es ist der Jahresdurchschnitt des VPI zugrunde zu legen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (3) Der Vermieter ist bei Wertverbesserungen berechtigt, die Miete um einen Wertverbesserungszuschlag in Höhe von jährlich 15 % der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten vom Zeitpunkt der Fertigstellung an zu erhöhen. Bei Aufwendungen des Vermieters für den Ausbau einer Verkehrsfläche oder im Bereich von Hausanschlüssen und Ver- oder Entsorgungseinrichtungen beträgt der Zuschlag 7 %.
- (4) Der Mietzins i.H.v. **xxx €** und die mit **85,00 €** monatlich pauschalieren Nebenkosten - insgesamt xxx € - sind ab dem 01.10.2026 monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Kontoinhaber: Kreis Ostholstein
Bank: Sparkasse Holstein
IBAN: DE77 2135 2240 0000 0074 01
BIC: NOLADE21HOL
Kassenzeichen: 11143001.44110005

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

- (5) Die Nebenkostenpauschale umfasst alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Abfallbeseitigung, die der Mieter selbst auf eigene Kosten zu organisieren hat. Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale bei Bedarf den tatsächlichen Kosten anzupassen.
- (6) Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen von 9 % über dem zur Fälligkeit maßgebenden Basiszinssatzes an den Vermieter zu zahlen.
- (7) Dem Mieter stehen Aufrechnungs-, Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechte gegen den Vermieter hinsichtlich der Miete nicht zu.

§ 5
Instandhaltung, Instandsetzung
Schönheitsreparaturen, Heizung und Reinigung

- (1) Der Mieter ist zur fachgerechten Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Räume auf eigene Kosten verpflichtet. Beschädigte Glasscheiben im Bereich der Mieträume sind vom Mieter zu ersetzen. Schäden, die von Mitarbeitern, Kunden oder beauftragten Unternehmen des Mieters am Grundstück oder Gebäude verursacht werden, sind vom Mieter zu ersetzen. Veränderungen an und in den Mieträumen dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und laufend die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten entsprechend dem übrigen Standard des Verwaltungsgebäudes fachgerecht durchführen zu lassen. Der Vermieter schuldet während der Vertragsdauer unter keinem Gesichtspunkt die Ausführung dieser Arbeiten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen. In Aussehen und Farbgebung müssen sich die vermieteten Räume dem Verwaltungsgebäude anpassen. Bei der Erstdekoration hat der Vermieter ein Mitspracherecht. Der Mieter ist hinsichtlich der Schönheitsreparaturen beweispflichtig.
- (3) Sind die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht durchgeführt worden, so sind diese Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Vertragsverhältnisses vom Mieter nachzuholen.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, für die Ausstattung in den Mieträumen eine ausreichende Inhaltsversicherung abzuschließen, die Gebäudebeschädigungen infolge von Einbruchdiebstahlschäden einschließt.
- (5) Der Mieter hat die vermieteten Räume pfleglich zu behandeln, im gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und auf eigene Kosten für die ordnungsgemäße Reinigung und Ungezieferbekämpfung zu sorgen. Auch die Glasscheiben der Türanlage sind nach Bedarf entsprechend dem übrigen Standard des Gebäudes regelmäßig von ihm zu reinigen.
- (6) Der Mieter haftet für jede Beschädigung der Räume, die durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht wird. Schäden sind unabhängig von der Entstehung und der Reparaturpflicht dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt insbesondere für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (7) Alle durch den Mieter eingesetzten ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmittel sind jährlich nach DGUV V3 einer Prüfung zu unterziehen. Die Prüfdokumentation und der Nachweis der Mangelfreiheit ist dem Vermieter auf Verlangen vorzulegen.

§ 6 Versorgung, Entsorgung

- (1) Die Warmwasserversorgung und Beheizung erfolgt ganzjährig wochentags zu den üblichen Bürozeiten des Fachdienstes Straßenverkehr. Der Vermieter verpflichtet sich, für eine angemessene Temperatur in den Mieträumen zu sorgen. Bei Störungen der technischen Anlagen stehen dem Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter zu. Der Vermieter wird bei Störungen unverzüglich die notwendigen und zumutbaren Maßnahmen veranlassen.
- (2) Der Mieter muss auf eigene Kosten die erforderlichen Abfall- bzw. Wertstoffbehälter vorhalten.

§ 7 Mängel

Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln an dem Mietobjekt oder Verzug des Vermieters bei der Beseitigung solcher Mängel ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grobfahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

§ 8 Besichtigung der vermieteten Räume

Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mieträume nach vorheriger Ankündigung betreten und in Augenschein nehmen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume in Ausnahmefällen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Hierzu erhält der Vermieter die erforderlichen Schlüssel.

§ 9 Benutzung des Mietraumes, Untervermietung, Gebrauchsüberlassung

- (1) Der Mieter darf den vermieteten Raum nur zu den in § 2 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte sind ausgeschlossen.
- (2) Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses Schlüssel für die Innentür und die Außentür ausgehändigt. Bei Verlust hat der Mieter auf seine Kosten Ersatz zu beschaffen und dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auszuhandigen. Ferner erhält der Mieter 2 Briefkastenschlüssel.
- (3) Werbeanlagen außerhalb des vermieteten Raumes im Kreishaus oder auf dem Kreishausgrundstück sowie an der Türanlage des vermieteten Raumes bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Der Vermieter wird nur die den Gesamteindruck des Kreishauses nicht beeinträchtigenden Werbeanlagen zustimmen.

Oberhalb der Tür sowie an der Türanlage des vermieteten Raumes gilt eine solche Werbeanlage als genehmigt; der Mieter stimmt die Ausführung mit dem Vermieter ab. Für weitere Werbeanlagen wird ein Entgelt erhoben.

§ 10

Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

- (1) Ändert sich die Rechtsform des Betriebes des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, der Gewerbeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter diese dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Übergangs dieses Vertrags auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 11

Konkurrentenschutz

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, in Eutin selbst keine Kfz-Kennzeichen zu verkaufen und keine weiteren Räume zur Herstellung und zum Verkauf von Kfz-Kennzeichen zu vermieten.

- (2) Der Mieter hat zu dulden, dass der Vermieter anderen Schilderherstellerfirmen im Rahmen der geltenden Rechtslage das Aufstellen von Werbeanlagen auf dem Kreisgrundstück und an geeigneter Stelle im Gebäude gestattet.

§ 12

Rückgabe des Mietobjektes

- (1) Der Mieter hat dem Vermieter den Zeitpunkt und Umfang der letztmaligen Schönheitsreparaturen vor Rückgabe der Mieträume nachzuweisen.

- (2) Bei Vertragsablauf sind dem Vermieter die Mieträume besenrein zu übergeben und die Schlüssel auszuhändigen. Sofern das Vertragsende auf einen Samstag oder Sonntag fällt, ist der Mietgegenstand bis 18:00 Uhr des davor liegenden freitags zurückzugeben. Dem Mieter stehen Ansprüche für Aufwendungen gegen den Vermieter nicht zu. Eine Mieterstattung kann auch bei vorzeitigem Auszug nicht beansprucht werden.

- (3) Der Mieter ist auf Verlangen verpflichtet, von ihm installierte Einrichtungsgegenstände vor Vertragsablauf (Rückgabe) wieder auszubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

- (4) Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz

des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch rechtswirksame Bestimmungen mit - insbesondere wirtschaftlich - möglichst gleichem Ergebnis zu ersetzen.
- (2) Gerichtsstand ist Eutin.
- (3) Für die Beachtung der rechtlichen Regelungen im Zusammenhang mit der Herstellung und dem Verkauf von Kfz-Kennzeichen ist der Mieter verantwortlich.

Eutin, den2026

xxx, den2026

Kreis Ostholstein
Der Landrat
Fachdienst Grundstücks- und
Gebäudeservice
im Auftrag

xxx

(Christoph Nieland)

(xxx)