

Anlage 3 zum BWV-A am 24.02.2022

Frage Herr Northoff zur Sekundarschule „Ciervisti“ Zerbst

Da das Gebäude auf dem Eigentum der Stadt Zerbst steht und bei früheren Ausschusssitzungen und im Kreistag versichert worden ist, dass dem Kreis eigentumsähnliche Rechte geschaffen werden sollten, möchte Herr Northoff wissen, wie diese konkret aussehen und bittet Herrn Bock, den Nutzungsvertrag zwischen dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld und der Stadt Zerbst den Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen (Anlage 3).

siehe Anhang zu dieser Anlage

Mietvertrag 185/2021 Sonst.

Zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt
Schloßfreiheit 12 in 39261 Zerbst/Anhalt
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Dittmann,
- Vermieterin genannt-

und dem Landkreis Anhalt- Bitterfeld
Am Flugplatz 1 in 06366 Köthen (Anhalt)
vertreten durch den Landrat Andy Grabner, dieser vertreten durch
den Fachbereichsleiter Bau, Herrn Hans Christian Bock
- Mieter genannt-

§ 1 Mietobjekt

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstückes Breite 86 in 39261 Zerbst/Anhalt, bestehend aus den Flurstücken 112 und 113/2 der Flur 31, Gemarkung Zerbst. Die Grundstücksgröße beträgt 8.500 m².

Das Grundstück ist bebaut mit einem dreiteiligen Gebäude, benannt entsprechend der ehemals klösterlichen Nutzung nach, Klausurgebäude, Klosterkirche und Kasernengebäude/Frauentorturm. Der Frauentorturm ist Teil der Nutzungseinheit Kasernengebäude.

Der in den Süden ragende Bauabschnitt, das Klausurgebäude, wird von der Vermieterin überwiegend selbst genutzt.

Sowohl das Kasernengebäude als auch das südlich angrenzende Freigelände mit einer Fläche von ca. 1320 m² (Schulhof) wird vom Mieter genutzt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen der Verwaltung der Vermieterin erfolgt über den Schulhof.

Die Vermieterin überlässt dem Mieter in dem Kasernengebäude, dem Klausurgebäude und der Klosterkirche, folgende Räumlichkeiten:

Keller:

- Kellerraum im Bereich des 2. Rettungsweges des Landkreises (im östlichen Teil des Kasernengebäudes).
- Einer gemeinschaftlichen Nutzung mit der Vermieterin unterliegen die Heizungs- und Technikräume Nr. (K) 104, (K) 105, (K) 106, (K) 107, (K) 108, (K) 109, (K) 110, (K) 111.

Erdgeschoss:

- Komplette Nutzung ohne Turm durch den Mieter.
- Einer gemeinschaftlichen Nutzung mit der Vermieterin unterliegt der Raum (K)011 BMA

1. Obergeschoss

- Komplette Nutzung durch den Mieter, einschließlich des Turmes (K) 107, des Ganges zum Hauptgebäude (K) 108 und Vorhalle 120. Des Weiteren werden im Klausurgebäude der Flur, Raum-Nr. 115, das Damen-WC, Raum-Nr. 118 und 119, sowie das Herren-WC mit den Raum-Nr. 116 und 117 genutzt.

- Einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegt die Vorhalle des Treppenhauses III, Raum-Nr. 120. Über diese ist es dem Mieter möglich, den Toilettenbereich im Klausurgebäude zu erreichen.

2. Obergeschoss

Komplette Nutzung ohne Turm durch den Mieter.

Dachgeschoss

Komplette Nutzung ohne Turm durch den Mieter.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zur Nutzung für Schulzwecke. Die angemieteten Flächen dienen zur Unterbringung und Schaffung weiterer Unterrichtsräume und werden als Außenstelle der Ganztagschule Ciervisti genutzt.

Jede Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

§ 3 Mietzeit

Dieser Vertrag beginnt am 01. Januar 2022 und wird für eine Laufzeit von 12 Jahren vereinbart. Er verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht spätestens 6 Monate zum Jahresende gekündigt wird. Die Bedingungen des Vertrages bleiben bei einer Verlängerung unberührt. Eine Kündigung kann nur schriftlich erfolgen. Für die Einhaltung der Fristen ist der Eingang der jeweiligen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.

§ 4 Mietzins, Betriebskosten

Für die Dauer der Mietzeit wird kein Mietzins erhoben.

Der Mieter trägt Nebenkosten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV, beigefügt als Anlage 1) sowie folgende Kosten, soweit letztere nicht bereits von der BetrKV erfasst werden:

- Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung/Abstreuen, Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen sowie für die Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen, Grün- und Gartenflächen unter Einschluss des Ersetzens oder Ergänzens von Pflanzen und Gehölzen
- Die Reinigung des Gebäudes einschließlich der Gemeinschaftsflächen, -räume und -anlagen, Eingangshallen, Treppenhäuser sowie der sonstigen gemeinsam genutzten Gebäudeteile
- Betrieb und Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume sowie der Gemeinschafts- und Außenanlagen, Eingangshallen, Treppenhäuser und der sonstigen gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile einschließlich Ersatz abgängiger Leuchtmittel sowie für regelmäßige Sicherheitsprüfungen
- Betrieb, Wartung und erforderlichenfalls ZÜV/VdS-Prüfungen der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (insbesondere Brandmeldeanlagen, Rauchklappen und Rauchabzüge, Klimaanlage, Be- und Entlüftungsanlagen, Hebe- und Druckerhöhungsanlagen u. ä.) einschließlich aller Messeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung.

Das Gebäude des Mieters verfügt über eigene Anschlüsse für Energie und Wasser. Der Mieter schließt eigenständig Verträge mit den Versorgern ab. Gleiches gilt für die

Müllentsorgung sowie für die technischen Anlagen, welche nur vom Mieter genutzt werden.

Das umfasst:

- Anschaffung und Wartung der Feuerlöscher (Kasernengebäude)
- Wartung und Sachverständigenprüfung der Sicherheitsbeleuchtung (Kasernengebäude)
- Überprüfung der ortsfesten elektrischen Anlagen (Kasernengebäude)

Sofern keine getrennten Hausanschlüsse existieren, erfolgt die Betriebskostenabrechnung mittels des Anteils der Bruttogrundfläche oder auf Grundlage installierter Zwischen-/Unterzähler.

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt.

Aus der jährlichen Abrechnung sich ergebende Forderungen werden einen Monat nach der Zustellung der Abrechnung fällig.

§ 5 Versicherungen, Grundsteuern

Für das gesamte Gebäudeensemble ist eine Gebäudeversicherung für das Risiko Feuer, Leitungswasser und Sturm im Rahmen der jeweils geltenden Versicherungsbedingungen und Versicherungssätze abgeschlossen.

Die Versicherung des Gebäudekomplexes verbleibt in der Verantwortung der Vermieterin.

Die Kosten der

- Versicherung
- Grundsteuern

werden dem Mieter jährlich anteilig in Rechnung gestellt.

§ 6 Bauliche Veränderungen, Investitionen

Der Mieter ist verpflichtet, jede beabsichtigte bauliche Veränderung und Investition am Mietgegenstand der Vermieterin (Amt für zentrale Dienste) schriftlich anzuzeigen und ihre Zustimmung einzuholen. Jede bauliche Veränderung und Investition übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu derartigen Maßnahmen nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagen.

§ 7 Untervermietung

Die Überlassung des Mietobjektes an Dritte ist ausgeschlossen.

§ 8 Kündigung

Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Vermieter und Mieter können den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Vermieter kann den Mietvertrag ferner außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter sonstigen wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen dieses Vertrages trotz Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt.

§ 9 Laufende Unterhaltung, Reparaturen

Es wird vereinbart, dass der Mieter im Rahmen der Nutzung verursachte Schäden am Objekt, an den Anlagen und Einbauten auf eigene Kosten zu beheben hat. Des Weiteren ist er verpflichtet, Werterhaltungsmaßnahmen und Reparaturen am Mietgegenstand auf seine Kosten zu tragen.

Die Kosten von Reparaturen und Werterhaltungsmaßnahmen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und nicht in seinen Risikobereich fallen, übernimmt der Mieter zur Hälfte.

§ 10 Instandhaltung der Mietsache, Haftung

1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter in besichtigtem Zustand übergeben. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räumlichkeiten in dem Gebäude zu sorgen.
2. Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Mietobjekts gegen eine unvorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.
3. Der Mieter hat für das Mietobjekt eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
4. Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des Mietobjektes sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der elektrischen Kraft- und Lichanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen und außen), Zwischenwände, Klimageräte und lufttechnische Anlagen, soweit sich diese innerhalb des Mietobjektes befinden und ausschließlich der Versorgung des Mietobjektes dienen.
5. Die Vermieterin wird dem Mieter auf Anforderung eventuelle Ansprüche gegen Dritte, insbesondere Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche abtreten.
6. Alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes führt der Mieter auf seine Kosten aus. Defekte Fensterscheiben ersetzt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist von der Vermieterin zu vertreten.
7. Für jede Beschädigung innerhalb des Mietgegenstandes ist der Mieter verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden ist.
8. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen am Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die von dem Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht und zu vertreten sind, sind vom Mieter unaufgefordert unverzüglich zu beseitigen.

§ 11 Betreten der Mietsache durch die Vermieterin

1. Die Vermieterin und von ihr Beauftragte dürfen das Mietobjekt zur Prüfung seines Zustandes nach rechtzeitiger Ankündigung jederzeit betreten.

2. Beabsichtigt die Vermieterin das Grundstück zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist die Vermieterin und von ihr Beauftragte, auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten, nach rechtzeitiger Ankündigungszeit befugt, das Mietobjekt zu betreten.
3. Es besteht nordöstlich des Kasernengebäudes ein Zufahrtsrecht. Dies schließt das Be- und Entladen des Museumsdepots in der Klosterkirche und der Außenstelle des Stadtarchivs ein.
4. Für die Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Brandmeldeanlage ist der Vermieterin bzw. den von der Vermieterin beauftragten Firmen Zugang zu gewähren. Der Mieter hat der Vermieterin zu allen gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten ungehinderten Zutritt für Wartungs- und Reparaturarbeiten und den Havariefall zu gewähren.

§ 12 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter das Mietobjekt vollständig zu räumen und besenrein zu übergeben. Alle Schlüssel sind der Vermieterin zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die der Vermieterin oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
2. Einbauten, mit denen der Mieter das Mietobjekt nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin versehen hat, darf er wegnehmen. Die Vermieterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Die Entschädigung erfolgt nach dem Zeitwert.
3. Hat der Mieter nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen, so ist er auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 13 Allgemeine Vereinbarungen

1. Die auf dem Schulhof stehende Eiche ist als einheimischer Baum speziell für den Innenhof ortsbildprägend und ist zwingend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen des Mieters, welche den Eingriff in den Wurzelbereich der Eiche vorsehen ist schon frühzeitig in der Planungsphase ein Gutachter hinzuzuziehen, welcher die Baumaßnahmen dendrologisch begleitet.
Alle Veränderungen im Kronentraufbereich der Eiche sind mit dem Grünflächenamt der Vermieterin vor dem Beginn einer Maßnahme abzusprechen.
2. Die Zugänglichkeit zum Heizungsraum muss der Mieter jederzeit gewährleisten. Diese Regelung betrifft auch die Zugänglichkeit Dritter für Wartungsarbeiten an den Anlagen.
3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein, soll das die anderen Bestimmungen im Übrigen nicht berühren.
Die ungültige oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine wirksame, durchführbare Bestimmung ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.

4. Änderungen des Vertrages jeder Art sind nur wirksam, wenn sie schriftlich zwischen beiden Vertragspartnern vereinbart werden. Jede zusätzliche Vereinbarung des Vertrages bedarf der Schriftform und wird Bestandteil des Vertrages, mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.

Vom vorstehenden Vertrag erhalten die Vertragsparteien je eine Ausfertigung.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Zerbst.

Zerbst/Anhalt, 24.2.2022


.....
Vermieterin

17. MRZ. 2022

.....
Ort, Datum


.....
Mieter

Sachlich richtig



Legende

↑ Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr

▨ Stellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der befestigten Hoffläche
 → neu
 → Zufahrt neu

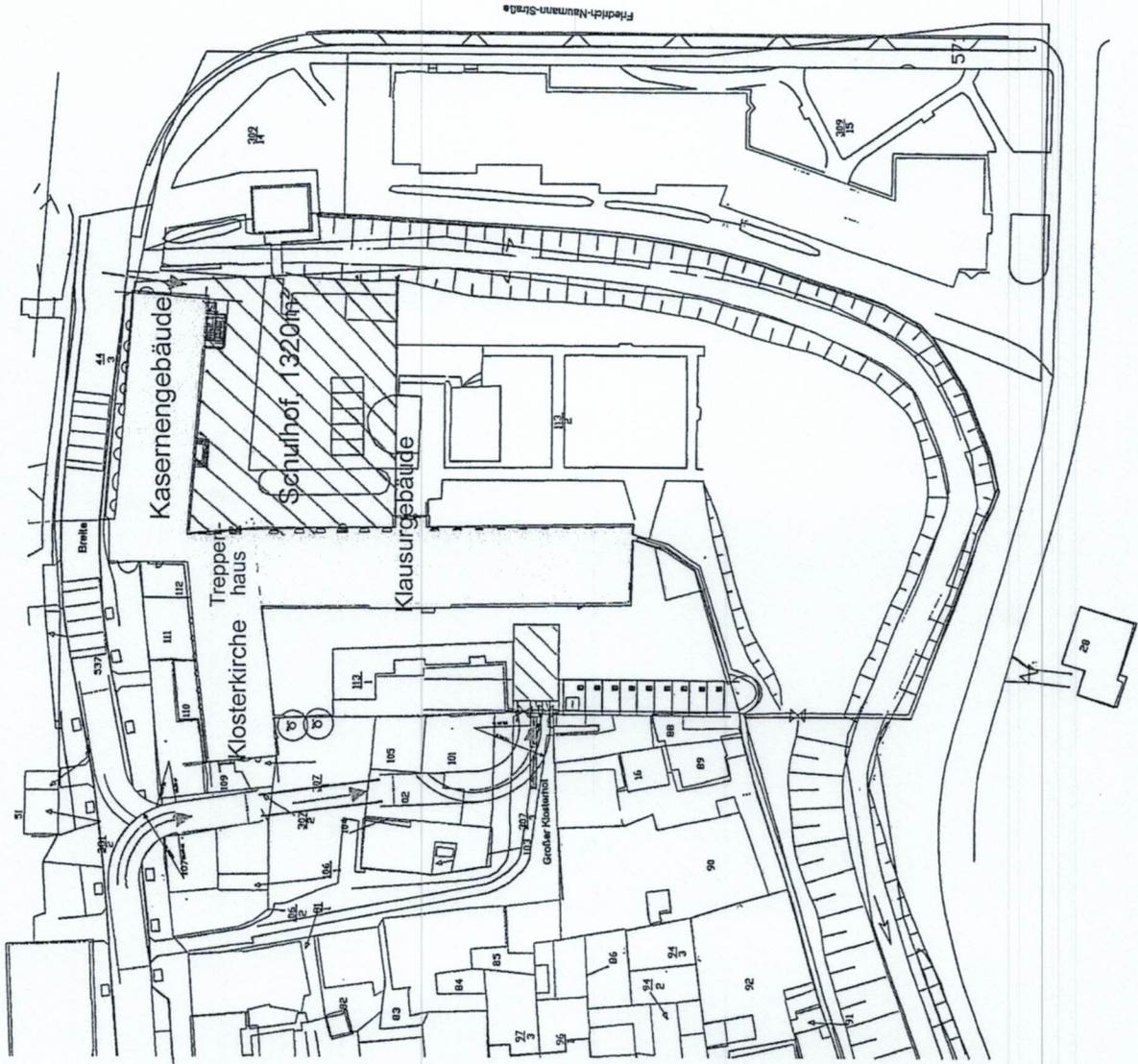
▧ Stellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der öffentl. Verkehrsfläche

↑ Zugang (keine Zufahrt)

Radlen, Breiten, Tragfähigkeit gem. DIN 14090



Schulhof



Lageplan

Kompetenz in Brandschutz
 Schloemann-Ingenleure
 Brandschutzsachverständige

Am Großen Wiesenbogen 89
 32549 Bad Oeynhausen
 Tel.: 05731 3014101
 www.schloemann.de

Zweigstelle: Herforder Str. 3
 32545 Bad Oeynhausen
 Tel.: 05731 30057-70 Fax: 05731 30057-80

Maßstab
 Frauenkloster Zerbst
 Breite 86
 39261 Zerbst / Anhalt

Planerstellung: VP
 Datum Planerstellung: 24.04.2017

Anierungsvermerk: Index 0