

Zwischen

der Gemeinde
vertreten durch das Amt
dieses vertreten durch den/die
Amtdirektor/-in Herrn/Frau
1.... .., Str. .
St.-Nr.:

- Vermieter -

und

Herrn/Frau
.....strasse ...
1.... ..

- Mieter/-in -

wird folgender

**- Garagenmietvertrag –
Vertragsnummer:**

geschlossen.

Präambel

Sofern sich zwischen dem Vermieter (als Rechtsnachfolger etwaiger vorheriger Grundstückseigentümer oder Vermieter) und dem/der Mieter/-in hinsichtlich des Mietobjektes nach § 1 dieses Vertrages ein Grundstücksmiet-, Pacht- oder sonstiger Nutzungsvertrag (einschließlich von Vereinbarungen aus Zeiten der DDR) besteht, wird dieser mit dem Abschluss dieses Vertrages beendet. Die Geltendmachung von Ansprüchen aus einem solchen Vertrag ist ausgeschlossen.

§ 1 Mietsache

Der Vermieter überlässt dem/der Mieter/-in auf dem Grundstück in 1.... Musterstadt Gemarkung , Flur , Flurstück die Garage/den Stellplatz Nr. 1. Die Garage ist auf dem angehefteten Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil des Vertrages.

§ 2 Vertragsdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und läuft auf unbestimmte Zeit

§ 3 Mietzins und Nebenkosten

(1) Der Netto-Mietzins beträgt mtl. € (in Worten:) inkl. Nebenkosten; ausgenommen hiervon sind etwaige Betriebskosten nach § 7 (2).

(2) Sofern die Garage mit einem Elektroanschluss ausgestattet ist, ist der/die Mieter/-in verpflichtet beim Medienträger Direktkunde zu werden und die Kosten selbst zu tragen. Sollte kein Elektroanschluss vorhanden sein, so verpflichtet sich der/die Mieter/-in bei Bedarf, den erforderlichen Anschluss für Strom auf seine/ihre Kosten fachgerecht installieren zu lassen und Direktkunde/-kundin beim Medienträger zu werden.

(3) Soweit der Vermieter die Umsatzsteuroption ausübt bzw. der vereinbarte Mietzins der Umsatzsteuer* unterliegt, ist der/die Mieter/-in verpflichtet, auf den Mietzins inklusive Betriebskosten die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu zahlen.

*Nach § 4 Nr. 12 UStG ist die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen nicht von der Umsatzsteuer befreit. Garagen und Stellplätze unterliegen somit der Umsatzsteuer. Eine Befreiung ist nur möglich, wenn die Garage/der Stellplatz zusammen mit einer Wohnung vermietet wird oder für den Vermieter die Voraussetzungen des § 19 UStG (Kleinunternehmerregelung) vorliegen und er davon Gebrauch macht.

(4) Der/die Mieter/-in hat den Mietzins gemäß § 3 (1) monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei unter verpflichtender Angabe des Kassenzeichens auf das Konto der Gemeinde

bei der
BIC:
IBAN: DE
Verwendungszweck: ..-.....

zu zahlen. Der/die Mieter/-in wird von der Entrichtung des Mietzinses nicht dadurch befreit, dass er/sie durch einen in seiner/ihrer Risikosphäre liegenden Grund an der Ausübung des ihm/ihr eingeräumten Nutzungsrechts verhindert wird.

Eine Zurückbehaltung oder Aufrechnung des Mietzinses wegen Gegenforderungen, gleich welcher Art, ist dem/der Mieter/-in nicht gestattet, soweit diese nicht rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter anerkannt sind.

(5) Endet das Mietverhältnis durch Kündigung, so wird dem/der Mieter/in ein unter Umständen zu viel gezahltes Nutzungsentgelt nur erstattet, wenn er/sie das überlassene Mietobjekt im ordentlichen Zustand an den Vermieter herausgibt. Nutzt der/die Mieter/-in das Objekt über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus, ist Nutzungsentgelt – ggf. anteilig – mindestens in Höhe des vertraglichen Mietzinses zu zahlen; die Geltendmachung eines höheren Nutzungsausfalls bleibt dem Vermieter unbenommen.

§ 4 Nutzungszweck / Haftung

(1) Das Mietobjekt darf nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Eine Benutzung für andere Zwecke ist nicht gestattet. Das zum Betrieb, zur Wartung und zur Pflege des Fahrzeuges erforderliche Zubehör darf in der Garage aufbewahrt werden. Der/die Mieter/-in ist verpflichtet auf die sicherheitsrechtlichen Vorschriften über die Lagerung von brennbaren Stoffen/Gegenständen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung-BbgGStV) zu achten. Das Abstellen von nicht zum Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen ist unzulässig. Rauchen als auch das Entzünden eines offenen Feuers ist in den Garagen verboten.

(2) Bauliche Veränderungen, sowie die Benutzung der Mietsache als Werkstatt, Bastel- und Hobbyraum, oder als Lagerraum und vergleichbare Nutzungen, das Waschen und Reparieren der Fahrzeuge und das Aufladen von Batterien in den Garagen sind nicht gestattet.

(3) Die Nutzung des Mietobjekts sowie der Zuwege hat so zu erfolgen, dass Dritte nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt werden. Auf dem Gelände gelten die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung. Der/die Mieter/-in hat das Vertragsobjekt auf seine/ihre Kosten ordentlich und im verkehrssicheren Zustand zu halten. Er/sie hat regelmäßig zu prüfen, ob Betriebsmittel wie z.B. Öl oder Bremsflüssigkeit aus seinem/ihrem Fahrzeug austreten und die Garage/Stellfläche verunreinigen. Solche Verunreinigungen sind umgehend fachgerecht zu beseitigen. Verunreinigungen des Mietobjektes, auch durch Dritte, hat der/die Mieter/-in auf seine/ihre Kosten zu beseitigen.

(4) Das Einstellen des Fahrzeuges erfolgt auf Gefahr des/der Mieters/Mieterin. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Brand, Beschädigung und/oder Entwendung des Fahrzeuges. Der/die Mieter/-in haftet für Verunreinigungen durch Öl oder Benzin sowie für alle Schäden, die bei der Benutzung der Garage/des Stellplatzes oder infolge der Nichtbeachtung vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften durch den/die Mieter/-in oder durch andere Personen, denen er/sie die Benutzung seines/ihres Kraftfahrzeugs bzw. der Garage/des Stellplatzes gestattet hat, schuldhaft verursacht werden.

(5) An Zäunen und dem Mietobjekt darf keine Reklame für Dritte angebracht werden. Die Anbringung von Schildern usw. für eigene Zwecke ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter erlaubt.

§ 5 Behördliche Genehmigung

Behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse sind mit diesem Vertrag nicht verbunden. Sie sind erforderlichenfalls vom/von der Mieter/-in auf seine/ihre Kosten gesondert einzuholen.

§ 6 Überlassung an Dritte

Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung, auch teilweise, des Mietobjektes sind ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Eine in diesem Sinne zweckentfremdete Nutzung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrages.

§ 7 Unterhalt der Vertragsobjekte

(1) Der/die Mieter/-in verpflichtet sich, auf eigene Kosten die an das Flurstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg o.ä.) und den Garagenvorplatz stets im ordentlichen Zustand zu halten. Die erforderlichen Hilfsmittel hat der/die Mieter/-in auf eigene Kosten zu stellen. Die Reinigungspflicht umfasst die Beseitigung von Unrat und die unverzügliche Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen von abstumpfenden Mitteln bei Glatteis.

(2) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, Reinigung und Winterdienst zentral ausführen zu lassen und die anfallenden Kosten als Betriebskosten auf den/die Mieter/-in umzulegen. Die Umstellung hat schriftlich zu erfolgen und wirkt ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

§ 8 Instandhaltung und Kleinreparaturen

(1) Ein wesentlicher Mangel in und an der Mietsache ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet diesen Mangel zu beseitigen, sofern er nicht durch den/die Mieter/-in verursacht wurde.

(2) Der/die Mieter/-in trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität (Schalter, Steckdosen) und Wasser (Wasserhähne), sowie den Fenster-, Tür- und Torverschlüssen. Die Durchführung ist durch den Vermieter zu veranlassen.

(3) Je Einzelfall darf der Betrag von zurzeit 110,00 € nicht überschritten werden. Pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zurzeit 150,00€ beschränkt. Sofern der/die Mieter/-in die Arbeiten selbst auf eigene Kosten durchführen lässt, findet ein Kostenersatz durch den Vermieter nicht statt, es sei denn, dass die Durchführung wegen Gefahr im Verzug vom Vermieter nicht veranlasst werden konnte.

§ 9 Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel und für Schäden an den eingebrachten Sachen des/der Mieters/Mieterin ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Das Mietobjekt wird in dem Zustand vom/von der Mieter/Mieterin übernommen, in dem es sich derzeit befindet.

§ 10 Zu- und Abfahrt

Für eine ungehinderte Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Vertragsobjekt übernimmt der Vermieter keine Haftung.

§ 11 Sicherheit

Der/die Mieter/-in hat für die Sicherheit der Vertragsobjekte auf seine/ihre Kosten zu sorgen.

§ 12 Zurückgabe des Vertragsobjektes

(1) Bis zum Termin der Beendigung des Vertrages ist der/die Mieter/-in verpflichtet, das Mietobjekt auf eigene Kosten zu beräumen, in einem ordnungsgemäßen und unfallsicheren Zustand zu versetzen sowie entschädigungs- und bedingungslos an den Vermieter besenrein mit sämtlichen auch vom/von der Mieter/Mieterin beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

(2) Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist der Vermieter ohne gerichtliche Inanspruchnahme berechtigt, auf Kosten des/der Mieters/Mieterin unter Ablehnung jeder Haftung für Beschädigungen und Verluste das Mietobjekt zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

§ 13 Betretungsrecht

Die Vertreter bzw. zuständigen Mitarbeiter des Amtes Lebus sind berechtigt, das Mietobjekt aus wichtigem Grund nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten und zu besichtigen, um sich von der vertragsmäßigen Nutzung und der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch den/die Mieter/-in zu überzeugen, den Zustand des Mietobjektes zu prüfen, Messgeräte abzulesen oder Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§ 14 Selbstständigkeit des Mietvertrages

Dieser Mietvertrag ist in seinem Bestand unabhängig von weiteren Verträgen, die die Vertragsparteien bisher geschlossen haben oder in Zukunft schließen werden. Insbesondere kann dieser Vertrag gekündigt werden, auch wenn zwischen den Vertragspartnern ein Wohnraummietvertrag vor oder während der Laufzeit geschlossen wurde bzw. besteht. Die Vorschriften des Wohnraummietrechtes finden ausdrücklich keine Anwendung.

§ 15 Kündigung

(1) Der Mietvertrag kann von beiden Parteien mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gem. § 580a (1) Ziff. 3 BGB ohne Angabe von Gründen spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Tag des Zugesangs der Kündigungserklärung beim Empfänger, nicht auf den Tag der Absendung an.

(2) Setzt der/die Mieter/-in nach Ende der Mietzeit die Nutzung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) ist ausgeschlossen.

§ 16 Außerordentliche Kündigung

(1) Jede Vertragspartei ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 BGB berechtigt.

(2) Insbesondere liegt ein wichtiger Grund vor, wenn:

- der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
- der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
- der Mieter wiederholt und trotz Abmahnung gegen die Verpflichtungen aus § 4 verstößt.

(3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 17 Sonstiges

Der/die Mieter/-in haftet für die Erfüllung aller Vertragspflichten gesamtverbindlich. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Frankfurt (Oder). Der/die Mieter/-in erkennt an, dass er aufgrund der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages keinerlei Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegenüber dem Vermieter hat.

Mündliche Abreden bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für eine Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Vom vorstehenden Vertrag erhalten die Vertragsparteien je eine Ausfertigung.

Anzahl der Schlüssel:

Übergeben am:

Lebus, den

Vermieter

Mieter/-in

Amtsdirektor/-in

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Amt Lebus und über Ihre Rechte nach der Datenschutzgrundverordnung sowie Ihren Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben des Amtes Lebus. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.amt-lebus.de (unter der Rubrik Datenschutz) oder erhalten Sie im Amt Lebus.

ENTWURF