

# Rahmen-Mietvertrag

zwischen

1. **Sparkasse Südholstein**, Anstalt des öffentlichen Rechts, Kieler Straße 1, 24534 Neumünster, vertreten durch den Vorstand, die Herren Martin Deertz und Eduard Schett, ebendort

- im Folgenden „**Vermieter/in**“ genannt -

und

2. **der Stadt Neumünster**, Großflecken 59, 24534 Neumünster, vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Tobias Bergmann, ebendort

- im Folgenden „**Mieter/in**“ genannt -

(Vermieter/in und Mieter/in nachfolgend auch gemeinsam die „**Parteien**“)

wird folgender Rahmen-Mietvertrag geschlossen:

## Vorbemerkung

Zwischen den Parteien dieses Rahmen-Mietvertrages besteht ein Mietvertrag vom **xx.xx.xxxx** über Mietflächen auf dem Grundstück Großflecken 4-10 in 24534 Neumünster (nachfolgend auch „Hauptmietvertrag“). Neben Mietflächen, die ausschließlich und als Mitnutzung der Mieterin zugewiesen sind, sind in dem Mietvertrag (Ziff. 1.2) auch im Lageplan blau markierte Flächen aufgeführt, die die Mieterin für Veranstaltungen gesondert anmieten kann. Dieser Rahmenvertrag regelt die Rahmenbedingungen für Anmietung dieser Flächen.

## § 1

### Mietgegenstand / Mietzweck

- 1.1 Die in der **Anlage 1.1** zu diesem Rahmen-Mietvertrag blau markierten Flächen kann die Mieterin für die Dauer des Bestehens des Mietvertrages vom **xx.xx.xxxx** für Veranstaltungen anmieten.

Die Mieterin ist ferner befugt, die in der Anlage 1.1 zu diesem Rahmen-Mietvertrag blau markierten Flächen Dritten nach Maßgabe dieses Rahmen-Mietvertrages zu überlassen (nachfolgend „Drittüberlassung“). Eine Drittüberlassung ist ausschließlich an in Neumünster ansässige kulturschaffende Vereine und Verbände zulässig. Die Mieterin bleibt auch im Falle einer Drittüberlassung gegenüber der Vermieterin aus diesem Vertrag uneingeschränkt verantwortlich.



zusammenhängenden mehrtägigen Veranstaltung nach Abschluss des letzten Veranstaltungstages. Die Reinigung umfasst die Reinigung des Veranstaltungsraums sowie des Zubehörs und der mitgenutzten Gemeinschaftsräume im Rahmen der für derartige Veranstaltungen üblichen Nutzung.

- 2.4. Der Mieter zahlt bis zum ... eines jeden Jahres einen Betrag in Höhe von EUR 21.000,00 (nachfolgend „Jahresbeitrag“). Dieser Betrag beinhaltet folgende Anzahl an Raumnutzungen pro Jahr:

Veranstaltungsraum: 30 Tagesnutzungen pro Jahr  
(nachfolgend „Jahreskontingent Veranstaltungsraum“)

Seminarraum 1 oder 2: 60 Tagesnutzungen pro Jahr (die Anzahl bezieht sich auf die Nutzung beider Räume, es kann also auch eine Aufteilung auf beide Räume stattfinden) (nachfolgend „Jahreskontingent Seminarräume“)

Werden Jahreskontingente in Anspruch genommen, wird der für die jeweilige Überlassung nach § 2.1 zu zahlende Mietpreis mit dem Jahresbeitrag verrechnet. Ein nicht genutztes Jahreskontingent ist nicht auf das jeweils andere Jahreskontingent übertragbar. Ist ein einzelnes Jahreskontingent nach Verrechnung verbraucht, stellt der Vermieter für die über das jeweilige Jahreskontingent hinausgehende Überlassung des Mietgegenstands dem Mieter monatlich eine Rechnung. Gleiches gilt, wenn der Jahresbeitrag insgesamt verbraucht ist. Der Jahresbeitrag ist unabhängig von der Überlassung des Mietgegenstandes und des Verbrauchs der Jahreskontingente nicht – auch nicht teilweise – rückzahlbar.

- 2.5 Die Zahlung des Mietpreises hat innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung durch den Vermieter zu erfolgen.

### **§ 3**

#### **Wertsicherung / Mietpreisanpassung**

- 3.1 Der Mietpreis gemäß § 2.1 und der Jahresbeitrag gemäß § 2.4 verändert sich automatisch im Verhältnis der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Index 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn des Hauptmietvertrags (s. Präambel). Die Änderung orientiert sich an der Regelung im Hauptmietvertrag und tritt erstmals nach Ablauf des dritten Mietjahres des Hauptmietvertrages ein, ohne dass es einer besonderen Geltendmachung bedarf. Für die Anpassung ist der Abgleich des Index' zu Mietbeginn mit dem Index am letzten Tag des dritten Mietjahres maßgeblich. Der neue Mietpreis gilt dann ab dem ersten Tag des vierten Mietjahres. (Beispiel: Index bei Mietbeginn 100; Index am letzten Tag des dritten Mietjahres 105 = Die Miete erhöht sich um 5 %). Die vorstehende Änderung erfolgt automatisch, so dass der der Änderung des Indexes angepasste Betrag ohne besondere Aufforderung ab Beginn des vierten Mietjahres geschuldet wird.

Nach der ersten Mietanpassung mit Ablauf des dritten Mietjahres des Hauptmietvertrages erfolgt eine Anpassung jährlich. Maßgeblich ist dabei der Abgleich des Index' am ersten Tag des Mietjahres, zu dem die angepasste Miete gilt, mit dem Index am letzten Tag desselben Jahres (Beispiel: Index am ersten Tag des vierten Mietjahres 100; Index am

letzten Tag des vierten Mietjahres 102,5 = Die Miete erhöht sich ab dem Beginn des fünften Mietjahres um 2,5 %.

- 3.2 Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem im ersten Absatz bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte. Die Vermieterin wird den maßgeblichen Ersatzindex nach billigem Ermessen bestimmen.
- 3.3 Sollte die vorgenannte Mietanpassungsklausel unwirksam sein, vereinbaren die Parteien, dass anstelle der unwirksamen folgende Regelung für eine Mietanpassung gelten soll:

Steigt oder sinkt der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Index 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses oder der letzten Mietänderung um mindestens zehn Prozent, so sind die Parteien verpflichtet, die Mietpreise angemessen anzupassen. Wird keine Einigung über eine Mietanpassung erzielt, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gleichartig gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

#### **§ 4 Buchungsportal**

- 4.1 Die Buchung und Stornierung der einzelnen Räume für bestimmte Zeiträume erfolgt über ein von der Vermieterin zu errichtendes digitales Buchungsportal. Ein Vertrag über die Anmietung einzelner Räume kommt erst mit der Buchung auf dem Portal und dem Eingang der Buchungsbestätigung bei der Mieterin zustande. Eine Verpflichtung der Mieterin Buchungen vorzunehmen, besteht nicht.
- In dem Buchungsportal sind die freien buchbaren Zeiten erkennbar. Bereits von anderen Mietern gebuchte Zeiten sind nicht mehr verfügbar.
- 4.2 Buchungen können jederzeit vor Beginn der Veranstaltung in dem Portal eingegeben werden.
- 4.3 Sonderanfragen hinsichtlich Veranstaltungsdetails sind im Vorwege bei der Vermieterin anzufragen und werden von dieser wohlwollend geprüft werden.
- 4.4 Über das Buchungsportal erfolgt auch die automatisierte Benachrichtigung der Reinigungskräfte.
- 4.5 Erfolgt eine Buchung nach diesem § 4 durch die Mieterin zum Zwecke der Drittüberlassung, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich die Art der Veranstaltung sowie den Namen des Dritten anzuzeigen.

## **§ 5 Schäden / Haftung der Mieterin**

- 5.1 Die Mieterin gilt für den Vertragszeitraum als Veranstalterin der von ihr durchgeführten Veranstaltungen.
- 5.2 Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche gesetzliche Vorgaben einzuhalten und dafür zu sorgen, dass die Fluchtwege und Notausgänge sowie Feuerlöscher stets erkennbar und frei zugänglich sind.
- 5.3 Die Mieterin haftet für jegliche schuldhaft Verletzung der ihr gemäß diesem Vertrag obliegenden Pflichten und hat alle Schäden zu ersetzen, die der Vermieterin oder Dritten hieraus entstehen. Die Mieterin stellt die Vermieterin insoweit von jeglicher Inanspruchnahme durch Dritte frei.
- 5.4 Für die Beschädigung des Mietgegenstandes und des Gebäudes sowie der zu dem Mietgegenstand oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen, ist die Mieterin ersatzpflichtig, soweit die Beschädigung von ihr oder den zu ihrem Betrieb gehörende Personen sowie Dritten, die sich mit Wissen, Duldung oder auf Veranlassung der Mieterin, in dem Gebäude aufhalten, verursacht wurden.
- 5.5 Die vorstehenden Regelungen gelten auch im Falle einer Drittüberlassung durch die Mieterin, die Mieterin ist auch in diesem Fall gegenüber der Vermieterin uneingeschränkt verantwortlich.

## **§ 6 Leistungsstörung, Haftung der Vermieterin**

- 6.1 Vertragliche und gesetzliche Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche stehen der Mieterin nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen zu.
- 6.2 Unabhängig von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen haftet die Vermieterin für Schäden jedenfalls in dem Umfang, in dem diese durch eine vermietetseitige Versicherung gedeckt sind und bezahlt werden.
- 6.3 Bei nicht von der Vermieterin zu vertretenden technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung kann die Bereitstellung der Räume und die Durchführung der Veranstaltung nicht verlangt werden.
- 6.4 Die Beschränkung und der Ausschluss der Haftung der Vermieterin gemäß diesem § 6 gilt nicht, wenn es sich um die schuldhaft Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihre Erfüllungsgehilfen oder um einen Schaden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt. Wesentliche Vertragspflichten sind alle Pflichten, deren Erfüllung Voraussetzung für die Durchführung des Mietvertrages ist und auf deren Erfüllung die Mieterin vertraut und auch vertrauen darf. Ferner haftet die Vermieterin für das arglistige Verschweigen eines Mangels. Liegt eine leicht fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die Vermieterin

vor, die keine Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit zur Folge hat, so haftet die Vermieterin nur auf den bei Abschluss dieses Vertrages vorhersehbaren Schaden.

- 6.5 Die Haftungsbeschränkungen in diesem § 6 gelten auch für das Handeln der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen der Vermieterin und deren persönliche Haftung.
- 6.6 Sofern und soweit die Haftung der Vermieterin nach diesem § 6 ausgeschlossen oder eingeschränkt ist, hält die Mieterin die Vermieterin in diesem Umfang von etwaigen Ansprüchen, gleich aus welchem Rechtsgrund, die gegen die Vermieterin im direkten oder indirekten Zusammenhang mit einer Drittüberlassung geltend gemacht werden, frei.

## **§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung**

- 7.1 Die Mieterin kann gegen die Miete oder sonstige Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungs-, Einbehaltungs- oder Minderungsrecht ausüben, es sei denn, die Aufrechnung, das Zurückbehaltungs- oder Einbehaltungsrecht oder Minderungsrecht betrifft eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung. Die Aufrechnung sowie die Ausübung des Zurückbehaltungs- oder Einbehaltungsrechts oder des Minderungsrechts ist darüber hinaus nur zulässig, wenn die Mieterin ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Forderung schriftlich angezeigt hat.
- 7.2. Der Anspruch der Mieterin auf Mängelbeseitigung bleibt hiervon unberührt. Ebenso davon unberührt bleibt das Recht der Mieterin zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruches wegen zu viel gezahlter Miete (insbesondere aufgrund Minderung).

## **§ 8 Laufzeit/Beendigung des Vertrages**

- 8.1. Dieser Rahmen-Mietvertrag beginnt mit dem Beginn des in der Präambel erwähnten Hauptmietvertrages und endet automatisch mit Beendigung des Hauptmietvertrages.
- 8.2. Für das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Regelungen. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung betrifft dies auch bereits eingebuchte und bestätigte Veranstaltungen. Diese sind ebenfalls von der Kündigung umfasst.

## **§ 9 Schlussbestimmungen/aufschiebende Bedingung**

- 9.1 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte der Vertrag Regelungslücken aufweisen, soll hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen wirksame zu vereinbaren oder die Regelungslücken zu ergänzen und zwar so, dass die neu zu vereinbarende Vertragsbestimmung

dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung und des Vertrages möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei einer Lücke in diesem Vertrag.

9.2 Jegliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

9.3 Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zwischen den Parteien in der Präambel erwähnte Hauptmietvertrag bis zum [ ] von den Parteien unterzeichnet wird.

, den		, den
_____		_____
Vermieter/in		Mieter/in