

**Mietvertrag und Verwaltungsvereinbarung
über die Nutzung von Unterrichts- und Büroräumen
im Friedrich-Ebert-Krankenhaus
für den Pflegestudiengang der Fachhochschule Kiel**

zwischen

der FEK - Friedrich-Ebert-Krankenhaus Neumünster GmbH,
Friesenstraße 11, 24534 Neumünster,
vertreten durch die Geschäftsführerin
- nachfolgend FEK genannt -

und

der Fachhochschule Kiel,
Sokratesplatz 1, 24149 Kiel,
vertreten durch den Präsidenten
- nachfolgend FH genannt -

und

der Stadt Neumünster,
Großflecken 59, 24534 Neumünster,
vertreten durch den Oberbürgermeister
- nachfolgend Stadt genannt -

Präambel

Die Stadt hat ihre Bereitschaft bekräftigt, die Ansiedelung von Gesundheitsstudiengängen der FH in Neumünster planerisch, organisatorisch und finanziell zu unterstützen. Das FEK erklärt sich bereit, hierzu Räumlichkeiten ihres Bildungszentrums zur Verfügung zu stellen. Die Stadt ist bereit, die Erwartung des Landes Schleswig-Holstein zu erfüllen, der FH für einen Zeitraum von 10 Jahren die für den Aufbau eines Pflegestudiengangs und den Ausbau zu einem Fachbereich „Gesundheit und Pflege“ benötigten Räume kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Diese Vereinbarung regelt die Bedingungen für die Dauer der Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten des FEK vom 01.03.2023 bis derzeit zum 28.02.2026. Den Parteien ist bewusst, dass die zunächst vermieteten Räumlichkeiten des FEK nicht ausreichen, um dauerhaft die geplanten Studiengänge in Neumünster anbieten zu können. Das FEK und die Stadt tragen daher in dem vertraglich vereinbarten Umfang Sorge dafür, dass geeignete Ergänzungsräume im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können, bis ein geplanter Anbau mit Aufstockung (im Folgenden Erweiterungsbau) am bestehenden Bildungszentrum des FEK die insgesamt erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung stellen kann. Die FH wird in diese neuen Räumlichkeiten umziehen, möglichst Anfang des Jahres 2026. Die Parteien streben an, alles ihnen Mögliche und Zumutbare dazu beizutragen, dieses Ziel zu erreichen. Für die Nutzung und Finanzierung des beschriebenen Erweiterungsbaus schließen die Parteien einen gesonderten Vertrag. Durch den vorliegenden Vertrag wird ein Mietvertrag zwischen dem FEK als Vermieterin und der FH als Mieterin geschlossen. Nur diesen Vertragsparteien stehen

daher die entsprechenden mietvertraglichen Rechte zu bzw. obliegen die entsprechenden mietvertraglichen Pflichten. Der Stadt stehen nur die ausdrücklich in den nachfolgenden Paragraphen genannten Rechte zu bzw. obliegen nur die dort ausdrücklich genannten Verpflichtungen.

§ 1

Mietobjekte und Leistungen des FEK

1. Das FEK vermietet an die FH die aus der **Anlage 1** ersichtlichen Büroräume einschließlich Einrichtung und Ausstattung dieser Räume, die ebenfalls in der **Anlage 1** definiert ist, mit einer Gesamtfläche von derzeit 80,29 qm zur Benutzung als Büroräume für Personal, das dem Pflegestudiengang zugeordnet ist oder anderen Studiengängen, die vom Ausschuss zur Durchführung des Studiengangs Pflege an der Fachhochschule Kiel oder dem Fachbereich Gesundheit durchgeführt werden. Eine andere Nutzung ist ausgeschlossen und ebenso die Untervermietung der Räume.
2. Lehr- bzw. Seminarräume stellt das FEK der FH kostenfrei zur Verfügung. Zeiten und Umfang (Anzahl und Größe der Räume) der Nutzung sind in der **Anlage 2** festgelegt. Die Nutzungszeiten werden zwischen FEK und FH im Semesterzyklus angepasst, miteinander synchronisiert und jeweils in der **Anlage 2** dokumentiert. Wenn die FH Änderungen, insbesondere Erweiterungen, der Nutzungszeiten oder andere, bzw. zusätzliche Lehrräume für erforderlich hält, wird das FEK das Mögliche und Zumutbare dafür tun, diese Anforderungen möglichst zeitnah umzusetzen. Für den Fall, dass die zugesicherten Raumkapazitäten während der Laufzeit dieses Vertrages nicht im Bildungszentrum zur Verfügung stehen, werden der FH auf dem Gelände des FEK Modulbauten im erforderlichen Umfang gemäß Satz 1 zur Verfügung gestellt.
3. Die Mitarbeitenden und Gäste der FH sind berechtigt, die sanitären Anlagen des FEK zu nutzen. Die Mitarbeitenden der FH haben das Recht, die sozialen Einrichtungen des FEK im selben Umfang wie dessen Mitarbeitende zu nutzen. Dies gilt insbesondere für die Kantine, wo Mitarbeitende der FH wie Mitarbeitende des FEK behandelt werden.
4. Die Studierenden sind berechtigt, die sanitären Anlagen und sozialen Einrichtungen des Bildungszentrums, wie auch die Kantine des FEK zu nutzen, ihnen sind die gleichen Konditionen zu gewähren, wie Mitarbeitenden des FEK sofern dies steuerrechtlich möglich und vertretbar ist. Vorrangig gilt die Nutzung durch das FEK. Das FEK ist berechtigt, dies nach billigem Ermessen durch geeignete Regelungen zu gewährleisten.
5. Das FEK stellt Mitarbeitenden und Studierenden WLAN im Bildungszentrum in einer Qualität, die einem angemessenen Stand der Technik entspricht, zur Verfügung. Es wird außerdem Telefonanschlüsse für die Arbeitsplätze in den Büros zur Verfügung stellen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die Beschäftigten der FH eine dem Stand der Technik angemessene Netzwerkinfrastruktur aufgebaut werden muss. Das FEK trägt dafür Sorge, dass dies so zeitnah wie möglich umgesetzt wird.

Das FEK ist für die Reinigung der Räume zuständig. Die Reinigung ist in angemessenen Abständen und Umfang durchzuführen, entsprechend der Reinigung vergleichbarer vom FEK genutzter Räume.

6. Das FEK leistet Hausmeisterdienste und ist zuständig für kleinere Reparaturen einschließlich erforderlicher Schönheitsreparaturen. Das FEK bietet einen erweiterten Hausmeisterdienst für technische Störungen und in vertretbarem Maße für Störungen der EDV an. Die Störungsbehebung erfolgt in gleicher Weise, wie sie auch für das FEK gewährleistet wird.
7. Das FEK ist für alle Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen und unfallrechtlichen Bestimmungen, einschließlich der Durchführung der entsprechenden Schulungen, bzw. Unterweisungen, soweit es das Mietobjekt betrifft, vor Ort zuständig.
8. Der FH werden vom FEK für die Mietzeit die in der **Anlage 3** aufgeführten Schlüssel ausgehändigt.
Ein Verlust von Schlüsseln ist von der FH gegenüber dem FEK umgehend anzuzeigen. Der durch den Verlust eines Schlüssels entstandene und vom FEK nachgewiesene Schaden ist von der FH zu ersetzen.

§ 2 Mietzins

1. Der monatliche Mietzinspauschale beträgt für die Büroräume 18,50 Euro pro qm. Dieser Mietpreis enthält Betriebs- und Nebenkosten und die unter § 1 genannten Leistungen.
Die Nutzung der Lehr- und Seminarräume ist kostenfrei.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Mietzinspauschale für die Laufzeit dieses Vertrages, maximal für den Zeitraum ab 01.03.2023 bis 28.02.2033 zu zahlen und wird diese direkt an das FEK überweisen.
Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats, kostenfrei auf ein vom FEK zu benennendes Konto zu überweisen.
3. Der für die Überlassung der Mieträume seit dem 01.03.2023 bis zum Vertragsabschluss bereits entstandene Mietzins ist bei Vertragsabschluss fällig und innerhalb von 10 Werktagen durch die Stadt an das FEK zu zahlen.
Sachverhalte, die aus Sicht der FH zu Mietminderungen berechtigen, wird diese unverzüglich gegenüber dem FEK und der Stadt anzeigen. Für die Laufzeit dieses Vertrages sind sowohl die FH als auch die Stadt berechtigt, Mietminderungen gegenüber dem FEK geltend zu machen.
4. Der Mietzins ist gem. § 4 Nr. 12a UStG generell als umsatzsteuerfrei anzusehen. Die FH ist für Ihre hoheitlichen Aufgaben (Forschung und Lehre) nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Das Optierungsrecht gem. § 9 Abs. 2 UStG greift in diesem Fall nicht. Sollte auf den Mietzins Umsatzsteuer fällig werden, wird die Stadt diese zusätzlich an das FEK zahlen.

§ 3

Mietzinsanpassung

1. Die Mietzinspauschale wird angepasst nach Maßgabe und Umfang der angemieteten Räumlichkeiten (Anlage 1).
2. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen bezogen auf 2020 = 100 %, um mehr als 5 % nach oben oder nach unten gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Partei die Aufnahme von Verhandlungen über eine angemessene Anpassung der Mietzinspauschale verlangen. Im Falle jeder weiteren Änderung dieses Preisindexes um mehr als 5 % nach oben oder nach unten gegenüber dem Stand im Zeitpunkt der letzten Mietanpassung, kann jede Partei erneut die Aufnahme von Verhandlungen über eine angemessene Anpassung der Mietzinspauschale verlangen.

Die Neufestsetzung der Mietzinspauschale soll der gesamten Veränderung des Indexes angemessen sein, jedoch 50 % der Gesamtveränderung nicht übersteigen. Sie hat der Billigkeit zu entsprechen und der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse insgesamt Rechnung zu tragen.

3. Die Mietzinsanpassung kann jeweils mit Wirkung vom 01. des Monats an verlangt werden, der auf den Monat folgt, in welchem die den Anspruch auf Aufnahme von Verhandlungen begründete Änderung des Indexes eingetreten ist.
4. Nach jedem Wechsel des Basisjahres ist die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Umbasierung vom Zeitpunkt der Veröffentlichung an für die Parteien verbindlich.

§ 4

Instandhaltung

1. Die Mieträume werden gemäß Protokoll übernommen.
2. Die FH sorgt dafür, dass das Mietobjekt pfleglich behandelt wird und Schäden dem FEK unverzüglich gemeldet werden. Die FH haftet für alle Schäden, die durch die verspätete Anzeige oder durch unsachgemäße Benutzung entstehen.
3. Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des FEK.

§ 5

Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen

Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen hat die FH gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowie in Folge der Baumaßnahmen „Ersatzneubau des FEK“ zu dulden. Sie hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausübung der Arbeiten schuldhaft weder behindern noch verzögern, anderenfalls hat sie für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen. Das FEK wird dafür Sorge tragen, dass die Arbeiten die Nutzung der Mieträume nicht unzumutbar einschränken oder unmöglich machen. Die Parteien sind darüber einig, dass diese Regelung das Recht der FH und der Stadt zur Minderung des Mietpreises nach den gesetzlichen Vorschriften nicht berührt. Die Anbindung der von der FH genutzten Räume an die Flucht- und Rettungswegeführung des Bildungszentrums ist zu dulden.

§ 6

Betreten des Mietobjektes durch einen Beauftragten des Vermieters

1. Die Beauftragten des FEK dürfen das Mietobjekt nach vorheriger Absprache zu den üblichen Betriebszeiten des FEK betreten.
2. Gleiches gilt im Falle der Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses für Besichtigungen der Räumlichkeiten mit Neuinteressenten.
3. Bei Gefahr im Verzug wird das Betreten des Mietobjekts durch Beauftragte des FEK ohne vorherige Absprache geduldet.

§ 7

Rückgabe des Mietobjektes

1. Das Mietobjekt ist nach Beendigung des Mietverhältnisses an das FEK zurückzugeben. Außerdem hat die FH sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die sie selbst beschafft hat, an das FEK herauszugeben.
2. Einrichtungen, mit denen die FH die Räume versehen hat, kann sie entfernen, jedoch hat sie den früheren Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.
3. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die die FH ohne Zustimmung des FEK vorgenommen hat, sind, wenn das FEK es verlangt, von der FH unter Wiederherstellung des früheren Zustands unverzüglich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu beseitigen.

§ 8 Schilder und Postkästen

1. Die FH erhält das Recht, Schilder nach Absprache mit dem FEK innerhalb und außerhalb des Gebäudes anzubringen, wobei auf die Belange des FEK Rücksicht zu nehmen ist. Die Kosten für die Beschilderung innerhalb des Gebäudes übernimmt das FEK, die außerhalb übernimmt die FH.
2. Das FEK bringt außen am Gebäude sowie im Gebäude einen Postkasten für die FH in abgestimmter Größe an.

§ 9 Vertragsdauer/Vertragsbeendigung

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.03.2023 und endet am 28.02.2026.
2. Werden die neu zu errichtenden Räumlichkeiten nicht so rechtzeitig hergestellt, dass der FH ab dem ersten Werktag nach dem jeweils vereinbarten Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages die Nutzung dieser neuen Räumlichkeiten möglich ist, hat die FH das Recht, bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus durch einseitige Erklärung gegenüber den anderen Vertragspartnern diesen Vertrag um jeweils ein Jahr zu verlängern.
3. Die Parteien schließen für die Nutzung der neu zu errichtenden Räumlichkeiten einen separaten Vertrag.
4. Das Recht auf außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
5. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
6. Die Stadt scheidet mit Ablauf des 28.02.2033 aus diesem Vertragsverhältnis aus.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Zum Mietbeginn und zum Mietende ist von den Vertragsparteien ein von FH und FEK zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll zu fertigen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages haben nur dann Gültigkeit, wenn sie schriftlich, zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurden: sie müssen ausdrücklich als Vertragsänderung bzw. Vertragsergänzung bezeichnet werden. Die als **Anlage 4** beigefügten „Rahmenbedingungen für die kooperative Nutzung des Bildungszentrums“ können bei Unklarheiten zur Auslegung dieses Vertrages herangezogen werden.
3. Die Durchführung von behördlichen Auflagen sind soweit es das Mietobjekt betrifft Aufgaben des FEK. Das FEK versichert, dass alle hieraus resultierenden behördlichen Auflagen für die Nutzung der Unterrichts- und Büroräume erfüllt sind bzw. erfüllt werden.

§ 11
Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen dennoch gültig. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen haben die Parteien eine solche Ersatzregelung zu vereinbaren, die dem ursprünglichen Regelungsziel möglichst nahekommt. Erweist sich diese Vereinbarung als lückenhaft, sind die Parteien verpflichtet, sie unter Beachtung der erkennbaren wirtschaftlichen Zielsetzung zu ergänzen.

Neumünster, *09.02* 2024


FEK Friedrich-Ebert-Krankenhaus-
Neumünster GmbH

i.V. v. vmp-

Kiel, *14.02* 2024


Fachhochschule Kiel

Neumünster, 2024

Stadt Neumünster