

Nr.873 der Urkundenrolle Jahrgang 2016

Verhandelt zu Aurich  
am ????

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar  
?????  
in ?????

erschieden heute:

1) für die  
Gemeinde Hinte  
Brückstraße 11a,  
26759 Hine,

Herr  
Stefan Feige  
dienstansässig daselbst,  
unter Bezugnahme auf seine bei den Grundbuchakten des Amtsgerichtes ???  
- Grundbuchamt – hinterlegte Vollmacht

1) für den  
Landkreis Aurich  
Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich,

die Kreisverwaltungsoberrätin  
Frau  
Irene Saathoff  
dienstansässig daselbst,  
unter Bezugnahme auf seine bei den Grundbuchakten des Amtsgerichtes Aurich  
- Grundbuchamt – hinterlegte Vollmacht

Die Erschienen sind dem Notar bekannt.

Die Erschienen ersuchten mich um die Beurkundung eines

## **MIETVERTRAGES mit Kaufoption**

### **§1**

#### **Mietobjekt**

Der Vermieter ist Eigentümer des Flurstücks 46/6 der Flur 3 der Gemarkung Osterhusen, Anschrift: Suurhuser Str. 8, eingetragen im Grundbuch von Osterhusen Blatt 146.

Der Vermieter wird auf dem o.g. Flurstück eine Fahrzeughalle für Feuerwehrfahrzeuge errichten, der u. a. der Unterbringung des ABC-Zuges des Landkreises Aurich sicherstellen wird.

Der Herstellungswert dieses Gebäudes haben die Parteien aufgrund der Komplexität des gesamten Bauvorhabens übereinstimmend auf 1.600.000 € festgesetzt. Dabei sind anteiligen Kosten für die Herrichtung und Erschließung des Grundstückes sowie den „Schwarz-Weiß-Bereich“ berücksichtigt worden.  $\frac{3}{4}$  der Fahrzeughalle im Wert von höchstens 1.200.000 € wird nach Fertigstellung vom Landkreis Aurich als Mieter übernommen.

## **§ 2**

### **Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt nach Fertigstellung im Laufe des Jahres 2018. Die Vertragsdauer beträgt 15 Jahre und verlängert sich, sofern dieser Vertrag nicht wichtigem Grund durch den Mieter gekündigt wird, um jeweils 5 Jahre bis zu einer Gesamtlaufzeit von 30 Jahren.

Ein ordentliches Kündigungsrecht für den Mieter besteht nicht. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht nur Ablauf der der jeweiligen Bindungsfrist und Vorlage eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt z.B. beim Wegfall des Nutzungsinteresses vor. Die Ausübung des Kündigungsrechts ist dem Vermieter 6 Monate vor Anlauf der Bindungsfrist schriftlich, unter Angabe des Grundes, mitzuteilen.

Der Vermieter ist berechtigt, diesen Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter mit dem Mietzins oder mit Teilen desselben in Verzug gerät und der Vermieter den rückständigen Mietzins erfolglos unter Setzung einer Nachfrist gemahnt hat.

## **§ 3**

### **Mietzins**

Der Mietzins bezieht sich auf die o.g. Herstellungskosten. Er setzt sich zusammen aus dem sich aus der o.g. Berechnungsgrundlage ergebenden Werteverzehr des Gebäudes, berechnet auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren (40.000 € jährlich) und aus einem Zinsanteil.

Die Gemeinde Hinte wird die Finanzierung über eine Kreditaufnahme sicherstellen. Ausgehend von einer Zinsbindung von 10 Jahren und einem in Anlehnung an die Konditionen der KfW-Bank (Laufzeit 30 Jahre) bemessenen Zinssatz von ca. 0,65 % sind somit für die ersten 10 Jahre durchschnittlich jährlich 8.000 € zu erstatten.

Bei der Berücksichtigung von Herstellungskosten in Höhe von 1.200.000 € beträgt die mtl. Miete 3.875 €.

Die Miete wird fest vereinbart für die Zinsbindung von 10 Jahren. Danach erfolgt eine Anpassung des Zinsanteils der Miete. Berechnungsgrundlage ist das, während der neuen Laufzeit des Mietvertrages durchschnittlich zu verzinsende Restkapital, zu einem Zinssatz entsprechend den dann geltenden Konditionen für KfW- Kredite.

Der Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlung ist im Vorhinein auf das Konto der Gemeinde Hinte bei der Sparkasse Aurich-Norden IBAN DE7828350000001018324 jeweils bis zum 5. eines jeden Monats zu bezahlen.

## **§ 4**

### **Ankaufsrecht**

#### **Ankaufsrecht in Form eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages**

Die aufschiebende Bedingung tritt ein mit der schriftlichen Ausübung des Ankaufsrechts

Der Mieter erhält ein jederzeitiges Ankaufsrecht des Teileigentums am Gebäude inklusive Grundfläche und Parkflächen des durch die Bebauung belegten Grundstücksteils.

Die Absicht, das Ankaufsrecht auszuüben muss mindestens 6 Monate voraus dem Verkaufsverpflichteten schriftlich mitgeteilt werden.

Bei Eigentumsübergang auf den Landkreis Aurich gewährt die Gemeinde Hinte oder deren Rechtsnachfolger dem Landkreis ein Überwegungsrecht auf dem o.g. Grundstück und gestattet weiterhin die kostenlose Nutzung von Parkflächen; die Sicherung dieser Nutzung wird gesondert geregelt.

Der Kaufpreis richtet sich nach den sich gem. § 3 ergebenden Herstellungskosten unter Anrechnung der bisher geleisteten Zahlungen für den Werteverzehr zuzüglich der Entschädigung für das Grundstück. Bei Übergabe nach 30 Jahren ist lediglich noch die Entschädigung für das Grundstück in Höhe von ca. 36.000 € zu zahlen. Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus der Grundstücksgröße des bebauten Grundstücks und dem Bodenrichtwert bei Planungsbeginn 2012 (ca. 1.200 qm x 30 €).

Zur Sicherung des aufschiebend bedingten Erwerbsanspruchs des Mieters bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Mieters auf dem Flurstück 46/6 im Grundbuch.

## **§ 5**

### **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten**

Sämtliche Betriebs- und Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung trägt der Mieter zu 3/4. Die Betriebskosten werden jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres abgerechnet.

Auf die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zahlt der Mieter monatlich einen Betrag in Höhe von 1/12 des Ergebnisses der letzten Abrechnung. Bis zum Vorliegen der ersten Abrechnung nach Vertragsabschluss zahlt der Mieter einen monatlichen Betrag in noch abzustimmender Höhe.

## **§ 6**

### **Versicherungen**

Der Vermieter verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine Gebäudeversicherung abzuschließen, die das Brandrisiko sowie das durch Sturm und Leitungswasser entstehende Risiko abdeckt.

## **§ 7**

### **Instandhaltung**

Der Mietgegenstand wird dem Mieter im tadellosen Zustand (neu) übergeben. Dieser ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch den Mieter entsteht. Der Mieter hat den Mietgegenstand in einem brauchbaren und benutzbaren Zustand zu erhalten.

Der Vermieter übernimmt nach Abstimmung mit dem Mieter die Bauunterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für das gesamte Gebäude. Der Mieter erstattet die auf seinen Anteil entfallenden Kosten.

## **§ 8**

### **Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Auf Kosten des Mieters durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen sind bei Beendigung des Mietverhältnissen nach Wahl des Vermieters entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist von dem Mieter auf eigene Kosten der frühere Zustand wieder herzustellen.

## **§ 9**

### **Untervermietung**

Der Vermieter gestattet dem Mieter die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes, sofern diese mit dem Zweck der Feuerwehr Osterhusen im Einklang steht.

## **§ 10**

### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Aufgrund der Nutzung wird beiden Parteien das Betreten des gesamten Gebäudes gestattet.

## **§ 11**

### **Verkehrssicherungspflicht/Streupflicht**

Der Vermieter übernimmt die Verkehrssicherungs- und Streupflicht.

## **§ 12**

### **Rückgabe nach Beendigung der Mietzeit**

Bei Beendigung dieses Rechtsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in einem guten und brauchbaren Zustand unter Berücksichtigung der Abnutzung durch widmungsgemäße Verwendung zurückzugeben.

## **§ 13**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

### **§ 14**

#### **Schriftformklausel**

Jede Änderung dieses Mietvertrages bedarf zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.