

Mietvertrag

Zwischen

der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Kulturelle Begegnungsstätte Kloster Bentlage, Bentlager Weg 130, 48432 Rheine, vertreten durch den Betriebsleiter Gerrit Musekamp -nachfolgend Verpächterin genannt,

und

der Europäischen Märchengesellschaft e.V., Bentlager Weg 130, 48432 Rheine, vertreten durch die Präsidentin, Frau Sabine Lutkat,

- nachfolgend Pächterin genannt.

Das Gebäude des Klosters Bentlage wird ab dem 01.01.2019 von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Kulturelle Begegnungsstätte Kloster Bentlage bewirtschaftet. Die im Jahre 1956 im damaligen Schloss Bentlage gegründete Europäische Märchengesellschaft betreibt seit 1999 dort ihre wissenschaftliche Bibliothek und die Geschäftsstelle. Der bisher geltende, mit der Kloster Bentlage gGmbH abgeschlossene, Pachtvertrag vom 26.04.2010 endet aufgrund des Betriebsformwechsels zum 31.12.2018.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien stattdessen folgenden

Pachtvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus Kloster Bentlage, Bentlager Weg 130, 48432 Rheine folgende Räume:
 - a) 1. OG Westflügel Geschäftszimmer (ca. 30m²)
 - b) 1. OG Nordflügel: Bibliotheksraum (ca. 100m²)

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Bibliothek und Geschäftszimmer der Europäischen Märchengesellschaft.

Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung der Verpächterin abhängig.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

1. Die Pächterin übernimmt die Räume in dem Zustand, in dem Sie sich befinden

Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

- Geschäftsraum: 2 Schreibtische, 3 Büroschränke
- Bibliothek: Einbau-Stahlregale

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2019 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Verpächter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn die Pächterin
 - a) die Pächterin mit dem Pachtzins für mehr als zwei Monate in Verzug ist oder
 - b) die Pächterin den Betrieb einstellt,
 - c) die Pächterin ihren Vereinszweck ändert,
 - d) die Pächterin ihre Zahlungen aus anderen Gründen als zur Durchsetzung einer Pachtminderung einstellt oder über das Vermögen des Pächters Insolvenz eröffnet wird.
 - e) Bei der Pächterin ein wichtiger Grund eintritt, der es für die Verpächterin unter Berücksichtigung von Treu und Glauben als unzumutbar erscheinen lässt, das Pachtverhältnis fortzusetzen.
2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.
3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

§ 6 Mietzins / Betriebskosten

1. Der jährliche Pachtzins beträgt 12.000,00 EURO.
Der Pachtzins ist fällig am 01. April eines jeden Jahres.
Über die Höhe des Pachtzinses ist nach drei Jahren auf Verlangen neu zu verhandeln.
2. Die Pächterin übernimmt die durch den Betrieb entstehenden Kosten der Kostengruppe „Betriebskosten“ entsprechend der Abgrenzung von DIN 18960 in der jeweils geltenden Fassung.
Die Pächterin übernimmt für den Pachtgegenstand KEINE Baunutzungskosten entsprechend der Abgrenzung nach DIN 18960 in der jeweiligen Fassung der Kostengruppen „Kapitalkosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten und Steuern“.

§ 7 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf die Pächterin nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Das Kloster Bentlage steht unter Denkmalschutz
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf die Verpächterin ohne Zustimmung des Pächters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung der Pächterin dann nicht, wenn sie die Pächterin nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
3. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Pächter beeinträchtigen könnten, hat die Verpächterin ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass die Pächterin Vorkehrungen zur Weiterführung ihres Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht der Pächterin ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

§ 8 Betreten der Mietsache

1. Die Verpächterin darf die Pachträume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit der Pächterin, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 9 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Die Pächterin erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR 250,00 je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt die Pächterin insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von 3000 €. Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Verpächterin, bzw. der Eigentümerin Stadt Rheine

§ 10 Untervermietung

1. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 11 Brandschutz

1. Die Pächterin erkennt die Brandschutzordnung der Kulturellen Begegnungsstätte Kloster Bentlage an. Sie verpflichtet sich zur Einhaltung der geltenden Brandschutzvorschriften.

§ 12 Versicherungen

1. Die Pächterin hat für den Vertragsgegenstand folgende Versicherungen abzuschließen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen:
 - Betriebshaftpflichtversicherung
 - Feuerversicherung für den Bücherbestand.

Die Stadt Rheine als Gebäudeeigentümerin hat für das Kloster Bentlage eine Gebäudeversicherung und die Grundstückshaftpflichtversicherung abgeschlossen.

2. Der Abschluss der Versicherungen ist jeweils von dem einen Vertragspartner dem anderen Vertragspartner auf Verlangen nachzuweisen.

§ 13 Verkehrssicherungspflicht

1. Der Pächterin obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Pachtgegenstandes

Vertragsänderungen und -ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform

§ 14 Rechtsgültigkeit

Sollt ein diesem Vertrag irgendeine Bestimmung aus materiellen oder formellen Gründen rechtsungültig sein oder werden, so sind die Parteien sich darüber einig, dass die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt wird. Die Parteien verpflichten sich, die ungültige Bestimmung durch eine ihr gleichkommende Bestimmung in formell gültiger Weise zu ersetzen.

§15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand aus diesem Pachtvertrag ist Rheine.

Rheine, den

Rheine, den

Für die Verpächterin

Für die Pächterin

Gerrit Musekamp
Betriebsleiter

Sabine Lutkat

