

Nr. der Urkundenrolle Jahrgang 2017

Verhandelt zu
am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

in

erschieden heute:

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

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

2) 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 Erschieden sind dem Notar bekannt.

Die Erschieden 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, die u. a. der Unterbringung des ABC-Zuges des Landkreises Aurich sicherstellen wird.

Den Herstellungswert dieses Gebäudes haben die Parteien aufgrund der Komplexität des gesamten Bauvorhabens übereinstimmend auf 1.600.000 € festgesetzt. Dabei sind anteilige 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 aus 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 mit Ablauf der jeweiligen Bindungsfrist bei 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 Ablauf 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 6.500 € 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 im 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 in tadellosem 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.