

Die evangelische Kirchengemeinde / Pfarrei ...  
vertreten durch das Kreiskirchenamt<sup>1)</sup> ...

- Vermieterin -

und

...

- Mieter -

schließen folgenden

### **Grundstückmietvertrag**

(Vertrag über den Eintritt in einen Nutzungsvertrag an einem Garagen Grundstück)

### **Nutzungsrechtsübertragung**

Die Parteien stimmen darin überein, dass der Mieter in den bestehenden Nutzungsvertrag vom . . . zwischen der Vermieterin und dem Veräußerer der Baulichkeit eintritt und mit Wirkung vom . . . alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Nutzungsvertrag mit schuldbefreiender Wirkung übernimmt.

Jegliche Haftung der Vermieterin gegenüber dem Mieter wird ausgeschlossen, insbesondere wegen des Flächenmaßes und der Verwendbarkeit des Grundstücks für die Zwecke des Mieters sowie wegen des Bauzustandes und anderer Sachmängel an der bestehenden Garage.

Der Eintritt des Mieters in den bestehenden Nutzungsvertrag erfolgt ohne Aufhebung oder anderweitige Beendigung des Nutzungsverhältnisses.

Die Parteien sind sich über Änderungen und Ergänzungen des bestehenden Nutzungsvertrages einig und bestimmen, dass Vereinbarungen des alten Nutzungsvertrages unwirksam sind, sofern ihnen die nachfolgenden Vereinbarungen entgegenstehen.

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

Die Vermieterin vermietet dem Mieter ihr Grundstück / die im anliegenden Lageplan näher bezeichnete Teilfläche in Größe von ca. . . . m<sup>2</sup> ihres Grundstücks (Pfarrland / Kirchenland)<sup>2)</sup>

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Größe in m <sup>2</sup>

eingetragen im Grundbuch von . . . Blatt . . . .

### **§ 2**

#### **Vertragszeit**

(1) Die Vermietung erfolgt auf die Dauer von . . . Jahren<sup>3)</sup>. Sie beginnt am . . . und endet am . . . . Die Anwendung von § 545 BGB wird ausgeschlossen.

(2) Auf Antrag des Mieters kann nach Ablauf der Mietzeit zwischen den Vertragspartnern ein neuer Grundstücksmietvertrag abgeschlossen werden.

(3) Bei Tod des Mieters gelten die §§ 563 und 564 BGB.

### **§ 3**

#### **Nutzungszweck**

(1) Der Mieter ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Pkw-Garage / einen Carport zu haben.

(2) Eine andere Nutzung bzw. Bebauung sowie eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

1) Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland vom 20. November 2010 (Grundstücksgesetz - GrdstG), (ABl. EKM Nr. 12/2010, S. 316), § 13 Abs. 4 GrdstG

2) Nichtzutreffendes streichen

3) Minimal 10 Jahre, maximal 20 Jahre

(3) Die Vermieterin übernimmt keine Haftung fürsichtbare und unsichtbare Fehler oder Mängel, die Größe, Grenzen und Beschaffenheit des Grundstücks einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) sowie die Eignung des Grundstücks für die Zwecke des Mieters. Verdeckte Mängel sind der Vermieterin nicht bekannt.

(4) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzung der anliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.

#### § 4

##### **Miete, Mietanpassung**

(1) Der Mieter entrichtet eine jährliche Miete in Höhe von . . . EUR, die am 01. Januar jeden Jahres im Voraus fällig und binnen zwei Wochen nach Fälligkeit zu zahlen ist an:

Kontoinhaber:

Kontonummer:

Bankleitzahl:

Kreditinstitut:

Zahlungsgrund:

Die ab Vertragsbeginn bis zum Ende dieses Jahres anteilig zu zahlende Miete beträgt . . . EUR. Sie ist drei Wochen nach Vertragsbeginn fällig und zahlbar.

(2) Bei Verzug trägt der Mieter die Mahnkosten und leistet Schadensersatz in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz, der sich zum 01.01. und 01.07. jeden Jahres ändern kann. Außerdem kann die Vermieterin für jedes außergerichtliche Mahnschreiben pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 10,00 EUR zzgl. Zustellungskosten verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(3) Die Miete wird der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im Kalenderjahresdurchschnitt insgesamt. Maßgebend ist das vom Statistischen Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr. Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 01. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren die Miete in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich o. a. Jahresindex im gleichen Zeitraum in Prozenten (nicht Punkten) nach oben oder unten verändert hat. Eine Änderung der Miete tritt nicht ein, wenn die Entwicklung des Preisindex in dem Dreijahreszeitraum unter 10 Punkten liegt. Sie wird jedoch wirksam mit Ablauf des Folgejahres, in dem die 10 Punkte erreicht oder überschritten worden sind.

(4) Ist die im Vertrag vereinbarte Miete niedriger als die von der zuständigen Landesbehörde ermittelte ortsübliche Höhe, erfolgt eine Angleichung der Miete zum 01. Januar des Folgejahres.

#### § 5

##### **Leistungspflichten, Haftung des Mieters**

Der Mieter hat alle Pflichten, die die Vermieterin als solche betreffen, zu übernehmen und für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen. Hierunter fallen insbesondere die Versicherungspflicht hinsichtlich des Grundstücks, der Baulichkeiten und der Anlagen sowie alle den Anlieger betreffenden Verpflichtungen, z. B. Straßenreinigungs- und Streupflicht. Der Mieter hat die Vermieterin von allen vorgenannten Pflichten und von allen Haftpflichtansprüchen freizustellen. Er leistet die Zahlungen unmittelbar an den Berechtigten.

#### § 6

##### **Untervermietung**

Die Überlassung des Grundstücks oder Teile desselben an Dritte durch den Mieter, insbesondere die Untervermietung, ist nicht zulässig.

#### § 7

##### **Kündigung**

(1) Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 PrKG verzichtet die Vermieterin für die Dauer von 10 Jahren auf das ordentliche Kündigungsrecht.

(2) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis, außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen außerordentlich und ohne dass der Mieter dadurch einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn der Mieter  
a) mit der Zahlung der Miete trotz Mahnung länger als 30 Tage nach Fälligkeit in Verzug ist  
b) das Grundstück oder Teile desselben einem Dritten überlässt

c) die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichtenvorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt hat und er diese Pflichtverletzung trotz Mahnung der Vermieterin fortsetzt.  
Das Kündigungsrecht erlischt sechs Monate nach dem Zeitpunkt, zu dem die Vermieterin vom Vorhandensein der Voraussetzung Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach zwei Jahren.

(3) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, wenn und soweit das Grundstück oder Teile davon zur Bebauung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden. Etwaige Entschädigungsansprüche des Mieters hieraus richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Eine Kündigung bedarf der Schriftform.

#### § 8

##### **Rückgabe des Vertragsgegenstandes**

(1) Der Mieter ist auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten die Baulichkeiten, Anlagen und die etwaige Einfriedung auf dem Grundstück zu beseitigen und das Grundstück geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Bis zur Erfüllung dieser Pflichten hat der Mieter an die Vermieterin eine Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete zu zahlen und die Vermieterin von allen Haftpflichtansprüchen, die gegen sie aus dem Eigentum an dem Grundstück, den Baulichkeiten und vorhandenen Anlagen geltend gemacht werden, freizustellen.

(2) Bei Beendigung des Vertrages hat der Mieter keinen Anspruch auf Verwendungsersatz.

#### § 9

##### **Lasten, Abgaben, Steuern, Kosten**

Der Mieter hat ab Vertragsbeginn alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Grundstückes einschließlich Erschließungskosten und alle durch diesen Vertrag sowie seine Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten, einschließlich die der kirchenaufsichtlichen Genehmigung, zu tragen.

#### § 10

##### **Salvatorische Klausel**

Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei, die nichtige Bestimmung entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

#### § 11

##### **Schriftform, kirchenaufsichtliche Genehmigung**

(1) Alle Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

(2) Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sowie bei Ergänzungen, Änderungen, der Übertragung oder Aufhebung ist gemäß § 14 Abs. 2 GrdStG die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Kreiskirchenamtes erforderlich. Diese gilt mit Unterzeichnung des Vertrages durch das Kreiskirchenamt als erteilt.

.....  
Datum

.....  
Datum

Für die Vermieterin:

.....  
(Mieter)

.....  
(Unterschrift und Siegel)

## **Erklärung des Veräußerers der Baulichkeiten**

Ich/Wir, . . .

habe(n) am . . . die Baulichkeiten auf dem in § 1 genannten Grundstück der Vermieterin an den Mieter veräußert. Rechte Dritter daran bestehen nicht.

Gleichzeitig stimme(n) ich/wir der Übertragung des Nutzungsrechts am Vertragsgegenstand gemäß vorstehender Nutzungsrechtsübertragung und dem Eintritt des Mieters in den bestehenden Nutzungsvertrag zu.

. . .

Datum

. . .

Verkäufer/Übergeber