

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung

zwischen

Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen, vertreten durch [...]

- im Folgenden nur „**Vermieterin**“ -

und

[...], vertreten durch [...]

- im Folgenden nur „**Mieter**“ -

- zusammen im Folgenden „**Vertragsparteien**“ oder „**Parteien**“ -

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	3
§ 1 Mietobjekt	4
§ 2 Vertragsgrundlagen	4
§ 3 Übergabe, Mietbeginn und Mietdauer	6
§ 4 Miete und Betriebskosten	7
§ 5 Planungs- und Bauverpflichtung	8
§ 6 Änderungen der Planungs- und/oder Bauverpflichtung	10
§ 7 Vertragsstrafe	11
§ 8 Grundstücksbeschaffenheit	12
§ 9 Verkehrssicherungspflicht, Haftung	12
§ 10 Betreten des Grundstücks	12
§ 11 Untervermietung	13
§ 12 Änderung der Miete	13
§ 13 Sicherheitsleistung	14
§ 14 Versicherungen	15
§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses, Rückbauverpflichtung	15
§ 16 Werbeanlage / Außenreklame	16
§ 17 Schlussbestimmungen	16

EU-Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen (Anschlussunterbringung)

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 2387-2394 in der Stuttgarter Straße in 71332 Waiblingen. Das Grundstück ist unbebaut.

Die Vermieterin beabsichtigt auf dem Grundstück in der Stuttgarter Straße die Errichtung von Unterkünften zur vorübergehenden Unterbringungen von ca. 350 schutzbedürftige/geflüchtete Personen.

Mit diesem Mietvertrag mietet der Mieter das Grundstück in der Stuttgarter Straße in Waiblingen an und verpflichtet sich gleichzeitig zur Planung und zum Bau der Wohnunterkünfte sowie einer Trafostation und der Außenanlagen.

Mit einem zweiten Mietvertrag welcher neben dem hier vorliegenden abgeschlossen werden soll, beabsichtigt die Vermieterin die errichteten Unterkünfte samt Außenanlagen und Trafostation vom Mieter „zurück zu mieten“.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes zur Vermietung des Grundstücks Flurstück Nr. 2387-2394 in der Stuttgarter Straße in 71332 Waiblingen (im Folgenden nur „**Grundstücksmietvertrag**“):

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

§ 1 Mietobjekt

- 1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter das Grundstück Flurstück Nr. 2387-2394 in der Stuttgarter Straße in 71332 Waiblingen (im Folgenden nur „**Grundstück**“).
- 1.2 Die Vermietung des Grundstücks erfolgt zum Zweck der Errichtung einer Unterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen nebst Trafostation zur Stromversorgung der Gebäude und Außenanlagen (im Folgenden auch „**Projekt**“).

§ 2 Vertragsgrundlagen

- 2.1 Grundlage dieses Mietvertrages sind in der nachstehend genannten Reihen- und Rangfolge die folgenden Vertragsgrundlagen:
 - 2.1.1 dieser Mietvertrag;
 - 2.1.2 der Mietvertrag zwischen den Vertragsparteien vom [DATUM]¹ (**Anlage [...]**) (im Folgenden nur „**Wohnunterkunftsmietvertrages**“);
 - 2.1.3 der Bieterfragen-Antwortenkatalog vom [DATUM] (**Anlage [...]**);
 - 2.1.4 die Protokolle aus den mit dem Mieter geführten Verhandlungen (**Anlage [...]**);
 - 2.1.5 die funktionale Leistungsbeschreibung (im Folgenden nur „**FLB**“) (**Anlage [...]**)*[Hinweis an die Bieter: Wird bis zum Beginn der Angebotsphase erstellt]*;
 - 2.1.6 sämtliche Unterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (**Anlage [...]**) *[Hinweis an die Bieter: Wird bis zum Beginn der Angebotsphase erstellt]*;
 - 2.1.7 das Nutzungskonzept aus dem bezuschlagten Angebot des Mieters (**Anlage [...]**);
 - 2.1.8 das Baugrundgutachten vom [DATUM] (**Anlage [...]**);
 - 2.1.9 die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung der Luftbild Auswertung GmbH vom 22. Oktober 2025 mit allen Anlagen (**Anlage [...]**);

¹ Die in diesem Vertrag gelb hinterlegte Felder werden vor Zuschlagserteilung mit den Ergebnissen des Vergabeverfahrens ergänzt.

EU-Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen (Anschlussunterbringung)

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

- 2.1.10 die Ergebnisdokumentation der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung vom 12. Januar 2026 von Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Stotz (**Anlage [...]**);
- 2.1.11 die naturschutzrechtliche Eingriffs-Kompensations-Bilanz vom 13. Januar 2026 von Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Stotz (**Anlage [...]**);
- 2.1.12 Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen auf das Bauvorhaben „Flüchtlingsheim“ in Waiblingen von der Kurz und Fischer GmbH vom 1. April 2026 (**Anlage [...]**);
- 2.1.13 die Betriebskostenverordnung (**Anlage [...]**);
- 2.1.14 das bei Übergabe erstellte Übergabeprotokoll (**Anlage [...]**);
- 2.1.15 die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundes, der Länder und sonstiger öffentlich-rechtlicher Körperschaften;
- 2.1.16 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung, sowie die Anlagen zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung;
- 2.1.17 die zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Planungs- und Bauverpflichtung gem. § 5 dieses Vertrags geltenden anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen technischen Vorschriften und Normen;
- 2.1.18 die einschlägigen Bestimmungen zum Arbeitsschutz, wie z.B. die Baustellenverordnung, das Arbeitsschutzgesetz, die Regelungen zum Arbeitsschutz auf Baustellen, die Arbeitsstättenverordnung und die Arbeitsstättenrichtlinien, Unfallverhütungsvorschriften, die Bestimmungen der Berufsgenossenschaften, das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz;
- 2.1.19 die gesetzlichen Bestimmungen, Bestimmungen und Verordnungen des Bundes und der Länder und ergänzende Durchführungsvorschriften und einschlägigen DIN- und VDE-Vorschriften, das Kreislaufwirtschaftsgesetz, die Nachweisverordnung, das Abfallverzeichnis, das Bundesimmissionsschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen und Durchführungsvorschriften;
- 2.1.20 die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB);
- 2.1.21 das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG) Baden-Württemberg.

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

- 2.2 Unvollständigkeiten, Unklarheiten und Widersprüche der Vertragsgrundlagen, die unter Heranziehung allgemeiner Auslegungsgrundsätze, unter Berücksichtigung der zwischen den Parteien geführten Besprechungen und Vertragsverhandlungen nicht lösbar sind, sind dahingehend aufzulösen, dass die vorgenannten Vertragsgrundlagen in der vorstehenden Reihenfolge gelten und die erstgenannten jeweils Vorrang gegenüber den nachgenannten Unterlagen haben.
- 2.3 Über die in diesem Mietvertrag getroffenen Regelungen hinaus wurden mündliche Absprachen und Nebenabreden zwischen den Parteien nicht getroffen.
- 2.4 Soweit in den nachstehenden Regelungen die Schriftform für Erklärungen, die nach dem Gesetz formlos erklärt werden können, gefordert wird, ist die Textform (E-Mail oder Fax) ausreichend. Die Parteien vereinbaren, dass Nachrichten über Messengerdienste (WhatsApp / iMessage / Teams) nicht zur Einhaltung der Textform geeignet sind.

§ 3 Übergabe, Mietbeginn und Mietdauer

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstands. Die Übergabe am Tag nach der Zuschlagserteilung. Zur Feststellung des Zustands des Grundstücks werden die Parteien bei der Übergabe ein Protokoll erstellen, in dem der Zustand des Grundstücks auf der Grundlage der gemeinsamen Besichtigung(en) (im Folgenden nur „**Übergabeprotokoll**“) festgestellt wird. Das Übergabeprotokoll wird als **Anlage [...]** Grundlage dieses Vertrages.
- 3.2 Das Mietverhältnis wird für einen Zeitraum von [...] Jahren fest abgeschlossen (im Folgenden nur „**Festmietzeit**“). *[Hinweis an die Bieter: Die Dauer des Grundstücksmietvertrages richtet sich nach der Mietzeit der Wohnunterkünfte zuzüglich der Dauer für die Erfüllung der Bauverpflichtung und kann erst festgelegt werden, wenn wir den Zeitplan zur Erfüllung der Bauverpflichtung kennen.]*
- 3.3 Das Mietverhältnisses verlängert sich um weitere fünf (5) Jahre (im Folgenden nur „**Optionszeitraum**“), wenn die Mieterin des Wohnunterkunftsmietvertrages (**Anlage [...]**) ihr dortiges Optionsrecht ausübt (im Folgenden nur „**Optionsgrund**“).
- 3.4 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 3.5 Unbeschadet der Regelungen dieses **§ 3** endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Festmietzeit für den Fall einer rechtskräftig befristeten Baugenehmigung im

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Zeitpunkt des Ablaufs der in der rechtskräftigen Baugenehmigung festgesetzten Befristung.

- 3.6 Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Vertragsverlängerung durch Fortsetzung des Gebrauchs des Grundstücks gemäß § 545 BGB nicht in Betracht. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seiner Beendigung muss in Textform vereinbart werden.

§ 4 Miete und Betriebskosten

- 4.1 Die monatliche Miete beläuft sich auf:

Nettokaltmiete

EUR [...]

- 4.2 Die Miete ist monatlich im Voraus jeweils bis zum dritten (3.) Werktag eines Monats an die Vermieterin zu zahlen.

Die Zahlungen sind auf das Konto der Vermieterin zu zahlen:

Kontoinhaber: [...]

IBAN DE [...]

BIC [...]

- 4.3 Der Mieter kann gegenüber einer Forderung der Vermieterin aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
- 4.4 Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1-16 der Betriebskostenverordnung (**Anlage [...]**) in ihrer jeweiligen Fassung bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung nach § 5, wobei der Mieter verpflichtet ist, Versorgungsleistungen - soweit möglich und zweckmäßig - direkt von Versorgungsunternehmen zu beziehen. Zur Feststellung der Zweckmäßigkeit werden beide Parteien Angebote für Versorgungsleistungen einholen. Die Zweckmäßigkeit liegt vor, wenn der Mieter wirtschaftlichere Konditionen erzielen kann, als die Vermieterin.
- 4.5 Die Vermieterin ist berechtigt, während der Vertragslaufzeit neu entstehende Betriebskosten oder öffentliche Abgaben auf den Mieter umzulegen, sofern die Umlegung bei verständiger Würdigung von den Vertragsparteien bei Mietbeginn

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

mit vereinbart worden wäre. Die Umlage darf rückwirkend auf den Zeitpunkt des erstmaligen Anfalls der neu entstehenden Betriebskosten erfolgen.

- 4.6 Die Vermieterin wird dem Mieter die jeweilige Abrechnung der Betriebskosten innerhalb von fünf (5) Arbeitstagen nach Rechnungseingang bei ihr zum Ausgleich übersenden. Der Mieter wird die Betriebskosten innerhalb von weiteren vierzehn (14) Arbeitstagen nach Übersendung durch die Vermieterin direkt an den Versorger bzw. Rechnungssteller bezahlen und der Vermieterin einen entsprechenden Zahlungsnachweis übersenden.

§ 5 Planungs- und Bauverpflichtung

- 5.1 Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten alle erforderlichen Leistungen für die Planung und die schlüsselfertige, funktions- und betriebsbereite Herstellung der Unterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen nebst Trafostation sowie der Außenanlagen, insbesondere Wegeführung, nach den Vorgaben der FLB (**Anlage [...]**), den im Unterlagenverzeichnis, **Anlage [...]**, enthaltenen Unterlagen und den weiteren Anlagen zu diesem Vertrag entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sowie den Anforderungen der Baugenehmigung, **Anlage [...]**, zu erbringen (im Folgenden nur „**Bauverpflichtung**“).
- 5.2 Der Mieter hat auch alle sonstigen Leistungen zur Erfüllung der Bauverpflichtung auf eigene Kosten zu erbringen, die nicht ausdrücklich oder umfassend in diesem Vertrag und seinen Anlagen aufgeführt sind, sofern sie für die schlüsselfertige Erfüllung der Bauverpflichtung und ihrer uneingeschränkten Nutzbarkeit für den Betrieb als Unterkunft für schutzbedürftige und geflüchtete Personen erforderlich sind. Das betrifft insbesondere auch das Herrichten des Grundstücks und die Erdarbeiten ab der jeweiligen Übergabestelle an den Grundstücksgrenzen.
- 5.3 Der Mieter hat alle für die Errichtung der Unterkünfte nebst Trafostation und den Außenanlagen geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, behördlichen Auflagen, Sicherheitsbestimmungen und relevante technische Normen einzuhalten. Der Mieter holt selbst und auf eigene Kosten die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur schlüsselfertigen- und funktionsbereiten Errichtung und dem Betrieb der Unterkünfte, der Trafostation und der Außenanlagen ein. Der Mieter wird den vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung für das Projekt erstellen. Die Vermieterin wird den Antrag unterzeichnen und der Mieter ihn beim zuständigen

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Baurechtsamt einreichen. Der Mieter hat alle Auflagen aus solchen behördlichen Genehmigungen einzuhalten.

5.4 Der Mieter hat während der Herstellungs- und Errichtungsphase alle in der FLB, **Anlage [...]**, und im Unterlagenverzeichnis (**Anlage [...]**) benannten Vorgaben einzuhalten.

5.5 Der Mieter übernimmt auf eigene Kosten sämtliche Verkehrssicherungs- und Reinigungspflichten sowie sämtliche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beispielsweise nach den Unfallverhütungsvorschriften oder hinsichtlich des Bauschutzes der Naturdenkmäler im Rahmen der Erbringung der Leistungen für die Erfüllung der Bauverpflichtung und auf den angrenzenden öffentlichen Wegen und Straßen.

5.6 Der Mieter stellt die Vermieterin von sämtlichen Ansprüchen Dritter, die durch ein schuldhaftes Handeln oder schuldhaftes Unterlassen des Mieters oder seinen Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind, frei. Gemeint sind beispielsweise nachbarrechtliche Ansprüche, Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche Dritter sowie von Behörden verhängte Buß- und Zwangsgelder.

5.7 Der Mieter hat seine Bauverpflichtung erfüllt, wenn er

5.7.1 die Unterkünfte für die Unterbringung von schutzbedürftigen Personen bezugsfertig spätestens bis zum [...] entsprechend den Vorgabe der FLB, **Anlage [...]**, und den Vorgaben in diesem Vertrag und dessen Anlagen fertigstellt und der Vermieterin gemäß § 8 des als **Anlage [...]** zu diesem Vertrag beigelegten Wohnunterkunftsmietvertrages übergibt;

5.7.2 die Bauverpflichtung insgesamt spätestens bis zum [...] entsprechend den Vorgaben der FLB, **Anlage [...]**, und den Vorgaben in diesem Vertrag und dessen Anlagen fertigstellt und der Vermieterin gemäß § 8 des als **Anlage [...]** zu diesem Vertrag beigelegten Wohnunterkunftsmietvertrages übergibt.

Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags meint die im wesentlichen vertragsgemäße und betriebsbereite Herstellung der Bauverpflichtung.

Die Wohnunterkünfte sind bezugsfertig, wenn sie entsprechend des Vertragszwecks gem. § 1.2 des Wohnunterkunftsmietvertrages und der FLB, **Anlage [...]**, als Unterkünfte für geflüchtete und schutzbedürftige Personen genutzt werden können, also insbesondere wenn:

5.7.3 sämtliche Wohn-, Sanitär- und Gemeinschaftsbereiche fertiggestellt und uneingeschränkt nutzbar sind;

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

- 5.7.4 die technische Gebäudeausrüstung, insbesondere die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme sowie die Abwasserentsorgung, betriebsbereit und funktionsfähig ist;
 - 5.7.5 die brandschutzrechtlich erforderlichen Einrichtungen hergestellt, funktionsfähig und – soweit erforderlich – behördlich freigegeben sind.
- 5.8 Die vom Mieter auf dem Grundstück zu errichtende Unterkunft nebst Trafostation und Außenanlagen einschließlich der hierzu gehörenden technischen Einrichtungen und sonstigen Betriebsvorrichtungen steht – unbeschadet einer etwaigen Verbindung mit dem Grundstück – im (wirtschaftlichen) Eigentum des Mieters.

§ 6 Änderungen der Planungs- und/oder Bauverpflichtung

- 6.1 Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich im Laufe der Planung und der Bauausführung noch Änderungsbedarf seitens der Vermieterin entstehen kann. Die Vermieterin darf innerhalb eines Zeitraums von [...] Monaten nach Zuschlagserteilung Änderungen gegenüber dem Mieter begehren (im Folgenden nur „**Änderungsbegehren**“). *[Hinweis an die Bieter: Die Bieter sollen im Vergabeverfahren Vorschläge machen, innerhalb welchen Zeitraums Änderungswünsche des Mieters der Vermieterin vor Produktionsbeginn zumutbar sind.]*
- 6.2 Im Falle eines Änderungsbegehrens durch die Vermieterin, streben die Parteien eine Einigung über die Änderung der Bauverpflichtung und die daraus entstehenden Kosten an. Zu diesem Zwecke ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin unverzüglich nach Zugang des Änderungsbegehrens ein Angebot zu unterbreiten. Dieses Angebot muss die tatsächlichen Mehr- oder Minderkosten für das Änderungsbegehren ausweisen. Die Verpflichtung zur Unterbreitung eines Angebots gilt nur dann nicht, wenn das Änderungsbegehren für den Mieter unzumutbar ist.
- 6.3 Die Vermieterin kann die Änderung nach **§ 6.1** anordnen (im Folgenden nur „**Anordnungsrecht**“), wenn die Parteien nicht innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Mieter eine Einigung erzielen (im Folgenden nur „**Anordnungsfrist**“). Der Mieter ist verpflichtet, Anordnungen auszuführen. Das Anordnungsrecht besteht nur dann nicht, wenn die Anordnung die Änderung der vereinbarten Bauverpflichtung betrifft, und dem Mieter diese

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Änderung unzumutbar ist. Das Anordnungsrecht der Vermieterin besteht auch vor Ablauf der Anordnungsfrist, wenn

6.3.1 der Mieter die Unterbreitung eines Angebots oder die Ausführung der Änderung ernsthaft und endgültig verweigert, ohne dass ihm die Änderung unzumutbar ist, oder

6.3.2 der Mieter das Angebot entgegen **§ 6.2** nicht unverzüglich und damit nicht rechtzeitig vorgelegt hat, oder

6.3.3 aus einem wichtigen Grund ein weiteres Zuwarten für die Vermieterin unzumutbar ist. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zwingende terminliche oder wirtschaftliche Gründe die sofortige Ausführung gebieten.

Das Recht des Mieters, die Ausführung wegen Unzumutbarkeit zu verweigern, bleibt unberührt.

6.4 Der Mieter ist für eine Einigung nach **§ 6.3** im Hinblick auf Mehrkosten und Nachtragsangebote zu einer Politik der „gläsernen Taschen“ verpflichtet und wird Angebote von Dritten offenlegen.

§ 7 Vertragsstrafe

7.1 Gerät der Mieter mit dem in **§ 5.7** benannten Termin für die Bezugsfertigkeit der Bauverpflichtung in Verzug, so hat er für jeden begonnenen Kalendertag der Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von [...] zu zahlen.

7.2 Die insgesamt verwirkte Vertragsstrafe ist auf [...] begrenzt.

7.3 Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt der Vermieterin vorbehalten. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch wegen derselben Pflichtverletzung angerechnet.

7.4 Die Vertragsstrafe ist nur verwirkt, soweit der Mieter die Terminüberschreitung zu vertreten hat. Von der Vermieterin zu vertretende Behinderungen, genehmigungsbedingte Verzögerungen und Fälle höherer Gewalt bleiben bei der Berechnung der Vertragsstrafe unberücksichtigt.

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

- 7.5 Vereinbaren die Parteien einvernehmlich einen neuen Termin für die Bezugsfertigkeit der Bauverpflichtung im Sinne des **§ 5.7**, gilt dieser Termin gemäß den vorstehenden Regelungen und ist entsprechend vertragsstrafenbewehrt.

§ 8 Grundstücksbeschaffenheit

- 8.1 Der Mieter hat sich vor Abschluss dieses Mietvertrags ein genaues Bild über Art, Beschaffenheit und Umfang des Grundstücks verschafft. Hierzu hat er von der Vermieterin die den Baugrund betreffenden Unterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (**Anlage [...]**) erhalten und die Möglichkeit eingeräumt bekommen, das Grundstück und die Örtlichkeiten jederzeit zu besichtigen und zu prüfen.
- 8.2 Der Mieter übernimmt das Grundstück einschließlich Grundwasser in dem bestehenden und in den Anlagen zu diesem Vertrag beschriebenen Zustand und erkennt diesen insgesamt als vertragsgemäß an. Die Vermieterin haftet nicht dafür, dass das Grundstück den technischen oder sonstigen Anforderungen des Mieters entspricht. Der Mieter trägt insoweit das Risiko für Art und Umfang der erforderlichen Schutz- und Baumaßnahmen.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht, Haftung

- 9.1 Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Mängel gemäß § 536a Abs. 1 1. Alt. BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen haften die Vertragsparteien einander wechselseitig nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 9.2 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflichten auf dem gesamten Grundstück. Der Mieter stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtung beruhen.

§ 10 Betreten des Grundstücks

Die Vermieterin oder die von ihr Beauftragte dürfen das Grundstück jederzeit, ohne die Einholung einer vorherigen Erlaubnis beim Mieter, betreten.

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

§ 11 Untervermietung

Die Untervermietung des Grundstücks durch den Mieter ist nicht gestattet. Die Vermietung im Rahmen des Wohnunterkunftsmietvertrages (**Anlage [...]**) bleibt hiervon unberührt.

§ 12 Änderung der Miete

12.1 Die Miete ist wertgesichert. Die Anpassung der Miete erfolgt während der gesamten Festmietzeit bzw. des gesamten Optionszeitraums jeweils jährlich zum 1. Januar eines Kalenderjahres automatisch zu in dem Verhältnis, in dem sich der Stand (Monatswert Januar) des vom Statistischen Bundesamts festgestellten „*Verbraucherpreisindex für Deutschland*“ gegenüber dem Stand im Januar (Monatswert Januar) des jeweiligen Vorjahres geändert hat. Erstmals erfolgt eine solche Anpassung zum 1. Januar 2038. Bezugspunkt der ersten Anpassung ist die gegenüber dem Monatswert Januar 2037 eingetretene Änderung des Verbraucherpreisindexes. Die neue Miete errechnet sich gemäß nachfolgender Formel:

Neue Miete =

$$\frac{\text{Neuer Indexstand}}{\text{Alter Indexstand}} \times \text{bisherige Miete}$$

12.2 Die durch die Mietanpassung begünstigte Partei (im Falle einer Erhöhung also der Vermieterin und im Falle einer Senkung der Mieter) hat der jeweils anderen Partei die Änderung unter Vorlage einer Berechnung schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Mitteilung, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Die veränderte Miete wird rückwirkend geschuldet; Mehr- oder Minderbeträge sind der begünstigten Partei nachzuzahlen bzw. zu erstatten. Vor dem Zugang der Änderungsmitteilung nach Satz 1 gerät die nachzahlungs- bzw. rückzahlungsverpflichtete Partei nicht in Verzug.

12.3 Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so gilt der Index auf der alten Basis bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Indexreihe. Ab diesem Zeitpunkt gilt der Index nach der neuen Indexreihe.

12.4 Sollte die in **§ 12** geregelte Wertsicherungsklausel unwirksam bzw. unzulässig sein oder werden, sind die Parteien verpflichtet, sich im Rahmen eines

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

textformkonformen Nachtrages zu diesem Mietvertrag auf einen anderweitigen Inflationsausgleich zu verständigen.

- 12.5 Sollte der vereinbarte Index nicht mehr fortgeführt werden, so gilt der vom Statistischen Bundesamt bzw. einem Funktionsnachfolger als Ersatzindex benannte Index als vereinbart. Wird ein solcher Index nicht benannt, findet der Index Anwendung, der dem bisherigen wirtschaftlich am nächsten kommt. In diesem Fall ist der Vermieter nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) berechtigt, den zukünftig maßgeblichen Index zu benennen und in geeigneter Weise die erforderlichen Umrechnungen vorzunehmen. Vorstehende **§ 12.1** bis einschließlich **§ 12.4** gelten für Mietanpassungen unter Zugrundelegung des an die Stelle des Verbraucherpreisindex für Deutschland tretenden Index entsprechend.

§ 13 Sicherheitsleistung

- 13.1 Der Mieter verpflichtet sich, wegen aller Forderungen der Vermieterin aus und im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis einschließlich aller Forderungen im Zusammenhang mit der Beendigung dieses Mietvertrags (insbesondere Nutzungsentschädigung und Schadensersatz) an die Vermieterin eine Sicherheit in Höhe von drei (3) Nettokaltmieten, **§ 4.1** dieses Vertrags, zu leisten.
- 13.2 Die Sicherheit kann ausschließlich als Barkaution durch Überweisung auf das in **§ 4** benannte Konto der Vermieterin oder in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, unbedingten Bankbürgschaft auf erstes Anfordern einer deutschen Großbank oder Sparkasse unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Anfechtung und des Rechts der Hinterlegung erbracht werden.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei einer Bürgschaft auf erstes Anfordern möglich ist, die Bürgschaft allein auf eine entsprechende Aufforderung der Vermieterin ohne Begründung und insbesondere auch ohne einen von der Vermieterin zu erbringenden Nachweis in Anspruch zu nehmen.

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

13.3 Die Sicherheit ist mit der ersten Monatsmiete zu leisten.

13.4 Sollte die Sicherheitsleistung während der Dauer des Mietverhältnisses von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder auf den vollen Betrag aufzufüllen.

§ 14 Versicherungen

Der Mieter schließt für die Durchführung des Projekts auf seine Kosten eine Bauleistungsversicherung ab. Eine Kopie der Versicherungspolice überlässt der Mieter der Vermieterin.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses, Rückbauverpflichtung

15.1 Der Mieter ist, vorbehaltlich des **§ 15.2** dieses Vertrages, nach dem Ende der Mietzeit oder nach Ablauf des Optionszeitraums bei Eintritt des Optionsgrunds gemäß **§ 3** dieses Vertrags verpflichtet, die entsprechend der Bauverpflichtung gemäß **§ 5** dieses Vertrags errichteten Unterkünfte zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen, die Trafostation und die Außenanlagen vollständig, also rückstandslos zurückzubauen (im Folgenden nur „**Rückbauverpflichtung**“). Dasselbe gilt für bauliche Maßnahmen oder Änderungen, dies unabhängig von einer Zustimmung der Vermieterin. Der Mieter hat den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder herzustellen.

15.2 Die Rückbauverpflichtung des Mieters entfällt, wenn die Parteien sich auf eine Übernahme der entsprechend der Bauverpflichtung gemäß **§ 5** dieses Vertrags errichteten Unterkünfte zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen, die Trafostation und die Außenanlagen ganz oder teilweise gegen Zahlung einer Abstandszahlung durch die Vermieterin einigen. Für die Höhe der Abstandszahlung ist der Verkehrswert der zu übernehmenden Bestandteile der Bauverpflichtung im Zeitpunkt des Endes der Mietzeit oder des Optionszeitraums maßgeblich. Können die Parteien sich nicht über die Höhe des Verkehrswertes einigen, werden sie einen von der IHK Stuttgart, Bezirkskammer Rems-Murr empfohlenen Sachverständigen zur Wertermittlung hinzuziehen. Die Kosten des Sachverständigen tragen beide Parteien je hälftig.

15.3 Der Rückbau gemäß **§ 15.1** hat nach dem Ende der Mietzeit bzw. nach dem Ende des Optionszeitraums gemäß **§ 3** dieses Vertrags innerhalb von weiteren [...]

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Kalenderwochen vollständig durch den Mieter zu erfolgen. Der Mieter hat der Vermieterin den vollständigen Rückbau nach dessen Abschluss anzuzeigen.

- 15.4 Endet das Mietverhältnis durch Kündigung einer Partei aus wichtigem Grund, so kann die andere Partei den Ersatz des Schadens verlangen, der ihr infolge des der Kündigung zugrunde liegenden vertragswidrigen Verhaltens entstanden ist, sofern die jeweils andere Partei die Kündigung zu vertreten hat. Der Mieter haftet für den Mietausfall jedoch nur, wenn er der Vermieterin keinen geeigneten Nachmieter vorschlagen kann. Ein geeigneter Nachmieter ist jeder potentielle Nachmieter, den der Vermieter nicht aus wichtigem Grund ablehnen kann.

§ 16 Werbeanlage / Außenreklame

Der Mieter ist berechtigt, bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung Firmen- und Werbeschilder (im Folgenden nur „**Werbeanlagen**“) der an der Erfüllung der Bauverpflichtung beteiligten Bauunternehmen an den in den Unterlagen im Unterlagenverzeichnis (**Anlage [...]**) vorgesehenen Stellen bzw. Flächen anzubringen. Weitere Werbeanlagen dürfen nur mit Zustimmung der Vermieterin angebracht werden.

§ 17 Schlussbestimmungen

- 17.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

- 17.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit auch unter Berücksichtigung der Änderungen des § 578 Abs. 1 BGB durch Art. 14 Nr. 7 des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes zum 1. Januar 2025 nach dem Willen der Vertragsparteien weiterhin der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst. § 305b BGB bleibt unberührt.

Zur Wahrung der nach diesem **§ 17.2** vereinbarten gewillkürten Schriftform reicht es aus, wenn die Unterschriften der Vertragsparteien auf einem gleichlautenden Dokument in elektronischer Form (zum Beispiel DocuSign) erfolgen. Eine qualifizierte elektronische Signatur im Sinne des § 126a Abs. 1 BGB ist nicht erforderlich. Ferner genügt der gewillkürten Schriftform im Sinne dieser Regelung die Übermittlung eines Scans einer Willenserklärung oder eines Vertrages mit digitalisierter Unterschrift oder eigenhändiger Namensunterschrift (zum Beispiel als pdf-Scan) per E-Mail. Zur Klarstellung: Nicht ausreichend ist die Abgabe einer Willenserklärung unmittelbar durch eine E-Mail, SMS oder einen Messenger wie beispielsweise WhatsApp, Signal oder ähnliches

Mietvertrag über ein Grundstück mit Bauverpflichtung Stand 24. Juli 2026

Die Einhaltung strengerer Formvorschriften (insbesondere § 126 BGB) genügt gleichfalls den vertraglichen Anforderungen.

- 17.3 Unbeschadet und insbesondere im Falle der Unwirksamkeit oder individuellen Aufhebung der vorstehenden Regelung zur gewillkürten Schriftform werden die Vertragsparteien jedenfalls alles tun und nichts unterlassen, um den gesetzlichen Formerfordernissen der §§ 578 Abs. 1, 550 BGB Genüge zu tun.
- 17.4 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Es ist den Vertragsparteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Vertragsparteien, die Gültigkeit der verbleibenden Regelungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Falls sich die Unwirksamkeit in einem solchen Fall nicht aus einem Verstoß gegen die Regelungen über die Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag gem. §§ 305 ff. BGB ergibt, verpflichten sich die Vertragsparteien, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem mit der ursprünglichen Vereinbarung verfolgten Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Regelungslücken dieses Vertrages.
- 17.5 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Waiblingen.