

# **GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAG**

**zwischen**

Eigentümer

Spree Beteiligung Ost GmbH  
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin

- nachfolgend **VERMIETER** genannt –

vertreten durch

den Geschäftsführer Josef Schrattbauer

**und**

Mieter

**Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis**  
Lindenbühl 28/ 29  
99974 Mühlhausen

- nachfolgend **MIETER** genannt -

vertreten durch

den Landrat, Herrn Harald Zanker

## INHALTSVERZEICHNIS

- § 1 Mietgegenstand.
- § 2 Mietbeginn, Mietzeit, Kündigung
- § 3 Übergabe des Mietgegenstandes
- § 4 Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer
- § 5 Grundmietanpassung
- § 6 Sicherheitsleistung
- § 7 Konkurrenz- / Sortimentsschutz, Betriebspflicht
- § 8 Betreten der Mieträume
- § 9 Versicherungen
- § 10 Zurückbehaltung, Leistungsverweigerung, Haftung
- § 11 Untervermietung
- § 12 Schlüssel und Codekarten
- § 13 Benutzung der Mietsache
- § 14 Energie- und Wasserversorgung
- § 15 Verkehrssicherungs-/ Bewachungspflicht
- § 16 Werbe- und Schilderanlagen, sonstige technische Einrichtungen
- § 17 Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen
- § 18 Bauliche Veränderungen
- § 19 Brandschutz
- § 20 Beendigung des Mietverhältnisses
- § 21 Schriftform / Salvatorische Klausel
- § 22 Sonstiges
- § 23 Mehrere Personen als Mieter
- § 24 Zum Vertrag gehörende Anlagen

## § 1 Mietgegenstand.

- 1.1 Der Vermieter ist Eigentümer des Grundbesitzes Wohnsiedlung Am Flugplatz in 99996 Obermehler, nachstehend als „Grundstück“ bezeichnet. Das Grundstück, in der **Anlage 1 blau** umrandet.
- 1.2 Der Vermieter vermietet an den Mieter die in der **Anlage 1 rot** umrandeten und mit Block 4 und 5 bezeichneten Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück. Die 2 vermieteten Gebäude verfügen über insgesamt 80 Wohnungen sowie Lager bzw. Kellerräume mit einer Gesamtfläche von 5.154,43 m<sup>2</sup> und den Hausnummern 13,14,15,16,17,18,19 sowie 20.

Der Mieterin ist bekannt, dass die Wohnung im Block 4 Hausnummer 13 in der 3. Etage rechts (WE Nr. 00128) nebst einem Kellerraum derzeit noch an einen Dritten vermietet ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Wohnung erst an den Mieter übergeben wird, wenn das Mietverhältnis mit dem Dritten beendet und die Räume an den Vermieter zurückgegeben wurden. Der Dritte ist bis dahin zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Flächen des Mietgegenstands berechtigt. Solange die Wohnung nebst Kellerraum noch nicht an den hiesigen Mieter übergeben wurde, sind die Parteien sich darüber einig, dass die geschuldete Miete um mtl. 141,42 Euro (netto/kalt) gemindert ist. Darüber hinaus trägt der Vermieter für den Zeitraum der Minderung sämtliche für diese Wohnung anteilig anfallenden Nebenkosten, die nach diesem Mietvertrag vom Mieter zu tragen sind sowie alle Vermieterpflichten, die sich aus dem Gesetz ergeben. In diesem Vertrag getroffene Regelungen gelten für diese eine Wohnung erst dann, wenn die Wohnung übergeben wurde. Darüber hinausgehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

Die Angaben der Flächen dient nicht der Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Gebäude. Soweit die Wohnfläche für künftige Nebenkostenabrechnungen maßgeblich ist, wird vereinbart, dass die Fläche von Balkonen und Terrassen zur Hälfte anzusetzen sind.

Die vorstehenden Gebäude und die zur Alleinnutzung vermieteten Außenflächen werden nachstehend auch gemeinsam als „Mietgegenstand“ bezeichnet.

- 1.3 Es ist dem Mieter erlaubt das Grundstück, in der **Anlage 1 blau** umrandet entsprechend auf eigene Kosten einzuzäunen; nach der Beendigung der Mietzeit ist dieser Zaun wieder auf eigene Kosten zu entfernen bzw. nach Absprache mit dem Vermieter umzusetzen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages von einem der beiden Blöcke. Der Anbringung von Kameras an den gemieteten Blöcken wird zugestimmt. Der Mieter übernimmt in diesem Zusammenhang die Verantwortung für die Wahrung von Persönlichkeitsrechten, Datenschutz usw. gegenüber Dritten.
- 1.4 Die Vermietung erfolgt zum Zwecke der Überlassung der Wohnungen zum Wohnen auf Zeit mit einer eigenen Haushaltsführung in einem baulich abgeschlossenen Bereich mit eigener Küche und Bad für Asylbewerber, Flüchtlinge und andere vergleichbare Personengruppen in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne des § 2 Abs 1 ThürFlüAG. Es wird vereinbart, dass der Mietgegenstand zur gleichen Zeit an maximal 350 Personen überlassen werden darf.

- 1.4.1 Sofern der Betrieb der Gemeinschaftsunterkunft des Mieters abweichende oder höhere Anforderungen an den Mietgegenstand stellt, als bei Vertragsabschluss vorhanden oder im Rahmen einer ggf. Vertragsbestandteil gewordenen Mieterbaubeschreibung vereinbart, hat der Mieter die Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Anforderungen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko zu schaffen. Auf die Ziffern 18.1 und 18.2 wird verwiesen.
- 1.4.2 Sofern wegen des Betriebes der Gemeinschaftsunterkunft des Mieters eine besondere Genehmigung erforderlich ist, ist diese von dem Mieter selbst auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb zu schaffen bzw. aufrechtzuerhalten.
- 1.4.3 Eine Änderung des Nutzungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Etwaige Zustimmungserklärungen des Vermieters werden stets vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, die der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen und aufrechtzuerhalten hat. Der Mieter hat auch alle sonstigen, mit der Nutzungsänderung verbundenen Kosten zu tragen.
- 1.5 Der Mietgegenstand wird dem Mieter in dem bekannten und besichtigten Zustand gemäß den bautechnischen Anforderungen zur Zeit seiner Errichtung vorbehaltlich seiner allgemeinen Alterung zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand den nach seiner Herstellung oder während der Mietzeit eingeführten strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen genügt. Bezüglich der Heizungsanlage gilt abweichend die Regelung in 22 Abs. 2 des Vertrages
- 1.6 Die Mietflächen werden übergeben, wie sie stehen und liegen. Der Mieter hat die Mietflächen vor Mietbeginn eingehend besichtigt und geprüft. Soweit für seinen Mietzweck erforderlich, wird der Mieter nach Übergabe etwaige erforderliche Ausbaumaßnahmen selbst durchführen. Soweit der Mietvertrag hierzu die Zustimmung des Vermieters vorsieht, hat der Mieter diese vorher einzuholen. Den Vermieter treffen zu Mietbeginn keine Herrichtungs- oder Renovierungsverpflichtungen.

## **§ 2 Mietbeginn, Mietzeit, Kündigung**

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2018
- 2.2 Das Mietverhältnis wird bis zum 31.10.2023 fest abgeschlossen.
- 2.3 Block 5 kann im Rahmen der geregelten Kündigungsfristen frühestens zum 31.12.2019 gekündigt werden.
- 2.4 Der Mieter ist berechtigt, die Verlängerung des Mietverhältnisses zwei mal um jeweils 5 Jahre zu verlangen. Die Ausübung des Optionsrechtes kann wirksam nur schriftlich bis 6 Monate vor Ende der Festlaufzeit gemäß Ziffer 2.2 bzw. der aufgrund der ausgeübten

Option verlängerten Laufzeit erfolgen. Wird von der ersten Option kein Gebrauch gemacht, erlischt damit auch die weitere Option.

- 2.5 Nach Ablauf der Festlaufzeit gem. Ziffer 2.2 bzw. 2.3 verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 1 Jahr, falls es nicht von einer Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt wird. Die Regelung des § 545 BGB, nach der sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortsetzt, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt, wird ausgeschlossen.
- 2.6 Für die Einhaltung der Fristen nach Ziffer 2.3 bzw. 2.4 ist der Zugang der Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.
- 2.7 Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform.
- 2.8 Vermieter und Mieter können das Mietverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Vermieter ist hierzu insbesondere berechtigt, wenn der Mieter mit Zahlungen in Höhe von mehr als einer Monatsmiete bei zwei aufeinander folgenden Terminen oder unabhängig von der zeitlichen Abfolge mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist oder trotz einer schriftlichen Abmahnung seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Maßgeblich für die Wirksamkeit der Kündigung ist deren Zugang beim Erklärungsempfänger.
- 2.9 Während der letzten 5 Monate der Laufzeit des Mietvertrags hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an geeigneter Stelle auf dem Grundstück/ am Gebäude zu dulden.

### **§ 3 Übergabe des Mietgegenstandes**

Die Übergabe erfolgt zum Mietbeginn nach Maßgabe der Ziff. 1.5 und 1.6. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht jedoch erst nach vollständiger Leistung der vereinbarten Sicherheit.

### **§ 4 Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer**

- 4.1 Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlung sind von dem Mieter monatlich wie folgt zu leisten:
  - 4.1.1 Grundmiete für 4.177,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche Euro 19.216,09
  - Grundmiete für 977,02 m<sup>2</sup> sonst. Lager-,Kellerfläche Euro 1.954,04
  - 4.1.2 Nebenkostenvorauszahlungen Euro 12.532,23
  - 4.1.5 Gesamtmiete Euro 33.702,36

Die ausgewiesene Gesamtmiete ist bis zur Überlassung der unter Ziff. 1.2 genannten, an

einen Dritten überlassenen Wohnung, um den vereinbarten Betrag von mtl. Euro 141,42 EUR (netto/kalt) gemindert.

- 4.2 Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlung und sind gemeinsam und monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats, kostenfrei auf das Konto des Vermieters

IBAN: DE27 5501 0400 0724 2329 34

BIC: AARBDE5WDOM

zu überweisen. Der Mieter genügt seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit der Gutschrift der Miete auf dem vom Vermieter bestimmten Konto bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats rechnen konnte; insbesondere haftet er nicht für Verspätungen im Ablauf der Zahlungsdienstleister.

Aufrechnungen gegenüber der Miete und den Nebenkostenvorauszahlungen durch den Mieter sind nur zulässig, sofern die Gegenforderung des Mieters unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist.

Eine Minderung der Miete ist nur bei einer erheblichen Minderung der Gebrauchsfähigkeit zulässig. Im Übrigen wird der Mieter auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen.

- 4.3 Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, pauschalierte Mahnkosten je Mahnung in Höhe von 5,00 € zuzüglich Verzugszinsen in Höhe des ihm entstandenen Schadens zu berechnen, mindestens jedoch in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes gemäß § 288 Abs. 2 BGB.

- 4.4 Der Mieter trägt neben der Grundmiete sämtliche Nebenkosten des Mietgegenstandes – wie dieser in Ziff 1.2 definiert wurde - nach folgender Maßgabe:

4.4.1 Die von dem Mieter zu tragenden Nebenkosten umfassen neben sämtlichen Betriebskosten der BetrKVO auch sämtliche sonstigen Betriebskosten, die in der Anlage 4.4 aufgeführt sind.

4.4.2 Hinsichtlich der Gemeinschaftsflächen werden die Betriebskosten iSd BetrKVO von allen Mietern/ Nutzern gleichmäßig im Verhältnis der Mietfläche der Gebäude auf dem Grundstück getragen, soweit vom Vermieter nach billigem Ermessen unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften kein anderer Maßstab festgelegt wird. Nebenkosten, die wegen ausschließlicher Nutzung von Anlagen oder Gebäudeflächen oder Zählern bestimmten Mietern unmittelbar zugeordnet werden können, werden ausschließlich von diesen Mietern getragen.

Im gleichen Umfang trägt der Mieter die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftliche technischen Anlagen, die nicht nur der Versorgung des Mieters dienen, anteilig. Die Kostenbeteiligung des Mieters für derartige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist innerhalb eines Abrechnungszeitraums auf höchstens 5 % der jährlichen Nettogrundmiete begrenzt.

- 4.4.3 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Nebenkosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu, können diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an nach Maßgabe dieses Vertrages umgelegt werden.
- 4.4.4 Die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung kann der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB neu bestimmen, soweit dies sachgerecht ist. Die geänderte Nebenkostenvorauszahlung ist in diesem Fall ab dem Zugang der Änderungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.
- 4.4.5 Der Vermieter ist jederzeit - und zwar auch mit Wirkung für den jeweils laufenden Abrechnungszeitraum - berechtigt, für die Nebenkosten (im Ganzen oder für einzelne Kostenarten) einen neuen Verteilungsmaßstab und / oder einen neuen Abrechnungsmodus nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu bestimmen. In gleicher Weise kann der Vermieter den Anfangs- und Endzeitpunkt des zwölf Kalendermonate umfassenden Abrechnungszeitraumes bestimmen, insbesondere wenn hierdurch eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung erst ermöglicht oder erheblich erleichtert wird.
- 4.4.6 Auch wenn das Mietverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes endet, erfolgt die Abrechnung gegenüber dem Mieter und die zeitanteilige Kostenverteilung erst mit der nächsten Nebenkostenabrechnung.
- 4.4.7 Nachzahlungen bzw. Gutschriften sind innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Ebenso wie die Nebenkostenvorauszahlungen sind auch etwaige Nachzahlungen bzw. Gutschriften. Mit Ablauf von sechs Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz schriftlich hingewiesen und der Mieter die verspätete Geltendmachung der Einwendungen zu vertreten hat.

## **§ 5 Grundmietanpassung**

- 5.1 Die Parteien vereinbaren in Bezug auf die Höhe der Miete folgende Wertsicherungsklausel:

Sollte sich nach Abschluss dieses Vertrages bzw. nach erfolgter Indexierung der vom statistischen Bundesamt festgelegte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten hin verändern, so erhöht oder ermäßigt sich die vereinbarte Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben. Als vereinbarte Nettokaltmiete im vorgenannten Sinne gilt die jeweils aktuelle Nettokaltmiete zum Zeitpunkt, an dem sich der Preisindex um mehr als 5 Prozent erhöht oder ermäßigt hat. Eine Änderung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

- 5.2 Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die v. g. Preisklausel im Hinblick auf die vereinbarte Laufzeit des Vertrages keiner Genehmigung bedarf bzw. gemäß dem Preisklauselgesetz als genehmigt gilt. Sollte gleichwohl eine Genehmigung erforderlich sein und diese nicht erteilt werden bzw. die Wertsicherungsklausel aus einem sonstigen

Grund entfallen, weil z.B. der Index überhaupt nicht mehr oder nicht durch das statistische Bundesamt ermittelt oder veröffentlicht wird oder eine Anknüpfung aus irgendeinem Grund rechtlich unmöglich wird, so verpflichten sich die Vertragsparteien die Klausel durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nicht genehmigungsfähigen Klausel möglichst nahe kommt und genehmigungsfähig oder genehmigungsfrei bzw. sonst durchführbar ist. Wird darüber keine Einigung erzielt, so soll ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Dessen Entscheidung soll sich an den marktüblichen Mietzins für Objekte in vergleichbarer Lage und Ausstattung orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegen bzw. Unterliegens.

- 5.3 Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in Ziffer 5.1 in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index. Sofern sich das in Ziffer 5.1 genannte Basisjahr (derzeit: 2010) während des Mietverhältnisses ändert, ist der Vermieter berechtigt, die Grundmietveränderung unter Berücksichtigung des neuen Basisjahres zu ermitteln.

## **§ 6 Sicherheitsleistung oder Bürgschaft**

- 6.1 Bis spätestens zum 15.11.2018 leistet der Mieter an den Vermieter eine Sicherheit in Höhe

Euro 40.000

(in Worten: Vierzigtausend Euro).

- 6.2 Die Sicherheit ist in bar bzw. durch Einzahlung auf das Konto beim Vermieter zu erbringen.
- 6.3 Die Sicherheit wird nach Beendigung des Mietverhältnisses und Erfüllung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen zurückgegeben. Bei Nichterfüllung des Vertrages nur insoweit, als keine Gegenansprüche bestehen. Bis zum Zeitpunkt der Abrechnung sämtlicher Nebenkosten kann der Vermieter einen angemessenen Teilbetrag der Sicherheitsleistung einbehalten.
- 6.4 Im Falle einer Veräußerung des Objekts ist der Vermieter berechtigt, die Sicherheit dem Erwerber auszuhändigen.

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter jedoch verpflichtet, Zug um Zug gegen Rückgabe der von ihm dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit dem Erwerber des Objekts eine gleichartige Sicherheit nach näherer Maßgabe der vorstehenden Ziffern 6.1 und 6.2 zu übergeben. Nach Rückgabe der von dem Mieter dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit an den Mieter erlischt die Haftung des Vermieters für die Rückgabe der Mietsicherheit aus § 578 BGB in Verbindung mit § 566 a Satz 2 BGB.

- 6.5 Im Falle von Änderungen der Grundmiete oder der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von insgesamt mindestens 10% - insbesondere auch im Falle einer Anmietung weiterer Mietflächen im Rahmen eines Nachtrages - ist die Sicherheit auf Verlangen einer Vertragspartei innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der Veränderung dieser anzupassen.
- 6.6 Sollte die Sicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses von dem Vermieter in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
- 6.7 Der Vermieter ist zur Übergabe des Mietgegenstandes nur Zug um Zug gegen Übergabe der Mietsicherheit gemäß Ziffer 6.1 bzw. Ziffer 6.2 verpflichtet. Bei nicht rechtzeitiger Übergabe der Mietsicherheit ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

### **§ 7 Konkurrenz- / Sortimentsschutz, Betriebspflicht**

Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausdrücklich ausgeschlossen.

### **§ 8 Betreten der Mieträume**

Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes zu angemessener Geschäftszeit des Mieters nach vorheriger Anmeldung frei. Für Gefahrenfälle ist dem Vermieter jederzeitiger Zutritt zu gewähren.

### **§ 9 Versicherungen**

Der Vermieter hat den Mietgegenstand gegen Risiken aus Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert. Hieraus anfallende Prämien trägt der Mieter als Nebenkosten gemäß § 4. Dies stellt keine Beschränkung der Haftung des Mieters für Ansprüche des Vermieters im Falle etwaiger versicherter Schäden dar. Nicht versichert von dem Vermieter sind mieterseits in die Mietsache eingebrachte oder sich außerhalb der Mietsache befindliche, mieterseitige Gegenstände. Der Mieter wird gegen alle das Zubehör, die von ihm eingebrachten Gegenstände und die Fenster-/Glasscheiben betreffende Gefahren ausreichende Versicherungen abschließen und dem Vermieter den Abschluss unaufgefordert und die Aufrechterhaltung auf dessen Verlangen nachweisen. Eine Haftpflichtversicherung kann auch durch den Kommunalen Schadensausgleich nachgewiesen werden.

### **§ 10 Zurückbehaltung, Leistungsverweigerung, Haftung**

- 10.1 Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts oder der Leistungsverweigerung durch den Mieter gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen, soweit die Forderung des Mieters nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

Der Mieter kann mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen gegenüber der Miete und Nebenkostenforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht nur geltend machen, wenn er dies dem Vermieter

mindestens einen Monat zuvor angezeigt hat.

- 10.2 Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen Sachmängeln am Mietgegenstand oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Sachmangels (§ 536a Abs. 1 BGB) ist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter oder dessen Erfüllungsgehilfen haben vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
- 10.3 Schadenersatzansprüche des Mieters wegen von dem Vermieter nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen des Gebrauchs der Mietsache der Zugänge des Gebäudes oder des Grundstücks sind hinsichtlich vertragsuntypischer und nicht vorhersehbarer Schäden ausgeschlossen. Der Vermieter wird sich bemühen, auf die Beseitigung ihm schriftlich bekannt gegebener Immissionen oder Störungen hinzuwirken.

Sämtliche Ausschlüsse oder Beschränkungen der Haftung gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen sowie für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

## **§ 11 Untervermietung**

- 11.1 Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters und darf nur zu dem vereinbarten Zweck erfolgen.

Wenn der Mieter um die Zustimmung zur Untervermietung ersucht, ist der Vermieter berechtigt, die Vorlage des beabsichtigten Untermietvertragsentwurfs oder der Bedingungen des Untermietverhältnisses insbesondere Firma bzw. Name sowie Adresse des Untermieters, Miethöhe und Vertragsdauer zu verlangen.

Die erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten des Mieters vorlägen.

- 11.2 Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.
- 11.3 Das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1, Satz 2 BGB gilt nicht, falls der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung wegen eines in der Person des Untermieters liegenden wichtigen Grundes verweigert.
- 11.4 Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

- 11.5 Für den Fall, dass der Mieter nach diesem Vertrag neben der Nettogrundmiete und den Nebenkosten zur Zahlung der Umsatzsteuer verpflichtet ist, darf die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung nur an Dritte erfolgen, die den Mietgegenstand ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Diesbezüglich sind dem Vermieter von dem Mieter die notwendigen Erklärungen des Untermieters gemäß Ziffer 4.5 dieses Mietvertrages unaufgefordert und fristgerecht einzureichen.

Des Weiteren hat der Mieter im Untermietvertrag das Recht des Untermieters zur Untervermietung auszuschließen.

- 11.6 Sofern der Mieter durch die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung einen höheren als den in Ziffer 4.1 vereinbarten Mietzins erzielt, ist er verpflichtet, den gesamten 20% igen Mehrbetrag an den Vermieter monatlich nachträglich abzuführen.

Zur Ermittlung des Mehrbetrages erfolgt eine detaillierte Quartalsmeldung der Untervermietungs- oder Gebrauchsüberlassungseinnahmen durch den Mieter und zwar jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres. Sie hat dem Vermieter spätestens 20 Tage nach dem jeweiligen Stichtag zuzugehen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter einmal zum Ende eines Kalenderjahres, spätestens bis zum 28.02. des Folgejahres, die Jahresumsatzmeldung, bezogen auf die im Mietgegenstand erzielten Untervermietungs- oder Gebrauchsüberlassungsumsätze, durch den Steuerberater des Mieters bestätigt vorzulegen. Diese Umsätze haben denen zu entsprechen, die diesbezüglich dem Finanzamt vorgelegt wurden.

Der Vermieter ist berechtigt, die Bücher und sonstigen Unterlagen des Mieters soweit sie den Umsatz für die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung betreffen, nach vorheriger Terminabstimmung von einem von dem Vermieter beauftragten Wirtschaftsprüfer oder Anwalt einsehen zu lassen, sofern hierfür ein begründeter Anlass besteht.

- 11.7 Für den Fall einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung, tritt der Mieter dem dies annehmenden Vermieter schon jetzt sämtliche ihm gegen den Untermieter oder Gebrauchsüberlassungsnehmer zustehenden Forderungen nebst Sicherungsrechten bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab. Der Mieter bleibt jedoch berechtigt, die Forderungen gegen den Untermieter einzuziehen und zu verwerten, solange er seine Pflichten gegenüber dem Vermieter erfüllt.
- 11.8 Eine nach dem vereinbarten Vertragszweck zulässige Überlassung der Räume im Gebäude an die tatsächlichen Bewohner (Endnutzer) gilt nicht als genehmigungsbedürftige Untervermietung/ Gebrauchsüberlassung. Dies ist im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietersache zulässig.

## **§ 12 Schlüssel und Codekarten**

- 12.1 Der Mieter erhält bei Übergabe Schlüssel.

- 12.2 Diese sowie etwa von dem Mieter gefertigte Nachschlüssel und weitere Codekarten sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schließanlagen auf Kosten des Mieters auszutauschen.
- 12.3 Jeder von dem Mieter zu vertretende Verlust eines Schlüssels / einer Codekarte ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Bei Verlust eines Schlüssels/einer Codekarte für eine Schließanlage kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen, soweit nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels / der verlorenen Codekarte ausgeschlossen ist und der komplette Austausch der gesamten Schließanlage deshalb erforderlich ist.

### **§ 13 Benutzung der Mietsache**

- 13.1 Der Vermieter ist berechtigt, eine Hausordnung sowie Benutzungsanordnungen sowohl für den Mietgegenstand als auch für die Gemeinschaftsanlagen- und Einrichtungen zu erlassen und den Inhalt nach billigem Ermessen zu bestimmen.
- 13.2 Schäden am Mietgegenstand sind unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.
- 13.3 Sofern der Mieter mit Stoffen umgeht, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden (z.B. Stoffe, die giftig, gesundheitsschädlich, brandfördernd, entzündlich, explosionsgefährlich, reizend, ätzend, krebserregend, wassergefährlich sind), ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Bestätigung seines Versicherers für den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer dem Umgang mit diesen Stoffen einschließenden angemessenen Haftpflichtversicherung vorzulegen.

Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen freizustellen.

Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe (einschließlich deren Aufbewahrung / Lagerung) verursacht werden.

### **§ 14 Energie- und Wasserversorgung**

- 14.1 Eine Änderung der Energie- und / oder Wasserversorgung sowie eine Änderung der vertraglichen Konditionen der Energie- und / oder Wasserversorgung durch das Versorgungsunternehmen berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 14.2 Werden die Energie- und / oder Wasserversorgung etc. unterbrochen oder treten Unregelmäßigkeiten in der Belieferung ein ohne dass den Vermieter jeweils ein Verschulden hierfür trifft, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

- 14.3 Soweit die Lieferungsbedingungen für Unterbrechungen der Versorgung und bei Unregelmäßigkeiten in der Belieferung die Haftung des Versorgungsträgers vorsehen, tritt der Vermieter hiermit seine Ansprüche gegen den Versorgungsträger an den Mieter ab, der diese annimmt.
- 14.4 Der Vermieter ist berechtigt, während des Mietverhältnisses von der Eigenproduktion von Energie, Wärme und Warmwasser auf eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Energie, Wärme und Warmwasser – und umgekehrt – überzugehen.

### **§ 15 Verkehrssicherungs-/ Bewachungspflicht**

Dem Mieter obliegt für den Mietgegenstand die Verkehrssicherungs- und Bewachungspflicht.

### **§ 16 Werbe- und Schilderanlagen, sonstige technische Einrichtungen**

- 16.1 Vorhandene Anlagen für die Anbringung von Firmen- oder Namensschildern sind von dem Mieter zu benutzen. Der Mieter trägt die Kosten für die Herstellung von Schildern und deren Montage bzw. Demontage. Das Bestimmungsrecht für die Gestaltung liegt bei dem Vermieter, der Wünsche des Mieters berücksichtigt, sofern eine einheitliche Gestaltung dies zulässt.
- 16.2 Sonstige werbliche oder technische Einrichtungen, die der Mieter beabsichtigt, außerhalb des Mietbereiches anzubringen (z. B. Werbeanlagen, Kühlgeräte, etc.) bedürfen einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien. Soweit Werbeflächen vermietet sind, bedarf deren Gestaltung, die einheitlich vorgenommen werden soll, der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Durch Werbeanlagen dürfen andere Mieter und Dritte weder gestört noch beeinträchtigt werden. Der Mieter wird die Kosten für Montage, rückstandsfreie Demontage sowie die aufgrund von etwaigen notwendigen Fassadenarbeiten gegebenenfalls erforderliche vorübergehende Entfernung und Wiedermontage der Werbeanlagen oder technischen Einrichtungen tragen.
- 16.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, die Fensterflächen des Mietgegenstands für Werbezwecke, insbesondere durch Bekleben der Fenster, zu nutzen. Sofern vorgenannte Regelung den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache unzumutbar einschränkt und die Werbemaßnahmen nicht nachteilig den Gesamteindruck des Gebäudes verändern, findet Ziffer 16.3 Satz 1 keine Anwendung.
- 16.4 Die Kosten für Beschaffung, Montage, Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung und Beseitigung der Werbeanlagen und des Handelsnamens/Shopnamens trägt allein der Mieter.

### **§ 17 Instandhaltung und Instandsetzung / Schönheitsreparaturen**

- 17.1 Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Daches, der konstruktiven Teile des Gebäudes wie Außenmauern, tragende Innenwände, Stützen und Fundamente sowie der Fassade, Rohrleitungen in Außenwänden sowie in und unter Fundamenten und Geschossdecken, ortsfeste elektrische Anlagen bis Hausanschluss mit Ausnahme der dem direkten Zugriff des Mieters ausgesetzten Teile, sowie der Verglasung

sämtlicher Fenster und Türen und der zu diesen gehörenden Beschläge des Mietgegenstands.

- 17.2 Der Mietgegenstand ist von dem Mieter sorgfältig zu behandeln und regelmäßig fachgerecht zu reinigen.

Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Der Mieter hat in dem Mietgegenstand die laufenden Schönheitsreparaturen auszuführen; dies umfasst sowohl die Schönheitsreparaturen in den Wohnungen als auch den gemeinschaftlichen Treppenhäusern und Fluren. Dabei hat der Mieter nur den Stand bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten. Weitergehende Schönheitsreparaturen sind nicht geschuldet. Somit hat der Mieter die auf den in Ziff. 1.2 definierten Mietgegenstand entfallenden Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und der Schönheitsreparaturen - soweit diese nicht nach § 17 die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung des Vermieters betreffen – zu tragen

Dem Mieter obliegen auch die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstands, soweit diese nicht nach Ziff. 17.1 dem Vermieter obliegen. Dies gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre, Heizungs- und - soweit vorhanden - Kühlgeräte), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschließlich zu dessen Versorgung dienen, sowie die Verglasung der zum Mietgegenstand gehörenden Fenster und Türen und die zu diesen gehörenden Beschläge.

Sind Durchlauferhitzer und / oder Boiler zur Warmwasserbereitung in dem Mietbereich vorhanden, trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten sowie die Kosten einer Erneuerung.

- 17.3 Der Mieter hat in regelmäßigen Abständen durch Sachverständige die Überprüfung der elektrotechnischen Anlagen innerhalb des Mietgegenstandes gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften (BGV A3) auf eigene Kosten vornehmen zu lassen und auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen.

- 17.4 Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn selbst, seine Angehörigen oder Angestellten, die Nutzer, denen er den Gebrauch überlassen hat, sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden oder andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Grundstück oder am Gebäude verursacht werden. Er haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung oder durch unzureichende Pflege und Wartung, insbesondere von technischen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, entstehen. Dem Mieter obliegt innerhalb des Mietgegenstandes der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

- 17.5 Soweit nicht bereits in Ziffer 17.1 erfasst und in § 4 ausdrücklich anders vereinbart, veranlasst der Vermieter die Instandhaltung sowie Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen wie Wege, Strassen, Grünflächen, Wasserzufuhr, Elektroleitungen, Heizungen auf dem Grundstück sowie die Instandhaltung und Instandsetzung aller gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen, die nicht ausschließlich der Nutzung eines Mieters dienen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Mieter gemäß Ziffer 4.4 anteilig als Teil der Nebenkosten. Die Kostenbeteiligung des Mieters für

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beträgt innerhalb eines Abrechnungszeitraums höchstens 5 % der jährlichen Nettogrundmiete, mit Ausnahme der Kosten gemäß Ziffern 17.2 bis 17.4 die der Mieter in voller Höhe zu tragen hat.

## **§ 18 Bauliche Veränderungen**

- 18.1 Bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Bauliche Veränderungen, deren Kosten nicht mehr als EUR 3.000,00 zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe betragen und die keinen Eingriff in die Gebäudesubstanz bzw. keinen Eingriff in die Haustechniksysteme darstellen, sind genehmigungsfrei; der Mieter setzt den Vermieter von diesen Änderungen jedoch schriftlich in Kenntnis.

Bei baulichen Veränderungen des Mieters im Bereich von brandschutztechnischen oder sicherheitstechnischen Einrichtungen, hat der Mieter die Brandschutzbestimmungen zu beachten bzw. einzuhalten. Etwaige erforderliche Baugenehmigungen für Baumaßnahmen des Mieters sind vom Vermieter auf Kosten des Mieters zu beantragen. Der Vermieter übernimmt für die Erteilung der Baugenehmigung keine Haftung. Der Mieter ist für die Erfüllung der Baugenehmigung, insbesondere etwaiger diesbezüglicher Auflagen allein verantwortlich. Der Mieter trägt alle Folgekosten die durch seine Baumaßnahmen ausgelöst werden, insbesondere auch solche Kosten, die außerhalb der Mietfläche wie z.B. durch eine Anpassung der Brandmeldeanlage entstehen und haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter den Baumaßnahmen zugestimmt hat. Soweit andere Mieter aus diesem Grunde Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen, hat der Mieter den Vermieter insoweit freizustellen.

Der Mieter hat im Übrigen dafür zu sorgen, dass sich die Gemeinschafts- und/oder Verkehrsflächen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen während der üblichen Büroarbeitszeiten im einwandfreien sauberen Zustand befinden.

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche baulichen Änderungen in einem ordnungsgemäßen Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.

- 18.2 Umbauten und Einbauten durch den Mieter erfolgen auf dessen eigene Kosten. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Um- und Einbauten bei Beendigung dieses Vertrags auf eigene Kosten zu entfernen bzw. rückzubauen. Dies gilt auch für den Fall etwaiger durch Untermieter des Mieters vorgenommener Um- und Einbauten.
- 18.3 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter können ohne Zustimmung des Mieters durchgeführt werden, falls diese zur Erhaltung oder zum Betrieb des Gebäudes oder der Mieträume, der Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder zur Erfüllung von behördlichen Auflagen notwendig werden.

Dasselbe gilt für Veränderungen und Ausbesserungen, die zwar nicht notwendig sind, die aber der Modernisierung des Gebäudes dienen, soweit die Veränderungen und Ausbesserungen keine unzumutbare Härte für den Mieter bedeuten.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Die Ausführung von Maßnahmen gemäß den vorstehenden Absätzen ist rechtzeitig vorher mit dem Mieter abzustimmen. Der Beginn der Arbeiten ist – außer bei Gefahr im Verzug – dem Mieter rechtzeitig vorher anzukündigen. Der Vermieter kann die für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendeten Kosten entsprechend der §§ 559 ff. BGB auf den Mieter umlegen.

Das Kündigungsrecht des § 555 e Abs. 1 sowie § 555 a Absatz 3 (Aufwendungsersatz) BGB ist ausgeschlossen.

- 18.4 Wegen Maßnahmen gemäß Ziffer 18.3 stehen dem Mieter Schadenersatzansprüche nur insoweit zu, als sie mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des Mieters verbunden sind oder den Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder zu einem erheblichen Teil ausschließen.
- 18.5 Schadensersatzansprüche des Mieters bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die der Vermieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit haftet.

## **§ 19 Brandschutz**

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche allgemeinen und behördlichen Brandschutzbestimmungen zu beachten.

## **§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses**

- 20.1 Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt zu übergeben. Soweit gemäß Ziffer 17 Schönheitsreparaturen fällig geworden sind, hat der Mieter diese spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses durchzuführen. Dazu gehört - soweit jeweils erforderlich - auch die Neuverlegung eines bei Mietbeginn neuen Fußbodenbelages, der Anstrich ggfs. einschließlich Neutapezierung der Wände und Decken, die Lackierung der Heizkörper und Leitungen, der Fenster sowie der Türen und Türrahmen, alles in der Qualität, wie dem Mieter bei Einzug übergeben.

Bei Mietbeginn vorhandene Teppichböden hat der Mieter – soweit erforderlich - fachgerecht zu shampooen. Bei Mietbeginn vorhandene Parkettböden sind - soweit erforderlich - fachgerecht abzuschleifen. Doppelböden und Kabelkanäle sind von dem Mieter von eigener Installation freizumachen. Die Brandschutzabschottung hat der Mieter erforderlichenfalls auf eigene Kosten wieder zu schließen. Dies gilt auch für von ihm zusätzlich installierte Kabel, wie beispielsweise für EDV und Telefon.

- 20.2 Hat der Mieter ihm obliegende Arbeiten bis zum Ende des Mietverhältnisses trotz anschließender Nachfristsetzung nicht durchführen lassen, so kann der Vermieter die Durchführung auf Kosten des Mieters in Auftrag geben. Der Kostenerstattungsanspruch des Vermieters besteht auch dann, wenn die Arbeiten von dem Nachmieter ausgeführt

werden. Weiterhin haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter durch die verspätete Ausführung der Arbeiten entsteht (insbesondere Mietausfall).

- 20.3 Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes fort setzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 21 Schriftform / Salvatorische Klausel**

- 21.1 Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 21.2 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- 21.3 Den Vertragsparteien sind die besonderen Formerfordernisse der §§ 578, 550, 126 BGB für langfristige Mietverträge bekannt. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis zu genügen und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt insbesondere aber nicht abschließend im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Mietvertrages sowie dem Abschluss etwaiger Nachtrags-, Änderungs- und/oder Ergänzungsvereinbarungen. Die Parteien verpflichten sich, den Vertrag oder die Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen erforderlichenfalls inhaltsgleich neu abzuschließen.
- 21.4 Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, eine Erklärung abzugeben, gemäß der er die Wirksamkeit des Mietvertrages und die Einhaltung der Schriftform bestätigt. Sofern der Vermieter dies wünscht, verpflichtet sich der Mieter den Mietvertrag erneut mit dem Vermieter abzuschließen.
- 21.5 Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, oder eine Lücke aufweisen, verpflichten sich die Parteien eine Regelung zu treffen, die dem entspricht, was die Parteien wirtschaftlich gewollt haben.

Die Parteien stellen klar, dass durch die vorstehenden Absätze des Mietvertrages § 139 BGB ausdrücklich abbedungen wird.

## § 22 Sonstiges

Der Vermieter ist berechtigt, die Daten dieses Mietvertrags an Dritte, z. B. Banken, insbesondere im Rahmen von eventuellen Syndizierungen und Darlehensvergaben sowie der Vertragserfüllung weiterzugeben. Die Vorschriften der DSGVO sind dabei einzuhalten.

Der Vermieter verpflichtet sich noch folgende bauliche Maßnahmen zu erbringen:

Umstellung der Befeuerungsart auf Pelletheizung. Gem. derzeitiger Planung mit Techem Betriebsbereitschaft der Neuen Heizungsanlage am 01.12.2018.

## § 23 Mehrere Personen als Mieter

Mehrere Personen als Mieter ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen, insbesondere zur Entgegennahme einer Kündigung des Vertragsverhältnisses. Diese Vollmacht ist nur aus wichtigem Grund widerruflich.

## § 24 Zum Vertrag gehörende Anlagen

Anlage 4.4: Nebenkosten

Der Mieter hält sich an sein durch Unterzeichnung des vorstehenden Mietvertrages abgegebenes Angebot zum Abschluss dieses Mietvertrages bis zum Ablauf von 21 Kalendertagen ab dem Datum seiner Unterschrift gebunden (Annahmefrist). Die Parteien verzichten gemäß § 151 Satz 1 Fall 2 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; damit kommt es auf das Datum der Rücksendung der unterzeichneten Fassung oder auf deren Zugang bei der jeweils anderen Partei nicht an, maßgeblich ist das Datum der Unterzeichnung.

**Berlin,**

Ort, Datum

**Mühlhausen**

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(Mieter)

**Anlage 4.4** sonstige vom Mieter zu tragende Nebenkosten soweit diese tatsächlich angefallen sind:

- die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung, Grünpflege sowie sonstige Hauswartarbeiten welche zur Verwaltung des Projektes vor Ort entstehen;
- Kosten der Dachrinnenreinigung & -beheizung;
- die Kosten der Reinigung der äußeren Fassadenflächen (auch Graffiti und Fenster) einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien;
- Die Kosten der Bewachung des Gebäudes und Grundstückes; hierzu gehören die Kosten einer etwaigen Gebäudeüberwachung und eines etwaigen Wachsches (Streifendienst, Dauerpräsenz, Teilpräsenz, Schließaktivitäten) einschließlich aller damit verbundenen Vergütungen, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer für die durchzuführenden Dienste bzw. Dienstleistungen gewährt. Die Leistungen können auch durch Drittpersonen oder -firmen, die in keinem Beschäftigungsverhältnis stehen, erbracht werden, wobei die sodann abzurechnenden Kosten auch umlagefähig sind;
- Die Kosten eines Portiers/Concierge; hierzu gehören aller damit verbundenen Vergütungen, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer für die durchzuführenden Dienste bzw. Dienstleistungen gewährt. Die Leistungen können auch durch Drittpersonen oder -firmen, die in keinem Beschäftigungsverhältnis stehen, wobei die sodann abzurechnenden Kosten auch umlagefähig sind;
- Die Kosten von technischen Alarm-, Kontroll- und Überwachungsanlagen (z. B. Alarmanlagen, Videoanlagen, Videokameras und Zugangsüberwachungssystemen); hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung, ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- Die Kosten des Betriebs und Wartung der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (insbesondere Parkplatzflächen, Außenanlagen, Gebäudeleittechnik, Fahrtreppen, Klima- bzw. Kühlanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Fett- und Benzinabscheider, Hebe- und Druckerhöhungsanlagen, Müllschlucker, Müllpressen, Blitzschutzanlagen,) einschließlich aller etwaigen Messeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- Die Kosten der Benutzung allgemeiner Kommunikationssysteme wie z.B. Gegensprechanlagen sowie deren Wartung;
- Die Kosten des Betriebes und Wartung der Brandschutzeinrichtungen [z.B. Brand- und Rauchmeldern, Rauchabzügen, Sprinkleranlagen, Feuerlöschern -einschließlich des Austauschs von Löschmitteln-], hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;