

ENTWURF

Stand: 11.01.2022
Mietvertrag

zwischen

1. **Sparkasse Südholstein**, Anstalt des öffentlichen Rechts, Kieler Straße 1, 24534 Neumünster, vertreten durch den Vorstand, die Herren Martin Deertz und Eduard Schett, ebendort

- im Folgenden „**Vermieter/in**“ genannt -

und

2. **der Stadt Neumünster**, Großflecken 59, 24534 Neumünster, vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Tobias Bergmann, ebendort

- im Folgenden „**Mieter/in**“ genannt -

(Vermieter/in und Mieter/in nachfolgend auch gemeinsam die „**Parteien**“)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Mietgegenstand / Mietzweck
- § 1a Baumaßnahmen / Genehmigungen / Terminplan / Rücktritt
- § 2 Bezugsfertigkeit und Übergabe
- § 3 Mietzeit, Kündigung
- § 4 Miete, Umsatzsteuer, grundmietfreie Zeit
- § 5 Betriebs- und Nebenkosten
- § 6 Mietanpassung
- § 7 Zahlung der Miete
- § 8 Aufrechnung, Zurückbehalt, Einbehalt
- § 9 Leistungsstörung, Haftung der Vermieterin

- § 10 Sammelheizung und Klimaanlage
- § 11 Nutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung
- § 12 Werbemaßnahmen/ Alarmanlagen/ Antennenanlagen
- § 13 Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr von der Mieterin betriebene Anlagen und Einrichtungen
- § 14 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes
- § 15 Versicherungen
- § 16 Veränderungen an und in dem Mietgegenstand durch die Mieterin
- § 17 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch die Vermieterin
- § 18 Betreten des Mietgegenstandes
- § 19 Sicherheitsleistung
- § 20 Konkurrenzschutz
- § 21 Beendigung des Mietverhältnisses
- § 22 Vermieterpfandrecht
- § 23 Veräußerung der Liegenschaft
- § 24 Schriftformerfordernis, Datenschutz, Sonstige Bestimmungen
- § 25 Schlussbestimmung

§ 1 Mietgegenstand / Mietzweck

- 1.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Großflecken 4-10 in 24534 Neumünster. Auf diesem Grundstück/Gesamtareal sind die nachstehend beschriebenen Mietflächen belegen.
- 1.2 Die Vermieterin vermietet die nachstehend aufgeführten Mietflächen (im Folgenden „**Mietgegenstand**“ genannt) an die Mieterin.

Mietflächen sind:

Die in dem als **Anlage 1.2** beigefügten Pläne grün markierten Flächen. Die in dem Plan abgebildete Möblierung dient Anschauungszwecken und ist nicht Gegenstand dieses Mietvertrages. Zu den Mietflächen gehört auch ein **Stellplatz** _____.

An den in den Plänen orange markierten Flächen erhält die Mieterin ein Mitnutzungsrecht. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Mietgegenstands und damit keine Mietflächen. Das Nutzungsrecht der Mieterin beinhaltet, dass diese bzw. ihre Mitarbeiter und Besucher die Flure zum Erreichen des Mietgegenstands und der Toiletten, die sich in der orange markierten Fläche befinden, nutzen dürfen,

Die im beigefügten Lageplan blau markierten Flächen kann die Mieterin für die Dauer dieses Mietvertrages für Veranstaltungen anmieten. Auch diese Flächen sind keine Mietfläche. Die Einzelheiten der Nutzung der blau markierten Flächen werden die Parteien in einem separaten Vertrag regeln. Die Vereinbarung wird vorsehen, dass die Mieterin der Vermieterin für jeweils einen Zeitraum von sechs Monaten die von der Mieterin geplanten Veranstaltungen mitteilt. Die Parteien sind sich einig, dass der für die blauen Flächen abzuschließende Vertrag ein Rahmenvertrag sein wird und für die jeweiligen Veranstaltungen Einzelverträge auf Grundlage des Rahmenvertrags geschlossen werden.

- 1.2.1 Aus Abweichungen des Planinhaltes von den tatsächlichen Gegebenheiten kann keine der Vertragsparteien irgendwelche Rechte (vor allem keine Mietanpassung) herleiten.

Die vorläufige Flächenberechnung erfolgt auf Grundlage der Ausführungsplanung der Architekten des Gebäudes und wird ermittelt gemäß der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. - gif (MF/G-1 und MF/G-2), Stand 1. Juni 2017, die als **Anlage 1.2.1** beigefügt ist. Die Ermittlung der endgültigen, für die Miethöhe maßgeblichen Mietflächen sowie die Lage des Stellplatzes erfolgt möglichst vor Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieterin auf Grundlage des dann aktualisierten Planungsstands.

Liegt eine Reduzierung der gemessenen Flächen von den vereinbarten Flächen von mehr als 10 % gegenüber der gem. § 1.3 vereinbarten vorläufigen Flächenberechnung vor (Freibetrag), wird die gem. § 4 zu zahlende Miete entsprechend angepasst (Beispiel: Die Abweichung beträgt 11 % = die Miete wird um 1 % korrigiert.). Die finale und verbindliche Flächengröße und die sich daraus ergebende verbindliche Miete werden die Parteien im Rahmen eines schriftformkonformen Nachtrags festhalten.

Sollte die Mieterin vor Erstellung des Nachtrages über die endgültigen Flächengrößen (BGF) bereits den Mietgegenstand nutzen, so hat sie dafür Miete in Höhe der vorläufigen Miete (s. § 4.1) monatlich zu zahlen.

Etwaige Überzahlungen der Miete werden dann erstmalig und allein auf Basis des Nachtrages über die endgültigen Flächengrößen rückwirkend ausgeglichen; andere Rechte (z.B. Rücktritt, Nachbesserung oder Schadensersatz etc.) können aus einer Differenz zwischen vertraglichen und tatsächlichen Flächengrößen von keiner Partei geltend gemacht werden. Einzelheiten zur Ermittlung der endgültigen Miete ergeben sich aus § 4.1) dieses Vertrages.

- 1.3 Vermieterin und Mieterin vereinbaren vorläufig, insbesondere zur Berechnung des anteiligen Verhältnisses der Betriebs- und Nebenkosten, die Größe der Mietfläche mit _____ m².
- 1.4 Inventar wird nicht mit vermietet.
- 1.5 Der Mietgegenstand wird ausschließlich zum Zwecke der Nutzung als Stadtbücherei mit Publikumsverkehr vermietet („**Mietzweck**“).

Vermietete Kfz-Stellplätze sind ausschließlich zum Abstellen von Pkws oder Motorräder vermietet. Je Stellplatz dürfen nur ein Pkw oder zwei Motorräder (innerhalb der Stellplatzgrenzen) abgestellt werden. Das Einstellen von Kraftfahrzeugen mit undichtem Tank, undichtem Motor oder sonstigen undichten Aggregaten ist verboten. Die Mieterin ist verpflichtet, diese von ihr angemieteten Stellplätze und nicht andere Stellplätze auf dem Grundstück zu nutzen. Dies gilt ausdrücklich auch für solche anderen Stellplätze, welche als Besucherparkplätze o.ä. bezeichnet sind. Diese sind für Besucher, Kunden etc. des Objektes bestimmt.

Eine Änderung der vereinbarten Nutzung bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

- 1.6 Der Mietgegenstand darf nur im gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässigen Rahmen genutzt werden. Die Mieterin hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften und Anordnungen, die ausschließlich ihren Betrieb als solches betreffen und nicht die allgemeine Beschaffenheit und/oder Lage des Mietgegenstandes betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen (s. § 13) und die Vermieterin von entsprechenden Verpflichtungen freizuhalten. Die Mieterin hat besondere Anforderungen der von der Mieterin beabsichtigten Nutzung sowie auf die hiermit verbundenen Installationen bzw. auf daraus resultierende behördliche, berufsgenossenschaftliche oder versicherungsbedingte Auflagen, auf eigene Kosten selbst zu erfüllen.

§ 1a

Baumaßnahmen / Genehmigungen / Terminplan / Rücktritt

- 1a.1 Die Vermieterin hat das Gebäude gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung vom _____ und den als **Anlage 1a.1** beigefügten Baubeschreibungen zu errichten. Die Regelungen in diesem § 1a.1 (samt Anlagen) beschreiben die nach derzeitigem Planungsstand von der Vermieterin bei der Errichtung geschuldete Beschaffenheit des Mietgegenstandes grundsätzlich abschließend.

- 1a.2 Bei Widersprüchen zwischen der Baugenehmigung einschließlich etwaiger späterer Tekturen und den Baubeschreibungen in Anlage 1a.1 geht die Baugenehmigung einschließlich späterer Tekturen den Baubeschreibungen vor.

Mittels dieser Rangfolge sind Widersprüche durch Auslegung aufzulösen. Kommt eben diese Auslegung zu keinem Ergebnis, hat die Vermieterin ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB, das sie nur innerhalb der Grenzen des billigen Ermessens und nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) - sowie unter Beachtung der Grenzen und des Rahmens dieses Mietvertrages ausüben darf.

Leistungen, welche in diesem Mietvertrag oder den vorgenannten Anlagen nicht beschrieben oder eingezeichnet sind, schuldet die Vermieterin nicht.

- 1a.3 Die Mieterin ist während der gesamten Bauausführung nach vorheriger schriftlicher Ankündigung berechtigt, das Grundstück, das Gebäude und den Mietgegenstand selbst oder durch Dritte (die Personen sollen vorher benannt werden) zu betreten bzw. zu besichtigen sowie Einsicht in die Ausführungsplanung zu nehmen.

Die Mieterin ist berechtigt aber nicht verpflichtet, bereits vor Übergabe auf Mängel der Planung bzw. der Bauausführung hinzuweisen. Weist die Mieterin auf einen Mangel in schriftlicher Form hin, hat die Vermieterin auf ihre Kosten für die Beseitigung dieser Mängel zu sorgen, wenn der Mangel unstreitig besteht.

- 1a.4 Wesentliche Abweichungen von den Baubeschreibungen gemäß den Anlagen unter § 1a.2 sowie von deren späteren Konkretisierungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Mieterin. Unwesentliche Abweichungen und auch Abweichungen aus bauordnungs- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Gründen, die die Belange der Mieterin insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigen werden, hat die Mieterin zu dulden. Die Vermieterin wird sich nach besten Kräften bemühen, Abweichungen zu vermeiden. Sollten Abweichungen gemäß der vorstehenden Regelung zulässig sein, sind sie zu dokumentieren.

- 1a.5 Vor der Übergabe des Mietgegenstandes führen die Parteien Abnahmebegehungen durch. Die Funktionstests für alle haustechnischen Anlagen sollen nach Möglichkeit zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Abnahmebegehungen erfolgreich abgeschlossen sein und entsprechende Messprotokolle vorhanden sein. Für haustechnische Anlagen ist eine Funktionsüberprüfung zwei Monate nach der jeweiligen Inbetriebnahme und nach Übergabe des Mietgegenstandes durchzuführen.

- 1a.6 Erscheint die Mieterin zu dem vereinbarten Übergabetermin unentschuldigt nicht, gilt die Übergabe an dem vereinbarten Übergabetermin als erfolgt.

- 1a.7 Bei der Übergabe wird ein gemeinsames schriftliches Protokoll erstellt, das von beiden Parteien durch jeweils vertretungsberechtigte Personen (ggf. nachträglich) zu unterzeichnen ist. In dem Protokoll werden sowohl unstreitig vorhandene als auch von der Mieterin behauptete und vom Vermieter zurückgewiesene Restmängel und/oder ausstehende Restarbeiten aufgeführt. Ferner ist in dem Protokoll der genaue Tag der Übergabe festzuhalten. Unter Mängeln verstehen die Parteien insbesondere Abweichungen von der mietvertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit des Mietgegenstandes, die den Mietgebrauch mehr als nur unwesentlich einschränken. Sofern die vorhandenen Mängel oder die ausstehenden Restarbeiten die Nutzung des Mietgegenstandes insgesamt durch die Mieterin mehr als nur unwesentlich einschränken oder gar die Nutzung gänzlich unmöglich machen, kann die Mieterin die Übernahme des Mietgegenstandes bis zur Behebung der Mängel verweigern. Es wird klargestellt, dass die Mieterin den Mietgegenstand bei Mängeln und/oder ausstehenden Restarbeiten, die die Nutzbarkeit des Mietgegenstands insgesamt nur unwesentlich einschränken, übernehmen muss. Das

Recht der Mieterin zur Minderung wird nicht berührt. Auch bleibt die Verpflichtung der Vermieterin, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen, unberührt. Wird die Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin zu Unrecht verweigert, kann die Vermieterin insbesondere Schadensersatzansprüche geltend machen; der Vermieterin steht in diesem Fall unter keinem Gesichtspunkt ein Rücktrittsrecht wegen nicht oder wegen nicht rechtzeitig erfolgter Übergabe zu. Die Geltendmachung von Ansprüchen jeglicher Art durch die Parteien wird durch die vorgenannte Regelung nicht eingeschränkt, da allein Kündigungs- und Rücktrittsrechte der Vermieterin wegen einer zu Unrecht verweigerten Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen sind und andere Ansprüche unberührt bleiben.

- 1a.8 Sollte unter den Vertragsbeteiligten im Rahmen der Übergabe Streit darüber entstehen, ob der Mietgegenstand mit den vertraglichen Vereinbarungen übereinstimmt und bezugsfertig/übergabefertig im Sinne dieses Vertrages ist, werden die Parteien alles in ihren Kräften Stehende tun und nichts unterlassen, um zeitnah zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Sollte eine einvernehmliche Lösung und die Übergabe des Mietgegenstandes zwischen den Parteien nicht innerhalb von 14 Tagen nach Auftreten der Meinungsverschiedenheit zustande gekommen sein, sind beide Parteien berechtigt, diese Frage einem unabhängigen Schiedsgutachter zur Entscheidung vorzulegen. Dieser Schiedsgutachter soll - soweit sich die Parteien nicht auf eine Person einigen können – von der Industrie- und Handelskammer zu Kiel, ernannt werden. Der Schiedsgutachter soll hierzu beide Parteien anhören und auf eine einvernehmliche Lösung, ggf. auch durch Vorlage eines eigenen Lösungsvorschlages, hinwirken. Sofern erforderlich, ist der Schiedsgutachter berechtigt, einen Rechtsanwalt hinzuziehen. Dieser Rechtsanwalt soll durch die Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer bestimmt werden. Wenn und soweit es auch unter Einschaltung des Schiedsgutachters (und des Rechtsanwalts) nicht zu einer einvernehmlichen Lösung kommt, soll dieser die Frage der Übergabefähigkeit, einschließlich der Kostentragungspflicht, in entsprechender Anwendung der §§ 91 ff. ZPO, innerhalb eines Monats nach Vorlage des entscheidenden Sachverhaltes entscheiden. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist hinsichtlich der Frage, ob der Mietgegenstand übergabefähig ist oder nicht - soweit nicht offensichtlich falsch - für beide Parteien verbindlich. Jeder Partei steht es frei, das Schiedsgutachten vor einem ordentlichen Gericht überprüfen zu lassen, wenn sie der Meinung ist, dass das Schiedsgutachten offenbar unrichtig ist. § 319 BGB gilt entsprechend.

§ 2

Bezugsfertigkeit und Übergabe

- 2.1 Voraussetzung für die Übergabe des Mietgegenstandes ist dessen Bezugsfertigkeit. Der Mietgegenstand ist bezugsfertig im Sinne dieses Vertrages, wenn der Mietgegenstand von der Mieterin genutzt werden kann. Die Fertigstellung der Außenanlagen, die zum Gebäude gehören, ist nicht Voraussetzung der Bezugsfertigkeit des Mietgegenstands, sofern der Zugang zu dem Gebäude (z. B. über Holzstege) möglich ist.

Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt voraussichtlich bis zum Ende der ersten Kalendervierteljahres 2025. Eine Übergabe vor dem 30. September 2024 ist ausgeschlossen. Die Vermieterin wird der Mieterin bis zum 30. Juni 2024 den Zeitraum von drei Wochen mitteilen, in dem die Übergabe nach dem 30. September 2024 erfolgen soll. Bis zum 30. September 2024 wird die Vermieterin der Mieterin den verbindlichen Übergabetag benennen. Der genannte Übergabetag muss in dem zuvor genannten

Drei-Wochen-Zeitraum liegen, er kann zudem bis zu einem Monat vor oder nach dem Beginn dieses Zeitraums liegen, wobei zu beachten ist, dass der Übergabezeitraum nicht vor dem 30. September 2024 liegen darf. Sobald der verbindliche Übergabetag feststeht, werden die Parteien den verbindlichen Übergabetag und damit den Mietbeginn gem. § 3.1 in einem schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten.

- 2.2 Eine Haftung der Vermieterin für Mängel, die vor Übergabe des Mietgegenstandes vorhanden und erkennbar waren (§ 536a Abs. 1, 1. Alternative BGB), aber von der Mieterin nicht spätestens bei der Übergabe schriftlich gerügt worden sind, ist ausgeschlossen.
- 2.3 Mängel, die die Nutzungsmöglichkeit nur unwesentlich beeinträchtigen, berechtigen die Mieterin nicht, die Übernahme zu verweigern. Die Mieterin wird die Ausführung von Mängelbeseitigungsarbeiten auch während ihrer Geschäftszeit entschädigungslos dulden, soweit dadurch der Geschäftsbetrieb nicht erheblich eingeschränkt wird (s. auch § 1a.4).

§ 3 Mietzeit, Kündigung

- 3.1 Die Mietzeit beginnt am Übergabetag (s. § 2.1), Stand heute wird der Übergabetag vermutlich der 31. März 2025 sein.
- 3.2 Das Mietverhältnis wird für eine Mietzeit von 20 Jahren ab Mietbeginn, voraussichtlich vom [REDACTED] bis zum [REDACTED], fest abgeschlossen.
- 3.3 Die Vermieterin räumt der Mieterin über die Festmietzeit (§ 3.2) hinaus eine erste Verlängerungsoption für einen weiteren festen Mietzeitraum von fünf (5) Jahren sowie eine zweite Verlängerungsoption von ebenfalls fünf (5) Jahren ein. Die zweite Verlängerungsoption kann nur ausgeübt werden, wenn zuvor die erste Verlängerungsoption ausgeübt wurde.

Die Optionsrechte können nur schriftlich und spätestens 18 Monate vor Ablauf der Festmietzeit (§ 3.2) bzw. Ablauf des ersten Verlängerungszeitraums gegenüber der Vermieterin schriftlich ausgeübt werden.

Für den jeweiligen Optionszeitraum findet die Mietanpassungsklausel des § 6 Anwendung.

- 3.4 Wird ein Optionsrecht ausgeübt, vereinbaren die Parteien:

Das Mietverhältnis ist mit einer Frist von 6 Monaten zum Ablauf der jeweiligen Optionsmietzeit (§ 3.3) schriftlich kündbar. Erfolgt keine Kündigung zum Ablauf der Optionsmietzeit verlängert sich nach Ablauf der Optionszeit (§ 3.3) die Mietzeit auf unbestimmte Zeit und der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter, ohne dass es einer Erklärung einer der Vertragsparteien bedarf.

Das Mietverhältnis kann sodann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.

3.5 Wird kein Optionsrecht ausgeübt, vereinbaren die Parteien:

Das Mietverhältnis ist von jeder Partei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf der Festmietzeit (§ 3.2) schriftlich kündbar.

Erfolgt keine Kündigung zum Ablauf der Festmietzeit (§ 3.2) verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit (§ 3.2) die Mietzeit und der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit weiter, ohne dass es einer Erklärung einer der Vertragsparteien bedarf.

Das Mietverhältnis kann sodann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.

3.6 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermieterin ist darüber hinaus zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses insbesondere dann berechtigt, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin mangels Masse abgelehnt wird oder die Mieterin eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 802c ZPO abzugeben hat oder ein außergerichtliches, der Schuldenregelung dienendes Verfahren eingeleitet worden ist.

3.7 Die Vorschrift des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs) findet im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses keine Anwendung. Etwaige Zahlungen der Mieterin nach Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses aus sonstigen Gründen werden als Nutzungsentschädigung angenommen, auch wenn sie in der Zahlung oder Korrespondenz als Mietzahlung bezeichnet sind.

§ 4

Miete, Umsatzsteuer, grundmietfreie Zeit

4.1 Die vorläufige monatliche Miete gem. der in § 1.3 vereinbarten vorläufigen Fläche beträgt

4.1.1 Nettogrundmiete

EUR 33.333,33

4.1.2 Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten

EUR 5,0/qm

Die Vorauszahlung beträgt zunächst

EUR

4.1.4 Gesamtmonatsmietzins (einschließlich Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten)

EUR

EUR

4.1.5 Gesamtmiete (einschließlich Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten)

EUR

4.2. Bei der Vereinbarung des Gesamtmonatsmietzinses sind die Parteien davon ausgegangen, dass die Mieterin nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Derzeit prüfen die Parteien noch, ob die Mieterin zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, Sollte die Mieterin zum

Vorsteuerabzug berechtigt sein, so erhöht sich der Gesamtmonatsmietzins um die Umsatzsteuer. Die Parteien werden hierzu einen entsprechenden schriftformkonformen Nachtrag schließen. Darüber hinaus werden dann die nachfolgenden Vereinbarungen gelten:

- 4.2.1 Die Mieterin garantiert, dass sie den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Vermieterin verzichtet daher gemäß § 9 Abs. 1 und 2 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a) UStG (Option). Die Grundmiete und die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen gemäß § 4.1 und § 4.2 sind zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe (zurzeit 19%) zu zahlen.
- 4.2.2 Die Mieterin wird der Vermieterin auf deren Verlangen einen zur Vorlage bei der Finanzverwaltung geeigneten Nachweis vorlegen, dass sie den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.
- 4.2.3 Sollte die Mieterin entgegen der Garantie in § 4.2.1 den Mietgegenstand für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug ausschließen, so hat sie dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Sie ist in diesem Fall verpflichtet, der Vermieterin alle hieraus entstehenden Nachteile zu ersetzen. Insbesondere hat sie in den Fällen einer Vorsteuerberichtigung nach §§ 15, 15a UStG die an den Fiskus zurückzuzahlende Vorsteuer an die Vermieterin zu erstatten. Statt der bisherigen Bruttomiete (monatliche Nettomiete und Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer gemäß § 4.4) wird die Mieterin ab dem Zeitpunkt der Mitteilung des Entfalls der Option die monatliche Grundmiete und die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten ohne Umsatzsteuerausweisung entrichten.

§ 5 Betriebs- und Nebenkosten

- 5.1 Die Mieterin trägt sämtliche Betriebs- und Nebenkosten für den Mietgegenstand. Betriebs- und Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind insbesondere die Betriebskosten gemäß § 1 Abs. 1 und § 2 Nr. 1 – 16 der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung. Die bei Unterzeichnung dieses Vertrages gültige Fassung ist diesem Vertrag als **Anlage 5.1** beigelegt.
- 5.2 Die Mieterin zahlt zusätzlich für die Kosten der kaufmännischen Hausverwaltung gemäß §§ 1 Abs. 2 und § 2 Nr. 17 BetriebskostenVO, eine Kostenpauschale in Höhe von 2,3 % der geschuldeten Nettogrundmiete (s. § 4.1.1).
- 5.3 Die Mieterin trägt im Einzelnen - darüber hinaus - die folgenden - weiteren - Betriebs- und Nebenkosten i. S. v. § 1 Abs. 2 und § 2 Nr. 17 BetrKV (soweit bereits von § 5.1 umfasst, wiederholend und nur sofern sie tatsächlich anfallen):
 - 5.3.1 die Kosten
 - 5.3.1.1 der folgenden Reinigungen
 - (a) Hausreinigung)
 - (b) Glasreinigung außen

- (c) Reinigung Mattenservice/Schmutzfangmatten
- (d) Außenflächen
- (e) Stellplätze
- (f) öffentliche WC-Anlagen auf den in Anlage 1.2 orange markierten Flächen
- (g) Materialkosten
- (h) Reinigung der Dachrinnen

5.3.1.2 der Ungezieferbekämpfung

5.3.1.3 des Hauswarts/Facility Managements

5.3.1.4 der Bewachung/Sicherheitsdienste

5.3.1.5 der folgenden Wartungen

- (a) Tore/Türen/Fenster
- (b) Notstromanlagen
- (c) Blitzschutzanlagen (
- (d) Lüftungsanlagen
- (e) Gebäudeleittechnik

- (f) Sicherheitstechnik (EMA)
- (g) Brandmeldeanlage (BMA)
- (h) Feuerlöscher/Hydranten
- (i) RWA Anlagen
- (j) Sprinkleranlagen
- (k) Sanitärtechnische Anlagen
- (l) Brandschutz sonstige (
- (m) Sonstige techn. Einrichtungen
- (n) Abwasserhebeanlage
- (o) Sonnenschutzanlagen (

5.3.2 sonstige Kosten des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, insbesondere die Kosten des für den Betrieb des Gebäudes benötigten Personals und technische Verwaltungskosten, unter Berücksichtigung des § 5.10.

5.3.3 die Kosten einer eventuellen Fassadenreinigung (max. 1 Reinigung alle zwei Vertragsjahre) und einer eventuellen Fensteraußenreinigung (max. 2 x pro Vertragsjahr) und die Kosten der Reinigung der außenliegenden Fensterrahmen sowie eines außenliegenden Sonnenschutzes.

5.3.4 die Kosten der Reinigung und Pflege von Kfz-Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrten einschließlich der laufenden Unterhaltungsarbeiten,

5.3.5 die Kosten der Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung/Abstreuen, Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen sowie für Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen, Grün- und Gartenflächen unter Einschluss des Ersetzens oder Ergänzens von Pflanzen und Gehölzen; einschließlich der laufenden gärtnerischen Unterhaltungsarbeiten,

- 5.3.6 die Kosten der Energieversorgung einschließlich des Ersatzes von Sicherungen, Glühlampen und Leuchtstoffröhren (die ersten 6 Monate nach Übergabe sind in der Gewährleistung)
- 5.3.7 die Kosten der Energieversorgung der Notwegeausschilderung einschließlich des Ersatzes von Sicherungen und Leuchtmittel (die ersten 6 Monate nach Übergabe sind in der Gewährleistung)
- 5.3.8 die Kosten der Wartung der sich außerhalb der Mietflächen befindlichen Feuerlöscher,
- 5.3.9 die Kosten der Brandschutzprüfung
- 5.3.10 die Kosten der Elektronikversicherung einer Brandmeldeanlage
- 5.3.11 die Kosten der Aufschaltung einer Alarmanlage
- 5.3.12 alle Gebühren und Abgaben, welche mit dem Betrieb der Mieterin in dem Mietgegenstand zusammenhängen,
- 5.4 Vorsorglich wird klargestellt, dass die Mieterin bezüglich aller innerhalb des Mietgegenstandes befindlichen technischen Geräte und Anlagen (insbesondere Heizungs-, Warmwasser-, sicherheits- und lufttechnische Anlagen, Personen- und Lastaufzüge etc.) die anfallenden und notwendigen Kosten
 - (a) des Betriebs einschließlich Betriebsstrom,
 - (b) der Bedienung und Überwachung der Anlagen,
 - (c) der Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit,
 - (d) der Wartung und Einstellung der Anlagen; soweit Wartungskosten für Heizung, Lüftungsanlage, Feuerschutzanlage, Lüftung, Türschließeanlage etc. anfallen, hat die Mieterin die Wartungskosten ohne Abzug für Reparaturanteile zu tragen,
 - (e) der Reinigung der Anlagen und der dazugehörigen Betriebsräume,
 - (f) der Prüfungen und Messungen nach den jeweils gültigen Immissions- und Umweltschutzgesetzen

trägt.

- 5.5 Die Mieterin trägt weiter alle künftig etwa entstehenden Betriebskosten, welche aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind und erst in Zukunft entstehen. Bezüglich aller erst künftig auf Grund Gesetz, Verordnung und/oder Ortssatzung eingeführten Abgaben vereinbaren die Parteien eine Regelung im Einzelfall, die sich an den Wertungen der BetrKV oder einer vergleichbaren Regelung orientieren soll.

Kostenpositionen werden jedoch nur berücksichtigt, sofern sie tatsächlich anfallen und nur soweit diese nicht bereits von der Betriebskostenverordnung erfasst sind. Klarstellend halten die Parteien fest, dass die Vermieterin über die Erforderlichkeit von Betriebskosten und der zugrundeliegenden Verpflichtungen zu entscheiden hat, es sei denn, dass gesetzliche oder behördliche Vorschriften entgegenstehen, die betreffenden Betriebskosten also zwingend anfallen.

- 5.6 Etwaige Erhöhungen der Gebäudeversicherungsprämien, die durch die spezielle betriebliche Nutzung der Mieterin, dessen geänderte Risikoklassifizierung oder Verände-

rungen des Mietgegenstandes durch die Mieterin ausgelöst werden, sind der Vermieterin zu erstatten. Während des Mietverhältnisses eintretende Veränderungen bei der Mieterin, die zu einer Erhöhung dieser Versicherungsprämien führen können, sind der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 5.7 Der Umfang von Reinigungs-, Wartungs- und ähnlichen Arbeiten des Gebäudes und der Umfang des Versicherungsschutzes werden nach pflichtgemäßem Ermessen von der Vermieterin bestimmt, sofern in diesem Vertrag nicht etwas Abweichendes bestimmt ist.
- 5.8 Die Umlage der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt grundsätzlich anteilig im Verhältnis der vermieteten Flächen zu den Gesamtmietflächen des gesamten Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit. Änderungen des Umlagemaßstabes bleiben der Vermieterin nach billigem Ermessen vorbehalten.
- 5.9 Alle Betriebskosten, die unmittelbar auf den Mietgegenstand entfallen und die verbrauchsabhängig abgerechnet werden können (Heizungs-, Klima- und/oder (Warm)wasserverbrauch) trägt die Mieterin allein nach den individuell feststellbaren Verbrauchskosten. Im Übrigen werden die anfallenden Verbrauchskosten zu 30 % nach der Mietfläche und zu 70 % nach dem durch Messeinrichtungen erfassten Verbrauch verteilt. Dies gilt analog für die Kanalbenutzungsgebühren. Soweit die Mieterin alleinige Nutzerin dieser Anlagen ist, trägt die Mieterin diese Kosten allein in voller Höhe. Die Regelungen der Heizkostenverordnung bleiben unberührt.
- 5.10 Soweit vorgenannte Betriebs- und Nebenkosten Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Flächen, Anlagen und Einrichtungen sind, die nach dem Gesetz der Vermieterin obliegen, so ist die Umlage für solche Kosten im Rahmen der vorzunehmenden Nebenkostenabrechnung jährlich auf einen Betrag in Höhe von 10 % der jährlichen Nettogrundmiete beschränkt.
- 5.11 Die Mieterin ist verpflichtet für die nach diesem Vertrag von der Mieterin zu tragenden Betriebs- und Nebenkosten der Liegenschaft monatlich eine Vorauszahlung in der in § 4.1.2 genannten Höhe zu zahlen. Die monatlichen Vorauszahlungen sind fällig und zahlbar mit der monatlichen Miete. Die Vermieterin wird darüber abrechnen. Das Abrechnungsjahr läuft vom 1. Januar eines Jahres bis zum 31. Dezember. Die Vermieterin ist verpflichtet, die während eines Abrechnungsjahres angefallenen Betriebs- und Nebenkosten, unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen gegenüber der Mieterin abzurechnen. Mehr- oder Minderleistungen sind unverzüglich gegenseitig auszugleichen. Die monatlichen Vorauszahlungen werden dann von der Vermieterin unter Berücksichtigung der tatsächlich angefallenen Kosten angepasst.
- 5.12 Besteht das Mietverhältnis nicht für den gesamten Zeitraum des Abrechnungsjahres, so erfolgt die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten, unabhängig von der Jahreszeit, der tatsächlichen Nutzung und der Witterung, zeitanteilig. Hat beispielsweise die Mieterin den Mietgegenstand in einem Abrechnungszeitraum acht Monate genutzt, so zahlt sie 8/12 der gesamten auf den Mietgegenstand entfallenden, auf den 12-monatigen Abrechnungszeitraum bezogenen, Betriebs- und Nebenkosten.
- 5.13 Einwendungen gegen die Abrechnung muss die Mieterin innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei der Vermieterin geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Vermieterin auf diese Konsequenzen in der Abrechnung oder in einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

- 5.14 Soweit und solange Versorgungsleistungen betreffend Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung etc. Anlagen und/oder Bereiche betreffen, welche die Mieterin alleine nutzt, vereinbaren die Parteien, dass die Mieterin sämtliche vorstehend genannten Maßnahmen nach Möglichkeit direkt bei dem jeweiligen Leistungserbringer/Versorgungsunternehmen beauftragt und bezieht und direkt mit dem jeweiligen Leistungserbringer/Versorgungsunternehmen/Dritten abrechnet, durch dessen Leistung die Kosten verursacht werden.
- 5.15 Die Mieterin wird die Versorgung des Mietgegenstandes mit Elektrizität unmittelbar vom Versorgungsunternehmen beziehen, mit diesem im eigenen Namen einen Versorgungsvertrag abzuschließen und die damit verbundenen Kosten mit diesem abrechnen.

§ 6 Wertsicherung / Mietanpassung

Die Miete verändert sich automatisch im Verhältnis der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Index 2015 = 100) gegenüber dem Stand zu Mietbeginn. Die Änderung tritt erstmals nach Ablauf des dritten Mietjahres nach Mietbeginn (§ 3.1), ein, ohne dass es einer besonderen Geltendmachung bedarf. Für die Anpassung ist der Abgleich des Index' zu Mietbeginn mit dem Index am letzten Tag des dritten Mietjahres maßgeblich. Die neue Miete gilt dann ab dem ersten Tag des vierten Mietjahres. (Beispiel: Index bei Mietbeginn 100; Index am letzten Tag des dritten Mietjahres 105 = Die Miete erhöht sich um 5 %). Die vorstehende Änderung erfolgt automatisch, so dass der der Änderung des Indexes angepasste Betrag ohne besondere Aufforderung ab Beginn des vierten Mietjahres geschuldet wird. Solange die Mieterin von der Vermieterin keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, können jedoch die Wirkungen des Zahlungsverzuges nicht eintreten.

Nach der ersten Mietanpassung mit Ablauf des dritten Mietjahres erfolgt eine Anpassung jährlich. Maßgeblich ist dabei der Abgleich des Index' am ersten Tag des Mietjahres, zu dem die angepasste Miete gilt, mit dem Index am letzten Tag desselben Jahres (Beispiel: Index am ersten Tag des vierten Mietjahres 100; Index am letzten Tag des vierten Mietjahres 102,5 = Die Miete erhöht sich ab dem Beginn des fünften Mietjahres um 2,5 %).

Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem im ersten Absatz bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte. Die Vermieterin wird den maßgeblichen Ersatzindex nach billigem Ermessen bestimmen.

Sollte die vorgenannte Mietanpassungsklausel unwirksam sein, vereinbaren die Parteien, dass anstelle der unwirksamen folgende Regelung für eine Mietanpassung gelten soll:

Steigt oder sinkt der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Index 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses oder der letzten Mietänderung um mindestens zehn Prozent, so sind die Parteien verpflichtet, die monatliche Mietzahlung angemessen anzupassen. Wird keine Einigung über eine Mietanpassung erzielt, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Än-

derung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gleichartig gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 7 Zahlung der Miete

- 7.1 Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats unter Angabe der Mieter-Nr. auf folgendes Konto der Vermieterin kostenfrei im Voraus zu leisten.

Das Mietkonto der Vermieterin lautet:

Kontoinhaber:	
Bank:	
SWIFT (BIC):	
IBAN:	

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages an. Die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Soweit zusätzliche Betriebs- und/ oder Nebenkosten angefordert werden, sind diese binnen eines Monats zu zahlen; ausschlaggebend ist das Datum des Anforderungsschreibens.

- 7.2 Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung schuldet die Mieterin der Vermieterin weiterhin eine Schadenspauschale in Höhe von 40 EUR (§ 288 Abs. 5 BGB).
- 7.3 Überzahlte Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sind von der Vermieterin nicht zu verzinsen.
- 7.4 Für diesen Vertrag kann durch die Vermieterin eine gesonderte Rechnung im Sinne des UStG erstellt werden.

§ 8 Aufrechnung, Zurückbehalt, Einbehalt

- 8.1 Die Mieterin kann gegen die Miete oder sonstige Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungs-, Einbehaltungs- oder Minderungsrecht ausüben, es sei denn, die Aufrechnung, das Zurückbehaltungs- oder Einbehaltungsrecht oder Minderungsrecht betrifft eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung. Die Aufrechnung sowie die Ausübung des Zurückbehaltungs- oder Einbehaltungsrechts oder des Minderungsrechts ist darüber hinaus nur zulässig, wenn die Mieterin ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Forderung schriftlich angezeigt hat.
- 8.2 Der Anspruch der Mieterin auf Mängelbeseitigung bleibt hiervon unberührt. Ebenso davon unberührt bleibt das Recht der Mieterin zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruches wegen zu viel gezahlter Miete (insbesondere aufgrund Minderung).

§ 9

Leistungsstörung, Haftung der Vermieterin

- 9.1 Vertragliche und gesetzliche Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche stehen der Mieterin im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen zu.
- 9.2 Unabhängig von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen haftet die Vermieterin für Schäden jedenfalls in dem Umfang, in dem diese durch eine vermietetseitige Versicherung gedeckt sind und bezahlt werden.
- 9.3 Bei nicht von der Vermieterin zu vertretenden technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung kann der Betrieb von technischen Anlagen wie z. B. Fahrstühle, Be- und Entlüftungsanlagen, Energie- und Wasserversorgungsanlagen und dergleichen nicht verlangt werden.
- 9.4 Die vorhandenen Leitungsnetze, wie Elektrizität, ITVerkabelungen, Gas, Wasser etc. dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann die Mieterin durch Erweiterung und/oder Neuverlegung der/von Leitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch die Vermieterin decken. Der schriftlichen Einwilligung der Vermieterin bedarf die Verlegung aller Leitungsnetze innerhalb des Mietgegenstandes und des Gebäudes.

Bei Störungen oder Schäden an Versorgungsleitungen hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern sie hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, muss die Vermieterin oder deren Beauftragte unverzüglich benachrichtigt werden.

- 9.5 Falls der Mietgegenstand oder Gemeinschaftseinrichtungen ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, ruht die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung der Miete von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag nur, wenn die Mieterin die Zerstörung bzw. Beschädigung nicht zu vertreten hat und der Mieterin die vertragsgemäße Nutzung der beschädigten oder zerstörten Räume bzw. Flächen sinnvoll nicht mehr möglich ist. Bei einer teilweisen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit entfällt die Mietzahlungspflicht anteilig und zwar bezogen auf das Verhältnis der nicht nutzbaren zu den nutzbaren Flächen.

Eine Verpflichtung der Vermieterin zum Wiederaufbau besteht nicht. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt einer solchen Zerstörung des Mietgegenstandes kündigen. Ansprüche der Mieterin gegen die Vermieterin im Zusammenhang mit dieser Beendigung bestehen nicht, sofern die Vermieterin die Zerstörung bzw. Beschädigung des Mietgegenstandes nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Entschließt sich die Vermieterin zum Wiederaufbau, bleibt die Mieterin an den Mietvertrag gebunden, sofern die Wiederherstellung binnen zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Zerstörung möglich ist. Eine Verpflichtung zur Zahlung der Miete während der Wiederherstellung besteht nicht.

- 9.6 Für die Beschädigung des Mietgegenstandes und des Gebäudes sowie der zu dem Mietgegenstand oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen, ist die Mieterin ersatzpflichtig.

tig, soweit die Beschädigung von ihr oder den zu ihrem Betrieb gehörende Personen sowie Dritten, die sich mit Wissen, Duldung oder auf Veranlassung der Mieterin, in dem Gebäude aufhalten, verursacht wurden.

- 9.8 Die Vermieterin haftet nicht für Störungen des Mietgebrauchs der Kfz-Stellplätze oder der Verkehrsflächen oder der sonstigen Außenbereiche der vermieteten Grundstücksfläche, die von Dritten einschließlich sonstigen Mietern des Gesamtareals verursacht werden. Sie wird sich jedoch bemühen, auf die Beseitigung ihr bekannt gegebener Störungen hinzuwirken. Das Fahren auf dem Grundstück und Abstellen von Fahrzeugen erfolgt auf eigenes Risiko der Mieterin. Die Vermieterin haftet nicht für Beschädigungen oder Verlust (Feuer, Diebstahl oder ähnliches) und nicht für Sach- oder Vermögensschäden.

Die Mieterin ist ausdrücklich berechtigt, eine Zutrittskontrolle zum Mietgegenstand zu installieren.

- 9.9 Die Beschränkung und der Ausschluss der Haftung der Vermieterin gem. diesem § 9 gilt nicht, wenn es sich um die schuldhafte Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihre Erfüllungsgehilfen oder um einen Schaden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit der Mieterin handelt. Wesentliche Vertragspflichten sind alle Pflichten, deren Erfüllung Voraussetzung für die Durchführung des Mietvertrages ist und auf deren Erfüllung die Mieterin vertraut und auch vertrauen darf. Ferner haftet die Vermieterin für das arglistige Verschweigen eines Mangels. Liegt eine leicht fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die Vermieterin vor, die keine Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit zur Folge hat, so haftet die Vermieterin nur auf den bei Abschluss dieses Vertrages vorhersehbaren Schaden.

- 9.10 Die Haftungsbeschränkungen in diesem § 9 gelten auch für das Handeln der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen der Vermieterin und deren persönliche Haftung.

§ 10

Sammelheizung und Lüftungsanlage

- 10.1 Die vermieteten Räume sind während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) angemessen zu beheizen, soweit nicht witterungsbedingte andere Heizzeiten notwendig sind. Raumlufttechnische Anlagen - soweit vorhanden - werden ganzjährig betrieben. Soweit die Mieterin alleinige Nutzerin dieser Anlagen ist, ist die Mieterin berechtigt, die Nutzungszeit selbst allein zu bestimmen.
- 10.2 Beheizung kann nicht verlangt werden bei nicht von der Vermieterin zu vertretenden technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesen Fällen ist die Vermieterin zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet und die Mieterin nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen, es sei denn, die Vermieterin hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen. Als höhere Gewalt gilt auch eine lediglich örtliche Brennstoffverknappung.
- 10.3 Der Mieterin ist bekannt, dass die Heiztemperatur der zentralen Heizanlage aus Energiespargründen an Werktagen (Montag bis Freitag mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage in Schleswig-Holstein) in den Nachtstunden (ca. 21.00 Uhr bis ca. 07.00 Uhr) und

am Wochenende (ca. Freitag 21.00 Uhr bis ca. Montag 07.00 Uhr) sowie an gesetzlichen Feiertagen in Schleswig-Holstein abgesenkt wird.

- 10.4 Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in dem Mietgegenstand vorhanden, trägt die Mieterin unmittelbar sämtliche Instandhaltungs-, Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Reinigung, Wartung und Überprüfung hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist der Vermieterin auf Verlangen nachzuweisen.
- 10.5 Die Vermieterin behält sich vor, im Rahmen von Contracting den Mietgegenstand beheizen, kühlen, belüften und beleuchten zu lassen
- 10.6 Der Mieterin ist die Ausstattung des Mietgegenstandes bekannt, insbesondere auch soweit es den Wärmeschutz und die Isolierung des Mietgegenstandes betrifft. Es kann bei entsprechenden Wetterlagen zu einer Aufheizung der Räumlichkeiten über 26°C bzw. zu einer Unterschreitung der Differenz zwischen Außen- und Innentemperatur von 6°C kommen. Die Parteien vereinbaren die vorstehende Beschaffenheit des Mietgegenstands als vertragsgemäß. Vermieterseite wird keine Gewähr dafür übernommen, dass der vorhandene Sonnenschutz und ein gemäß Ausbaubeschreibung etwa vorhandenes unterstützendes Kühlsystem bei Außentemperaturen von 32° C und mehr ausreichend ist, eine bestimmte Raumtemperatur z.B. 6° C unter der Außentemperatur zu erreichen. Ansprüche oder Rechte (insbesondere das Recht zur Mietminderung) stehen dem Mieter dementsprechend auch im Falle einer Überschreitung der Innentemperatur des Mietgegenstands von 26°C nicht zu. Sollte die Mieterin aufgrund der besonderen Lage und Nutzung des Mietgegenstandes oder einzelner Räume weitere Klimatisierungsmaßnahmen für erforderlich halten, so steht es der Mieterin frei, geeignete Klimatisierungsmaßnahmen (Kühlgeräte) zu planen und auf ihre Kosten zu installieren bzw. installieren zu lassen.

§ 11

Nutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung

- 11.1 Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im und unmittelbar vor dem Mietgegenstand. Die Mieterin stellt insoweit die Vermieterin von Ansprüchen Dritter frei.
- 11.2 Der Mieterin ist jedwede Nutzung untersagt, welche unter die Vorschriften der §§ 4 bis 10 JuSchG in der derzeitigen Fassung fallen. Für die Zwecke dieser Regelung kommt es ausdrücklich nicht darauf an, dass Jugendliche gefährdet werden. Vielmehr sind sämtliche der in den §§ 4 bis 10 JuSchG beschriebenen Nutzungen, Handlungen etc. untersagt. Ausgenommen davon sind temporäre vereinzelt Nutzungen, Handlungen aus begründetem Anlass, z.B. Unternehmensjubiläumsfeier, Weihnachtsfeier.
- 11.3 Eine Untervermietung oder Überlassung an Dritte ist nicht zulässig. Die Vermieterin kann einer Untervermietung oder Überlassung im Einzelfall zustimmen.

Bei unbefugter Untervermietung oder Überlassung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin spätestens innerhalb eines Monats das Untermiet- bzw. Überlassungsverhältnis kündigt und das Untermiet- bzw. Überlassungsverhältnis binnen eines weiteren Monats vollständig beendet. Geschieht dies nicht, kann die Vermieterin das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

- 11.4 Die Vermieterin erteilt schon jetzt Ihre Zustimmung an einer Untervermietung an nachfolgende mit der Mieterin verbundene Unternehmen und Behörden:

- 11.4 Die Mieterin darf Ansprüche aus diesem Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin abtreten. Entsprechendes gilt für Abtretungen der Vermieterin.

§ 12

Werbemaßnahmen/Alarmanlagen/Antennenanlagen

- 12.1 Beim Vorhandensein oder bei der Einrichtung von Sammelschildanlagen ist die Mieterin verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen. Sonstige Vorrichtungen, die der Werbung dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses und den Innen- oder Außenflächen der Fenster nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin angebracht werden. Die damit verbundenen Kosten, einschließlich evtl. Genehmigungsgebühren, hat die Mieterin zu tragen.
- 12.2 Beabsichtigt die Vermieterin, die der Mieterin zur Anbringung von Werbeanlagen zur Verfügung gestellten Flächen oder Anlagen zu renovieren, zu ändern oder zu reparieren, ist die Mieterin verpflichtet, ihre Werbeanlagen auf eigene Kosten zu entfernen, zu lagern und – gegebenenfalls – nach Beendigung der Arbeiten wieder anzubringen.
- 12.3 Die Einholung der behördlichen Genehmigung für die von der Vermieterin gebilligten Werbeanlagen ist Sache der Mieterin. Die Vermieterin hat dabei, soweit gesetzlich erforderlich, mitzuwirken. Die Mieterin verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Herstellung, Anbringung und Instandhaltung der Werbeanlage. Sie hat auch für die notwendige Standfestigkeit zu sorgen. Die Mieterin haftet für Personen- und Sachschäden, die durch die Anlage Dritten entstehen. Insoweit zur Befestigung der Werbeanlagen und zur elektrischen Leitungsführung Gebäudedurchdringungen unvermeidbar sind, hat die Mieterin für die sach- und fachgerechte Abdichtung zu sorgen.
- 12.4 Beschädigungen am Bauwerk, die durch die Anbringung, den Betrieb und die Instandhaltung der Werbeanlagen entstehen, hat die Mieterin unverzüglich auf ihre Kosten zu beseitigen.
- 12.5 Die von der Mieterin angebrachten Werbeanlagen hat sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.
- 12.6 Die Vereinbarung unter den vorstehenden Abs. 1 bis 5 gelten sinngemäß für Alarm- und Antennenanlagen, auch soweit sie an sonstigen Stellen des Gebäudes angebracht sind. Weiter finden sie Anwendung auf Verkaufs- und Werbeeinrichtungen, die an sonstigen Stellen des Gebäudes angebracht oder deren Räume oder Flächen gesondert angemietet sind (Verkaufsautomaten, Schaufenster, Werbetexte, Firmenzeichen, Firmenschilder usw.).

§ 13

Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr von der Mieterin betriebener Anlagen und Einrichtungen, Zufahrt

- 13.1 Die Mieterin ist verpflichtet, behördliche Genehmigungen für den von ihr vorgesehenen Betrieb und von ihr eingebrachte Einrichtungen und Anlagen einzuholen, und erteilte

Genehmigungen aufrechtzuerhalten. Die Mieterin hat auf ihre Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb ihres Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen usw.

- 13.2 Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen, hat die Mieterin die zulässige Belastungsgrenze des Fußbodens zu beachten.

Für alle von der Mieterin eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet die Mieterin. Sollte sich durch das Aufstellen oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Mieterin unzumutbare Nachteile oder Beeinträchtigungen ergeben, so ist die Mieterin verpflichtet, soweit sie nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.

Wird der Mieterin die vertragliche Nutzung nach der erfolgten Übergabe des Mietgegenstandes aus Gründen, die in ihrer Person oder in der Art oder Ausübung ihres Gewerbes liegen, unmöglich, erschwert oder sonst wie eingeschränkt, kann die Mieterin daraus keine Rechte herleiten. Insbesondere ist eine Kündigung des Vertrages aus diesem Grunde ausgeschlossen.

- 13.3 Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kiste, Waren und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt die Vermieterin in Ausnahmefällen ihre Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet die Mieterin für alle hierdurch entstehenden Schäden.

- 13.4 Fahrzeuge der Mieterin dürfen nur auf den zugewiesenen Plätzen abgestellt werden. Die Mieterin haftet der Vermieterin für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Grundstück, der durch ihre Fahrzeuge oder durch die bei ihr verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird. Der Mieterin obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Werden durch Transporte der Mieterin Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist die Mieterin verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

- 13.5 Die Mieterin ist berechtigt, eine eigene Schließanlage in dem Mietgegenstand einzubringen. Die Mieterin ist verpflichtet, soweit dies von der Feuerwehr verlangt wird, einen bis max. 3 Schlüssel als Zugang zum Mietgegenstand im Feuerwehrschlüsseldepot des Gebäudes zu hinterlegen.

§ 14

Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes, Schönheitsreparaturen

- 14.1 Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von technischen Einrichtungen und Anlagen im Mietgegenstand auf den in den Plänen (Anlage 1.2) grün markierten Flächen sind, soweit diese auf den Mietgebrauch zurückgehen, Sache der Mieterin und von dieser auf ihre Kosten vorzunehmen, soweit die Mieterin nicht schon gem. § 5.3 und 5.4 die Kosten zu tragen hat.

Ferner ist die Mieterin zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, jedoch nur, sofern diese erforderlich sind, verpflichtet. Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen der

Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper und die Grundreinigung der Bodenbeläge, eloxierte und furnierte Oberflächen dürfen nicht angestrichen werden.

Soweit gesetzliche Vorschriften über die Durchführung von technischen oder sonstigen Prüfungen zu beachten sind, ist der Mieter dazu verpflichtet und wird dem Vermieter Kopien der Prüfprotokolle der Prüfsachverständigen zur Verfügung stellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien zur Klarstellung, dass die vorstehenden Verpflichtungen insbesondere die in den nachfolgenden Absätzen beschriebenen Pflichten umfassen:

14.2 Beschädigte und zerstörte Glasscheiben, Glasbestandteile, Beleuchtungskörper und Leuchtmittel hat die Mieterin auf ihre Kosten unverzüglich zu ersetzen.

14.3 Die Mieterin ist verpflichtet, die Einrichtungen, die zum Mietgegenstand gehören oder die ihr zum Gebrauch überlassen wurden, in Stand zu halten, zu warten, regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf unverzüglich in Stand zu setzen, sofern und soweit die Mieterin nicht schon gem. § 5.3 und 5.4 die Kosten für diese Handlungen zu tragen hat.

Dies gilt insbesondere für sanitäre Anlagen und Einrichtungen, für elektrische und lufttechnische Anlagen, Armaturen, außen- und innenliegende Sonnenschutzanlagen, Thermostate, Antennenanlagen, Fenster, Türen, Schlösser bzw. sonstige Schließsysteme etc. auf den in den Plänen (Anlage 1.2) grün markierten Flächen. Bei Leitungen gilt diese Pflicht bis zum Hauptstrang bzw. soweit vorhanden Übergabepunkt.

Die Mieterin wird die Mietflächen auf eigene Kosten mit der, insbesondere nach den technischen Regeln für Arbeitsstätten, erforderliche Anzahl von Feuerlöschern und deren Kennzeichnung ausstatten sowie deren Wartung, Prüfung, Wiederbefüllung und Erneuerung veranlassen. Der Mieterin obliegt ferner die Wartung, Instandsetzung und Erneuerung der Fluchtwegebeleuchtung.

14.4 Die Instandsetzungsverpflichtung der Mieterin besteht nicht, solange und soweit der Vermieterin Mängelansprüche gegen Dritte zustehen und das Instandsetzungsbedürfnis auf einem Herstellungsmangel beruht.

14.5 Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand einschließlich branchenbedingter Einrichtungen fachgerecht zu reinigen. Dazu gehören Filter, Fenster innen und außen einschließlich der Rahmen und Sonnenschutzanlagen. Kann die Reinigung aus konstruktionsbedingten oder sonstigen Gründen nur von der Vermieterin durchgeführt werden, hat die Mieterin die Arbeiten zu dulden und die Kosten zu tragen. Der Mieterin obliegt auch auf eigene Kosten die Pflege und ggf. Erneuerung der Fußbodenbeläge.

14.6 Sofern die Mieterin im Mietgegenstand mit Stoffen umgeht, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden, ist die Mieterin verpflichtet, alle einschlägigen Sicherheitsvorschriften für den Umgang mit den Stoffen uneingeschränkt eigenständig zu beachten, die Vermieterin von allen mit den gefährlichen Stoffen zusammenhängenden Risiken freizustellen.

14.7 Kommt die Mieterin einer der nach Maßgabe dieses Paragraphen bestehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit Fristsetzung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.

- 14.8 Die Vermieterin übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung der Baulichkeiten des Mietobjekts an „Dach und Fach“ in nachfolgendem Sinne.

„Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen und Fallrohre) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.

„Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Mietobjekts / des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken), sämtliche Leitungsführungen für Wasser, Abwasser, Strom sowie alle Medien, gleich welcher Art innerhalb von Decken, Wänden und Böden (Anschlussleitungen für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes), die Fassade mit Fassadenbekleidung, Dämmung und etwaige Vordächer mit Ausnahme der Fenster und Türen (ausgenommen die Haupteingangstür) sowie der Schornstein, ausgenommen von den tragenden Wänden und Decken sind der Innenputz und eventuelle Wandbehänge (Tapeten etc.) sowie der Estrich nebst Bodenbelag.

- 14.8 Darüber hinaus ist die Vermieterin verantwortlich für die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung aller Bereiche des Gesamtareals, die nicht zum Mietgegenstand gehören, einschließlich der nicht an die Mieterin vermieteten Parkplätze, Zugangswege und andere gemeinschaftlich genutzten Bereiche, die zum vermieteten Grundstücksteilfläche nebst Gebäuden gehören. Die Vermieterin ist berechtigt, einen Teil der Kosten, die gem. § 14.8 im Rahmen ihrer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen, auf die Mieterin umzulegen. Bei der Berechnung der Höhe der von der Mieterin zu tragenden Kosten ist das Verhältnis zwischen der Größe des Mietgegenstands und der Größe des gesamten Gebäudes oder der jeweiligen betroffenen Wirtschaftseinheit zugrunde zu legen. Die Kostentragungspflicht der Mieterin hinsichtlich dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich solcher gemeinschaftlichen Kosten gemäß § 5.10 ist pro Jahr auf 10 % der von der Mieterin geschuldeten Jahresnettogrundmiete begrenzt.

§ 15 Versicherungen

- 15.1 Die Mieterin wird folgende Versicherungen mit ausreichender Deckung abschließen und während der Mietzeit aufrechterhalten:
- (a) Feuer-, Sturm, Einbruchdiebstahl- und Wasserschadenversicherungen (auch Sprinkleranlage) für von ihr eingebrachten Einrichtungen und Einbauten, auch wenn sie Gebäudebestandteile sind, und sonstige Sachen einschließlich ihrer Warenvorräte,
 - (b) Betriebshaftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden, einschließlich des Risikos eines Schlüsselverlustes und damit verbundener Folgekosten (z.B. Austausch der Schließanlage)
 - (c) Glasversicherung
 - (d) Betriebsunterbrechungsversicherung.
- 15.2 Gebäude- und Gebäudebestandteile, die die Vermieterin zur Verfügung stellt, sind durch die Vermieterin gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert. Nicht versichert sind Mietereinbauten, auch wenn sie Gebäudebestandteile oder Zubehör sind.

- 15.3 Die Mieterin stellt die Vermieterin von jeglichen Folgeschäden und Ersatzansprüchen frei, die sich aus der versicherungsmäßigen Nichtabdeckung oder Unterdeckung der vorgenannten von der Mieterin zu versichernden Risiken ergeben können.
- 15.4 Auf Verlangen der Vermieterin hat die Mieterin den Abschluss der Versicherungen mit ausreichender Deckung nachzuweisen.
- 15.5 Schäden, die durch die Vermieterin versicherte Risiken betreffen, hat die Mieterin unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen, damit diese die Schadensanzeige rechtzeitig der Versicherung zuleiten kann. Nachteile, die wegen nicht unverzüglicher Anzeige der Schäden durch die Mieterin der Vermieterin entstehen, gehen zu Lasten der Mieterin.

§ 16

Veränderungen an und in dem Mietgegenstand durch die Mieterin

- 16.1 Bauliche Veränderungen an und in dem Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Vermieterin vorgenommen werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Zustimmung, so ist die Mieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und für die Einhaltung der insofern notwendigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Alle Kosten der baulichen Veränderungen (einschließlich etwaiger behördlicher Gebühren) sind von der Mieterin zu tragen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vermieterin bezüglich der mit der Baumaßnahme in Zusammenhang stehenden Unterlagen keine Prüfungspflicht trifft. Hinsichtlich der von der Mieterin eingebrachten Sachen obliegt die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Mieterin allein. Diese Vereinbarung geht allen anderen entsprechenden Regelungen, insbesondere auch denen in § 14, vor.

Beschädigungen am Gebäude, die durch die vorgenannten baulichen Veränderungen entstehen, hat die Mieterin unverzüglich auf ihre Kosten zu beseitigen.

- 16.2 Die Vermieterin kann verlangen, dass die Mieterin bei Beendigung des Mietvertrages, die von der Mieterin auf deren Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen ganz oder teilweise entfernt und den früheren Zustand wiederherstellt, ohne dass es eines Vorbehaltes der Vermieterin bei der Einwilligung bedarf.

Die Vermieterin kann aber auch verlangen, dass vorhandene bauliche Veränderungen und Einrichtungen nach Beendigung der Mietzeit in dem Mietgegenstand zurückgelassen werden. Die Vermieterin hat in diesem Fall der Mieterin eine Entschädigung für die zurückgelassenen Veränderungen und/oder Einrichtungen in Höhe des Verkehrswertes zu zahlen.

§ 17

Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch die Vermieterin

- 17.1 Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung der Liegenschaft oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig und/oder zweckmäßig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen.
- 17.2 Auf die betrieblichen Belange der Mieterin ist Rücksicht zu nehmen. Baumaßnahmen, welche auf den Geschäftsbetrieb der Mieterin einwirken, wird die Vermieterin nach Möglichkeit, eine angemessene Zeit vorher ankündigen und nicht zur Unzeit durchführen. Die Ausführung von Arbeiten darf durch die Mieterin nicht behindert oder verzögert werden. Die Mieterin hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat sie die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen.
- 17.3 Die Mieterin hat die in § 17 beschriebenen Maßnahmen zu dulden. Wegen Maßnahmen der Vermieterin nach diesem Paragraphen stehen der Mieterin Minderungsansprüche nur dann zu, wenn die Maßnahmen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebs der Mieterin verbunden sind oder den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise ausschließen. Ein Kündigungsrecht der Mieterin gemäß § 555e Abs. 1 BGB wegen der Durchführung solcher Maßnahmen ist ausgeschlossen.

§ 18

Betreten des Mietgegenstandes

- 18.1 Die Mieterin hat während der üblichen Geschäftszeit (Montag bis Freitag von [] bis []; Samstag von [] bis []) zu gewährleisten, dass die Vermieterin, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten den Mietgegenstand zum Zweck der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs usw. - nach Voranmeldung - besichtigen können. Auf die Belange der Mieterin ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- 18.2 Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieterin oder ihren Bevollmächtigten das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

§ 21

Beendigung des Mietverhältnisses

- 21.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand vor der Rückgabe an die Vermieterin auf eigene Kosten zu räumen, ggf. mieterseits vorgenommene Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch für Ein- und Umbauten sowie Einrichtungen, die mit Zustimmung der Vermieterin eingebracht worden sind sowie für von der Mieterin errichtete Bauten. Es wird insofern auch auf die in § 16.2 und § 16.3 getroffene Regelung verwiesen.

- 21.2 Die Räumungspflicht der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietgegenstand, soweit sie nicht der Vermieterin gehören. Kommt die Mieterin dieser Pflicht nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten der Mieterin beseitigen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht der Vermieterin besteht nur für einen Zeitraum von zwei Monaten nach schriftlicher Aufforderung an die Mieterin zur Entfernung der Gegenstände.
- 21.3 Endet das Mietverhältnis aus von der Mieterin zu vertretenden Gründen durch fristlose Kündigung der Vermieterin, so haftet die Mieterin bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall und für die Betriebs- und Nebenkosten, die durch das Leerstehen des Mietgegenstandes oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete und Nebenkostenumlage erzielt werden kann.
- 21.4 Betriebs-, Nebenkostenabrechnungen erfolgen unabhängig vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses generell erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres.
- 21.5 Alle Schlüssel sind nach Beendigung der Mietzeit an die Vermieterin zurückzugeben.
- 21.6 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand der Vermieterin in besenreinem Zustand zurückzugeben. Für technische Anlagen sind Protokolle von Fachfirmen über die Funktionstüchtigkeit dieser Anlagen vorzulegen. Hierfür genügt es, wenn Protokolle über die mangelfreie Prüfung der Anlagen innerhalb der letzten 12 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses vorgelegt werden oder die Mieterin nachweist, dass bei der Prüfung festgestellte Mängel zwischenzeitlich beseitigt wurden.

§ 22 Vermieterpfandrecht

- 22.1 Die Mieterin erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin von etwaigen Pfändungen eingebrachter Sachen unverzüglich zu unterrichten.
- 22.2 Wissentlich unrichtige Erklärungen der Mieterin nach § 22.1 berechtigen die Vermieterin zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.
- 22.3 Die Vermieterin ist im Falle der Ausübung des Vermieterpfandrechtes berechtigt, die Verwertung eine Woche nach Ankündigung durchzuführen.

§ 23 Veräußerung der Liegenschaft

- 23.1 Die Vermieterin behält sich vor, die Liegenschaft zu veräußern. Bei Veräußerung des Mietobjekts ist eine Haftung des Veräußerers als Bürge gegenüber der Mieterin ausgeschlossen; § 566 Abs. 2 BGB findet keine Anwendung. Die Vermieterin haftet nicht für Pflichtverletzungen des Erwerbers.
- 23.2 § 566 a BGB i. V. m. § 578 Abs. 1 BGB wird mit der Maßgabe abbedungen, dass die Vermieterin nicht neben dem Erwerber auf Rückgewähr der Sicherheit haftet.

§ 24

Schriftformerfordernis / Datenschutz / aufschiebende Bedingungen/ Sonstiges

- 24.1 Den Parteien des Mietvertrages sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 und § 126 BGB bekannt. Den Parteien sind weiter die Rechtsfolgen einer durch Rechtsgeschäft vereinbarten Schriftform (§ 127 BGB) bekannt.

Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag unter folgender Voraussetzung nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen:

Eine Vertragspartei, die eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass für eine ordentliche Kündigung wegen eines Verstoßes gegen die Formvorschrift des § 550 BGB nimmt, ist in diesem Fall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) mit der Kündigung ausgeschlossen.

- 24.2 Die Vermieterin ist berechtigt, der Mieterin eine Liste von Vertragsdokumenten (Mietvertrag, Nachtragsvereinbarungen und Anlagen, Übergabeprotokoll, Bürgschaft hinsichtlich der Miete) vorzulegen und die Mieterin um Bestätigung von deren Vollständigkeit zu ersuchen. Die Mieterin verpflichtet sich, innerhalb von 14 Tagen eine schriftliche Bestätigung über die Vollständigkeit oder Unvollständigkeit der Liste der Vermieterin abzugeben. Falls die Mieterin innerhalb des Zeitraums von 14 Tagen die Vollständigkeit der Liste bestätigt oder nicht auf deren Unvollständigkeit hinweist, darf sie sich später nicht auf eine Vereinbarung berufen, die nicht in der Liste der Vermieterin enthalten ist.
- 24.3 Der Mieterin ist bekannt, dass personengebundene und sonstige Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, zur Erfüllung dieses Vertrages im Rahmen der Verwaltung dieses Vertrages von der Vermieterin und/oder deren Verwalter unter Beachtung der Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutzgrundverordnung gespeichert und verarbeitet werden.

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 S.1 lit. b DSGVO. Sofern ein Dienstleister oder eine Hausverwaltung, beauftragt wird, werden von dieser auch personenbezogene Daten im Wege der Auftragsverarbeitung verarbeitet. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 28 DSGVO. Wenn keine Weisungsgebundenheit vorliegt, ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 S.1 lit. b DSGVO.

Die Vermieterin weist die Mieterin auf die als **Anlage 24.3** beigefügten **Datenschutz-Hinweise nach Art. 13, 14 DSGVO** hin, welche die Mieterin ausdrücklich als empfangen anerkennt.

- 24.4 Wird die Vermieterin oder die Mieterin gesetzlich von einer Personenmehrheit vertreten, der Mietvertrag jedoch nicht von allen Mitgliedern der vertretenden Personenmehrheit unterzeichnet, so wird hiermit klargestellt, dass die unterzeichnenden Mitglieder zugleich zur Wahrung der Schriftform auch für die übrigen Mitglieder der vertretenden Personenmehrheit unterzeichnen.
- 24.5 Dieser Vertrag steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Der Vermieterin wird die bereits beantragte Tektur zur Baugenehmigung bis zum 30. April 2022 erteilt, und zwar in einer Form, die keine wesentliche Abweichungen gegenüber dem Antrag erhält. Wesentliche Abweichungen sind z. B. Auflagen, die bei der Vermieterin Mehrkosten gegenüber der beantragten Tektur von EUR 10.000,00 zzgl. Umsatzsteuer auslösen und
- der Verwaltungsrat der Vermieterin genehmigt bis zum 31. Juli 2022 die Realisierung des Bauvorhabens, in dem sich der Mietgegenstand befindet.

Für die Wirksamkeit dieses Vertrags müssen beide aufschiebenden Bedingungen eintreten. Der Vermieterin steht es frei, auf den Eintritt einer oder beider aufschiebenden Bedingungen zu verzichten oder den Zeitraum für den Eintritt einer oder beider aufschiebenden Bedingung(en) um bis zu 3 Monate zu verlängern. Die entsprechende Verlängerung hat die Vermieterin der Mieterin spätestens 1 Monat vor Ablauf der oben genannten Termine (30. April 2022 bzw. 31. Juli 2022) mitzuteilen. Über den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen wird die Vermieterin die Mieterin unverzüglich unterrichten. Den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen bzw. einen etwaigen Verzicht der Vermieterin auf den Eintritt einer oder beider aufschiebenden Bedingung(en) werden die Parteien in einem schriftformkonformen Nachtrag festhalten.

§ 25 Schlussbestimmungen

- 25.1 Überschriften in diesem Vertrag dienen nur der Übersichtlichkeit und haben für die Auslegung keine Bedeutung.
- 25.2 Für die Rechtzeitigkeit von Erklärungen nach diesem Vertrag kommt es auf den Zugang beim Empfänger an.
- 25.3 Dieser Vertrag enthält abschließend sämtliche Regelungen zwischen den Parteien bezüglich des Vertragsgegenstandes. Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen sowie eine Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für sonstige Willenserklärungen, Zusagen und Zustimmungen aller Art.
- 25.4 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte der Vertrag Regelungslücken aufweisen, soll hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen wirksame zu vereinbaren oder die Regelungslücken zu ergänzen und zwar so, dass die neu zu vereinbarende Vertragsbestimmung dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung und des Vertrages möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt bei einer Lücke in diesem Vertrag.
- 25.5 Jede Änderung im Handelsregister sowie Änderungen der Gewerbeerlaubnis sowie andere Änderungen, die im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis von Bedeutung sind, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Durch den Tod der Mieterin (bei Einzelkaufleuten oder natürlichen Personen) wird der Mietvertrag nicht aufgehoben. Die Mieterin verzichtet für ihre Erben auf das Kündigungsrecht gemäß § 580 BGB.
- 25.6 Die zuerst unterzeichnende Partei hält sich an ihr durch Unterzeichnung des abgegebenen Angebots zum Abschluss dieses Mietvertrages bis zum Ablauf von 30 Kalendertagen ab dem Datum ihrer Unterschrift gebunden. Die Annahmefrist ist gewahrt, wenn der

Vertrag von der anderen Partei innerhalb dieser Frist unterzeichnet wird (Annahmeerklärung) und der zuerst unterzeichnenden Partei sodann unverzüglich zugeht.

25.7 Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1.2 Plan vermietete Fläche

Anlage 1a.1: Baubeschreibung

Anlage 5.1: Betriebskostenverordnung

Anlage 24.3: Datenschutz-Hinweise nach Art. 13, 14 DSGVO

, den		, den
_____		_____
Vermieter/in		Mieter/in