

In der Senatssitzung am 19. März 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

15.03.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.03.2024

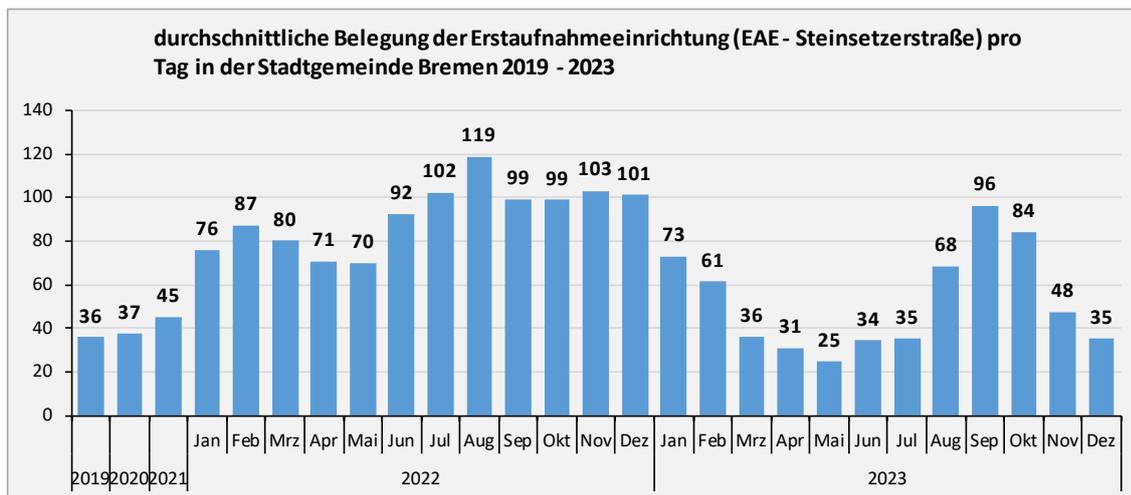
„Befristete Anmietung eines weiteren Objektes zur vorläufigen Inobhutnahme unbegleiteter minderjähriger Ausländer“

A. Problem

In seiner Sitzung am 11.04.2023 hat der Senat die Kapazitätserweiterung der vorläufigen Inobhutnahme der Stadtgemeinde Bremen und die Unterbringung und Betreuung aller umA während der vorläufigen Inobhutnahme sowie die Durchführung der behördlichen Verfahren nach §§ 42a-f SGB VIII in zusätzlich angemieteten Büroflächen in dem Objekt Steinsetzerstraße begrüßt. Der hierzu erforderlichen Sanierung sowie dem Ausbau des Objekts Steinsetzerstraße und der Ergänzung des unbefristeten Mietvertrages um eine vertraglich festgelegte Mindestlaufzeit von 15 Jahren ab Abnahme des zweiten Bauabschnittes wurde durch den Senat zugestimmt. Nach allen erforderlichen Gremienbefassungen hat die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport dann mit dem Eigentümer der Immobilie einen entsprechenden, um eine vertragliche Mindestlaufzeit ergänzten Mietvertrag, abgeschlossen.

Der Eigentümer der Immobilie hat nun angekündigt, am 01.05.2024 mit den erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten zu beginnen. Diese gehen mit einer vorübergehenden Kapazitätsreduzierung von einhundertdreißig auf sechzig Plätze einher.

Mit Blick auf die regelmäßig zu beobachtenden jahreszeitlichen Schwankungen in der Höhe der Zugänge ist diese Platzkapazität nicht als ausreichend zu erachten, wie ein Blick auf die Belegungszahlen der Vorjahre zeigt:



Seit Abschluss der o.g. Mietergänzungsvereinbarung ist die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration auf der Suche nach einem Objekt, das die mit der Sanierung der Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) einhergehende Kapazitätseinschränkung ausgleichen kann. Hierzu besteht jetzt ein Mietangebot der GEWOBA.

B. Lösung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration mietet für den Zeitraum von zwei Jahren ein im Eigentum der GEWOBA befindliches Objekt mit einer Mietfläche von etwa 533 qm in der Neuenlander Str. 64 an, in dem in 24 Zimmern 34 unbegleitete minderjährige Ausländer untergebracht und durch den freien Träger Innere Mission betreut werden können. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis für die Zeit nach Ablauf der Festmietzeit zweimal um ein weiteres Jahr zu verlängern (Optionszeit). Ein Mietzeitraum von zwei Jahren ist erforderlich, da die zusätzlichen Unterbringungskapazitäten auch benötigt werden, falls sich der Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten verzögern sollte.

C. Alternativen

Eine Kaufoption für das Objekt besteht nicht.

Würde das Objekt nicht angemietet, müsste bei hohen Zuzügen ggf. die Sporthalle der Hochschule Bremen genutzt oder ein dann anzumietendes Zelt genutzt werden. Diese Alternativen werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Der Eigentümer hat ein Mietangebot vorgelegt, demzufolge sich die Bruttomonatskaltmiete bei einer Mietfläche von 533 m² auf 7.453,- € beläuft (13,98 € pro qm). Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 500,- € mtl. Die mtl. Heizkosten werden auf 1.100,- € geschätzt. Des Weiteren ist eine mtl. Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 223,59 € (3% der Grundmiete) zu entrichten. Insgesamt belaufen sich die mtl. Nebenkosten auf 1.823,59 €. Die mtl. Gesamtmiete inkl. der Nebenkosten beträgt also 9.276,59 €.

Bezüglich des Objektes entstehen für den Gesamtanmietungszeitraum von zwei Jahren bei Mietbeginn zum 01.05.2024 Ausgaben in Höhe von rd. 223 T€.

EUR	2024	2025	2026	gesamt
Miete und NK	74.212,72	111.319,08	37.106,36	222.638,16
VE	-	111.319,08	37.106,36	148.425,44

Zurzeit besteht eine haushaltslose Zeit. Folglich ist die Verpflichtungsermächtigung erst später haushaltstechnisch in den Haushalt einzustellen. Nach Beschlussfassung im Haushalts- und Finanzausschuss und Beschluss über den Haushalt im Ganzen wird dieses durch den Senator für Finanzen geschehen. Die VE in Höhe von rd. 149 T€ wird dann aus dem VE-Anschlag des Titels 3434.539 12-8, Ausgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern (Anschlag 10 Mio. €), erteilt und auf den Titel 3434.518 10-4, Mieten und Pachten im Zusammenhang mit der Erstaufnahme, Unterbringung und Versorgung von umA umgeschichtet werden.

Die kommunale Anmietung des Objekts hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. In der Einrichtung werden ausschließlich männliche unbegleitete Ausländer (umA) untergebracht und betreut.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der auf zwei Jahre befristeten Anmietung des Objektes Neuenlander Straße 64 mit Kosten in Höhe von 222,638 T€ zu.
2. Der Senat stimmt im Zusammenhang mit dem Abschluss "Neuenlander Straße" dem Eingehen einer Verpflichtung in Höhe von 149 T€ zulasten des kommenden Haushaltsjahrs 2025 in Höhe von insgesamt rd. 112 T€ sowie zulasten des Haushaltsjahrs 2026 in Höhe von insgesamt rd. 37 T€ mit der dargestellten Abdeckung bei der Haushaltsstelle 3434.539 12-8, Ausgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern sowie der späteren Umschichtung auf die Haushaltsstelle 3434.518 10-4, Mieten und Pachten im Zusammenhang mit der Erstaufnahme, Unterbringung und Versorgung von umA zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration über den Senator für Finanzen die notwendigen haushaltsrechtlichen Beschlüsse beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage:

Datum:

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Kommunale Anmietung eines Objektes in der Neuenlander Straße

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1		
2		
n		

Ergebnis

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	n.
----	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1			
2			
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Im Mai 2024 beginnt der Umbau und die Sanierung der Erstaufnahmeeinrichtung für unbegleitete minderjährige Ausländer (umA). Die hierfür erforderlichen Maßnahmen gehen mit einer temporären Platzreduktion von 130 auf 60 Plätze einher. Diese Platzkapazität ist nicht ausreichend, um ganzjährig die Unterbringung aller schutzsuchenden umA gewährleisten zu können. Dieser gesetzliche Auftrag ist durch die Kommune Bremen aber zwingend zu

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage:

Datum:

erfüllen und die kommunale Anmietung eines weiteren Objektes zur Unterbringung der Zielgruppe deshalb alternativlos. Andere geeignete Mietobjekte wurden dem Ressort nicht angeboten. Die Innere Mission als Einrichtungsträger will das Objekt aufgrund des damit verbundenen unternehmerischen Risikos nicht anmieten. Eine Kaufoption für das Objekt besteht nicht.

MIETVERTRAG

Nr.: 2100.03500.0020.002

Ausfertigung 2 von 2

Z w i s c h e n

GEWOBA Aktiengesellschaft

Wohnen und Bauen

Rembertiring 27

28195 Bremen

Steuer-Nr.: **460 102 02483**

USt IdNr: DE 11 444 0878

- im folgenden **Vermieterin** genannt -

und

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

Bahnhofsplatz 29

28295 Bremen

- im folgenden **Mieter** genannt -

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

TEIL A - Vertragsübersicht

Der in Teil B näher definierte Vertragsinhalt beinhaltet folgende wesentliche Rahmendaten des gemeinsamen Mietverhältnisses:

1. Mietfläche, Mietzweck:

- 1.1 Mietfläche: gemäß Markierung Grundrissplan
1.2 Mietzweck: Erstaufnahmeeinrichtung und Ausweichquartier für Minderjährige, unbegleitete Geflüchtete

2. Mietzeit:

- 2.1 Übergabe/Mietbeginn: voraussichtlich am 02.05.2024 / am 01.05.2024
2.2 Ende Festmietzeit: 30.04.2026
2.3 Anzahl Optionen Mieter: 2
2.4 Länge pro Optionszeitraum: 1 Jahr

3. Monatliche Zahlungen:

- 3.1 Grundmiete: 7.453,00€
3.2 Betriebskosten: 500,00 € als Vorauszahlung als Pauschale
3.3 Heizkosten: 1.100,00 € als Vorauszahlung als Pauschale
3.3 Verwaltungskosten: 223,59 € als Pauschale

4. Mietsicherheit

- 4.1 zu leisten bis: 15.04.2024
4.2 Höhe der Mietsicherheit: 0,00 € -entfällt

5. Mietvertragsbestandteile:

Bestandteile dieses Mietvertrages sind:

- Teil A: Vertragsübersicht
- Teil B: Vertragsbedingungen
- Teil C: Zusätzliche Vereinbarungen -entfällt
- Teil D: Anlagen:
 - Anlage 1: Grundrissplan
 - Anlage 2: Betreuungskonzept vom
 - Anlage 3: Übergabeprotokoll
 - Anlage 4: BetriebskostenVO
 - Anlage 5: Hausordnung

TEIL B – Vertragsbedingungen

Inhaltsübersicht

Präambel

§ 1 Mietobjekt

§ 2 Mietzweck, Konkurrenzschutz, Öffnungszeiten

§ 3 Mietzeit und –dauer

§ 4 Übergabe

§ 5 Mietzins und Mietanpassung

§ 6 Betriebskosten

§ 7 Abrechnung von Betriebskosten

§ 8 Heizung / Kälte

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin, Besichtigungsrecht

§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

§ 12 Haftung des Mieters, Verkehrssicherungspflicht

§ 13 Haftung der Vermieterin

§ 14 Werbeeinrichtungen

§ 15 Rückgabe des Mietobjektes

§ 16 Versicherungen

§ 17 Rechtsnachfolge, Untervermietung, Personenmehrheit, Änderung der Vertragsparteien

§ 18 Datenschutz

§ 19 Sonstiges/Besondere Bedingungen

§ 20 Sicherheitsleistung -entfällt-

§ 21 Schlussbestimmungen

Präambel

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration ist für die Planung, Akquisition, Anmietung, Einrichtung, Bewirtschaftung und Auflösung von Unterkünften für Geflüchtete aufgrund ihrer Unterbringungsverpflichtung zuständig. Die Unterbringung wird begleitet von Trägern, welche die Immobilien sowie die Geflüchteten vor Ort betreuen. Die Anmietung erfolgt über den Träger, den zukünftigen Betreiber, der die Betreuung der Bewohner sicherstellt.

§ 1 Mietobjekt

- 1.1 Die Vermieterin überlässt dem Mieter die Mietfläche im EG, 1.OG und 2.OG, sowie im Kellerbereich des in der Neuenlander Straße 64 in 28201 Bremen gelegenen Gebäudes, die aus dem als **Anlage 1** beigefügten Grundrissen (ohne Maßstab) ersichtlich sind.

Der Zutritt zu den Räumen im Kellergeschoß ist ausschließlich dem Betreuungspersonal gestattet. Bewohner dürfen die Kellerräume nur in Begleitung des Aufsichtspersonals betreten.

Weiter gibt es 2 Räume mit die eingeschränkt genutzt werden dürfen. Die Räume sind im Grundriss (Anlage 1) blauumrandet kenntlich gemacht. Raum Nr. 1 darf ausschließlich als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Raum 2 kann maximal zu Lagerzwecken genutzt werden. Da es sich hier um einen Fluchtweg handelt, muss der Fluchtweg immer frei bleiben.

Die ungefähre Größe der Mietfläche beträgt ca. 533 m².

Die Parteien sind sich aber darüber einig, dass die Grundrisse und Flächenangaben lediglich die Bedeutung haben, die Lage des Mietobjekts zu bezeichnen. Grundrisse und Flächenangaben sind, insbesondere hinsichtlich der Abmessungen, nicht als zugesicherte Eigenschaften oder vertragliche Beschaffenheit zu verstehen. Objekt- und Möblierungseinzeichnungen in den Planunterlagen sind nicht Vertragsbestandteil.

- 1.2. Die Mietflächenbegrenzungslinie verläuft bei Innenwänden, die die Mietfläche umschließen, auf der Mittellinie der unbedeckten Wand (Achse); bei Gebäudeaußenwänden, die die Mietfläche umschließen, auf deren unbedeckter Innenseite.
- 1.3.0 Der Mieter wird den von ihm angemieteten Mietgegenstand auf seine Kosten betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen, soweit diese auf die Person des Mieters oder dessen Unternehmen bezogen sind, selbst und auf eigene Kosten einholen.
- 1.3.1 Dem Mieter wird eine Küche, inklusive E-Geräten, aber ohne Geschirrspülmaschine gestellt. Zusätzlich stellt die Vermieterin zwei neue Waschmaschinen zur Verfügung.

Während der Mietzeit ist der Mieter für die Unterhaltung, Pflege, Reparatur, Instandhaltung und Erneuerung für die überlassenen Einrichtungsgegenstände verantwortlich.

- 1.4 Der Mietgegenstand entspricht bei Übergabe den bautechnischen Anforderungen zur Ausübung des vereinbarten Mietzwecks. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass für die Übergabe der Mietsache keine weitergehenden Herstellungspflichten der Vermieterin bestehen und dass für die Erreichung des Mietzwecks etwa zusätzlich erforderlich werdende Vorkehrungen vom Mieter auf eigene Kosten und für eigene Rechnung zu veranlassen sind.
- 1.5 Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand nach seiner Übergabe strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen zu genügen hat. Dies gilt insbesondere für den Schall- und Wärmeschutz sowie für die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien.
- 1.6 Der Mieter hat die für den vorgesehenen Nutzungszweck erforderlichen behördlichen, gesetzlichen und technischen Vorschriften (z. B. DIN, VDS, VDE), die nicht den von der Vermieterin zu liefernden Ausbauzustand betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Vermieterin von Auflagen, die gegen sie ergehen sollten, freizuhalten.
- 1.7 Der Mieter hat, während der Mietzeit, für die Einhaltung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht, Unfallverhütungsvorschriften, Richtlinien, Normen usw. Sorge zu tragen.
- 1.8 Bezüglich der öffentlichen und privaten Kommunikationseinrichtungen entspricht der Mietgegenstand einem für den Nutzungszweck gem. § 2 dieses Vertrages geeigneten und vom Mieter gewünschten Zustand. Es ist Sache des Mieters, für eine Freischaltung der von ihm zu beantragenden Anschlüsse (z.B. Telefon-/Datenanschlüsse) Sorge zu tragen.
- 1.9 Entsteht nach Abschluss des Vertrages das Erfordernis, im Rahmen des vertraglichen Mietgebrauchs vorhandene Kommunikationseinrichtungen zu erweitern, weitere Anschlüsse oder sonstige technische Einrichtungen, insbesondere für Apparaturen der Lagerhaltung und –sicherung, für Telekommunikation, Energieversorgung, Datenverarbeitung oder für Luft- und Klimatechnik zu installieren, so hat der Mieter die dafür erforderlichen Vorkehrungen im eigenen Namen und auf seine Kosten und Gefahr zu treffen. Soweit solche Installationen und Einrichtungen bauliche Eingriffe und Veränderungen erforderlich machen, ist der Mieter hierzu nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis der Vermieterin berechtigt. § 11 gilt entsprechend.

§ 2

Mietzweck, Konkurrenzschutz

- 2.1 Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung und Ausweichquartier für minderjährige unbegleitete Geflüchtete. Insgesamt werden 24 Zimmer für diese Nutzung überlassen. In dem Gebäude dürfen maximal 44 Personen untergebracht werden. Die Betreuung wird entsprechend dem Konzept des Mieters vom [REDACTED] 2023 (**Anlage 2**) gewährleistet und zwar komplett 24 Stunden am Tag. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nur zu diesem Zweck zu nutzen. Jede Änderung des Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern wird.

- 2.2 Es steht im alleinigen Verantwortungsbereich des Mieters, dass sich die Mietsache für den hier vereinbarten Mietzweck in wirtschaftlicher Hinsicht eignet, d.h. das wirtschaftliche Rentabilitätsrisiko seiner Mietnutzung liegt allein beim Mieter. Die Vermieterin übernimmt insbesondere weder eine Garantie für ein auf das Gesamtobjekt oder die Mietsache bezogenes Kundeninteresse noch für das Vorliegen eines bestimmten Vermietungsstandes im Gesamtobjekt oder der Umgebung.
- 2.3 Die Mietsache darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige und genehmigte Zwecke genutzt werden. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb des Mietgegenstandes und seiner Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, soweit diese Genehmigungen sich auf die Person oder den Betrieb des Mieters beziehen.
- 2.4 Der Vermieterin steht es frei, im Gesamtobjekt und in der Umgebung andere Flächen an Dritte zu vermieten, die gleiche oder ähnliche Mietzwecke wie der Mieter verfolgen. Ein Konkurrenz-, Sortiments- oder Branchenschutz für den Mieter ist, insbesondere auch im Verhältnis zur Vermieterin, ausgeschlossen.

§ 3 Mietzeit und –dauer

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2024 und ist für die Dauer von 2 Jahren fest abgeschlossen und endet am 30.04.2026 (**Festmietzeit**).
- 3.2 Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis für die Zeit nach Ablauf der Festmietzeit 4 Mal um 2 weitere Jahre zu verlängern (**Optionszeit**). Die Ausübung der Option ist spätestens sechs Monate vor Ende der Festmietzeit bzw. Optionszeit schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erklären.
- 3.3 Nach Ablauf der Festmietzeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht spätestens 6 Monate vor dessen Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird.
- 3.4 Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- 3.5 Die Kündigung des Mietvertrages hat, sowohl bei ordentlicher als auch außerordentlicher Kündigung, schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- 3.6 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Übergabe

- 4.1 Die Übergabe erfolgt voraussichtlich am 02.05.2024. Die Vertragspartner werden den endgültigen Termin noch gemeinsam festlegen.

- 4.2 Der Anspruch auf Übergabe besteht nicht, bevor die vereinbarte Mietsicherheit geleistet ist.
- 4.3 Anlässlich der Übergabe erfolgt auch die Erklärung des Mieters, dass er die Mietsache als vertragsgemäß entgegennimmt. Mängel, die die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes nur unwesentlich beeinträchtigen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme des Mietobjekts.
- 4.4 Mit Übergabe der Mietsache wird ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt, in welches die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel und evtl. vorhandene Zählerstände, bzw. ob und inwieweit Mängel der Mietsache bestehen, eingetragen werden. Beide Parteien können sich bei der Übergabe durch Dritte vertreten lassen. Entsprechende Vollmachten sind schriftlich nachzuweisen und als Anlage zum Protokoll zu nehmen.
- 4.5 Die Parteien verpflichten sich, das Übergabeprotokoll auf jederzeitiges gegenseitiges Verlangen in einer dem gesetzlichen Schriftformerfordernis entsprechenden Weise als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen.

§ 5

Mietzins und Mietanpassung

- 5.1 Die Miete ist ab dem Beginn des Mietverhältnisses gem. § 3 Ziff. 3.1 zu zahlen.

Sofern sich die Übergabe verzögert, weil der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit nicht bzw. verspätet zahlt, hat dies auf den vorstehenden Mietzahlungsbeginn keine Auswirkung.

- 5.2 Die monatliche Miete beträgt anfänglich:

Grundmiete	=	7.453,00 €
Betriebskosten	=	500,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> als Vorauszahlung	<input type="checkbox"/> als Pauschale	
Heizkosten	=	1.100,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> als Vorauszahlung	<input type="checkbox"/> als Pauschale	
<u>Verwaltungskostenpauschale -> 3 % der Grundmiete</u>	=	223,59 €
<u>Gesamtmiete mtl.</u>	=	<u>9.276,59 €</u>

Die Vermieterin erhebt keine Umsatzsteuer.

- 5.3 Sofern die Festmietzeit mindestens 10 Jahre beträgt oder der Mieter das Recht hat, eine kürzere Festmietzeit durch Ausübung einseitiger Optionsrechte auf mindestens 10 Jahre zu verlängern, ist die Grundmiete wie folgt veränderlich:
- 5.3.1 Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) (Verbraucherpreisindex insgesamt; Basis 2020 = 100), wie ihn das Statistische Bundesamt ausweist, gegenüber

dem Stand des Monats Mai 2024 (Basismonat) beziehungsweise dem Stand der letzten Neufestsetzung des Mietzinses um mehr als 5 Prozent verändern (maßgebend ist der für den Monat der jeweiligen Neufestsetzung vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex), so ändert sich die monatliche Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem der Index gestiegen bzw. gefallen ist. Die Anpassung ist dem Vertragspartner schriftlich mitzuteilen und zum nächsten Monatsersten, der auf das Anpassungsschreiben folgt, wirksam.

Steigt oder fällt der Index nach einer Änderung erneut um mehr als 5 % so ist entsprechend zu verfahren. Indexbasis ist dann der Monat der letzten Mietänderung.

- 5.3.2 Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die in diesem Vertrag verwendete Wertsicherungsklausel dem Preisklauselgesetz vom 07.09.2007 in seiner bei Mietvertragsabschluss gültigen Fassung entspricht und wirksam ist. Für den Fall der rechtskräftigen Feststellung eines Verstoßes gegen § 8 Satz 1 des Preisklauselgesetzes und der hieraus resultierenden Unwirksamkeit der Preisklausel, deren Unwirksamkeit mit deren Beginn (ex nunc) eintritt, verpflichten sich die Parteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel am nächsten kommt.
- 5.3.3 Wird der als Bezugsgröße vereinbarte Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt, tritt der geänderte Index anstelle des vereinbarten Indexes.
- 5.3.4 Die vorgenannte Wertsicherungsklausel gilt ebenfalls für alle weiteren wiederkehrenden Zahlungen aus diesem Mietvertrag, sofern sie als Pauschale vereinbart wurden.
- 5.3.5 Falls die Parteien das Vertragsverhältnis über die vertraglich vereinbarte Laufzeit hinaus verlängern sollten, gilt die Wertsicherungsklausel, soweit rechtlich zulässig, auch für den Verlängerungszeitraum.
- 5.3.6 Sollte die Wertsicherungsklausel - gleich aus welchem Grund - unwirksam sein oder dem gesetzlichen Schriftformerfordernis nach §§ 578, 550 BGB widersprechen, so verpflichten sich die Vertragsparteien hiermit, in einem schriftformkonformen Nachtrag eine Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen, die den vorstehend vereinbarten Bestimmungen so nahe wie möglich kommt.
- 5.4 § 559 BGB findet auf das vorliegende Mietverhältnis entsprechende Anwendung, dies jedoch mit der Maßgabe, dass im Falle der dort in Bezug genommenen Modernisierungsarbeiten eine jährliche Mieterhöhung um bis 8 % der für die Modernisierung aufgewandten Kosten zulässig ist.
- 5.5 Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist der Tag der Gutschrift auf dem Konto der Vermieterin maßgebend.

Der Mieter kann fällige Zahlungen ausschließlich per Banküberweisung bewirken. Barzahlungen – auch Bareinzahlungen auf das Konto der Vermieterin – sind ausgeschlossen. Die Vermieterin kann vom Mieter die Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats zur Einziehung fälliger Forderungen aus dem vorliegenden Mietverhältnis verlangen. Die Erteilung hat in Schriftform zu erfolgen.

- 5.6 Der Mieter ist nicht berechtigt, ggü. Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen und/oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, es sei denn, die Gegenforderung oder das Zurückbehaltungsrecht ist nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
- 5.7 Ein Mietminderungsrecht ist – soweit rechtlich zulässig - für Störungen der Versorgung durch Dritte mit Strom, Wasser, Gas oder Störungen von durch Dritte gestellten technischen Einrichtungen ausgeschlossen, soweit diese nicht auf einem Verschulden der Vermieterin beruhen. Entsprechendes gilt für Umweltfehler, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat, wie z.B. Baulärm auf dem Nachbargrundstück oder Starkregen und Überschwemmung.
- 5.8 Der Mieter kann nur wegen solcher Mängel ein Minderungsrecht geltend machen, die entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter nicht bestritten sind. Die Rückforderungsmöglichkeit des Mieters in Bezug auf etwaige Überzahlungen bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Betriebskosten

- 6.1 Neben der Grundmiete trägt der Mieter die anfallenden Betriebskosten. Die Art der monatlich zu zahlenden Kostentragung (Pauschale oder abzurechnende Vorauszahlungen) ergibt sich aus Ziff. 5.2 dieses Vertrags.
- 6.2 Betriebskosten sind alle verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten im Sinne von § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der jeweils aktuellen Fassung (BetrKV). Die bei Unterzeichnung des Vertrages gültige Fassung ist diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügt. Die Parteien vereinbaren, dass die vorgenannten Betriebskostenarten auf das vorliegende Gewerbemietverhältnis Anwendung finden.
- 6.3 Darüber hinaus trägt der Mieter, soweit sie nicht bereits von vorstehender Ziff. 6.2 erfasst sein sollten, auch die sonstigen Betriebskosten, die regel- und routinemäßig anfallen und dem Betrieb (einschließlich Reinigung, Pflege, Wartung) des Gebäudes zu Gute kommen oder direkt der Mietsache zuzuordnen sind. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für
1. die Übernahme der Verwaltungstätigkeit und kaufmännischen Hausverwaltung der Gemeinschaft- und Mietbereiche in Höhe der vereinbarten Verwaltungskostenpauschale (§ 5.2)
 2. die Wartung, Reinigung und Pflege
 - des Zugangskontrollsystems (einschl. Videoüberwachungsanlage)
 - von Brand-, Blitzschutz-, Aufzugs-, - und Alarmanlagen
 - haustechnischer Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Kühlgeräte, Abluftanlagen, Kühldecken, Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen
 3. die Stromversorgung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
 4. eine Terrorschadensversicherung

5. die Reinigung und Pflege der Fahrrad-Stellplätze, Wege, Fassaden, Dachrinnen
 6. die TÜV-Abnahmen
 7. die Leistungen eines Wärme- und/oder Kältedienstleisters / Contractors (s.a. § 8 des Vertrags)
 8. die Schnee- und Eisbeseitigung inkl. der zur Gefahrenabwehr oder Verkehrssicherung erforderlichen Beseitigung von Schneelasten auf dem Dach sowie von Eisansammlungen an Gebäudevorsprüngen oder –anbauten (z.B. Traufen, Gesimse, Regenrinnen, Balkone usw.)
 9. die Pflege der zum Objekt gehörenden Außenanlagen sowie der Außenbeleuchtung
 10. die Pflege der Dachbegrünung bei Gründächern
 11. die Vorrichtungen zur Brandbekämpfung einschließlich der Kosten für Feuerlöscheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Rauchabzugsanlagen
 12. die Wartung und Eichung von Zählerinrichtungen
 13. die Notstromanlagen
 14. die Fluchtwegeanlagen
 15. die Reinigung des Daches
 16. die Wartung von Sonnen- und Blendschutzeinrichtungen
 17. den E-Check (soweit E-Check nach den geltenden Vorschriften erforderlich ist)
 18. ein Glasfaserbereitstellungsentgelt für das Mietobjekt.
- 6.4 Die Kosten für die Reinigung der Mietflächen trägt der Mieter direkt.
- 6.5 Der Mieter gewährt der Vermieterin oder von ihr beauftragten Unternehmen Zutritt zum Mietobjekt zum Zwecke der Ablesung von Verbrauchsdaten und zur Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder etc.
- 6.6 Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Dächer, Außenwände und sonstigen tragenden Teile der Baulichkeiten - mit Ausnahme von Glasdächern und Metall-/ Glaselementen in den Außenfassaden sowie der Pflege der Dachbegrünung bei Gründächern – gehören nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten im Sinne der vorstehenden Bestimmungen.
- 6.7 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung neu oder nachträglich, ist die Vermieterin berechtigt, diese ebenfalls anteilig auf den Mieter umzulegen. Das gilt entsprechend für Betriebskosten, die der Vermieterin rückwirkend in Rechnung gestellt werden.
- 6.8 Soweit erforderlich, schließt die Vermieterin für die Versorgung des Gesamtobjektes mit Allgemeinstrom Stromlieferungsverträge ab.

- 6.9 Der Stromverbrauch für das Mietobjekt ist durch separate Zähler zu erfassen. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Zweck auf der Grundlage eines von ihm abzuschließenden Versorgungsvertrages durch ein Versorgungsunternehmen direkt abzurechnen. Diese Verpflichtung des Mieters zur Direktabrechnung gilt auch für die Wasserversorgung des Mietobjektes. Für die Wärmeversorgung gilt dies nur, wenn das Mietobjekt eine eigene Heizung hat.
- 6.10 Ein Anspruch des Mieters auf Objektsicherung/-bewachung besteht nicht. Die Vermieterin behält sich vor, das Mietobjekt bei Vorliegen sachlicher Gründe durch ein Objektschutzunternehmen sichern zu lassen und die Bewachungskosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

§ 7

Abrechnung von Betriebskosten

- 7.1 Sofern die Parteien die Kostentragung des Mieters für die Betriebskosten als Pauschale vereinbart haben, wird über die Betriebskosten nicht gesondert abgerechnet.
- 7.2 Sofern die Parteien Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart haben, gilt:
- 7.2.1 Die Vermieterin rechnet über die Betriebskosten- und Heizkosten einmal jährlich ab. Der Abrechnungszeitraum ist aktuell jeweils der 01.07. bis 30.06. des Folgejahres. Eine etwaige Differenz aufgrund einer Abrechnung zugunsten der Vermieterin / des Mieters hat der Mieter/ die Vermieterin innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Der Mieter hat das Recht die Abrechnungsunterlagen innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Abrechnung bei der Vermieterin einzusehen.
- Die Vermieterin ist berechtigt und verpflichtet, fehlerhafte Abrechnungen im Nachhinein zu korrigieren. Ist die Mietzeit im ersten Abrechnungsjahr des Mietverhältnisses kürzer als 6 Monate, ist die Vermieterin berechtigt, die erste Abrechnung zum Ablauf des ersten vollen Abrechnungsjahres vorzunehmen.
- Die umlagefähigen Betriebskosten werden, soweit sie anfallen – mit Ausnahme der pauschalierten Verwaltungskosten – grundsätzlich auf alle Mieter innerhalb vom Vermieter nach billigem Ermessen und sachgerechten Erwägungen festgelegter Kostengruppen verteilt. Die Verwaltungskosten sind an die Grundmiete gekoppelt und im Zuge der monatlichen Zahlungen zu leisten.
- 7.2.2 Die Verteilung der im Objekt anfallenden umlagefähigen Betriebskosten erfolgt grundsätzlich anteilig im Verhältnis der Mietflächen des Mieters zur Gesamtnutzfläche des Objekts, sofern die betreffenden Kosten nicht – z.B. aufgrund der Nutzungsart – dem Mieter direkt zuzuordnen sind.
- 7.2.3 Die Vermieterin ist jederzeit - und zwar auch mit Wirkung für die jeweils laufende Abrechnungsperiode - berechtigt, für die Nebenkosten (im Ganzen oder für einzelne Kostenarten) einen neuen Verteilungsmaßstab festzusetzen, soweit dies billigem Ermessen entspricht (§ 315 BGB).
- 7.2.4 Die Vermieterin ist berechtigt, alle nach Vertragsabschluss entstehenden Erhöhungen der vorgenannten Betriebskosten sowie alle neu eingeführten Gebühren und Abgaben,

die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Gebäudes oder des Grundstückes stehen, auf die Mieter umzulegen. Die Vermieterin ist auch berechtigt, auf sie rückwirkend veranlagte Mehrbelastungen oder Belastungen nachträglich auch für bereits abgerechnete, in die Mietzeit fallende Zeiträume auf die Mieter zu verteilen.

- 7.2.5 Der Mieter ist zur Zahlung der anteiligen Betriebskosten auch verpflichtet, wenn er die damit abgegoltenen Leistungen weder ganz noch teilweise in Anspruch nimmt, diese jedoch in Anspruch nehmen kann.
- 7.2.6 Die Vermieterin ist berechtigt, die aufgezählten und weiteren Leistungen, deren Kosten umlagefähig sind, einem anderen Unternehmen zur Ausführung zu übertragen.
- 7.2.7 Die Vermieterin ist berechtigt, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zusammen mit der Grundmiete zu erheben.

Die monatliche Vorauszahlung beträgt 1/12 der voraussichtlichen jährlichen Kosten. Stellt sich heraus, dass die monatlichen Vorauszahlungen zur Deckung der Kosten nicht ausreichen, ist die Vermieterin berechtigt, die Vorauszahlungen angemessen anzupassen.

- 7.2.8 Eine Neufestsetzung der Vorauszahlungen kann die Vermieterin vornehmen, wenn zu erkennen ist, dass die Vorauszahlungen die zu erwartenden Kosten nicht decken oder erheblich übersteigen, und zwar auch während einer Abrechnungsperiode oder bei Mietbeginn. Die Vermieterin ist berechtigt, die neue Vorauszahlung auf den Zeitpunkt des Beginns der Abrechnungsperiode nachzuberechnen.
- 7.2.9 Es werden sämtliche Kosten abgerechnet, die der Vermieterin für den jeweiligen Abrechnungszeitraum in Rechnung gestellt worden sind. Danach eingehende Rechnungen für abgelaufene Abrechnungszeiträume werden bei der darauffolgenden Abrechnung berücksichtigt. Beginnt oder endet ein Mietverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes, so trägt der Mieter die Kosten zeitanteilig. Es besteht kein Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

§ 8 Heizung / Kälte

- 8.1 Die Heizperiode läuft vom 15. September eines Jahres bis zum 15. Mai des folgenden Jahres. Die Vermieterin behält sich Änderungen vor.
- 8.2 Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin die anteiligen Kosten der Wärme- und Kältelieferung einschließlich der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Einrichtungen zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verbrauchserfassung (Einschaltung einer Spezialfirma zur Ermittlung und Abrechnung) jeweils zzgl. Umsatzsteuer zu erstatten. Zu diesen Kosten gehören auch die Kosten des Betriebs, der Bedienung, des Betriebsstroms, der Wartung, der Eichung, der Pflege und Reinigung der Heizungs-, Kälte- und raumlufttechnischer Anlagen. Auf eine Raumkühlung sind die Vereinbarungen zur Wärmeversorgung entsprechend anzuwenden.

Die Abrechnung der Heizungs-, Kälte- und Energiekosten erfolgt unter Verwendung messtechnischer Ausstattung zur Verbrauchserfassung gem. Heizkostenverordnung.

- 8.3 Die Vermieterin ist berechtigt, die Versorgung des Mietobjekts mit Heizung und/oder Warmwasser und/oder Kälte nicht selbst, sondern auch durch ein Contracting- oder sonstiges Versorgungsunternehmen ausführen zu lassen und dem Mieter gegenüber den seitens des Versorgungsunternehmens in Rechnung gestellten Verbrauchspreis für Wärme und/oder Kälte abzurechnen.
- 8.4 Die Vermieterin erhebt Vorauszahlungen auf die Kosten der Wärme-/Kältelieferung zusammen mit der monatlichen Miete. Die monatliche Vorauszahlung beträgt 1/12 der voraussichtlichen jährlichen Kosten.

Decken die monatlichen Vorauszahlungen die Kosten nicht oder übersteigen sie diese, kann die Vermieterin die Vorauszahlungen angemessen anpassen. Das gilt auch im laufenden Abrechnungszeitraum; insb., wenn der jeweilige Versorger innerhalb dessen die Preise nicht nur unerheblich verändert.

- 8.5 Die Vermieterin rechnet über die Kosten im Sinne dieser Bestimmung einmal jährlich ab. Eine etwaige Differenz aufgrund einer Abrechnung zugunsten der Vermieterin / des Mieters hat der Mieter / die Vermieterin innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Die Vermieterin ist berechtigt und verpflichtet, fehlerhafte Abrechnungen im Nachhinein zu korrigieren. Ist die Mietzeit im ersten Abrechnungsjahr des Mietverhältnisses kürzer als 6 Monate, ist die Vermieterin berechtigt, die erste Abrechnung zum Ablauf des ersten vollen Abrechnungsjahres vorzunehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums besteht kein Anspruch auf vorzeitige Erstellung einer Zwischenabrechnung.
- 8.6 Die Vermieterin ist berechtigt, den Verteilerschlüssel nach sachgerechten Erwägungen zu ändern, wobei die Vermieterin in Übereinstimmung mit der Heizkostenverordnung handelt.
- 8.7 Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsträger ihre Leistungen (Strom, Gas, Wasser, Brennstoff, Fernwärme usw.) in Art, Güte, Druck bzw. Spannung nicht verändern oder einstellen.
- 8.8 Bei technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung, welche die Vermieterin nicht zu vertreten hat, kann die Beheizung oder der Betrieb der technischen Anlagen – wie Be- und Entlüftungsanlagen, Energie- und Wasserversorgungsanlagen usw. – nicht verlangt werden. Als höhere Gewalt gilt auch eine lediglich örtliche Brennstoffverknappung.
- 8.9 Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Unterbrechung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen. Weitergehende Ansprüche des Mieters, insbesondere Minderungs- und Schadensersatzansprüche, sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

§ 9

Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes

- 9.1 Die Vermieterin übernimmt die Unterhaltung des Gebäudes für Dach und Fach und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

„Dach“ im Sinne dieser Bestimmungen ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachentwässerung) einschließlich Vor- und Nebendächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.

„Fach“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die tragenden Teile des Gebäudes (insb. alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung inkl. Fensterrahmen von außen; jedoch ohne Verglasung, Fensterrahmen von innen und Tore/Türen, soweit sie Eingänge in das Gebäude betreffen.

Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die zentraltechnischen Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkler, Feuermelder, Antennen usw., soweit sie nicht ausschließlich für das Mietobjekt notwendig sind.

- 9.2 Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie evtl. erforderliche Reparaturen in und an dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes, die nicht bereits der Vermieterin nach Ziff. 9.1 obliegen, trägt der Mieter. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet Türen, Türschließenanlagen, Fensterrahmen von innen, Heizkörper, Klimageräte für einzelne Räume, Fußbodenbeläge, Warmwassergeäte, die seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegen und die zu seinem Risikobereich gehören, auf seine Kosten instand zu halten bzw. instand zu setzen. Diese Pflichten beziehen sich nicht auf Schäden, die weder dem Mietgebrauch noch dem Verantwortungsbereich des Mieters zuzuordnen sind.
- 9.3 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit allen Bestandteilen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen (Hofflächen, Vorräume, Treppenhäuser, Fahrstühle usw.) schonend und pfleglich zu behandeln und die Schönheitsreparaturen im Mietobjekt durchzuführen.
- 9.4 Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten, Akten- und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und deren schriftliche Zustimmung einzuholen, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
- Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, z.B. Erschütterungen, Risse usw., so kann die Vermieterin die erteilte Erlaubnis widerrufen.
- 9.5 Der Mieter ist verpflichtet die ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Außenflächen und dazugehörigen Bestandteile wie Unterstand, Zäune o.Ä. schonend und pfleglich zu behandeln und die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, sowie evtl. erforderliche Reparaturen und Schönheitsreparaturen durchzuführen.

- 9.6 Die Instandhaltung der gemeinschaftlich genutzten Flächen obliegt der Vermieterin. Der Mieter ist verpflichtet, sich an den dafür erforderlichen Kosten bis zu einer Grenze von 8 % der jeweiligen Jahresgrundmiete pro Jahr zu beteiligen.

§ 10

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin, Besichtigungsrecht

- 10.1 Die Vermieterin behält sich bauliche Änderungen außerhalb des Mietgegenstandes vor. Sie darf insbesondere Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung oder zum Ausbau des Objekts, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind (z. B. Modernisierung des Gebäudes und des Mietgegenstandes). Der Mieter wird die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden; die mit den vorgenannten Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- und Geräuschbelästigungen, sind von ihm zu dulden.
- 10.1.1 Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er die Miete nur mindern, wenn die Arbeiten die vertragsgemäße Benutzung des Mietgegenstandes erheblich beeinträchtigen.
- 10.2.0 Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu betreten. Sofern kein Notfall hierfür vorliegt, wird sich die Vermieterin mit dem Mieter hierfür vorab abstimmen, um den laufenden Betrieb nicht zu stören.
- 10.2.1 Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z. B. bei Gefahr im Verzuge nicht möglich war.

§ 11

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- 11.1 Ohne vorherige schriftliche Zustimmung darf der Mieter das Mietobjekt nicht verändern, keine Um- und Einbauten oder Änderungen an den Installationen usw. vornehmen. Stimmt die Vermieterin zu, so ist der Mieter für die Einholung aller behördlichen und privat-rechtlichen Genehmigungen verantwortlich. Alle Kosten der Veränderungen (einschließlich Gebühren) sind vom Mieter zu tragen.
- 11.2 Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin Planunterlagen hinsichtlich der Um- und Einbauten, Änderungen an den Installationen usw. vor Ausführung vorzulegen. Die vom Mieter vorgenommenen Ein- oder Umbauten sowie Installationen sind nur zu einem

- vorübergehenden Zweck eingebaut. Sie werden demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB). Die Ausführungs- und Installationspläne sind der Vermieterin dauerhaft in Papierform sowie elektronisch (pdf) und, wenn vorhanden, in bearbeitungsfähigem Planformat (z.B. als .dwg-Datei) zu überlassen.
- 11.3 Der Mieter hat die Sicherheit seiner Um- und Einbauten oder Änderungen an den Installationen regelmäßig zu überprüfen. Er haftet für die Einhaltung der behördlichen Vorschriften und sämtliche durch Um- oder Einbauten eintretende Schäden.
- 11.4 Die vorhandenen Leitungsnetze für Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser (Versorgungsmedien) dürfen - soweit vorhanden - vom Mieter nur in dem vorgesehenen Umfang in Anspruch genommen werden, so dass keine Überlastung eintritt. Ein zusätzlicher Energiebedarf und die Installation zusätzlicher Strom- und Wasserentnahmestellen sind vom Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zu decken. Derartige Maßnahmen sind durch einen E-Check von einem Fachbetrieb zu dokumentieren.
- 11.5 Dach- und Außenantennen dürfen nicht angebracht werden.
- 11.6 Der Mieter sichert zu, dass von ihm durchgeführte Um- und Einbauten nicht sicherheitstechnische Vorschriften verletzen (z.B. keine Beeinträchtigung von Sprinkleranlagen, kein Verstellen von Fluchtwegen).
- 11.7 Auf Verlangen der Vermieterin hat der Mieter einschlägige Prüfbescheinigungen eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen. Die Vermieterin kann dem Mieter für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach ergebnislosem Ablauf kann die Vermieterin erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.
- 11.8 Sämtliche dem Mieter gestatteten und ggf. nachträglich genehmigten Einrichtungen sind vom Mieter auf eigene Kosten und für eigene Rechnung fachgerecht herzustellen, zu erhalten, zu sichern und ggf. instand zu setzen. Der Mieter stellt die Vermieterin von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit den bezeichneten Einrichtungen und den vorstehend aufgeführten Mieterpflichten steht.
- 11.9 Die Gestattung nach vorstehenden Regelungen durch die Vermieterin genehmigter sowie nachträglich bewilligter Maßnahmen ergeht unter Ausschluss jeglicher Zusicherung und Gewähr für ihre Realisierbarkeit sowie vorbehaltlich der Rechte Dritter, öffentlich-rechtlicher Verbote, Beschränkungen und Genehmigungspflichten. Die fehlende Durchführbarkeit der betreffenden Maßnahmen begründet für den Mieter kein wie auch immer geartetes Gegenrecht.

§ 12

Haftung des Mieters, Verkehrssicherungspflicht

- 12.1 Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand verursacht werden, es sei denn, der Mieter bzw. vorgenannte Personen haben die Schadensursache nicht zu vertreten. Die Vermieterin

- kann verlangen, dass der Mieter Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich beseitigt.
- 12.2 Der Mieter haftet der Vermieterin auch für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten und Heizungsanlagen sowie sonstige Anlagen unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt, gesäubert oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen aus der Mietsache bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
- 12.3 Soweit die Vermieterin zur Behebung von Schäden am oder im Hause oder am Mietgegenstand verpflichtet ist, sind ihr solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Vermieterin vor Schaden zu bewahren.
- 12.4 Der Mieter hat die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt und auf den im Zusammenhang damit genutzten Flächen. Der Mieter stellt die Vermieterin von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

§ 13 Haftung der Vermieterin

- 13.1 Vertragliche und gesetzliche Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter bei von der Vermieterin zu vertretender Verletzung von Kardinalpflichten zu, d.h. wesentlichen Vertragspflichten, auf die die Durchführung des Vertrags regelmäßig erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter insoweit vertraut und vertrauen darf.
- Im Falle der Verletzung anderer Vertragspflichten haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters oder seiner Mitarbeiter.
- 13.2 Die Schadenersatzhaftung der Vermieterin ist auf den vorhersehbaren, typischen Schaden beschränkt, sofern die Vermieterin nicht wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit oder wegen schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters oder seiner Mitarbeiter haftet.
- 13.3 Wegen eines Mangels der Mietsache kann der Mieter einen Schadenersatzanspruch im Übrigen nur geltend machen, wenn der Schaden oder die Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit erheblich ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt.
- 13.4 Wird der Betrieb des Objekts durch von der Vermieterin nicht zu vertretende und von ihr nicht zu beeinflussende, außerhalb des Objekts stattfindende Ereignisse, wie z. B. Demonstrationen, Veranstaltungen, Verkehrsumleitungen, Verkehrsstauungen oder Bauarbeiten im öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücken, beeinträchtigt, kann der Mieter daraus gegen die Vermieterin keine Ansprüche geltend machen.
- 13.5 Eine Haftung der Vermieterin aus durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit entstehende Schäden ist aus-

geschlossen, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung des Mietobjektes entstanden sind und die Vermieterin trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, diese Mängel in angemessener Zeit zu beseitigen. Entsprechendes gilt für Störungen und mangelhaften Betrieb der haustechnischen Anlagen.

- 13.6 Bei einer Veräußerung der Immobilie ist die Haftung der Vermieterin gemäß § 566 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.
- 13.7 Sofern die Vermieterin Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen der Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle von Versorgungsstörungen keine weitergehenden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Versorgungsunternehmen erheben, als sie der Vermieterin nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen (z. Zt.: § 6 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 und 2 AVB Wasser, AVB Fernwärme, AVB Gas und AVB Elt) gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustünden.

Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen oder, wenn dieses feststeht, dem ersatzpflichtigen Unternehmen mitzuteilen.

§ 14 Werbeeinrichtungen

- 14.1 Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Objekts abgestimmten Werbung ist die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung dienen (z. B. Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), außerhalb des Mietgegenstandes nur aufgrund einer vorherigen gesonderten schriftlichen Vereinbarung zulässig. Die Aufstellung einer Stehle auf dem überlassenen Grundstück ist dem Mieter nur nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin gestattet. Alle mit der Aufstellung und späteren Entfernung der Werbeanlage verbundenen Kosten und die Einholung der evtl. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen obliegen dem Mieter.

Sofern für das Gesamtobjekt ein einheitliches Werbekonzept erstellt wird, ist der Mieter frei sich daran zu beteiligen. Entscheidet er sich für eine Beteiligung ist er verpflichtet, sich an den Kosten anteilig zu beteiligen.

- 14.2 Es ist Sache des Mieters, alle hierfür eventuell erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und etwaige behördliche Auflagen zu erfüllen, wobei sämtliche Kosten zu Lasten des Mieters gehen.

§ 15

Rückgabe des Mietobjektes

15.1 Am Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume und die Nebenräume sowie die ihm vertraglich zugewiesenen Außenflächen auf eigene Kosten in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, vollständig zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln bezugsfertig an die Vermieterin herauszugeben.

Der Mieter hat insbesondere

- a) sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie alle von ihm vorgenommenen Einbauten einschließlich der Beleuchtungskörper, Versorgungsleitungen und der Elektroverkabelung bis zur Verteilung zu entfernen und von ihm verursachte Schäden fachgerecht zu beseitigen,
- b) sämtliche Werbeanlage zu demontieren,
- c) alle vom Mieter übernommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu erledigen, sofern dies zur Herstellung der Bezugsfertigkeit erforderlich ist.
- d) sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel sowie von ihm eingebaute Schließanlagen an die Vermieterin zu übergeben. Anderenfalls steht der Vermieterin das Recht zu, alle betroffenen Schließzylinder auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen.

15.2 Kommt der Mieter den vorstehenden Verpflichtungen bis zur Rückgabe und auch innerhalb einer anschließend von der Vermieterin gesetzten, einmaligen angemessenen Frist nicht nach, so kann die Vermieterin, ohne dass es einer weiteren Nachfrist bedarf, die erforderlich werdenden Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bis zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes der Mietflächen bleibt der Mieter zur Zahlung der Miete und der Heiz- und Betriebskosten verpflichtet.

15.3 Die Vermieterin ist berechtigt, den Verbleib von vom Mieter zu entfernenden Einbauten in den Mieträumen zu verlangen und dem Mieter den Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts, sowie der ersparten Rückbaukosten – zu erstatten.

15.4 Die Vermieterin ist berechtigt, Gegenstände, die ohne Zustimmung der Vermieterin im Mietobjekt zurückgelassen werden, nach Setzung einer einmaligen angemessenen Frist (in der Regel zwei Wochen) auf Kosten des Mieters zu entfernen und zu vernichten.

§ 16

Versicherungen

16.1 Die Versicherung von Grundstück und Gebäude ist – unbeschadet der in § 6 geregelten Kostentragungspflicht – Sache des Vermieters, der nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) über die angemessene Art und den Umfang der Versicherungsdeckung entscheidet.

- 16.2 Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten und seiner Einrichtung sowie der Waren, ausreichend zu versichern. Dabei bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Dem Mieter wird empfohlen, insbesondere folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen:
- a) eine Inhaltsversicherung
 - b) eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang;
 - c) eine Glasversicherung.
- 16.3 Der Mieter ist verpflichtet, seine werterhöhenden Einbauten und veränderten Nutzungen im oder am Mietobjekt, insbesondere jede Gefahrenänderung im Sinne der Feuer- und Haftpflichtversicherungsbedingungen, unverzüglich schriftlich beim Vermieter anzuzeigen. Hierfür anfallende Zuschläge zu Versicherungsprämien trägt der Mieter.

§ 17

Rechtsnachfolge/Untervermietung/Personenmehrheit Änderung der Vertragsparteien

- 17.1 Der Mieter stimmt hiermit zu, dass der Vermieter diesen Mietvertrag im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes mit Wirkung ab Eigentumsüberschreibung auf den Erwerber als neuen Vermieter überträgt.
- Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus.
- 17.2 Die Übertragung des Mietvertrages vom Mieter auf einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die gegebene Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, insbesondere dann, wenn die Voraussetzungen, die zu ihrer Erteilung geführt haben, nicht mehr vorliegen.
- 17.3 Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sachen weiterzuvermieten. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 540 BGB. Die Anwendung des § 540 Abs. 1 S. 2 BGB ist hierbei jedoch ausgeschlossen, d.h. der Mieter hat bei Ablehnung der Untervermietungserlaubnis – unabhängig vom Vorliegen oder Nichtvorliegen eines wichtigen Grundes – kein Kündigungsrecht. Die Möglichkeit zur gerichtlichen Geltendmachung des vermeintlichen Zustimmungsanspruchs bleibt indessen unberührt.
- 17.3.1 Die Erlaubniserteilung durch die Vermieterin ist davon abhängig, dass der Mieter seinem Untermieter vertraglich auferlegt, alle aus diesem Mietvertrag gegen den Mieter bestehenden Ansprüche gegenüber der Vermieterin zu erfüllen und zwar dergestalt, dass die Vermieterin gegenüber dem Untermieter einen unmittelbaren Anspruch erwirbt (Vertrag zu Gunsten Dritter), ohne dass damit der Mieter aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entlassen wird.

- 17.3.2 Für den Fall der Untervermietung, tritt der Mieter der Vermieterin schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderung des Vermieters sicherheitshalber ab. Mit ihrer Unterschrift nimmt die Vermieterin diese Abtretung an.
- 17.3.3 Die Vermieterin ist berechtigt einen im Einzelfall angemessenen Untermietzuschlag von bis zu 50 % der Differenz zwischen der Miete und der Untermiete zu verlangen.
- 17.4 Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Firmenänderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für dieses Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.
- 17.5 Der Mieter kann seine Rechte aus diesem Vertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin übertragen. Bei Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters geht dieser Mietvertrag nur dann auf den Erwerber über, wenn die Vermieterin schriftlich zustimmt.
- 17.6 Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, vor Ablauf der vereinbarten Vertragszeit aus dem Mietverhältnis auszuschcheiden, wenn er der Vermieterin einen Nachfolger benennt, der bereit ist, in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages einzutreten, bzw. einen neuen Mietvertrag zu schließen. Die Vermieterin wird den vom Mieter benannten Nachfolger nur ablehnen, wenn wichtige Gründe in der Person des Nachfolgers oder in dessen wirtschaftlichen Verhältnissen einem Vertragsabschluss im Wege stehen oder die Vermieterin ein insbesondere wirtschaftliches Interesse hat, das Vertragsverhältnis mit dem Mieter fortzusetzen. Das Mietverhältnis erlischt, sobald die Vermieterin mit dem vom Mieter benannten Nachfolger oder einem anderen Mietinteressenten einen Mietvertrag geschlossen hat.
- 17.7 Der Mieter erklärt sich bereits jetzt damit einverstanden, in diesem Fall als selbstschuldnerischer Bürge in den neuen Mietvertrag einzutreten. Die Bürgschaft ist zeitlich begrenzt bis zum eigentlichen Vertragsende des zwischen Mieter (dann Bürge) und Vermieterin abgeschlossenen Vertrages.

§ 18 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Grundstücksverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter versichert, dass nur solche Daten gespeichert werden, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung und Verwaltung des Mietverhältnisses benötigt werden und sofern dies nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes zulässig ist. Er wird die Daten nur im Rahmen der Datenschutzgesetze speichern und nutzen. Die Weitergabe der Daten an Dritte anlässlich der Versicherung, der Veräußerung des Objekts oder an Kreditinstitute für Zwecke der Finanzierung sowie darüber hinaus bei gesetzlichen Verpflichtungen ist zulässig.

§ 19

Sonstiges/Besondere Bedingungen

- 19.1 Die Vertragsparteien verpflichten sich grundsätzlich zum Stillschweigen über alle Angaben und Zahlen, die dieses Mietverhältnis betreffen. Hiervon ausgenommen sind gesetzliche oder untergesetzliche Berichtspflichten oder die Weitergabe von Informationen an der Schweigepflicht unterworfenen Berufsträger zur steuerlichen oder rechtlichen Bewertung und/oder Anspruchsverfolgung.
- 19.2 Soweit die Vermieterin das Mietobjekt selbst über eine von ihr zu betreibende Photovoltaikanlage mit Strom versorgt, ist der Mieter zur Stromabnahme bei der Vermieterin verpflichtet, indes nur zu Bedingungen und Preisen, die ihn wirtschaftlich nicht schlechter stellen, als wenn er seinen Strom bei einem in der Europäischen Union ansässigen Stromversorger beziehen würde. Es gilt ein Preis von jeweils 0,01 € / kWh weniger als der aktuelle Bezugspreis des Mieters durch einen anderen Versorger Photovoltaik-Strom am Standort Bremen als vereinbart.
- 19.3 Elektronische Kommunikationsform
- (1) Die Parteien sind damit einverstanden, dass ihnen der Vertragspartner Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses per E-Mail übermitteln kann.
Die E-Mail-Adresse des Mieters lautet:@.....
Die E-Mail-Adresse der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen lautet: info@gewoba.de.
Änderungen der E-Mail-Adresse sind mitzuteilen.
- (2) Der Mieter ist weiter damit einverstanden, dass ihm Erklärungen oder Informationen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, zur Durchführung des Mietverhältnisses auch über ein Mieterportal, eine Mieter-App oder eine ähnliche elektronische Kommunikationseinheit übermittelt werden können. Der Zugang der Erklärung oder Information setzt voraus,
dass die GEWOBA dem Mieter die zur Nutzung der elektronischen Kommunikationseinrichtung erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt und der Mieter eine Benachrichtigung per E-Mail über den Eingang einer Erklärung oder Information in der Kommunikationseinrichtung erhalten hat.
- (3) Diese Regelungen gelten nicht für Erklärungen, die der Schriftform bedürfen.
- Der Mieter kann sein Einverständnis jederzeit widerrufen

§ 20

Sicherheitsleistung -entfällt-

§ 21

Schlussbestimmungen

- 21.1 Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Sonstige Vereinbarungen, insbesondere mündliche Nebenabreden, bestehen nicht. Alle Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages oder der Schriftformklausel.

- 21.2 Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, von denen der Vermieter und der Mieter jeweils ein Exemplar erhalten. Die Vertragsausfertigungen sind sowohl in sich als auch mit den Anlagen fest zu verbinden und jede Seite wird von beiden Parteien paraphiert.
- 21.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken in diesem Vertrag vorhanden sein, berührt das nicht die Gültigkeit des Mietvertrages im Übrigen. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen oder fehlenden Bestimmung oder der übrigen Regelungen zu Vertrages sowie dem mit diesem Vertrag zum Ausdruck kommenden Willen der Parteien unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten weitestgehend entspricht.
- 21.4 Die in diesem Vertrag aufgeführten Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages. Sollten die einzelnen Anlagen sich widersprechende Bestimmungen enthalten, so ist die Anlage maßgeblich, die die kleinere Anlagennummer trägt. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigen die Parteien zugleich, die in diesem Vertrag aufgeführten Anlagen vollständig empfangen zu haben
- 21.5 Dieser TEIL B des Vertrags besteht aus 23 Seiten und 5 Anlagen.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Grundrissplan

Anlage 2: Betreuungskonzept Innere Mission vom ..

Anlage 3: Übergabeprotokoll

Anlage 4: BetriebskostenVO

Anlage 5: Hausordnung

Bremen, den _____

Bremen, den _____

GEWOBA Aktiengesellschaft

Die Senatorin für Arbeit, Soziales,
Jugend und Integration

Anlage 1 zu Mietvertrag 2100.03500.0020.002 – Neuenlander Straße 64 in Bremen

Grundrisse

Anlage 2 - 2100.03500.0020.002 – Neuenlander Straße 64 in Bremen

Betreiberkonzept

Anlage 3 - 2100.03500.0020.002 – Neuenlander Straße 64 in Bremen

Übergabeprotokoll

wird bei Übergabe erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet (siehe § 4 Ziff. 4.3.0 und 4.4.0)

Anlage 4 - 2100.03500.0020.002 – Neuenlander Straße 64 in Bremen

[Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) geändert worden ist]

§ 1 BetrKV Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Betriebskosten-VO

Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. Die Kosten der Wasserversorgung,

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. Die Kosten der Entwässerung,

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage:

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage:

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a:

Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten:

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage:

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a:

Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten:

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

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.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms.

Bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann.

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Anlage 5 - 2100.03500.0020.002 – Neuenlander Straße 64 in Bremen

Hausordnung

HAUSORDNUNG

Das nachbarschaftliche Verhältnis im Haus setzt voraus, dass alle Mieter aufeinander Rücksicht nehmen. Durch die Nutzung des Mieters dürfen die Belange der übrigen Nachbarn nicht über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt werden. Das den Mietern vertraglich zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters ist pfleglich und sachgemäß zu behandeln.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur den vertragsmäßigen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und zu lüften. Jeder ruhestörende Lärm ist zu vermeiden, besonders außerhalb der üblichen Geschäftszeit. Maschinen und sonstige Einrichtungen, die Lärm verursachen, sind zu isolieren, damit eine Übertragung von Lärm und Erschütterung unterbunden wird. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Russ, etc. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlungen dieser Art ist der Mieter verantwortlich und hat für die Beseitigung der Mängel Sorge zu tragen.

Alle mit der Bewirtschaftung einer Wohnanlage verbundenen Kosten sind aus den Betriebskostenvorauszahlungen zu decken. Unnötige Mehrbelastungen können durch kostenbewusstes Verhalten aller Mieter vermieden werden. Durch schonende Nutzung des Hauses, der Anlagen und sonstigen Einrichtungen können Sie und ihre Mitarbeiter wesentlich dazu beitragen, dass die gesamte Anlage jederzeit einen gepflegten Eindruck vermittelt.

Der Mieter hat auch die polizeilichen Vorschriften bzw. gesondert getroffenen Vereinbarungen zu beachten, nach denen Fußwege und Bürgersteige zu bestimmten Uhrzeiten durch alle oder die dafür vorgesehenen Mieter von Schnee geräumt und gegen Glätte gestreut sein müssen. Im Interesse der Ladenmieter oder deren Besucher/Kunden dürfen Kellertreppen und sonstige Zugänge dabei nicht vergessen werden. Die Vernachlässigung dieser Pflichten könnte im Schadensfall unangenehme Folgen haben.

Boden- und Kellerräume (soweit vorhanden) sind stets verschlossen zu halten und bedürfen regelmäßiger Säuberung und Lüftung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kellerräume als „Feuchträume“ gelten und daher nur in bedingtem Umfang zur Lagerung geeignet sind.

Außerhalb der Mieträume, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden. Wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Mieter für alle entstehenden Schäden. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Fahrzeuge des Mieters und seiner Mitarbeiter dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten, sofern keine entsprechenden Parkplätze vorhanden sind.

Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße geschüttet werden. Essensreste oder Ähnliches dürfen nicht zur Fütterung aus dem Fenster geworfen werden. Tauben können ein Haus erheblich verschmutzen und die nicht aufgenommenen Speisereste Ratten und anderes Ungeziefer anlocken. Sollte der Mieter das Auftreten von Ungeziefer feststellen, ist unverzüglich der Hauswarte zu verständigen.

In die Toiletten und Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.

Das Abstellen von benzinbetriebenen Fahrzeugen aller Art (z. B. Mofas) sowie Gasflaschen im Gebäude und das Abstellen von Schrottfahrzeugen und nicht angemeldeten Fahrzeugen auf Grundstücken, Stellplätzen und in Sammelgaragen ist nicht gestattet.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu Folgendem verpflichtet:

- Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden.
- Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Entwässerungsanlagen
- Ordnungsmäßiges Verschlossen halten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit
- Ordnungsmäßiges Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder –boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte und Nässe.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerwehr, sind zu beachten.

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller ist nicht gestattet. Keller und Böden sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche und feiergefährliche Stoffe wie Papier, Packmaterial, Benzin, Öl, etc. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden. Lagerung von Brennmaterial in den Bodenräumen ist nicht gestattet. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen, sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, eventuell vorhandene Feuerstätten in seinen Mieträumen in gutem baulichem und brandsicherem Zustand zu halten. Die regelmäßige Reinigung der Feuerstätten bis zur Schornsteineinführung obliegt dem Mieter zu seinen Kosten.

Der Mieter hat dem Schornsteinfeger das Reinigen der Schornsteinrohre, die in seinen Mieträumen enden, zu gestatten. Alle Gasleitungen und –installationen sind beständig auf Dichtigkeit zu überwachen.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des mit Ihnen geschlossenen Mietvertrages. Unser Hauswart hat unter anderem die Aufgaben, im Interesse aller Bewohner auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Bitte erleichtern Sie ihm durch vertragsgemäßes Verhalten die Wahrnehmung seiner vielfältigen Pflichten.

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Verbrauch des Mietobjektes. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen ist der Mieter ersatzpflichtig.