

zwischen

Rüdiger Freiherr von Künsberg
Hamburger Str. 19
01067 Dresden

- Vermieter -

und

Landeshauptstadt Dresden, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin

- Mieter -

Präambel

Zwischen der BGB-Gesellschaft von Künsberg/Gomoll und der Landeshauptstadt Dresden wurde am 16.02.1993 ein Mietvertrag zur Hamburger Str. 19, 01067 Dresden abgeschlossen. Nach Änderungen in der gesellschaftlichen Struktur auf Vermieterseite und Nachverhandlungen über Mietdauer und Miethöhe wurde im August 2000 mit Wirkung zum 01.01.2000 der Mietvertrag bis zum 30.12.2010 verlängert. Dieser Vertrag vom 08./23.08.2000 wurde zunächst ergänzt durch drei Nachträge.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Dresden vom 07.11.2007, Az. 511 L 558/07 wurde Rechtsanwalt Frank Schulze zum Institutszwangsverwalter über das Mietobjekt bestellt. Der Institutszwangsverwalter und die Landeshauptstadt Dresden haben drei weitere Nachträge zum Vertrag vom 08./23.08.2000 geschlossen: den 4. Nachtrag vom 09./17.07.2008, den 5. Nachtrag vom 09.02.2009 und den 6. Nachtrag vom 20.05./08.06.2009. Mit Beschluss des Amtsgerichts Dresden vom 24.09.2009, Az. 511 L 558/07 wurde das Zwangsverwaltungsverfahren wieder aufgehoben.

Der 4. Nachtrag, der mit Wirkung vom 01.08.2008 in Kraft getreten ist, enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

- Verlängerung der Mietlaufzeit bis zum 31.07.2018
- Reduzierung der Grundmiete von 16,50 DM (8,436 €) auf 5,00 €/m²
- Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von bestimmten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen auf seine Kosten, u. a. zur Umsetzung des Brandschutzkonzepts vom 26.10.2007
- Option für den Mieter zur Anmietung weiterer Mietflächen im Haus B.

Der 6. Nachtrag, der mit Wirkung vom 01.06.2009 in Kraft getreten ist, enthält Regelungen zur konkreten Umsetzung und zu den Abläufen der im 4. Nachtrag vereinbarten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wie folgt:

- Kostenbeteiligung des Vermieters an Malerarbeiten
- Übernahme von dem Mieter entstehenden Kosten für die Anmietung der Ersatzflächen und der damit verbundenen Speditionskosten durch den Vermieter
- Erneuerung des IT-Netzes und insoweit Zahlung einer weiteren diesbezüglichen monatlichen Grundmiete in Höhe von 9.000,00 € ab 01.06.2009
- Vorziehen der Erneuerung der Fußbodenbeläge durch den Vermieter und Zahlung eines Zinsausgleichs durch den Mieter.

Der Vermieter hat infolge des 4. Nachtrags bereits umfangreiche Arbeiten durchführen lassen. Dass Brandschutzkonzept vom 26.10.2007 war in dieser Form allerdings nicht genehmigungsfähig. Hieraus leiten die Parteien gegensätzliche Rechtsstandpunkte ab. Mit dieser Vergleichsvereinbarung sollen die unterschiedlichen Rechtsstandpunkte der Vertragsparteien einvernehmlich und abschließend erledigt werden.

Dies vorausgeschickt, wird vereinbart was folgt:

Ziff. 1 Aufhebung des 4. und 6. Nachtrages des Mietvertrages

Die Vertragsparteien erklären den 4. Nachtrag vom 09./17.07.2008 und den 6. Nachtrag vom 20.05./08.06.2009 einvernehmlich für gegenstandslos. Die im 4. und 6. Nachtrag vereinbarten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen werden – soweit diese nicht bereits beendet sind - nicht mehr durchgeführt.

Nicht ausdrücklich geänderte Regelungen des Vertrages vom 08./23.08.2000 nebst 1.-3. und 5. Nachtrag bleiben aufrecht erhalten.

Ziff. 2 Regelungen zum Vertrag vom 08./23.08.2000 nebst 1.-3., 5. Nachtrag

a) Mietdauer

Gemäß § 2 Abs. 1 des Vertrags vom 08./23.08.2000 endet das Mietverhältnis am 31.12.2010.

b) Miete

In § 3 Abs. 1 des Vertrags vom 08./23.08.2000 ist eine monatliche Grundmiete von 8,436 €/m² (16,50 DM) geregelt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass es für das Mietverhältnis ab 01.08.2008 bis zum 31.10.2009 bei den mit dem 4. Nachtrag (§ 3 Ziff. 1 und 5) vereinbarten Zahlungen bleiben soll. Dem Mieter werden gleichzeitig die von ihm bis einschließlich der Mietzahlung für den Monat Oktober 2009 verrechneten Mietminderungsansprüche aufgrund von Kosten für die Anmietung von Ersatzflächen zugestanden.

Der Mieter verpflichtet sich jedoch, an den Vermieter die - ebenfalls mit der Miete verrechneten - für den Auszug von Mitarbeitern in Ersatzflächen während der Baumaßnahmen entstandenen Speditionskosten in Höhe von 72.000,00 € (vgl. dazu 6. Nachtrag zum Mietvertrag, Ziff. 2) zu zahlen.

Ab dem 01.11.2009 werden § 3 Ziff. 1 bis 5 des Vertrags vom 08./23.08.2000 wie folgt ersetzt:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Die monatliche Grundmiete beträgt für die NF + VF
5,00 €/m ² , somit für 23.973,2 m ² | 119.866,00 € |
| 2. Die monatliche Grundmiete beträgt für die Nutzung des
Innenhofes mit mindestens 125 PKW-Stellplätzen | 2.109,07 € |
| 3. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit | 41.400,00 € |
| 4. Die monatliche Miete einschließlich des monatlichen Betrages
für die Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit | 163.375,07 € |

Für den Zeitraum vom **01.11.2009 bis zum 31.05.2010** wird die monatliche Grundmiete auf **70.000,00 €** gemindert, da der Mieter Kosten für die Anmietung von Interimsflächen gegen rechnen kann.

Weitere Mietminderungen aufgrund von Kosten für die Anmietung von Interims-/Ersatzflächen, Mietflächenreduzierungen, Speditionskosten o. ä. und solche zum Zustand des Objektes ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung sind ausgeschlossen.

Ziff. 3 laufende Unterhaltung des Objekts

Für die Gewährleistung gelten die Regelungen aus dem Vertrag vom 08./23.08.2000 und des 5. Nachtrages.

Darüber hinaus kann der Mieter nicht mit etwaigen Schadensersatzansprüchen aus dem Zeitraum seit Abschluss dieser Vereinbarung gegen Mietforderungen aus diesem Vertrag aufrechnen.

Ziff. 4 Brandschutzmaßnahmen

Für die Restnutzungsdauer wird durch den Vermieter auf dessen Kosten eine funkgesteuerte mobile Brandmeldeanlage in das Mietobjekt eingebaut und betrieben, die eine unmittelbare Branderkennung und Warnung sämtlicher sich im Gebäude befindlichen Personen gewährleistet.

Das Angebot des Herstellers und eine entsprechende Bestätigung durch die Bauaufsicht der Stadt Dresden ist der heutigen Vereinbarung als Anlage beigefügt (Anlage).

Erforderlich werdende organisatorische Maßnahmen werden durch die Mieterin durchgeführt.

Ziff. 5 Gerichtsstand, Abtretungsausschluss

Der Gerichtsstand Dresden gilt auch für etwaige Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung. Dem Mieter ist es nicht gestattet, zur Erfüllung eigener Schadensersatzansprüche etwaige Ausgleichsansprüche gegenüber dem Vermieter abzutreten. Für diesen Fall verzichtet der Mieter auf etwaige Regressansprüche gegenüber dem Vermieter.

Ziff. 6 Schriftform, Salvatorische Klausel

a)
Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, sofern gesetzlich nicht strengere Formvorschriften zwingend anwendbar sind. Gleiches gilt für Änderungen und Ergänzungen des Schriftformerfordernisses.

b)
Sollte eine gegenwärtige oder zukünftige Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam/nichtig oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen der Vereinbarung nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss der Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt. Die Parteien werden die unwirksame/nichtige Bestimmung oder ausfüllungsbedürftige Lücke durch eine wirksame Bestimmung ersetzen, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen/nichtigen Bestimmung und dem Gesamtzweck der Vereinbarung entspricht.

Ziff. 7 Inkrafttreten, Erledigung

Die in dieser Vergleichsvereinbarung enthaltenen Regelungen treten ab 01.11.2009 in Kraft.

Ziff. 8 Zustimmungsvorbehalt

Die Wirksamkeit dieser Vergleichsvereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden, die bis spätestens zum 21.12.2009 erteilt sein muss.

Andernfalls kommt die Vergleichsvereinbarung nicht zustande.

Dresden,

Freiherr von Künsberg

- Vermieter -

Dresden,

Landeshauptstadt Dresden

- Mieter -