



### **§ 3 Mietzeit und ordentliche Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2016. Die Mietzeit beträgt mindestens 6 Jahre und kann verlängert werden.
- (2) Die Kündigungsfrist beträgt 9 Monate mit Wirkung zum 31.08..
- (3) Eine Kündigung auf Grund von Eigenbedarf, Verkauf und Sanierung wird ausgeschlossen.
- (4) Im Falle des Verkaufs bleibt der Vertrag in Form und Inhalt bestehen. Der Alteigentümer stellt sicher, dass der Vertrag vom neuen Eigentümer übernommen wird.

### **§ 4 Fristlose Kündigung**

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 6.000,00 € übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
- (2) Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn
  - (a) der Vermieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
  - (b) der Vermieter den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.
  - (c) die Betriebserlaubnis für den Hort durch das Landesjugendamt nicht erteilt oder entzogen wird.
  - (d) die Genehmigungen zum Betrieb einer Grund- und einer Mittelschule durch die sächsische Bildungsagentur nicht erteilt oder entzogen wird.

### **§ 5 Mietzins**

- (1) Die monatliche Grundmiete für das erste Jahr beträgt € 5,00/m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine monatliche Miete von € 3.001,59.
- (2) Die Mietpauschale für die nutzbare Außenfläche beträgt jährlich € 1.500,00 ist mit der ersten Monatsmiete des laufenden Schuljahres zu zahlen.
- (3) Der Mieter trägt ferner die Nebenkosten (Anlage 5), welche € 0,80/m<sup>2</sup> betragen. Dies ergibt eine Vorauszahlung in Höhe von 480,31€, welche monatlich, zur Mitte des Monats, zu zahlen ist. Der Vermieter rechnet über die Vorauszahlungen jährlich ab.
- (4) Sämtliche Zahlungen sind kostenfrei auf folgendes Konto zu überweisen:

IBAN: DE 14 8505 0300 0225 7353 42

BIC: OSDDDE81XXX

- (5) Die Vorauszahlung auf die Heizkosten/Wasserkosten erfolgt direkt an die DREWAG. Der Mieter schließt mit der DREWAG einen Wärmelieferungsvertrag ab.
- (6) Eine weitere Mieterhöhung nach dem 01.08.2017 ist nicht zulässig.

### **§ 6 Mietkaution**

Entfällt.

### **§ 7 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Zustimmung des Vermieters vorneh-

- (2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen darf der Vermieter nur in Absprache mit dem Mieter vornehmen lassen.
- (3) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.
- (4) Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

#### **§ 8 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter**

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

#### **§ 9 Außenreklame**

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder anzubringen.
- (2) Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.
- (3) Der Vermieter stellt sicher, dass am und im Gebäude der Horträume, sowie auf dem Außengelände des Hortes keine jugendgefährdenden Inhalte beworben werden. (Anlage 2)

#### **§ 10 Sachen des Mieters**

Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

#### **§ 11 Besondere Vereinbarungen**

- (1) Der Vermieter räumt dem Mieter einen Konkurrenzschutz auf dem in seinem Besitz befindlichem Areal ein.
- (2) Dieser Konkurrenzschutz umfasst die vom Mieter angebotene Dienstleistung einer Kindertagesstätte.
- (3) Im Bedarfsfalle können die öffentlichen Toiletten im Mietobjekt von den Kunden des Mieters mitbenutzt werden.
- (4) Der Mietvertrag wird erst mit der vorliegenden Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt Chemnitz , sowie der vorliegenden Genehmigung durch die sächsische Bildungagentur wirksam.
- (5) Der Mietvertrag wird erst mit der erteilten Baugenehmigung als Sonderbau Schule und Sonderbau Kindertagesstätte für die angemieteten Räume durch das Bauamt Dresden wirksam.

#### **§ 12 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Dresden.

§ 13 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

Dresden, den 30.03 2016

Leipzig, den 30.03.2016  
Grundstück Nr. 111/1  
Leipzig, den 30.03.2016  
06/97  
.....  
(Vermieter)

.....  
(Mietler)

T. für .....  
.....

.....

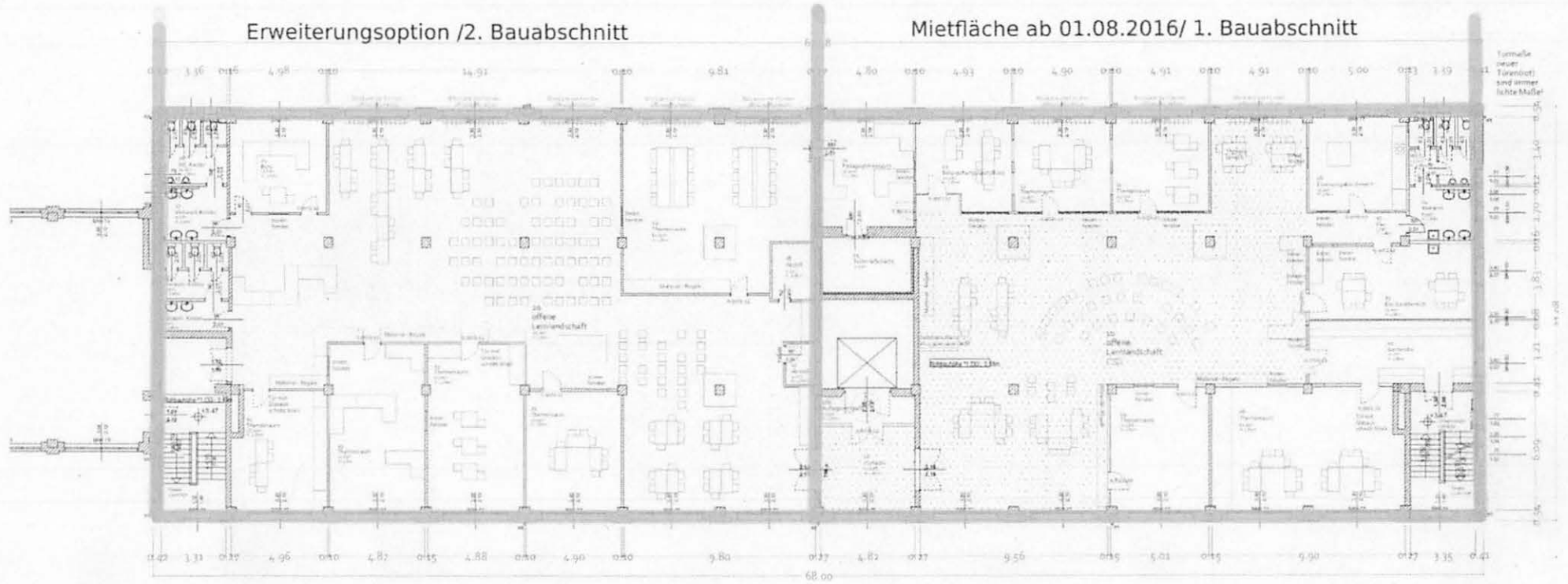
R. J.

Anlagen:

- (1) Grundrisse 1.OG/2.OG
- (2) Abstandsflächenplan
- (3) Stellplatzplan
- (4) Übersicht Transponder
- (5) Aufschlüsselung Nebenkosten

Erweiterungsoption /2. Bauabschnitt

Mietfläche ab 01.08.2016/ 1. Bauabschnitt



Formale  
orient.  
Türenöffn.  
sind immer  
lichte-Masse!

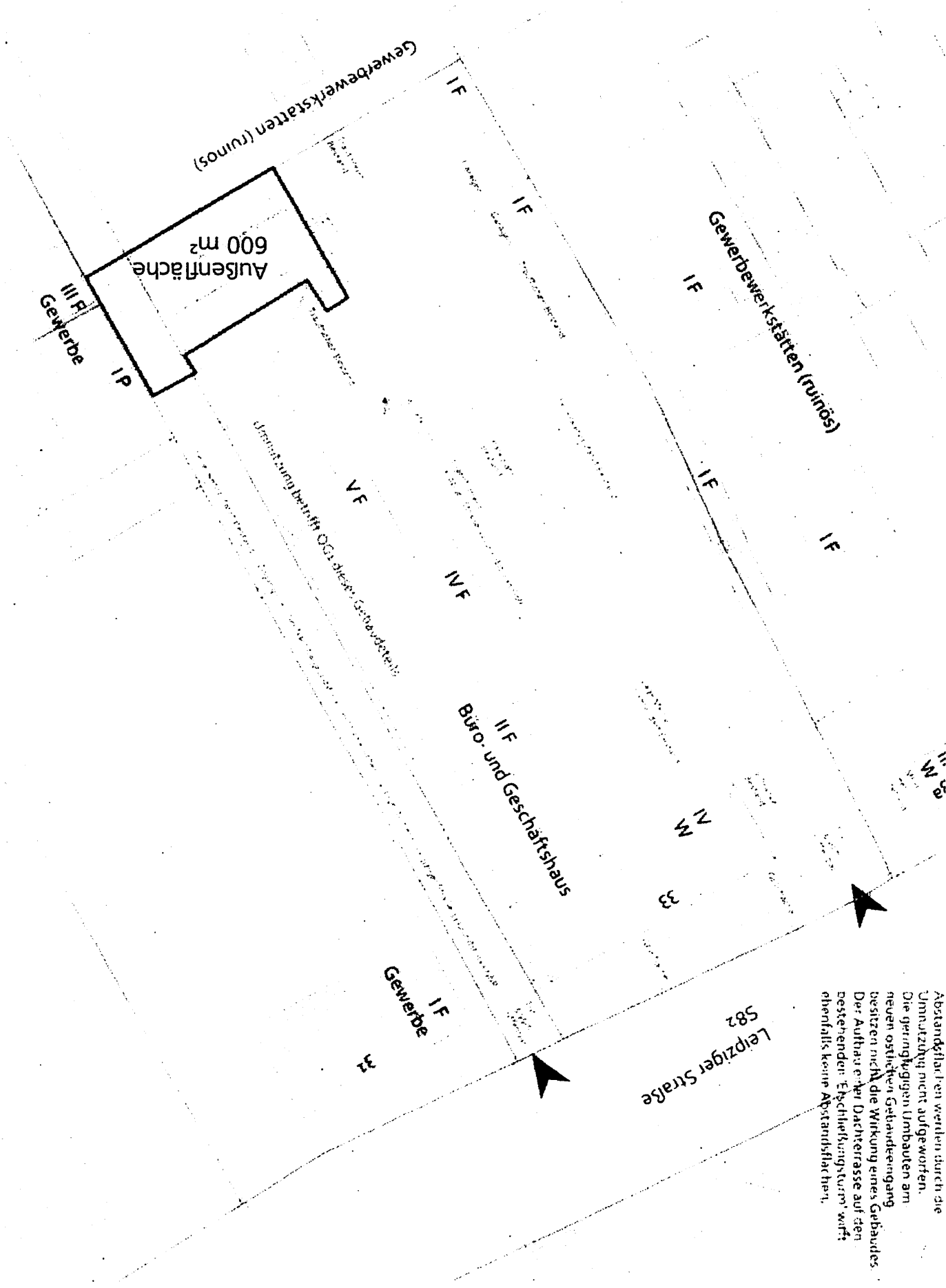
1:100



**Lernbau eines  
Bürohauers ein Geschoss mit Weiter-  
bildungseinrichtung zu einem Schulgeschoss**  
Genehmigung Nr. 100/2016  
10.08.2016



Umbau eines Bürohauses ein Geschoss mit Weiterbildungsnutzung zu einem Schulgeschoss



Abstandsforderungen werden durch die Umnutzung nicht aufgeworfen. Die geringfügigen Umbauten am neuen ostlichen Gebäudeeingang besitzen nicht die Wirkung eines Gebäudes. Der Aufbau einer Dachterrasse auf den bestehenden 'Erschließungsturm' wirkt ebenfalls keine Abstandsforderungen.

## Übersicht Transponder

Anlage 4

Für die Schließanlage wurden 15 Transponder mit folgenden Nummern ausgegeben.

Transpondernummer:

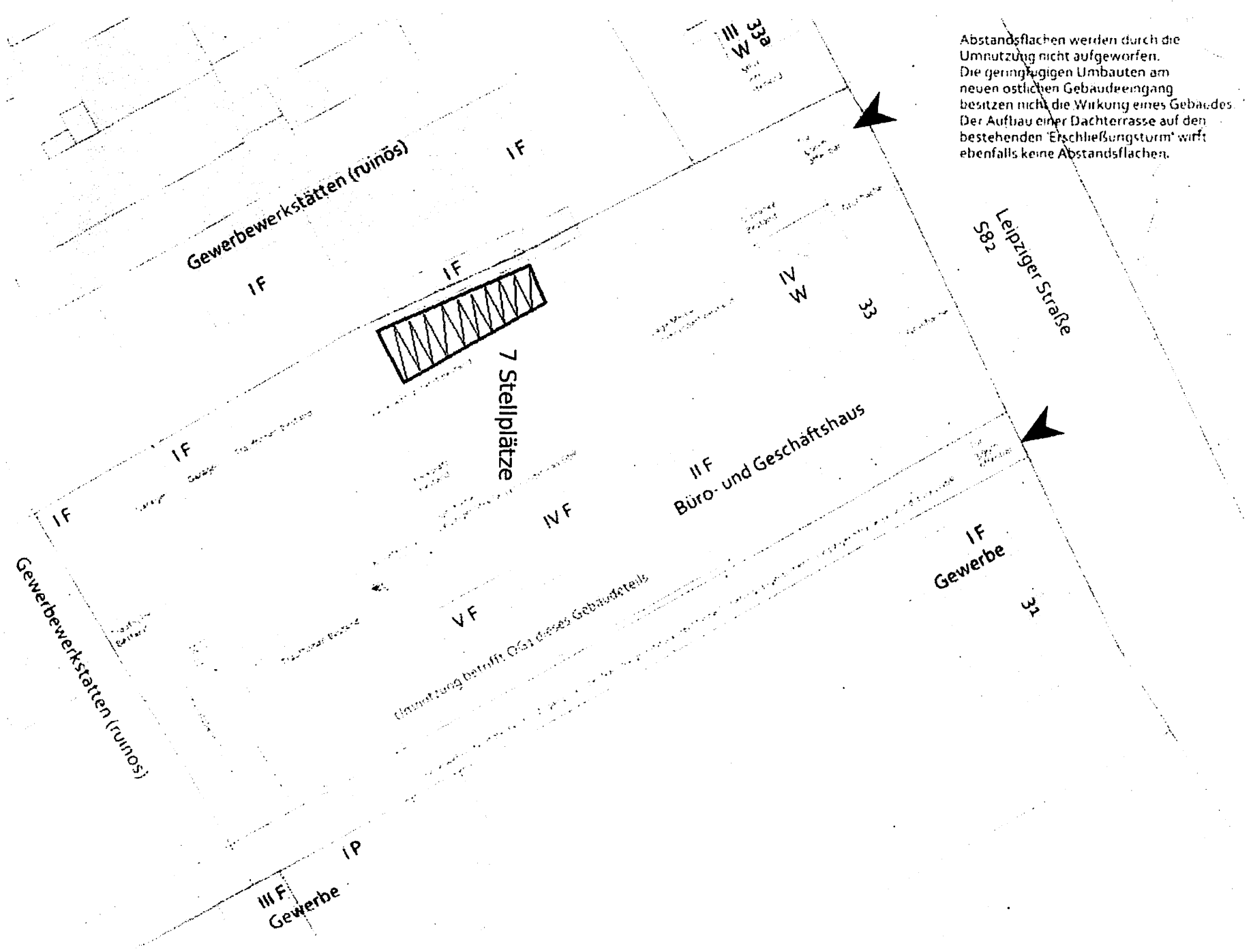
15SQM0268  
15SQM0269  
15SQM0270  
15SQM0331  
15SQM0332  
15SQM0333  
15SQM0334  
15SQM0335  
15SQM0336  
15SQM0337  
15SQM0441  
15SQM0442  
15SQM0443  
15SQM0444  
15SQM0445

Dresden, den .....

---

Mieter





Abstandsflächen werden durch die Umnutzung nicht aufgeworfen. Die geringfügigen Umbauten am neuen östlichen Gebäudeeingang besitzen nicht die Wirkung eines Gebäudes. Der Aufbau einer Dachterrasse auf den bestehenden 'Erschließungsturm' wirft ebenfalls keine Abstandsflächen.



Umbau eines Büroraumes ein Geschoss mit Weiterführung Nutzung zu einem Schulgeschoss