

MIETVERTRAG

zwischen

vertreten durch
Oesterreich Haus
Grundstücksgesellschaft mbH & Co.Kg
Martin – Luther- Straße 8
10777 Berlin
- im nachfolgenden Vermieter genannt -

und

der Landeshauptstadt Dresden (LHD)
Dr. Külz-Ring 19, 01067 Dresden
vertreten durch den Leiter des Regiebetriebes Zentrale Technische
Dienstleistungen (ZTD), Herrn Dr. Blocher
- im nachfolgenden Mieter genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch den Regiebetrieb ZTD, mietet den nachfolgenden Vertragsgegenstand für den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen als Nutzer. Die Zahlungen des vertraglich vereinbarten Mietzinses sowie der Betriebskosten werden durch den Nutzer getätigt.

§1 Mietobjekt

1.1 Vermietet wird das gesamte Grundstück 9/1 sowie 900 m² vom Flurstück 9/2 der Gemarkung Weißig, bestehend aus den im EG und OG gelegenen Räumen sowie einer Freifläche im Außenbereich zur Nutzung als Kindertagesstätte gemäß beigefügter Grundrisszeichnungen (Mieträume gelb umrandet - Anlage 1).

Die vermietbare Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptnutzfläche : EG 832,90 m ² / OG 626,90 m ²	Gesamt: 1.459,80 m²
Nebenfläche:	140,50 m²
Spielfläche Außenbereich	ca. 2.000,00 m²

Die Ausführung der Kindertagesstätte ergibt sich aus der diesem Vertrag als Vertragsbestandteil beigefügten Baubeschreibung. (Anlage 2)

1.2

Das Gebäude ist laut Standortgenehmigung zum Betrieb einer Kindertagesstätte. geeignet. Die Erteilung einer notwendigen Betriebserlaubnis ist Grundlage und Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrages. Der Vermieter sichert zu, alle baulichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Kindertagesstätte zu schaffen.

1.3

Dem Mieter stehen gegenüber dem Vermieter die Ansprüche aus Mietminderung, Schadenersatz und Aufwendungsersatz gem. § 536, 536 a BGB zu. Ansprüche wegen weiterer Folgeschäden sind nicht ausgeschlossen.

1.4

Der Mieter wird in den angemieteten Räumen eine Kindertagesstätte betreiben. Das Mietobjekt darf einer anderen Nutzung nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zugeführt werden.

1.5

Nach erfolgter Baufertigstellung und vor Übergabe des Mietobjektes werden die Flächen gemeinsam geprüft. Dabei dürfen die Flächen nicht mehr als 5 % von den unter Pkt. 1. 1 genannten Flächen abweichen. Im Zweifel werden die Flächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgestellt.

Sollte eine Abweichung von mehr als 5 % festgestellt werden, müssen die Konditionen im Mietvertrag entsprechend angepasst werden.

§2 Mietzeit und Kündigung

2.1 a)

Das Mietverhältnis beginnt voraussichtlich Ende **3. Quartal 2011, spätestens im 4. Quartal 2011**, mit Übergabe der Mietsache und Vorliegen der Betriebserlaubnis und wird für 15 Jahre fest abgeschlossen.

Die erste Mietzahlung erfolgt zum 1. des Folgermonats.

Nach Ablauf der Festmietzeit verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils fünf Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 9 Monaten gekündigt wird. Die Kündigung ist erstmals zum Ende der festen Vertragszeit zulässig.

Die Kündigung hat durch einen eingeschriebenen Brief zu erfolgen, der dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor dem Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein muss. Für die rechtzeitige Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.

Während der Kündigungsfrist hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an Fenstern und anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

2.1 b)

Nach Ablauf der Festmietzeit steht dem Mieter ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre zu. Der Mieter übt die Optionen durch einseitige Erklärung unter einer Frist von 9 Monaten vor Vertragsablauf gegenüber dem Vermieter aus. Die Ausübung der Optionen hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen, der dem Vermieter spätestens am letzten Werktag vor Beginn der 9-Monatsfrist zugegangen sein muss. Für die rechtzeitige Ausübung der Optionen kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs der Erklärungen beim Vermieter an.

2.2

Das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a.
der Mieter mit der Zahlung der Miete gem. 3.1 und der Kosten nach 3.2 dieses Vertrages trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand ist. Ein Zahlungsrückstand liegt vor, wenn der Mieter mit der jeweiligen Zahlung länger als 60 Tage im Rückstand ist;

b.
der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Mahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, die Rechte des Vermieters oder anderer Mieter auf sonstige Weise verletzt oder die Mieträume unbefugt einem Dritten überlässt.

2.3

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall der Miete, Kosten und sonstigen Leistungen bis zu 6 Monaten nach Beendigung des Vertrages sowie für alle Schäden, welche der Vermieter durch die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages in Bezug auf die Mietfläche des Mieters erleidet. Als Mindestschaden kann die Fortzahlung des vereinbarten Mietzinses und der Nebenkosten gem. § 3 Ziffer 3.1 und 3.4 verlangt werden, soweit der Vermieter nicht durch anderweitige Vermietung der Räume schadlos gestellt wird.

2.4

Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten die zum Betreiben einer Kindertagesstätte erforderlichen behördlichen Erlaubnisse (insbesondere §§ 9,10 SächsKitaG) einzuholen und aufrecht zu erhalten.

2.5 Bei Ablauf der Mietzeit findet § 545 BGB keine Anwendung.

2.6 Dem Mieter steht das Recht zur fristlosen Kündigung gem. § 543 BGB zu.

§3 Mietzins und Nebenkosten

3.1 Die Gesamtmonatsmiete ergibt sich wie folgt:

1. 459,80 m ² (Hauptnutzfläche) x 7,75 €/m ²	=	11.313,45 €
140,50 m ² (Nebenfläche) x 4,00 €/m ²	=	562,00 €
Summe Kaltmiete:		11.875,45 €
+ Nebenkostenvorauszahlung (Gesamtnutzfläche) x 1,50 €/m ²	=	2.400,45 €
Gesamt-Monatsmiete		
- inkl. Nebenkostenvorauszahlung	=	14.275,90 €

Für die Außenspielflächen in der Größe von ca. 2.000 m² werden keine Mietzahlungen erhoben.

Die Ausstattung des Gebäudes als Kindertagesstätte und die Außenflächen mit Spielgeräten werden durch den Mieter/Betreiber finanziert.

Der Vermieter verzichtet wirksam auf die umsatzsteuerpflichtige Vermietung.

3.2

Ferner trägt der Mieter alle Nebenkosten, die durch seinen Geschäftsbetrieb entstehen. Der Mieter zahlt folgende Kosten direkt an die Versorgungsträger und schließt hierzu möglichst eine entsprechende Vereinbarung mit den Versorgungsträgern ab: Strom, Müll.

3.3

Zuzüglich zum Grundmietzins trägt der Mieter auch die anteiligen Nebenkosten entsprechend der dem Mietvertrag angefügten Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (Anlage A). Der Mieter verpflichtet sich, den unter 3.1 genannten Betrag als Nebenkostenvorschuss zu leisten. Die einzelnen Beträge ergeben sich aus folgender Aufstellung:

3.4

Kostenarten: Verteilungsschlüssel:

z.B. nach Personenzahl, m²-Wohnfläche, Bruchteilen oder Messgeräten

1.	Wasser	Messgeräte
2.	Kanalgebühren (Abwasser)	Messgeräte
3.	Oberflächenwasser	m ² -Nutzfläche
4.	Straßenreinigung	m ² -Nutzfläche
5.	Grundsteuer	- " -
6.	Hauslicht, allgem. Strom	- " -
7.	Sach- und Haftpflichtversicherungen	- " -
8.	Kosten für Winterdienst	- " -
9.	Hausreinigung	- " -
10.	Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten soweit Geräte vom Vermieter gestellt werden	
11.	Schornsteinfeger	m ² -Nutzfläche
12.	Heizung gemäß Heizungsverordnung	Messgeräte/m ² -Nutzfläche
13.	Aufzug (inkl. Wartung)	m ² -Nutzfläche
14.	Sonstige Betriebskosten in Abstimmung mit dem Mieter	m ² -Nutzfläche
15.	Hauswart ohne Reparaturarbeiten darüber hinaus nur in Abstimmung mit dem Mieter	
16.	Wachdienstkosten, sofern der Mieter es wünscht	
17.	Wartung der Blitzschutzanlagen	m ² -Nutzfläche
18.	Brandschutztechnische Anlagen, Geräte und Einrichtungen	m ² -Nutzfläche
19.	Wartung der Betriebsbereitschaft des Notstromaggregates für die Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	m ² -Nutzfläche
20.	Kosten der Pflege der allgemein zugänglichen Außenanlage	m ² -Nutzfläche

3.5 a)

Darüber hinaus trägt der Mieter die Kosten für die Pflege der zum Mietvertrag gehörenden Freiflächen bzw. Außenspielflächen. Die Hausmeisterdienste werden vom Vermieter gestellt und über die Betriebskostenaufschlüsselung mit abgerechnet. Dieses bezieht sich auch auf die angemieteten Außenspielflächen.

3.5 b)

Falls nach Vertragsabschluss öffentliche Lasten in Bezug auf das Mietobjekt neu eingeführt werden, ist der Vermieter ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung vom Mieter erstattet zu verlangen.

3.6

Der Vermieter legt die Kosten für Leistungen, für die Abschlagszahlungen vereinbart sind, ohne Rücksicht auf den Umfang der Inanspruchnahme auf die Mieter um, soweit die Kosten nicht im einzelnen besonders erfasst oder errechnet werden. Die Nebenkosten sind von dem Mieter ohne Rücksicht darauf zu zahlen, ob und in welchem Umfang er die Gemeinschaftsanlagen des gesamten Objektes nutzt. (Ausnahme: Antennen-Anlage).

Der Umlagemaßstab für die Nebenkosten richtet sich nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche. Die Heizkosten werden entsprechend der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet (30 % Grundkosten, 70 % Verbrauchskosten). Diese Regelung gilt nur für beheizte Flächen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungsart und -zeit für die Nebenkosten oder einzelne Positionen der Nebenkosten zu ändern.

Über die Vorauszahlungen wird einmal jährlich abgerechnet; dies gilt auch für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses. Der ausziehende Mieter wird anteilig für jeden angefangenen Monat belastet. Stellt sich heraus, dass die monatlichen Vorauszahlungen nachweislich zur Deckung der anteiligen Heiz- und Nebenkosten nicht ausreichen, kann der Vermieter die Vorauszahlung anpassen. Analog wird eine Anpassung bei Unterzahlung der Vorauszahlung vorgenommen.

Der Mieter kann innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Abrechnung und dann für einen Zeitraum von vier Wochen Einsicht in die beim Vermieter oder seiner Hausverwaltung vor Ort ausliegenden Unterlagen nehmen.

3.7

Der Mietzins und der Nebenkostenvorschuss sind jeweils am 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig und auf eines noch vom Vermieter zu benennenden Konto:, BLZ:, welches vor Mietbeginn bekannt gegeben wird, zu überweisen.

Der aus der Heiz - / Nebenkostenabrechnung geschuldete Betrag wird 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

3.8

Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl ohne Rücksicht auf etwaige Angaben des Mieters auf die offenen Forderungen aus diesem Vertrag oder anderen mit dem Mieter abgeschlossenen Verträgen verrechnen.

Teilzahlungen werden zunächst auf die Grundmiete, Nebenkostenvorauszahlungen und dann auf die abgerechneten Nebenkosten abgerechnet.

§4 Wertsicherungsklausel

4.1

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2010 = 100 um mehr als 5 Prozent gegenüber dem Stand des Mietbeginns bzw. der letzten Mietanpassung, so verändert sich die Grundmiete im gleichen Verhältnis, wie die Veränderung des genannten Lebenshaltungskostenindex, und zwar rückwirkend von dem Monatsersten an, der auf die Veränderung folgte.

4.2

In jedem Fall neuerlicher Änderung dieses Indexes um mehr als 5 Prozent gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Grundmiete mit Wirkung ab dem Monatsersten des auf den Monat der jeweiligen Änderung des Indexes folgenden Monats.

4.3

Der Vermieter hat in den Fällen der Erhöhung bzw. der Ermäßigung der Grundmiete dem Vertragspartner diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung nicht sofort, bedeutet dies kein Verzicht auf die Anpassung.

4.4

Sollte an Stelle des zuvor genannten Lebenshaltungskostenindex, ein neuer, amtlicher Lebenshaltungskostenindex treten, so gelten diese Bestimmungen entsprechend.

§5 Aufrechnung, Zurückbehaltung

5.1

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen des Vermieters weder mit Gegenforderungen aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, dass Forderungen des Mieters unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

5.2

Der Vermieter errichtet das Mietobjekt gemäß den Baubeschreibungen unter Berücksichtigung etwaiger Sonderwünsche des Mieters. Abweichungen von den Baubeschreibungen sind zulässig, wenn die Abweichung für den Mieter keine Nachteile bringt oder wenn sie aus technischen Gründen oder wegen behördlicher Anordnungen notwendig sind.

Die Vertragspartner werden am Tag der Übergabe des Mietobjektes ein Übergabeprotokoll erstellen und

unterzeichnen.

5.3

Bei nicht rechtzeitiger Freimachung oder Fertigstellung der Mietsache aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, macht sich der Vermieter gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig.

§6 Benutzung und Gebrauchsüberlassung

6.1

Der Mieter übt gegenüber den Nachbarmietern die gebotene Rücksichtnahme bei der Nutzung der Mieträume aus.

Der Mieter hat für das Verhalten seiner Mitarbeiter und Besucher einzustehen.

6.2

Dem Mieter obliegt die Beibringung und Aufrechterhaltung der für den Betrieb der Geschäftsräume, der Praxis oder des sonstigen Gewerbes evtl. erforderlichen Konzession oder sonstiger behördlicher Genehmigungen. Der Vermieter ist berechtigt, sich die entsprechenden Unterlagen jederzeit nachweisen zu lassen.

Soweit das Mietobjekt nicht mehr als Kindertageseinrichtung betrieben wird ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen gem. § 580 a Abs. 2 BGB zu kündigen.

6.3

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen zu lassen.

6.4

Der Mieter hat sich durch Augenschein von den im gleichen Anwesen geführten Gewerbebetrieben Kenntnis verschafft. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass ganz oder teilweise Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Gewerbe eines anderen Mieters bestehen oder in Zukunft entstehen. Der Vermieter hat keine Pflicht zum Einschreiten gegen andere Mieter aus Gründen des Wettbewerbsschutzes. Er behält sich auch das Recht vor, weitere Mietverhältnisse ohne Rücksicht auf Wettbewerbsschutz einzugehen.

6.5

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt an freie Träger der Jugendhilfe unterzuvermieten oder zum Gebrauch zu überlassen, soweit nicht berechnete Interessen des Vermieters entgegenstehen. Der Mieter ist verpflichtet, seine Absicht mindestens vier Monate vor der Untervermietung dem Vermieter schriftlich anzukündigen.

6.6

Im Fall einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

6.7

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderung des Vermieters zur Sicherheit ab.

§7 Benutzung der Aufzugsanlagen, Elektrizität, Gas, Wasser, Heizung

7.1

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

7.2

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen.

Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, muss der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

7.3

Wenn die Strom -, Gas - oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen (z.B.

Feuer, Erdbeben) eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

7.4

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb zu halten.

§8 Übergabe, Instandhaltung und bauliche Maßnahmen

8.1

Der Vermieter trägt die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes.

8.2

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume sowie zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume jederzeit zugänglich zu halten. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, verzichtet er darauf, Schadenersatzansprüche geltend zu machen; Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn die baulichen Veränderungen das Mietobjekt selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen für die Nutzung des Mietobjektes durch den Mieter haben. Minderungsrechte aufgrund von Bauarbeiten, die das Mietobjekt nicht betreffen, stehen dem Mieter nicht zu.

Wenn aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnung bauliche Änderungen oder Einbauten notwendig werden, so trägt die Kosten hierfür der Mieter, soweit die Änderungen und Einbauten durch seinen Gewerbebetrieb veranlasst sind.

8.3

Will der Mieter Um- oder Einbauten für seine Zwecke vornehmen, so bedarf es hierzu der Zustimmung des Vermieters. Etwa notwendige behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen, wobei der Vermieter Bauanträge etc. des Mieters - soweit erforderlich - auf Anforderung mit unterzeichnen wird.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

8.4

Der Mieter hat die Teile der Installationseinrichtungen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Klingelanlage, Fenster- und Türverschlüsse, Heizungs- und Kocheinrichtungen, Rolläden sowie alle weiteren Einrichtungen, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (z.B. Wasserhähne, Fensterwirbel, Ventile), auf eigene Kosten in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten (Kleinstreparaturen).

Diese Verpflichtung besteht bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Kleinstreparaturen bis zu 3,5% der Jahreskaltmiete.

Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Abständen auf seine Kosten durchzuführen, soweit sie erforderlich sind. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Der Mieter ist berechtigt, die Arbeiten selbst vorzunehmen, die Durchführung der Arbeiten ist vorher mit dem Vermieter abzustimmen.

Natur lasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

8.5

Schäden am und im Haus sowie in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

8.6

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker schuldhaft verursacht worden sind.

Der Mieter hat auf seine Kosten die Versicherungen über den Gebäudeinhalt (Einrichtung) abzuschließen. Der Mieter übernimmt außerdem das Glasbruchrisiko für die zu seinem Mietbereich gehörenden Fenster. Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, aufrechtzuerhalten und auf Verlangen dem Vermieter insoweit den Bestand des angemessenen Versicherungsschutzes nachzuweisen.

§9 Verkehrssicherungspflicht

9.1

Der Mieter ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt einschließlich der vermieteten Außenanlagen zuständig.

9.2

Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt frei, soweit der Schaden nicht darauf beruht, dass der Vermieter ihm bekannte bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

§10 Beendigung und Rückgabe des Mietobjektes

10.1

Bei Beendigung des Mietverhältnisses - gleich aus welchem Rechtsgrund - hat der Mieter dem Vermieter den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit in folgendem Zustand zurückzugeben:

- a. Entfernung aller beweglichen Einrichtungsgegenstände und aller Einbauten.
- b. Demontage aller Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen sowie die Beseitigung entstandener Schäden durch die Anbringung an der Fassade.

c.
Vollständige und fachmännische Renovierung aller Räume. Vorhandene Teppichböden sind von dem Mieter bei Auszug durch solche gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

d.
Rückgabe sämtlicher vom Vermieter ausgehändigter bzw. zusätzlich angefertigter Schlüssel.

10.2

Statt der Verpflichtung zur Rückgabe in renoviertem Zustand kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes nach folgender Maßgabe bezahlt:

'Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvorschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %, länger als 5 Jahre 100 %. Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen.

10.3

Über die Rückgabe der Mietsache ist vom Mieter und Vermieter ein gemeinsam erstelltes Übergabeprotokoll zu unterzeichnen und eine Rückgabebescheinigung auszustellen, in der etwaige Beanstandungen und Mängel aufzunehmen sind.

§11 Reklame

11.1

Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen.

11.2

Sonstige Vorrichtungen, die der Werbung dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses und den Innen- oder Außenflächen der Fenster nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Die damit verbundenen Kosten, einschließlich evtl. Genehmigungsgebühren, hat der Mieter zu tragen. Beabsichtigt der Vermieter, die dem Mieter zur Anbringung von Reklameeinrichtungen zur Verfügung gestellten Flächen oder Anlagen zu renovieren, zu ändern oder zu reparieren, ist der Mieter verpflichtet, seine Reklameeinrichtungen auf eigene Kosten zu entfernen, zu lagern und nach Beendigung der Arbeiten wieder anzubringen.

11.3

Die Einholung der behördlichen Genehmigung der von dem Vermieter gebilligten Werbeträger ist Sache des Mieters. Der Vermieter hat dabei, soweit gesetzlich erforderlich, mitzuwirken.
Der Mieter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Herstellung, Anbringung und Instandhaltung der Werbeanlage. Er hat auch für die notwendige Standfestigkeit zu sorgen. Der Mieter haftet für Personen- und Sachschäden, die durch die Anlagen Dritten entstehen.

§12 Betreten der Mietsache

12.1

Der Vermieter ist zur Wahrung seiner berechtigten Interessen -insbesondere zur Feststellung etwaiger Schäden - berechtigt, die vermieteten Räume nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Mieter zu angemessener Tageszeit zu betreten oder durch einen Beauftragten betreten zu lassen.

Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

12.2

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten oder dem neuen Mietinteressenten während der Geschäftsstunden betreten.

§13 Mehrere Personen als Mieter

13.1

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

13.2

Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt.

13.3

Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter gleiche Wirkung. Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.

§14 Rechtsnachfolge, Vermieter

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Vermieters durch Verkauf des Objektes oder der Gesellschaft an einen Dritten, bleibt das Mietvertragsverhältnis davon unberührt. Der Vermieter hat dem Mieter dazu im Vorfeld in angemessener Frist eine Informationspflicht.

§15 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

§16 Teilunwirksamkeitsklausel

Die eventuelle Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Gültigkeit der übrigen nicht. Die unwirksame Bestimmung soll durch eine wirksame derart ersetzt werden, dass sie dem Wesensgehalt der unwirksamen Klausel am nächsten kommt.

§17 Sonstige Vereinbarungen

17.1 Als Anlage zum Vertrag gilt das Übergabeprotokoll (Anlage 3).

17.2

Der Mieter darf in üblicher Weise Hinweisschilder auf die Einrichtung im Eingangsbereich nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter anbringen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Vermieter auf Wunsch des Mieters ein Schild mit Umzugshinweisen für die Dauer von 6 Monaten dulden.

17.3

Der Mietvertrag ist vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung gültig, wobei die Baugenehmigung keine negativen Auflagen der Kinderbetreuung beinhalten darf. Der Mietvertrag erhält seine Rechtskraft, wenn von beiden Parteien die erforderlichen Beschlüsse der Gremien vorliegen.

Dresden, den

Mieter

Vermieter

Zum Mietvertrag gehören die Anlage A (Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) sowie die Anlage 1 (Grundrisszeichnungen), die Anlage 2 (Baubeschreibung), die Anlage 3 (Übergabeprotokoll) und die Anlage 4 (Lageplan)