

**Mietvertragsentwurf**

**M i e t v e r t r a g**  
**für gewerbliche Räume**

zwischen

**Cultus gmbH der Landeshauptstadt Dresden,**  
**Freiberger Straße 18, 01067 Dresden**

vertreten durch den Geschäftsführer, Matthias Beine

**- Vermieterin -**

und

**Landeshauptstadt Dresden,**  
**Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

vertreten durch den Oberbürgermeister, Dirk Hilbert,

dieser vertreten durch den Beigeordneten für Bildung und Jugend, Hartmut Vorjohann

**- Mieterin -**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**Präambel**

Die Landeshauptstadt Dresden mietet den nachfolgenden Mietgegenstand für den Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen Dresden als Nutzer. Die Zahlungen der vertraglich vereinbarten Miete sowie der Betriebskosten werden durch den Nutzer getätigt.

**§ 1 Mietgegenstand**

- a) Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 444/79 der Gemarkung Strehlen, Geystraße in 01156 Dresden, welches sich im Eigentum des Vermieters befindet, werden in einem zu errichtenden Neubau die unter lit. b bezeichneten Räume und Flächen zum Betrieb einer Kindertageseinrichtung vermietet:
- ca. **1.302 m<sup>2</sup>** umbaute Nutz-, Gemeinschafts-, Verkehrsflächen
  - eine gestaltete, genehmigungsfähige Außenanlage mit mindestens **1.300 m<sup>2</sup>** reiner Spielfläche sowie einer Erschließungsfläche von ca. **300 m<sup>2</sup>** inklusive der dazugehörigen Bepflanzungen.
- b) Grundlage für die Bemessung und Gestaltung der vorgenannten Mietflächen ist die Zielstellung der Mieterin, dort eine Kindertageseinrichtung für ca. 120 Kinder zu unterhalten. Der Mietgegenstand ergibt sich im Einzelnen nach seiner genauen Lage, Gestaltung und Ausstattung aus den diesem Vertrag beigefügten Anlagen 1 bis 3, die zu Bestandteilen dieses Vertrages durch Anheftung und Unterzeichnung durch die Parteien gemacht werden; hierbei handelt es sich derzeit um die als **Anlage 1** bezeichneten Grundrisse, die Baubeschreibung in **Anlage 2**, die als „Raumbuch“ bezeichnete Aufstellung aller vermieteten Räume unter Angabe von deren Lage nach Gebäudeteil und Stockwerk, deren Funktion sowie deren Fläche **als Anlage 3**.

- c) Nach erfolgter Baufertigstellung und vor Übergabe des Mietobjektes werden die in lit. a bzw. in der Anlage 3 genannten Flächenmaße von den Parteien gemeinsam geprüft. Dabei dürfen die tatsächlichen Flächenmaße nicht mehr als 3 Prozent von den unter lit. a genannten Maßen abweichen. Bei Zweifel auch nur einer der Parteien werden die Flächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur festgestellt. Die Kosten hierfür tragen die Vermieterin und die Mieterin je zur Hälfte. Sollte hierbei eine Abweichung von mehr als 3 Prozent festgestellt werden, müssen die Konditionen im Mietvertrag entsprechend angepasst werden. Sollte sich nach Prüfung herausstellen, dass die Fläche innerhalb der Toleranzgrenzen liegt, hat die veranlassende Partei die Kosten komplett zu tragen.
- d) Die Innenausstattung des Vertragsobjekts (z. B. loses und fest eingebautes Mobiliar, Garderoben, Küchenausstattung) sowie die Beschaffung von Außenspielgeräten werden durch die Mieterin finanziert.

## § 2 Nutzung des Mietgegenstandes

- a) Die Vermieterin stellt den Mietgegenstand der Mieterin als Kindertageseinrichtung zur Verfügung.
- b) Die Mieterin darf den Mietgegenstand nur in Abstimmung mit der Vermieterin zu anderen als den in lit. a bestimmten Zwecken und Geschäftszweigen benutzen. Die Tierhaltung ist bis auf Kleintierhaltung unzulässig.

## § 3 Mietpreis und Betriebskosten

- a) Die monatliche Miete berechnet sich wie folgt:  
Mietflächen im Gebäude  $1.302 \text{ m}^2 \times 14,42 \text{ €/m}^2 = 18.774,84 \text{ €}$   
Für die Außenspielflächen in der Größe von ca.  $1.300 \text{ m}^2$  reiner Spielfläche sowie einer Erschließungsfläche von ca.  $300 \text{ m}^2$  werden keine Mietzahlungen erhoben.  
Die Vermieterin erhebt auf der Grundlage der Angaben der Mieterin zusätzlich zur vorgenannten Miete keine Umsatzsteuer. Die Mieterin erklärt, dass der Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze nutzt, die den Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 UStG ausschließen. Die Mieterin erklärt weiterhin, dass sie ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 25 UStG erzielt.
- b) Die Mieterin trägt alle Nebenkosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb entstehen. Sie zahlt nachfolgende Kosten direkt an die Versorgungsträger und schließt hierzu möglichst eine entsprechende Vereinbarung mit den Versorgungsträgern:

- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Müllabfuhr

Soweit Rechnungen an die Vermieterin gehen, leitet diese selbige zur sofortigen Begleichung an die Mieterin weiter.

Die Mieterin unterhält auf eigene Kosten einen etwaigen erforderlichen Hausmeisterdienst. Sie hat auf eigene Kosten für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung innerhalb des Mietgegenstandes sowie für die Pflege ihrer ihr zugeordneten Freiflächen Sorge zu tragen.

Zudem trägt die Mieterin die Kosten für die Pflege der zum Mietvertrag gehörenden Außenspielflächen. Dies bezieht sich auch auf die Wartung und Instandsetzung der von der Mieterin zu beschaffenden Außenspielgeräte.

Ferner hat die Mieterin alle übrigen in § 2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 genannten Betriebskosten zu tragen. Dies sind insbesondere:

- die anteiligen Heizungskosten
- anteilige laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- anteilige Kosten der Sach- Versicherung für Grundstück und Gebäude
- anteilige Straßenreinigung
- anteilige Schornsteinfegergebühren
- anteilige Niederschlagswassergebühren
- anteilige Grundsteuer

Darüber hinaus trägt die Mieterin die nachstehenden sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, soweit sie anfallen:

- Wartung Blitzschutzanlagen
- Wartung brandschutztechnischer Anlagen, Geräte und Einrichtungen, Feuerlöschgeräte
- Wartung Rauchabzugsanlage
- Wartung Sanitäreanlagen (TW- und Entwässerungsanlagen)
- Wartung Heizungsanlage
- Wartung ortsfeste Elektroinstallation
- Wartung Dachrinnenreinigung (soweit es sich um eine örtlich bedingte, regelmäßig erforderliche Durchführung handelt)
- Wartung Lastenaufzug
- Wartung lufttechnischer Anlagen
- Wartung Schließanlagen (Prüf- und Nachstellkosten nicht inbegriffen)
- Wartung Sicherheitsbeleuchtung einschl. Batterieanlage
- Wartung Einbruchmeldeanlage
- Wartung Hausalarmanlage
- Wartung Fettabscheider

Der monatliche Vorauszahlungsbetrag für die Nebenkosten beträgt (Gesamtnutzfläche von 1.302 qm x 2,00 €/qm =) 2.604 €

**Die Gesamtmonatsmiete beträgt bei Vertragsabschluss 21.378,84 €**

- c) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, fällig. Der Gesamtbetrag ist auf folgendes Konto der Vermieterin zu überweisen:

**XXX**

- d) Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen. Die Erhöhung oder Senkung von Betriebskosten berechtigt die Vermieterin, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Diese Anpassung kann mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgen.
- e) Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben. Befindet sich die Mieterin mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern die Mieterin sie nicht anders bestimmt, zuerst auf die Hauptschuld und zwar zunächst auf die ältere Schuld, dann auf die Zinsen und zuletzt auf etwaige Kosten anzurechnen.
- f) Während der Mietzeit kann die Vermieterin einen geeigneten, angemessenen, einheitlichen oder unterschiedlichen Umlengungsmaßstab zum Anfang eines Berechnungszeitraumes neu bilden.

Wird der Verbrauch von Betriebskosten durch Messgeräte vom Kundendienst eines Unternehmens ermittelt, erfolgt die Umlegung nach der üblichen Verbrauchsermittlungs- und Abrechnungsweise des beauftragten Unternehmens.

- g) Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 sind auf die Mieterin umlagefähig, soweit die Vermieterin die Grundsätze der wirtschaftlichen Betreibung des Objektes einhält.
- h) Falls nach Vertragsabschluss öffentliche Lasten in Bezug auf das Mietobjekt neu eingeführt werden, ist die Vermieterin ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Geltendmachung an berechtigt, die dadurch jeweils entstehende Mehrbelastung von der Mieterin erstattet zu verlangen.
- i) Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung seitens der Mieterin gegenüber Forderungen auf Miete und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Unberührt bleibt das Recht der Mieterin zur Minderung der Miete.

#### **§ 4 Wertsicherungsklausel**

- a) Die Nettokaltmiete unterliegt ab Vertragsschluss folgender Wertsicherungsklausel: Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis April 2010 = 100) um mehr als 5 Prozent gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Beginns dieser Wertsicherungsklausel (Satz 1), so verändert sich die Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats. Wenn aufgrund dieser Vereinbarung eine Anpassung der Miete durchgeführt worden ist, wird die Anpassungsklausel gemäß den Bestimmungen des vorangegangenen Satzes jeweils erneut anwendbar und es ist entsprechend die Miete jeweils erneut anzupassen, sobald sich seit der letzten Mietanpassung eine weitere Änderung des vorgenannten Indexes um dann jeweils weitere 5 Prozent ergibt.
- b) Die Vermieterin wird der Mieterin jede Veränderung der Miethöhe nach der Regelung unter lit. a durch eine entsprechende Berechnung der neuen Miethöhe in Schriftform und unter Angabe des Zeitpunkts der maßgeblichen Änderung des Indexes sowie des daraus resultierenden Zeitpunkts der Veränderung der Miethöhe mitteilen. Die aus einer solchen Änderung der Miethöhe fälligen Mietnachzahlungen oder -erstattungen sind einen Monat nach Zugang dieser Mitteilung bei der Mieterin zur Zahlung fällig, ohne dass es der Mahnung oder Fristsetzung bedarf. Ein Verzug der Zahlung der Erhöhungsbeiträge bzw. der Rückerstattung tritt erst nach Ablauf einer angemessenen Frist nach Eingang der Änderungsmitteilung ein.
- c) Falls die Basis der Berechnung des in vorstehendem Absatz genannten Indexes nicht fortgeführt wird oder der Index selbst abgeschafft werden sollte, vereinbaren die Parteien, dass die Miete an einen anderen Index gekoppelt werden soll, der dem geänderten oder abgeschafften am nächsten kommt.

#### **§ 5 Übernahme des Mietgegenstands**

- a) Die Mieterin übernimmt das gemäß der als Anlage 2 beigefügten Baubeschreibung sanierte Gebäude sowie die entsprechend gestalteten Außenanlagen (Terrassen, befestigte Flächen, Rollerbahn, Garten, Zuwegung, Einfriedung) sobald sich diese Teile des Mietgegenstands insgesamt in bezugsfertigem Zustand befinden und die Nutzungsfreigabe durch das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden sowie die Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt Sachsen vorliegen.

- b) Bei der Übernahme wird die Mieterin den Mietgegenstand eingehend besichtigen. Die Parteien werden dabei ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem etwaige Mängel, das sind auch Abweichungen von der Baubeschreibung, und etwaige Mietminderungsansprüche sowie die Vereinbarungen zur Beseitigung solcher Mängel festgehalten werden. Dieses Protokoll wird von beiden Parteien unterzeichnet und als **Anlage 5** durch Anheftung zum Bestandteil dieses Vertrages gemacht werden. Nicht im Protokoll vermerkte Umstände und Besonderheiten sind als vertragsgemäß anerkannt.

#### **§ 6 Mietbeginn, Mietzeit, Rücktritt, Kündigung, Verlängerungsoption**

- a) Das Mietverhältnis beginnt mit der Übernahme des Mietgegenstands durch die Mieterin (§ 5). Die von der Vermieterin hierfür zu schaffenden Voraussetzungen sind - vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen unter lit b - bis spätestens 24 Monate nach dem zur Durchführung dieses Vertrags erforderlichen Stadtratsbeschluss herzustellen.

Eine Ausfertigung des vorgenannten Beschlusses wird unverzüglich nach dessen Ergehen der Vermieterin von der Mieterin vorgelegt. Eine von beiden Parteien unterzeichnete Kopie dieses Beschlusses wird sodann diesem Vertrag als **Anlage 6** angeheftet werden, um das Datum der Beschlussfassung zum schriftlichen Vertragsinhalt zu machen.

- b) Die Vermieterin wird der Mieterin bis spätestens zwölf Monate nach dem Tag der Beschlussfassung durch den Stadtrat eine schriftliche Mitteilung machen, wenn sich die in lit. a Satz 2 festgelegte Dauer der von ihr für die Übernahme des Mietgegenstands zu schaffenden Voraussetzungen (im Folgenden kurz: „Herstellungsdauer“) verzögert. Beträgt die mitgeteilte voraussichtliche Verlängerung der Herstellungsdauer mehr als sechs Monate, steht der Mieterin innerhalb von drei Wochen ab dem Empfang dieser Mitteilung das Recht zu, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin von diesem Vertrag zu zurückzutreten. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit des Rücktritts ist der Zugang bei der Vermieterin.

Beträgt die mitgeteilte voraussichtliche Verlängerung der Herstellungsdauer nicht mehr als sechs Monate oder macht die Mieterin trotz Mitteilung einer mehr als sechs Monate betragenden Verlängerung der Herstellungsdauer von ihrem vorstehenden Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, verlängert sich die Herstellungsdauer um den durch die Vermieterin mitgeteilten Zeitraum. Für diesen Fall verpflichten sich beide Parteien, eine von ihnen beiden unterzeichnete Kopie der Mitteilung der Vermieterin über die Verlängerung der Herstellungsdauer diesem Vertrag als **Anlage 6** beizufügen, um die so verlängerte Herstellungsdauer zum Gegenstand des schriftlich vereinbarten Vertragsinhalts zu machen.

Überschreitet die tatsächliche Herstellungsdauer die nach den vorstehenden Bestimmungen vertraglich vereinbarte Herstellungsdauer, steht der Mieterin das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag zu. Dieses Recht erlischt mit der Übernahme des Mietgegenstands durch die Mieterin (§ 5).

- c) Vom Mietbeginn an ist der Vertrag auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen und endet nach Ablauf dieser Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine vorherige Kündigung ist - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.  
Die erste Mietzahlung erfolgt zum Beginn des Folgemonats nach Übernahme des Mietgegenstands.
- d) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über ordentliche und außerordentliche Kündigung Anwendung.
- e) Die Vermieterin räumt der Mieterin ein Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses um einmal 5 Jahre ein. Die Erklärung der Mieterin, dass sie das Optionsrecht auf Verlängerung des

Mietverhältnisses ausübt, muss spätestens 6 Monate vor Vertragsende der Vermieterin zugehen. Die Erklärungen müssen schriftlich erfolgen und sind als **Anlage 7** durch Anheftung zum wesentlichen Bestandteil dieses Vertrags zu machen.

### **§ 7 Außerordentliches Kündigungsrecht**

- a) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- b) Beiden Parteien steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde gem. § 543 BGB zu.

### **§ 8 Versicherung**

- a) Die Mieterin hat eine Haftpflichtversicherung mit angemessener Versicherungssumme abzuschließen und auf ihre Kosten aufrechtzuerhalten. Auf Verlangen hat die Mieterin der Vermieterin den Abschluss und die laufende Zahlung der Prämie durch Vorlage oder Einsichtnahme der Versicherungspolice bzw. der Prämienquittungen nachzuweisen.
- b) Die Vermieterin hat das Objekt gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert.

### **§ 9 Ausstattung und Betrieb**

Die Vermieterin verpflichtet sich, die erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Errichtung und vertragsgemäße Nutzung des Gebäudes auf ihre Kosten einzuholen. Eventuelle Auflagen in behördlicher und baulicher Hinsicht, die im Zusammenhang mit der Nutzungsgenehmigung der Kindertageseinrichtung stehen, erfüllt die Vermieterin auf ihre Kosten. Dies gilt nur für solche Leistungen, die entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Baubeschreibung in Verantwortung der Vermieterin erbracht werden.

### **§ 10 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen**

- a) Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.
- b) Die Mieterin hat in der Mietsache für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen; die vorhandenen Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten. Die Kosten für Wartung und Revision einer durch die Vermieterin im Küchenbereich installierten Lüftungsanlage trägt die Mieterin.
- c) Für die Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes, sowie der zu der Mietsache oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist die Mieterin ersatzpflichtig, wenn sie von ihr oder den zu ihrem Betrieb gehörigen Personen, wie Kindern, Eltern und Besuchern sowie Untermietern, Lieferanten, Handwerkern usw. schuldhaft verursacht worden sind.

Leistet die Mieterin Schadenersatz ist die Vermieterin verpflichtet, der Mieterin etwaige Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

Eine Ersatzpflicht der Mieterin bei Vandalismus durch Dritte ist hiervon ausgeschlossen, soweit die Verkehrssicherungspflichten durch die Mieterin eingehalten wurden. Die Beweispflicht für Vandalismus trägt die Mieterin.

- d) Die Mieterin ist verpflichtet, auf ihre Kosten die Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, ggf. das Streichen der Fenster innen und Außentüren innen) in den Mieträumen in angemessenen Zeiträumen durchzuführen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Renovieren der Mietsache bei Erforderlichkeit auszuführen, wozu die Anlagen 2 und 6 zur entsprechenden Bewertung heranzuziehen sind. Alle Schönheitsreparaturen (außer dem Streichen der Wände), sind - soweit die technischen Möglichkeiten dies zulassen - in Umfang und Ausführung mit der Vermieterin abzustimmen. Naturalisiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.
- e) Die Mieterin hat ferner Teile der Installationseinrichtungen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Klingelanlagen, Fenster- und Türverschlüsse, Heizungs- und Kocheinrichtungen, Rollläden sowie weitere Einrichtungen, die dem häufigen Zugriff der Mieterin ausgesetzt sind, auf eigene Kosten in gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.
- f) Reparaturen und kleinere Instandhaltungen hat die Mieterin je bis zur Höhe von 1.000,00 € zzgl. Umsatzsteuer, jährlich jedoch insgesamt maximal bis 4 Prozent der Jahreskaltmiete, selbst zu tragen.
- g) Jeden an der Mietsache entstehenden Schaden hat die Mieterin unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig.
- h) Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die der Mieterin an den ihr gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass die Vermieterin den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung der Vermieterin grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung in Höhe von 10.000.000,00 € begrenzt.

### **§ 11 Betreten der Mieträume durch die Vermieterin**

Der Vermieterin oder einem von ihr Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten nach rechtzeitiger Anmeldung und zu angemessener Tageszeit gestattet. Auf einen ungestörten betrieblichen Ablauf ist Rücksicht zu nehmen.

### **§ 12 Veränderungen an und in der Mietsache durch die Mieterin**

- a) Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin vorgenommen werden. Auf Verlangen der Vermieterin ist die Mieterin verpflichtet, die Um- und Einbauten ganz oder teilweise im Falle ihres Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts der Vermieterin bei der Einwilligung bedarf. Ansonsten bedarf die Entfernung beim Auszug der Abstimmung mit der Vermieterin.
- b) Will die Mieterin Festeinbauten (z. B. Einbauschränke, Einbauküche usw.), mit denen sie die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen, hat sie sie zunächst der Vermieterin zur Übernahme anzubieten. Dabei hat die Mieterin ihre Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn die Vermieterin die Einrichtungen übernehmen will, hat sie der Mieterin einen angemessenen Ausgleich (mindestens in Höhe des Zeitwerts) zu leisten.
- c) Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin angeschlossen werden.

Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und die Mieterin es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

- d) Die Mieterin hat das Recht auf Anbringung eines Firmenschildes bzw. Schildes zur Bezeichnung der Einrichtung im Bereich des Eingangs des Gebäudes. Art und genauer Ort der Beschilderung werden im Einvernehmen mit der Vermieterin festgelegt. Die Benutzung und ggfs. Gestaltung der Außenwände bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
- e) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin Schilder und ggf. Werbeanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

### **§ 13 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch die Vermieterin**

- a) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen.
- b) Die Mieterin hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat sie die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Auf die betrieblichen Belange der Mieterin ist Rücksicht zu nehmen. Der Zeitpunkt der Arbeiten ist rechtzeitig im Voraus zwischen Vermieterin und Mieterin abzustimmen.

### **§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses**

- a) Die Mieterin hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt die Mieterin dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Vermieterin die Mietsache auf deren Kosten reinigen lassen, sofern sie die Mieterin gemahnt und ihr eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung gesetzt hat.
- b) Die Räumungspflicht der Mieterin erstreckt sich auf alle beweglichen Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht der Vermieterin gehören. Kommt die Mieterin dieser Pflicht nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten der Mieterin entfernen zu lassen, sofern sie die Mieterin gemahnt und ihr eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung gesetzt hat. Eine Aufbewahrungspflicht für die Vermieterin besteht nicht.
- c) Die Mieterin hat sämtliche Schlüssel, auch die, die sie sich hat anfertigen lassen nach Beendigung der Mietzeit an die Vermieterin abzuliefern.

### **§ 15 Verkehrssicherungspflicht**

- a) Die Mieterin stellt der Vermieterin im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt frei, soweit der Schaden nicht darauf beruht, dass die Vermieterin ihr bekannt bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.
- b) Die Mieterin übernimmt auch die Pflicht zu streuen und Schnee zu räumen, und zwar auf dem Grundstück und, soweit eine entsprechende Verpflichtung des Eigentümers besteht, vor dem



Grundstück.

### **§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Dresden. Dresden ist auch der Erfüllungsort.

### **§ 17 Änderung des Vertrages/Schriftform**

- a) Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art. Die Aufhebung dieser Schriftformklausel bedarf ebenfalls der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
- b) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse gemäß §§ 578 Abs. 2, 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit jederzeit gegenseitig, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Sie verpflichten sich zudem, weder die Wirksamkeit der Nachtragsvereinbarung noch die des Mietvertrages infolge einer etwaigen Nichteinhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses in Zweifel zu ziehen oder diesen vorzeitig zu kündigen. Hiervon umfasst sind ausdrücklich sowohl der Mietvertrag als auch sämtliche Nachtrags- und Ergänzungsvereinbarungen sowie die Ausübung der Optionen gemäß § 6 lit. d.

### **§ 18 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.

### **§ 19 Anlagen als Vertragsbestandteile**

ab Vertragsunterzeichnung [alle § 1 lit. b):

- (1) Grundrisse und Lageplan der angemieteten Fläche
- (2) Baubeschreibung
- (3) Raumbuch

erst ab Existenz der jeweiligen Anlage:

- (4) Stadtratsbeschluss zur Durchführung des Vertrags [§ 6 lit. a]
- (5) Übergabeprotokoll [§ 5 lit. c]
- (6) Mitteilung der Vermieterin zur Verlängerung der Herstellungsdauer [§ 6 lit. b]
- (7) Ausübung der Verlängerungsoption durch die Mieterin [§ 6 lit. e]

Dresden, den

.....  
Mieterin

.....  
Vermieterin