

Mietvertrag

zwischen

dem

- nachfolgend auch „**Vermieter**“ genannt -

und

[...] vertreten durch

- nachfolgend auch „**Mieter**“ genannt -

Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft an der Theodolindenstraße 24, 81545 München mit den darauf befindlichen Gebäuden und sonstigen Einrichtungen zur Nutzung als Schule und Wohnheim mit Inventar. Dies vorausgeschickt vereinbaren der Vermieter und Mieter (zusammen nachfolgend auch „**Parteien**“ genannt) Folgendes:

§ 1 Mietobjekt

- (1) Vermietet wird auf der Liegenschaft an der Theodolindenstraße 24, 81545 München (Flurstücke 12871/338 und 12871/339 der Gemarkung Giesing, Amtsgericht München, Grundbuch von Giesing, Band 392, Blatt 10861) (nachfolgend auch „**Liegenschaft**“ genannt)
 - die in dem als **Anlage 1a** beigefügten Lage- und Geschossflächenplan näher beschriebenen Flächen im ersten, zweiten, dritten, vierten und fünften Geschoss des auf der Liegenschaft befindlichen Wohnheimgebäudes mit Inventar (nachfolgend auch „**Mietflächen I**“ genannt);

- die in dem als **Anlage 1b** beigefügten Lageplan näher beschriebenen Anbauflächen an das Wohnheimgebäude (insbesondere Treppenturm sowie Cafeteria und Schulungsraum) (nachfolgend auch „**Mietflächen II**“ genannt);
 - die in dem als **Anlage 1c** beigefügten Lageplan näher beschriebenen 5 Kfz-Außenstellplätze (nachfolgend auch „**Mietflächen III**“ genannt);
 - die in dem als **Anlage 1d** beigefügten Lageplan näher beschriebene Freifläche (nachfolgend auch „**Mietflächen IV**“ genannt).
- (2) Die Mietflächen I, II, III und IV werden nachfolgend jeweils oder zusammen auch „**Mietobjekt**“ genannt.
- (3) Mitvermietet ist das im Mietobjekt befindliche Inventar. Das mitvermietete Inventar ergibt sich insbesondere aus der **Anlage 2** (in diesem Vertrag auch „**Inventar**“ genannt). Das Inventar steht und verbleibt im Eigentum des Vermieters. Dem Mieter ist dessen Nutzung im Rahmen des in § 2 Ziffer (1) bezeichneten Mietzwecks für die Dauer der Mietzeit ohne die Verpflichtung zur Leistung eines zusätzlichen Entgelts gestattet.
- (4) Die in dem als **Anlage 1e** beigefügten Lageplan gekennzeichneten Freiflächen stellen Gemeinschaftsflächen dar, die von dem Mieter sowie dem Nutzer der benachbarten Schule und deren Schüler (nachfolgend zusammen „**Nutzer des Schulgebäudes**“ genannt) gemeinschaftlich genutzt werden dürfen (nachfolgend auch „**Gemeinschaftsflächen**“ genannt). Die Gemeinschaftsflächen gehören somit nicht zum Mietobjekt. Der Mieter duldet diese gemeinschaftliche Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Der Schulbetrieb des Nutzers des Schulgebäudes darf durch die Nutzung des Mieters und seiner Bewohner nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Auf die gegenseitigen Belange, insbesondere des Nutzers des Schulgebäudes hinsichtlich des Ruhebedürfnisses während der Prüfungszeiten, ist größtmögliche Rücksicht zu nehmen.
- (5) Hinsichtlich des in der **Anlage 1f** näher beschriebenen Schulungsraumes, der sich in den Mietflächen II befindet, gilt folgende Nutzungsregelung (nachfolgend auch „**Schulungsraum**“ genannt):

Der Nutzer des Schulgebäudes und dessen Schüler sind berechtigt, den Schulungsraum unter Beteiligung an den laufenden Betriebskosten entsprechend der Mitbenutzung - im Übrigen jedoch unentgeltlich - gelegentlich mitzubেনutzen. Die genauen Nutzungsbedingungen werden in einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Nutzer des Schulgebäudes vereinbart. Auf die gegenseitigen Belange des Mieters und des Nutzers des Schulgebäudes ist größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

Im Falle der dauerhaften Untervermietung des Schulungsraums an den Nutzer des Schulgebäudes ist dem Vermieter eine Kopie des Untermietvertrages unverzüglich nach dessen Abschluss zu übermitteln.

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung des Mietobjektes erfolgt zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Ausländer*innen, deren Betreuung und Versorgung hier sichergestellt wird, sowie bezüglich des ersten Geschosses des Mietobjekts zur Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen. Es sollen im Regelbetrieb bis zu 65 Personen im Mietobjekt untergebracht werden, im Falle eines sehr hohen Zustroms bis maximal 75 Personen im Mietobjekt für einen Zeitraum von bis zu 8 Wochen pro Jahr. Der Mieter muss dem Vermieter in Textform unverzüglich jede Überschreitung der Belegung von 65 Personen mitteilen.
- (2) Eine von Ziffer (1) abweichende Nutzung des Mietobjektes ist dem Mieter nur mit der zuvor einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters gestattet.
- (3) Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, Genehmigungen, Gestattungen, Erlaubnisse, Konzessionen, Anordnungen und Auflagen, die insbesondere seinen Betrieb betreffen, auf eigene Kosten einzuholen, unter Erfüllung darin enthaltener Auflagen aufrechtzuerhalten und den Vermieter von entsprechenden Verpflichtungen freizustellen. Der Mieter hat insbesondere alle für die Unterbringung von Minderjährigen in dem Mietobjekt erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen und aufrecht zu halten. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, etwaige gegenüber dem Vermieter erteilte behördliche Auflagen sowie sonstige ihm vom Vermieter übergebene Anlagen und Auflagen zu beachten. Der Mieter hat vor Beginn einer Baumaßnahme sich beim Vermieter zu erkundigen, inwieweit behördliche Auflagen bestehen und/oder was aus Sicht des Vermieters zu beachten ist.
- (4) Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass notwendige behördliche Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb des Mieters erteilt werden und/oder erteilte Genehmigungen fortbestehen. Werden für den Betrieb des Mieters erforderliche Genehmigungen versagt oder widerrufen, ist ein Rücktritt oder eine Kündigung des Mieters deswegen ausgeschlossen. Solche Genehmigungen sind nicht Geschäftsgrundlage des Mietvertrags.

§ 3 Übergabe des Mietobjekts

- (1) Dem Mieter ist der Zustand des Mietobjekts durch Besichtigungen und zum Teil durch Nutzungen vor Abschluss des Mietvertrages bestens bekannt. Das

Mietobjekt wird dem Mieter bei Mietbeginn in dem derzeit bestehenden Zustand übergeben. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

- (2) Zum Mietbeginn wird von den Parteien ein gemeinsam zu unterzeichnendes schriftliches Zustandsprotokoll erstellt, in dem der Zustand des Mietobjekts zum Mietbeginn zu Dokumentationszwecken festgehalten wird. Auf Verlangen einer Partei werden die Parteien das Zustandsprotokoll mit einem den Anforderungen der §§ 578 Absatz 2, 550, 126 BGB genügenden Nachtrag zum Mietvertrag als Anlage zum Mietvertrag nehmen.

§ 4 Mietbeginn, Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2023 und endet am 30. Juni 2038.
- (2) Das Mietverhältnis verlängert sich um **5** Jahre, wenn es nicht von einer Vertragspartei gekündigt wird. Eine solche Kündigung ist zum Ablauf der in Ziffer (1) festgelegten Mietzeit möglich. Die Kündigungserklärung muss mindestens **6** Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich gegenüber dem anderen Vertragsteil erklärt werden.
- (3) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Mietgebrauch fort, führt dies nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 5 Miete, Betriebs- und Nebenkosten

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt bei Mietbeginn

EUR 29.250,00

- (2) Neben der Grundmiete gemäß § 5 Ziffer (1) hat der Mieter sämtliche für das Mietobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 7 dieses Vertrages zu tragen.

Auf die Betriebs- und Nebenkosten hat der Mieter zusammen mit der Grundmiete monatliche Vorauszahlungen in Höhe von

EUR 3.000,00

zu leisten.

- (3) **Die monatliche Gesamtzahlung beträgt somit bei Mietbeginn**

EUR 32.250,00

- (4) Die Parteien stellen klar, dass die Grundmiete gemäß § 5 Ziffer (1) berücksichtigt, dass der Vermieter plant, bis spätestens Ende 2024 am Mietobjekt eine energetische Sanierung durchzuführen, bei der die Fassade des Mietobjekts gedämmt wird sowie am Mietobjekt neue Fenster und eine neue Wärmequelle (Feuerungsanlage) für die Heizungsanlage eingebaut werden (nachfolgend zusammen „**energetische Sanierung**“ genannt). Sollte die geplante energetische Sanierung nicht erfolgen, verpflichten sich die Parteien im Jahr 2025 im Rahmen eines Nachtrags zum Mietvertrag eine angepasste Grundmiete für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2024 zu vereinbaren, die etwaige erhöhte Betriebskosten (Heizkosten) infolge der nichtdurchgeführten energetischen Sanierung angemessen berücksichtigt.

§ 6

Staffelmiete, Wertsicherungsklausel, Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen

- (1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 5 Ziffer (1) ändert sich ab dem 1. Juli 2027 automatisch - ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf - jeweils zum 1. Juli eines Jahres mit einer jährlichen Steigerung um 2 % und beträgt

- ab 1. Juli 2027: EUR 29.835,00
- ab 1. Juli 2028: EUR 30.431,70
- ab 1. Juli 2029: EUR 31.040,33
- ab 1. Juli 2030: EUR 31.661,14
- ab 1. Juli 2031: EUR 32.294,36
- ab 1. Juli 2032: EUR 32.940,25
- ab 1. Juli 2033: EUR 33.599,06
- ab 1. Juli 2034: EUR 34.271,04
- ab 1. Juli 2035: EUR 34.956,46
- ab 1. Juli 2036: EUR 35.655,59
- ab 1. Juli 2037: EUR 36.368,70

- (2) Ab 1. Juli 2038 ändert sich die letzte, stoffelmäßig geltende Grundmiete in Höhe von EUR 36.368,70 gemäß der nachfolgenden Wertsicherungsklausel.

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) gegenüber dem Indexstand am 1. Juli 2038 oder bei der letzten Mietpreisanpassung nach der Wertsicherungsklausel um mehr als 5 Prozentpunkte nach oben oder unten, ändert sich auch die Miete in entsprechendem Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel

$$\frac{\text{Indexstand neu}}{\text{Indexstand alt}} \times 100 - 100 = \text{Mietänderung in Prozentwert}$$

umzurechnen.

- (3) An die Stelle des bezeichneten Verbraucherpreisindex für Deutschland tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.
- (4) Bei Vorliegen einer fälschlich für genehmigungsfrei gehaltenen Klausel oder bei nachträglichem Auftreten von Hindernissen für die weitere Anwendung der Wertsicherungsklausel kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Regelung verlangen, die als möglichst genehmigungsfreie Regelung den durch diesen Vertrag festgelegten Bestimmungen am nächsten kommt.
- (5) Wenn sich die laufenden Betriebs- und Nebenkosten in einem Umfang erhöhen, dass die vom Mieter zu erbringenden Vorauszahlungen für das gesamte Abrechnungsjahr eine nicht unerhebliche Unterdeckung erwarten lassen, kann der Vermieter nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) vom Mieter für die Zukunft ab dem jeweils nächsten Mietzahlungstermin die Zahlung eines erhöhten, voraussichtlich kostendeckenden Vorauszahlungsbetrags verlangen. Zur Zahlung der erhöhten Vorauszahlungen hat der Vermieter den Mieter schriftlich unter Beachtung der Fristanforderungen aus § 26 dieses Vertrages sowie unter Angabe des Erhöhungsgrundes aufzufordern. Für die Begründung der Erhöhung bedarf es keiner Zwischenabrechnung über die Betriebskosten, sondern nur einer summarischen Erläuterung derjenigen Umstände, die eine Unterdeckung erwarten lassen.

§ 7

Betriebs- und Nebenkosten

- (1) Der Mieter trägt neben der Miete zunächst alle Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 556 Absatz 1 BGB in Verbindung mit § 2 der Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Betriebs- und Nebenkosten umfassen insoweit die in dem als **Anlage 3** beigefügten § 2 BetrKV genannten Kostenarten nach dessen jeweils gültiger Fassung. Wird die BetrKV, insbesondere deren § 2, geändert oder tritt an dessen Stelle eine andere Vorschrift, so richten sich die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten ab dem Zeitpunkt der Änderung nach diesen geänderten Vorschriften.
- (2) Klarstellend zu den Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrKV und in Erweiterung der Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrKV sind in abschließender Auflistung vom Mieter als zusätzliche Betriebs- und Nebenkosten auch zu tragen:

- die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung gemäß Absatz (4)
 - die Kosten für den Hausmeister, sofern dieser für den Betrieb der Liegenschaft oder der gemeinschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen erforderlich oder zweckmäßig ist.
 - die Kosten für Betrieb und Wartung der gemeinschaftlichen brand- und sicherheitstechnischen Einrichtungen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Feuerlöscher einschließlich der öffentlichen Prüfbescheinigungen.
 - die Kosten für den Betrieb, die Überwachung und die Pflege der Blitzschutzanlage und der Dachabläufe, hierzu gehört auch die Reinigung der Dachrinnen.
 - die Kosten für die Schnee- und Eisbeseitigung der Gemeinschaftsflächen.
 - die Kosten der Außenreinigung der Fassade sowie ggf. der Fenster von außen und eines etwaigen außenliegenden Sonnenschutzes.
 - die Kosten für Beleuchtungsmittel für Flächen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
 - die Kosten für Betrieb, Pflege, Wartung, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung der Abwasserhebeanlage und der Aufzugsanlagen.
 - die Kosten für Betrieb, Pflege, Wartung, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung der Heizungsanlage nebst Öltank und anderer Vorratsbehälter für Brennstoffe.
 - Kosten einer Sach-Allgefahrenversicherung sowie Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung betreffend die Liegenschaft.
 - Kosten für Mietausfallversicherung
 - die Kosten für Schädlings- und Ungeziefer-Bekämpfung der gemeinschaftlich genutzten Flächen.
 - Kosten für die nach der Trinkwasserverordnung vorzunehmenden regelmäßigen Wasseranalysen sowie die Kosten der Untersuchung auf Legionellen und Schwermetalle.
 - Kosten für die gemeinsame Müll- und Abfallentsorgung.
 - Kosten der Kanal- und Straßenreinigung sowie der Schornsteinreinigung.
 - die Kosten für Pflege, Wartung, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung der Entwässerungsanlage, insbesondere der Fallleitungen und Entwässerungsrohre im Mietobjekt. Hierzu gehören insbesondere die Kosten der Beseitigung von Rohrverstopfungen. Sollte nachweislich feststehen, dass ein Mieter für die Rohrverstopfung allein verantwortlich ist, hat dieser Mieter die Kosten der Beseitigung der Rohrverstopfung vollständig zu tragen. § 7 Ziffer (3) findet in diesem Fall keine Anwendung.
- (3) An den Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß vorstehender Regelung in § 7 Ziffer (2) - sofern nicht der Mieter gemäß § 10 Absatz (2) diese Maßnahmen auf seine Kosten durchführen muss -, die nicht bereits gemäß § 2 BetrKV vollumlagefähig sind, beteiligt sich der Mieter innerhalb der Abrechnungsperiode nur bis zu einer Höhe von 10 % der Jahresgrundmiete.

- (4) Der vom Mieter gemäß § 7 Ziffer (2) zu tragende Anteil von den Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung wird pauschaliert in Höhe von 3 % der Jahres-Nettomiete. Dieser Betrag wird vom Mieter mit den Betriebskostenvorauszahlungen beglichen und vom Vermieter in die jährliche Betriebskostenabrechnung als Aufwandsposition eingestellt.
- (5) Der Mieter hat auf die Nebenkosten die in § 5 Ziffer (2) vereinbarten Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe der Vorauszahlungen wird nach Abrechnung den voraussichtlich anfallenden Kosten angepasst sowie die Abrechnungsart für die Nebenkosten oder einzelne Positionen der Nebenkosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten nach billigem Ermessen für die Zukunft neu festgesetzt. Etwaige Nachzahlungen oder Erstattungen im Hinblick auf die von dem Mieter geleisteten Vorauszahlungen sind unverzüglich nach Abrechnung vorzunehmen.
- (6) Die Parteien sind sich einig, dass bezüglich der Warmwasser- und Heizungskosten § 11 Absatz 1 Nr. 1 lit. b) der Verordnung über Heizkostenabrechnung („**HeizkostenV**“) einschlägig ist, da bezüglich der Liegenschaft und des Mietobjekts das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs und die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht und/oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich sind. Die Parteien verzichten daher auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Warmwasser- und Heizungskosten und vereinbaren, dass die Gesamtkosten der Warmwasserversorgung und Heizung zwischen dem Mieter und dem Nutzer des Schulgebäudes wie folgt aufgeteilt zu tragen sind:

Mieter:	46 %
Nutzer des Schulgebäudes:	54 %

Der Vermieter schließt mit dem Nutzer des Schulgebäudes entsprechende Regelungen in einem Nachtrag.

Nach dem Abschluss der geplanten Erneuerung der Heizungsanlage erfolgt eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Warmwasser- und Heizungskosten.

Im Übrigen sind Betriebs- und Nebenkosten von dem Mieter soweit diese vom tatsächlichen Verbrauch abhängig sind, anteilig entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch oder soweit diese nicht verbrauchsabhängig sind, anteilig entsprechend dem Verhältnis der Mietfläche des Mietobjekts zur Mietfläche der Liegenschaft zu tragen. Soweit Betriebs- und Nebenkosten den Mieter allein betreffen, sind diese von diesem allein zu zahlen.

- (7) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlegungsmaßstab nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu ändern, insbesondere Abrechnungseinheiten zu bilden.

Die Berechnung der Mietflächen erfolgt hinsichtlich der Verteilung der Nebenkosten nach NGF.

- (8) Der Vermieter behält sich ausdrücklich vor, den Betrieb der Heizungs- und/oder Warmwasseranlage und/oder Kälteanlage jetzt und in Zukunft einem externen Unternehmen zu übertragen, sog. „Wärme-/Kälte- oder Energie-Contracting“. Für diesen Fall vereinbaren die Parteien schon heute, dass für die Heizung die Kosten gemäß § 2 Ziffer 4 c) BetrKV (**Anlage 3**) und für das Warmwasser die Kosten gemäß § 2 Ziffer 5 b) BetrKV (**Anlage 3**), d.h. das Entgelt für die Lieferung der Wärme und/oder des Warmwassers und/ oder der Kälte sowie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, vom Mieter anteilig zu tragen sind.
- (9) Die Nebenkosten werden von dem Vermieter kalenderjährlich, spätestens bis zum 31. Dezember des Folgejahres, abgerechnet, ohne dass Nachforderungen des Vermieters bei Überschreitung dieser Abrechnungsfrist ausgeschlossen wären. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu gewähren. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei dem Vermieter geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

Sofern der Vermieter über keine Grundsteuerbescheide verfügt, die dem baulichen Zustand des Grundbesitzes für den Abrechnungszeitraum entsprechen, treten an deren Stelle Berechnungen der voraussichtlichen Grundsteuerbelastung. Nach Vorliegen von bestandskräftigen Grundsteuerbescheiden rechnet der Vermieter - auch rückwirkend - endgültig ab. Ein Vorbehalt in der Nebenkostenabrechnung ist insofern nicht erforderlich.

- (10) Versorgungsverträge, insbesondere für Strom und Telefon hat der Mieter, soweit möglich, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.
- (11) Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen, die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen (insbesondere Sonderabfälle und gefährliche Stoffe sowie sperrige Abfälle wie Verpackung u.ä.) sowie die vorübergehende ordnungsgemäße Aufbewahrung dieser Abfälle bis zu deren Entsorgung ist Sache des Mieters. Außerhalb der für diesen Zweck von dem Vermieter besonders gekennzeichneten Bereiche dürfen weder Müllbehälter aufgestellt noch Abfälle oder Wertstoffe gelagert werden.
- (12) Sollte der Mieter vor Ablauf einer Abrechnungsperiode ausziehen und aufgrund eines damit zusammenhängenden Mieterwechsels eine Zwischenabrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten erforderlich werden, hat der Mieter die

Kosten für die Zwischenablesung sowie eine anfallende Nutzerwechselgebühr, die durch die Zwischenabrechnung entsteht, zu tragen.

- (13) Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen über die Betriebskosten weder während des laufenden Mietverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet.

§ 8

Zahlung von Miete und Nebenkostenvorauszahlung, Verrechnung von Zahlungen

- (1) Miete und Vorauszahlungen im Sinne von §§ 5 und 6 dieses Vertrages sind monatlich im Voraus kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Bank:	Liga Bank eG
IBAN:	DE 65 7509 0300 0002 1429 45
BIC:	GENODEF1M05

zu entrichten. Die Zahlungen müssen jeweils bis zum 3. Werktag des betreffenden Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein. Im Falle verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Eingangs in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verlangen.

- (2) Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Mieter am Lastschriftinzugsverfahren teilnimmt.
- (3) Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters nach seiner Wahl auf offene Forderungen verrechnen, soweit nicht der Mieter bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig bestimmt hat.

§ 9

Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- (1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Auch nach Rückgabe des Mietobjekts ist die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung von Mietzins, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.
- (2) Gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig und/oder entscheidungsreif festgestellt ist.

§ 10

Schönheitsreparaturen, Erhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Anzeige von Mängeln und Gefahren

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen am Mietobjekt auf eigene Kosten regelmäßig durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung oder Reinigung von Wänden und Decken, Heizkörpern, Klimaanlage und Verkleidungen sowie die Neubehandlung von Fenstern, Einbauschränken, Innen- und Außentüren sowie den Ersatz verbrauchter Teppichböden. Er hat das ihm zur Nutzung überlassene Inventar und alle im Mietobjekt befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten. Das Mietobjekt ist vom Mieter stets in gebrauchsfähigem und gepflegtem Zustand zu halten. Die Abnutzung des Mietobjekts ist auf das bei vertragsgemäßem Mietgebrauch erforderliche Ausmaß zu beschränken.
- (2) Der Mieter übernimmt auch die Kosten für alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Reparaturen und/oder Erneuerungen innerhalb des Mietobjektes einschließlich des Inventars, des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen etc.), ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt, und wird die entsprechenden Arbeiten veranlassen.
- (3) Die Instandhaltung, Reparatur oder Erneuerung von grundlegenden konstruktiven Bauteilen (Arbeiten an Dach und Fach) obliegt allerdings dem Vermieter.
 - „**Dach**“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.
 - „**Fach**“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung und Fensterrahmen, jedoch ohne Verglasung und ohne Beschläge der Türen und Fenster.
- (4) Etwaige Mängel des Mietobjekts, drohende Gefahren für das Mietobjekt und die Anmaßung von Rechten Dritter an dem Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (§ 536 c BGB). Die Pflicht des Mieters zur unverzüglichen Anzeige erstreckt sich auch auf Gefahren für das Eigentum, das Leben, den Körper, die Gesundheit und sonstige Rechte Dritter, soweit deren

Interessen durch das Mietobjekt und den von ihr gemachten Gebrauch in nicht nur unerheblichem oder verkehrsüblichem Umfang betroffen sind.

§ 11 Betreten der Mieträume

- (1) Der Vermieter ist bei Vorliegen berechtigter Interessen befugt, das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zu betreten und zu besichtigen oder hiermit andere Personen zu beauftragen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters daran, sich vom Zustand des Mietobjekts zu überzeugen, ist mindestens zweimal jährlich auch ohne besonderen Anlass gegeben. Ein berechtigtes Interesse besteht darüber hinaus insbesondere dann, wenn am Mietobjekt oder angrenzenden Bauteilen Umbauten, Modernisierungsarbeiten oder Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder wenn Anlagen, die für die Mieträume und ihre zeitgemäße Ausstattung zweckdienlich sind (z.B. für die Versorgung mit Wärme, Wasser, Gas und Strom), zu installieren, zu warten oder zu kontrollieren sind. Ein berechtigtes Interesse ist außerdem dann gegeben, wenn eine vorangegangene Besichtigung Anlass zu Beanstandungen gegenüber dem Mieter gegeben hatte.
- (3) Beabsichtigt der Vermieter die Veräußerung oder Weitervermietung des Mietobjekts, hat der Mieter nach vorheriger Ankündigung durch den Vermieter die Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

§ 12 Bauliche Eingriffe und Veränderungen

- (1) Der Vermieter ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Umbauten, Modernisierungsarbeiten und Reparaturen im Mietobjekt und angrenzenden Bauteilen durchzuführen, wenn dies zur Erhaltung oder Verbesserung des Mietobjekts oder angrenzender Bauteile, zur Einsparung von Energiekosten oder zur Abwehr und Beseitigung von Schäden und Gefahren für das Mietobjekt oder angrenzende Bauteile zweckdienlich ist. Eine Verbesserung des Mietobjekts im Sinne dieses Vertrags kann insbesondere auch darin begründet liegen, dass die Maßnahme der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Mietobjekts förderlich ist.
- (2) Die in Ziffer (1) bezeichneten Maßnahmen hat der Mieter grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Der Mieter kann ausnahmsweise eine angemessene Herabsetzung der Miete geltend machen, wenn die vom Vermieter veranlassten Arbeiten eine so erhebliche Beeinträchtigung im Mietgebrauch bewirken, dass die Fortentrichtung der vollen Miete für den Mieter unbillig wäre.

Mit weitergehenden Ansprüchen ist der Mieter insoweit ausgeschlossen. § 555e BGB wird abbedungen. Die Regelungen in § 16 Ziffer (4) zur Durchsetzung einer Mietminderung bleiben von diesen Regelungen unberührt. Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB sind ausgeschlossen.

- (3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt und Änderungen am Inventar oder an den technischen Einrichtungen und Versorgungsanlagen nur dann vornehmen, wenn der Vermieter dem zuvor schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung des Vermieters kann der Mieter unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des Vermieters nur für solche Maßnahmen verlangen, deren Unterbleiben den vertraglichen Mietzweck wesentlich beeinträchtigen oder für den Mieter eine unbillige Härte bewirken würde.

Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegt dem Mieter auf seine Kosten. Ferner hat der Mieter die Maßnahmen auf eigene Kosten, eigene Verantwortung und eigenes Risiko durchzuführen. Der Mieter hat dem Vermieter erforderliche behördliche Genehmigungen unverzüglich nach Erteilung auf Kosten des Mieters in Kopie zu übergeben.

§ 13

Wegnahme von Einrichtungen, Rückbau, Aufwendungsersatz

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen auf seine Kosten aus dem Mietobjekt zu entfernen und von ihm vorgenommene Ein- und Umbauten zurückzubauen. Für die Umbaumaßnahmen gemäß § 3 dieses Vertrags gilt § 3 Ziffer (4) dieses Vertrags.
- (2) Der Vermieter kann verlangen, dass vom Mieter eingebrachte Einrichtungen entschädigungslos im Mietobjekt verbleiben. Eine angemessene Entschädigung steht dem Mieter nur dann zu, wenn der entschädigungslose Verbleib der Einrichtungen für den Mieter eine unbillige Härte bewirken würde.

§ 14

Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abzuschließen, während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten und dies dem Vermieter auf Nachfrage nachzuweisen:
 - Betriebshaftpflichtversicherung,
 - Glasversicherung,

– Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden,

- (2) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt. Der Mieter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt. Hinsichtlich der Gemeinschaftsflächen obliegt die Verkehrssicherung dem Vermieter. Die Parteien stellen sich wechselseitig von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

§ 15

Rückgabe des Mietobjekts, Nutzungsentschädigung

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt, mit Ausnahme des Inventars vollständig zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln besenrein an den Vermieter herauszugeben. Das Mietobjekt muss sich unter Berücksichtigung der betriebsbedingten Abnutzung in dem Zustand bei Übergabe befinden.
- (2) Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens der zuletzt geschuldete vertragliche Mietzins zuzüglich der zuletzt geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen weiter zu bezahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.
- (3) Für die Abrechnung der vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses entrichteten Betriebskostenvorauszahlungen gelten die vertraglichen Regelungen weiter. Aus Anlass der Beendigung schuldet der Vermieter keine Zwischenabrechnung über die Betriebskosten.

§ 16

Haftung des Vermieters

- (1) Der Vermieter haftet dem Mieter bei Mängeln und Schäden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, sofern in diesem Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.
- (2) Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter können nur geltend gemacht werden, wenn sie auf der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalspflicht), einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder einer schuldhaften Pflichtverletzung mit Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit oder auf durch Mängel des Mietobjekts verursachten Schäden beruhen.

Eine Umkehr der Beweislast erfolgt hierdurch nicht.

Darüber hinaus haftet der Vermieter in dem Umfang, in dem der Schaden durch eine Versicherung ersetzt wird oder ein sonstiger Dritter erfolgreich in Anspruch genommen werden kann.

(3) Der Vermieter haftet insbesondere nicht

- für die Lieferung von Energie, wie Heizung, Strom und Wasser, durch die entsprechenden Versorgungsträger, es sei denn, dass er den Ausfall der vorgenannten Lieferungen im Sinne vorstehendem Absatz zu vertreten hat;
- für den Bestand oder den Nutzungsumfang der Zufahrt, der Andienung und der sonstigen Verkehrswege zu dem Mietobjekt, soweit solche Einschränkungen auf von dem Vermieter nicht veranlasste behördliche Maßnahmen zurückzuführen sind und ein Zugang zum Mietobjekt überhaupt gewährleistet ist;
- für die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts durch Maßnahmen auf den Nachbargrundstücken, wie etwa Baumaßnahmen; der Vermieter wird jedoch im Rahmen des Zumutbaren und rechtlich Möglichen den Mieter auf deren Kosten bei der Abwehr derartiger Beeinträchtigungen unterstützen;

Mietminderungen sind in diesen Fällen ausgeschlossen, es sei denn der Betrieb des Mietobjektes wäre dadurch überwiegend aufgehoben.

- (4) Eine Minderung der Miete ist nur dann zulässig, wenn der Minderungsanspruch anerkannt oder nach Grund und Höhe rechtskräftig festgestellt ist. Die Möglichkeit der Rückforderung bleibt unberührt, sofern die Gebrauchstauglichkeit mehr als nur unerheblich beeinträchtigt ist und nach den Grundsätzen des Bereicherungsrechts (§§ 812ff. BGB) eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt wurde.
- (5) Eine Garantiehaftung des Vermieters ist ausgeschlossen. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadensersatz für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel wird ausgeschlossen; § 536 a Absatz 1 Satz 1 1. Alt. BGB findet insoweit keine Anwendung. Die übrigen Mängelansprüche des Mieters bleiben unberührt.
- (6) Dem Mieter ist bekannt, dass durch Baumaßnahmen auf der Liegenschaft und am Mietobjekt, z.B. energetische Sanierung, insbesondere Erneuerung von Fenstern, neue Dämmung, neue Heizung etc., der Mietgebrauch beeinträchtigt sein kann. Etwaige Ansprüche gegenüber dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen, insbesondere Schadensersatzansprüche und/oder Minderungsansprüche sind dementsprechend ausgeschlossen, außer das Mietobjekt oder Teile davon sind nicht nutzbar.

§ 17 Untervermietung

- (1) Die Untervermietung des Mietobjekts oder von Teilen hiervon ist dem Mieter nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- (2) Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung kann der Mieter nur ausnahmsweise und nur bei Vorliegen so schwerwiegender Gründe verlangen, dass die Versagung der Zustimmung für den Mieter eine besondere Härte bewirken würde. Bei der Anführung von Härtegründen ist der Mieter insbesondere mit solchen Umständen ausgeschlossen, deren Eintritt bereits bei Begründung des Mietverhältnisses feststand oder bei sorgfältiger Geschäftsführung und -planung absehbar oder vermeidbar war.
- (3) Um die Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung hat der Mieter den Vermieter mindestens **4 Wochen** vor Beginn des Untermietverhältnisses schriftlich zu ersuchen. Mit diesem Ersuchen ist der in Aussicht genommene Untermieter mit Namen (ggf. dem Namen der ihn vertretenden Personen), Anschrift und Gewerbe zu benennen. Außerdem sind im Einzelnen diejenigen Gründe anzuführen, die ein Recht auf Zustimmungserteilung im Sinne von Absatz (2) begründen sollen.
- (4) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung auch bei Vorliegen hinreichender Gründe im Sinne von Absatz (2) aus wichtigem Grunde versagen. Versagungsgründe können sowohl in der Person oder dem Gewerbe des Untermieters als auch in seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen oder in den persönlichen und wirtschaftlichen Belangen des Vermieters begründet liegen. Selbst eine unberechtigte Versagung der Zustimmung zur Untervermietung berechtigt den Mieter nicht zur eigenmächtigen Gebrauchsüberlassung an Dritte. Zur Durchsetzung eines etwa bestehenden Rechts auf Zustimmung wird der Mieter auf den Klageweg verwiesen.
- (5) Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung, obwohl die Voraussetzungen gemäß Absätzen (2) und (3) erfüllt sind und ein Versagungsgrund im Sinne von Absatz (4) nicht gegeben ist, kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist aufkündigen.
- (6) Im Falle der Untervermietung tritt der Mieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Sicherheiten bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters zur Sicherung ab. Der Vermieter nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Mieter ist jedoch bis auf Widerruf zur Einziehung ermächtigt. Der Vermieter ist zum Widerruf berechtigt, wenn sich der Mieter mit Zahlungen nach diesem Mietvertrag in Verzug befindet.

§ 18 Werbung

- (1) Jegliche Außendarstellung des Mieters an/in dem Gebäude sowie auf den Außenanlagen bedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung, ihres Umfangs und ihres Betriebes der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung bedarf der Schriftform. Das Zustimmungserfordernis des Vermieters gilt auch für das Anbringen von Plakaten, Schildern oder Schriftzügen und deren Gestaltung. Die Kosten für Anschaffung und Montage seiner Werbeanlagen hat der Mieter selbst zu tragen, behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst, auf eigene Kosten und eigenes Risiko beizubringen.
- (2) Der Vermieter ist dazu berechtigt, seine Einwilligung von einer Vergütungsvereinbarung abhängig zu machen, sofern der Mieter mehr als ein Schild in üblicher Größe und an üblicher Stelle anzubringen beabsichtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter werbliche Anlagen an der Fassade, auf dem Dach des Hauses oder auf den Außenanlagen anbringen möchte.
- (3) Wird die Einwilligung nicht erteilt, ist der Mieter zur Beseitigung verpflichtet. Die Beseitigungsverpflichtung besteht auch dann, wenn der Vermieter in seinen Rechten nur dadurch beeinträchtigt wurde, dass die Einwilligung nicht eingeholt wurde. Kommt der Mieter der Beseitigungsverpflichtung nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten, angemessenen Frist nach, ist der Vermieter dazu berechtigt, die werblichen Anlagen auf Kosten des Mieters beseitigen zu lassen.
- (4) Die vom Mieter angebrachten Werbeanlagen, die durch die Anbringung entstandenen Dübellocher und angebrachten Elektrozuleitungen sind vom Mieter vor Auszug wieder zu entfernen. Der farbliche Anstrich der Fassade ist vom Mieter an der Stelle, wo sich die Werbeanlage befand, wieder zu erneuern.
- (5) Sofern der Vermieter Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchführt, die eine vorübergehende Entfernung der vom Mieter angebrachten Werbeeinrichtungen erfordert, so hat der Mieter auf eigene Kosten die Demontage, Einlagerung und Wiedermontage dieser Werbeeinrichtungen zu veranlassen.
- (6) Der Vermieter ist nach Abstimmung mit dem Mieter berechtigt, in dem Mietobjekt darauf hinzuweisen, dass er Eigentümer ist, und in angemessener Weise für sich zu werben.

§ 19 Außerordentliche Kündigung

- (1) Für die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit die Parteien nicht nachfolgend besondere Regelungen getroffen haben.

(2) Ein den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- die Mietzahlungen vom Mieter ungeachtet einer diesbezüglichen schriftlichen Abmahnung des Vermieters unter Kündigungsandrohung ständig, d.h. über einen Zeitraum von mindestens drei aufeinanderfolgenden Terminen unpünktlich geleistet werden;
- der Mieter das Mietobjekt untervermietet, obwohl die Voraussetzungen des § 18 nicht vorliegen und die Untervermietung auch nach schriftlicher Abmahnung durch den Vermieter fortsetzt;
- der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend nutzt und den vertragswidrigen Gebrauch auch nach schriftlicher Abmahnung durch den Vermieter fortsetzt;
- der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abgegeben hat oder ein außergerichtliches, der Schuldenregulierung dienendes Verfahren eingeleitet oder seine Zahlungen eingestellt hat;

Eine nach § 543 Absatz 3 BGB erforderliche Abmahnung hat in den gesetzlich vorgesehenen Fällen zu erfolgen.

(3) Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters aus einem vom Mieter zu vertretenden wichtigen Grund, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den dem Vermieter daraus entstehenden Schaden, insbesondere dafür, dass das Mietobjekt nach dem Auszug des Mieters nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden kann. Dem Vermieter bleibt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur Schadensminderung verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, eine Nutzungsentschädigung bzw. einen Mietausfallschaden zumindest in Höhe der nach diesem Vertrag zu zahlenden Miete nebst Nebenkosten zu verlangen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens, z.B. notwendige Umbaukosten für eine Anschlussvermietung, bleibt vorbehalten. Dem Mieter bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.

- (4) Der Mietvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn das Mietobjekt völlig zerstört ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Zerstörung auch dann vorliegt, wenn zwar das Mietobjekt selbst nicht oder nur geringfügig beschädigt ist, das Gesamtobjekt jedoch in einem Umfang zerstört ist, dass der Vermieter sich berechtigterweise gegen einen Wiederaufbau entscheidet, wobei etwaige Versicherungsleistungen außer Betracht bleiben. Schadenersatzansprüche des Vermieters bei Verschulden des Mieters bleiben ebenso unberührt wie Schadenersatzansprüche des Mieters bei Verschulden des Vermieters.

§ 20 Ende der Mietzeit

- (1) Der Mieter hat bei Ende der Mietzeit das Mietobjekt in vertragsgemäßigem Zustand, unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Abnutzung, an den Vermieter zurückzugeben. Vertragsgemäß ist der Zustand insbesondere dann, wenn
- sämtliche Räume sind besenrein und geräumt;
 - alle fälligen Schönheitsreparaturen fachgerecht durchgeführt sind;
 - der Mieter seiner in § 10 Ziffer (2) übernommenen Verpflichtung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen während der Mietzeit ordnungsgemäß nachgekommen ist;
 - sämtliche Schlüssel und elektronischen Schlüsselchips incl. deren Verwaltungssoftware an den Vermieter zurückgegeben worden sind;
 - Rückbauverpflichtungen nach § 13 ausgeführt wurden und der Mieter von dem Vermieter überlassenes Zubehör und Inventar gebrauchsfähig und gereinigt zurückgegeben hat;
 - sämtliche Ein- und Umbauten des Mieters bewegliche Einrichtungsgegenstände des Mieters und technische Veränderungen und die IT- und Telekommunikationsverkabelungen des Mieters bis zur Verteilung herausgenommen sind und der frühere Zustand wiederhergestellt ist;
 - sämtliche Außenwerbeanlagen demontiert sind und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wurde;
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, anstelle der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eine angemessene Abstandssumme zu fordern. Die Parteien sind sich einig, dass ein vom Vermieter zu benennender Dritter mit der Ermittlung dieser Abstandssumme anhand der ersparten Wiederherstellungskosten beauftragt wird. Der Mieter ist jedoch jederzeit berechtigt, dem Vermieter nachzuweisen, dass die ersparten Kosten und/oder die angemessene Abstandssumme niedriger sind.

- (3) Wünscht der Mieter, Einrichtungen oder Einbauten zurückzulassen und erklärt sich der Vermieter hiermit einverstanden, so steht dem Mieter ein Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung weder gegen den Vermieter noch gegen den Nachmieter zu. In diesem Fall ist der Mieter weiter dazu verpflichtet, das Eigentum an den von ihm zurückgelassenen Einrichtungen oder Einbauten auf Verlangen des Vermieters unentgeltlich auf den Vermieter oder einen von diesem zu benennenden Dritten zu übertragen.
- (4) Bei Auszug des Mieters ist ein gemeinsames Rückgabeprotokoll zu fertigen, in welchem etwa vorhandene oder nicht beseitigte Mängel, fällige Schönheitsreparaturen etc. aufgeführt werden. Der Mieter wird bei der Erstellung des Protokolls persönlich mitwirken oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Ohne eine solche Mitwirkung des Mieters ist der Vermieter zur Rücknahme des Mietobjekts nicht verpflichtet.
- (5) Sind die von dem Mieter nach den Absätzen (1) und (2) durchzuführenden Arbeiten im Mietobjekt nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ausgeführt, ist eine der Miete zuzüglich Nebenkosten entsprechende Nutzungsentschädigung bis zu dem Ende des Monats weiterzuzahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, für von dem Mieter nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen nach angemessener Fristsetzung Schadensersatz, statt der Leistung zu verlangen. Dem Mieter bleibt es vorbehalten, nachzuweisen, dass ein geringerer Schaden entstanden ist.
- (6) Werden von dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt Gegenstände zurückgelassen, ist der Vermieter berechtigt, diese nach Mahnung mit Fristsetzung aus dem Mietobjekt zu entfernen; eine Aufbewahrungspflicht des Vermieters besteht nicht. Eventuelle Kosten für die Beseitigung der zurückgelassenen Gegenstände hat der Mieter zu tragen. Etwaige Ansprüche des Vermieters an der verspäteten Rückgabe des Mietobjekts bleiben unberührt.

§ 21 Konkurrenzschutz

Ein Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters wird ausgeschlossen.

§ 22 Veräußerung

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag, soweit sie auf Seiten des Vermieters bestehen, im Rahmen einer Veräußerung des Gesamtobjektes (auch vor Überlassung der Mietflächen) mit schuldbefreiender Wirkung auf den Erwerber zu übertragen, ohne dass der Mieter

hieraus irgendwelche Rechte, gleich welcher Art, herleiten kann. Der Mieter stimmt dem bereits jetzt, auch im Wiederholungsfalle, zu und verzichtet auf die Nachhaftung des Vermieters als Bürge gemäß § 566 Absatz 2 BGB.

- (2) Im Fall der Veräußerung ist der Vermieter berechtigt, den Mieter unter Beifügung einer Aufstellung der Mietvertragsunterlagen um eine Vollständigkeitserklärung zu ersuchen. Der Mieter ist dann verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung des Vermieters vollständig und sachlich zutreffend ist.

§ 23 Energieausweis

Der Vermieter wird dem Mieter aufgrund seiner öffentlich-rechtlichen Vorlagepflicht die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den vollständigen Energieausweis des Ausstellers gewähren. Der Energieausweis hat lediglich informativen Charakter, daher übernimmt der Vermieter keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Ausweises und der darin gemachten Angaben. Insbesondere stellt die in dem Energieausweis abgebildete Energieeffizienz des Gebäudes keine Beschaffenheit des Mietobjektes dar. Der tatsächliche Energieverbrauch kann aufgrund des konkreten Nutzerverhaltens deutlich von den im Energieausweis ausgewiesenen Werten abweichen.

§ 24 Schuldbeitritt und Eintritt der Landeshauptstadt München in den Mietvertrag

- (1) Die Landeshauptstadt München verpflichtet sich, vollumfänglich in das Mietverhältnis einzutreten, wenn dem Vermieter aufgrund von erheblichen Pflichtverletzungen des Mieters ein Festhalten am Mietvertrag mit dem Mieter nicht mehr zugemutet werden kann.
- (2) Gleiches gilt, wenn die Laufzeit des Vertrages zur Beteiligung gem. § 76 SGB VIII vom **XXXXXX** endet oder durch eine Kündigung beendet wird. Die Landeshauptstadt München tritt gegebenenfalls bis zum Ende der Laufzeit in das Vertragsverhältnis selbst ein. Die Landeshauptstadt München / das Sozialreferat hat das Recht, einen neuen Betreiber als Mieter zu benennen, mit welchem dann ein neuer Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu schließen ist. Der Vermieter kann den Abschluss des Mietvertrags mit dem neuen Betreiber verweigern, wenn in der Person oder dem Unternehmen des neuen Betreibers ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn berechtigte Zweifel an der Qualifikation oder Eignung des neuen Betreibers bestehen. Auch in diesem Fall tritt die Landeshauptstadt München in den Mietvertrag ein. Im Übrigen tritt die Landeshauptstadt München auch in den Mietvertrag ein, sofern die Ausschreibung der Beteiligung gem. § 76 SGB VIII zum 01.07.2023 erfolglos bleibt.

- (3) Die Landeshauptstadt München haftet zudem gesamtschuldnerisch neben dem Mieter für alle Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, für die gesamte Laufzeit des Mietverhältnisses einschließlich etwaiger Verlängerungen. Die Haftungsverpflichtung bleibt gültig, bis sämtliche Ansprüche aus dem Mietvertrag erfüllt sind.

§ 25 Schriftform

Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen werden, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung der Schriftformregelung selbst.

§ 26 Schlussbestimmungen

- (1) Die Parteien sind verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen über den Datenschutz zu beachten. Der Mieter ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden. Der Mieter stimmt insbesondere einer Speicherung und Weitergabe seiner Daten zu, soweit dies für die Verwaltung des Mietobjektes und die Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.
- (2) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollten, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen mit rückwirkender Kraft durch gleichwertige, rechtlich zulässige Vereinbarungen zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen und dem gewollten Vertragszweck am nächsten kommen. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn sich nachträglich Lücken des Vertragsverhältnisses herausstellen sollten.

§ 27 Anlagen

Folgende Anlagen sind integraler Bestandteil dieses Mietvertrags:

- **Anlage 1**: Lage- und Geschossflächenpläne
- **Anlage 2**: Inventarliste
- **Anlage 3**: § 2 BetrKV

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält je ein Exemplar der Ausfertigung.

München, den _____ München, den _____



[Mieter]

München, den _____

LH München vertreten durch 