



STADT HOHEN NEUENDORF

## Gewerbemietvertrag Kulturbahnhof

zwischen der **Stadt Hohen Neuendorf**  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Steffen Apelt  
Oranienburger Straße 2  
16540 Hohen Neuendorf

nachstehend **Stadt** genannt

und  
vertreten durch Inhaber

Str. | Hausnummer  
PLZ Ort

nachstehend **Mieter** genannt

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen.

### § 1 Mietsache

- 1) Die Stadt vermietet dem Mieter die Gewerbeeinheit in der Schönfließener Str.16; in 16540 Hohen Neuendorf. Die Räume sind im Erdgeschoss (Ladeneinheit rechts) gelegen. Folgende Räume gehören zu der Gewerbeeinheit:

<u>Gewerbefläche</u>		<u>Außenflächen</u>	
Gastraum	39,96 m <sup>2</sup>	Lager	7,50 m <sup>2</sup>
Nebenraum	18,43 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
WC	2,40 m <sup>2</sup>		
Flur	3,70 m <sup>2</sup>		
	<b>64,49 m<sup>2</sup></b>		

- 2) Die Mietsache ist auf dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot mit schwarzer und blauer Schrift gekennzeichnet. Die Außenflächen sind in der Anlage 2 rot gekennzeichnet.
- 3) Die Gewerbeeinheit hat eine Nutzfläche von ca. 64,49 m<sup>2</sup>. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Feststellung der Mietsache. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.
- 4) Die Stadt leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den infrage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Die Stadt haftet auch nicht dafür, dass die für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.

- 5) Die Vermietung erfolgt zum Zweck des Betriebs eines Bistros / Bäckerei o.ä. ohne die Zubereitung fetthaltiger Speisen, bspw. Pommes, dürfen nicht zubereitet werden.  
Die Öffnungszeiten sind wie folgt: ...
- 6) Aufgrund der Raumveranlagung und Größe des nicht näher bestimmten Bistrobetriebes ist nur von einem Versorgungsumfang mit vorwiegend industriell vorbereiteten Convenience Produkten auszugehen.
- 7) Abs. 2, Kapitel I, Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 582/2004 über Lebensmittelhygiene folgend, müssen Räume und Einrichtungen eine gute Hygienepraxis in geeigneten innerbetrieblichen Funktionsabläufen gewährleisten.  
Entsprechend ist sicherzustellen, dass die Funktionswege für Personal und Lebensmittel einschließlich der Umverpackungen, Transportbehältnisse und sonstiger Bedarfsgegenstände mit Lebensmittelkontakt keiner nachhaltigen Beeinträchtigung ausgesetzt sind.
- 8) Dem folgend ist ferner zu beachten, dass gemäß Abs. 2 a) Kapitel I, Anhang II der genannten Verordnung über Lebensmittelhygiene ausreichende Arbeitsflächen für hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge vorhanden sind, sowie angeordnete Handwaschbecken mit fließendem Warm- und Kaltwasser. Diese sind getrennt von Vorrichtungen zu Reinigen von Lebensmitteln, Gerätschaften und dem Umfeld zu veranlagern.
- 9) Handwascheinrichtungen sind zusätzlich mit hygienischen Mitteln zum Händewaschen und -trocknen auszustatten und so in den innerbetrieblichen Funktionsablauf einzubinden, dass die von allen Arbeitsbereichen leicht erreichbar sind.
- 10) Für die oben genannten Räume erhält der Mieter, spätestens zum Einzug, folgende Schlüssel: siehe Übergabeprotokoll.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung der Stadt. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch die selbst angeschafften, an die Stadt herauszugeben, andernfalls ist die Stadt berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder, soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist, auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

- 11) Der Mieter verpflichtet sich, vor dem Einzug folgende Arbeiten in der Mietsache auf eigene Kosten vorzunehmen:
  - Decken
  - Wände
  - Fußböden
  - InneneinrichtungDie Arbeiten müssen dem aktuellen Stand und Regeln der Technik entsprechen und sind nachweislich von einer Fachfirma ausgeführt werden. Jede Maßnahme bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Nach Ausführung der Arbeiten erfolgt eine Endabnahme durch die Stadt vor der Eröffnung. Einen Endabnahmetermin muss der Mieter mindestens 4 Wochen vor der Eröffnung mit der Stadt vereinbaren.
- 12) Eine vorläufige Beschreibung des geplanten Übergabezustands ist in der Anlage 3 festgehalten. Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgehalten. Soweit dort eine Verpflichtung der Stadt zur Vornahme von Arbeiten an der Mietsache vereinbart ist, hat der Mieter insoweit weder einen Anspruch auf Minderung noch auf Schadensersatz.
- 13) Die Stadt leistet nur Gewähr für solche Mängel, die im Übergabeprotokoll als nicht vertragsgemäß vermerkt sind.

- 14) Für alle vom Mieter eingebrachten Vorrichtungen und Anlagen sowie für die Beachtung der technischen und behördlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gewerbe haftet der Mieter.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2026, alternativ nach der Fertigstellung sowie Übergabe der Räume, und hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren.
- 2) Es besteht die Option, nach Ablauf der Vertragsdauer den Vertrag einmalig um weitere 5 Jahre zu verlängern. Dieses Optionsrecht kann zweimal ausgeübt werden. Der Mieter kann die Option unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Festlaufzeit gegenüber der Stadt schriftlich anzeigen. Entscheidend für die Ausübung der Option ist der Zugang des Schreibens bei der Stadt.
- 3) Das Vertragsverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Vertragsdauer oder des Verlängerungszeitraumes automatisch jeweils um ein Jahr, wenn es nicht von einer der beiden Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf der Vertragsdauer oder eines Verlängerungszeitraumes (maßgeblich ist der Zugang) schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei gekündigt wird.
- 4) Die Stadt kann insbesondere fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung die rückständige Miete nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen zahlt.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Stadt, so haftet der Mieter für den Schaden, den die Stadt dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug.

## § 3 Ausschluss von Garantiehaftung und Konkurrenzschutz

- 1) Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die Stadt nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.
- 2) Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.

## § 4 Miete und Betriebskosten

- 1) Die Miete beträgt monatlich:

a) Nettokaltmiete	745,00 €
b) Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	200,00 €
<b>c) Gesamtmiete (brutto)</b>	<b>945,00 €</b>

Der Umsatz ist steuerbefreit.

2) Zahlung von Miete und Betriebskosten

Die Miete gemäß §4 Punkt 1) ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats auf das Konto der Stadt Hohen Neuendorf bei der

Mittelbrandenburgischen Sparkasse  
IBAN: DE68 1605 0000 3704 0485 09  
BIC: WELADED 1PMB  
Verwendungszweck: PK ...

zu überweisen.

- 3) Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Geldes an.
- 4) Für den Zeitraum des Umbaus der Mietsache, voraussichtlich vom 01.01.2026 bis 30.04.2026, wird der Mieter von der Zahlung der Grundmiete befreit, die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebs- und Heizkostenvorausleistungen bleibt davon unberührt.
- 5) Bei Zahlungsverzug ist die Stadt berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.
- 6) Zukünftige weitere Betriebskosten  
Die Stadt ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b in Verbindung mit Abs. 8 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
- 7) Staffelmiete  
Die Miete gemäß Ziff. 1 gilt für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Sie erhöht sich danach auf:

1.	775,00 €	ab	01.01.2027	6.	925,00 €	ab	01.01.2032
2.	805,00 €	ab	01.01.2028	7.	955,00 €	ab	01.01.2033
3.	835,00 €	ab	01.01.2029	8.	985,00 €	ab	01.01.2034
4.	865,00 €	ab	01.01.2030	9.	1.015,00 €	ab	01.01.2035
5.	895,00 €	ab	01.01.2031				

Die jährliche Staffel beträgt 30,00 € im Jahr. Bei einer Fortführung des Mietvertrages kann die Staffelung der Miete neu mit der Stadt verhandelt werden.

8) Betriebskosten

Die im Folgenden näher beschriebenen Betriebskosten werden im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt. Die Umlage erfolgt anteilig nach m<sup>2</sup>/Nutzfläche (hier: 64,49 m<sup>2</sup>), wenn die örtlichen Gegebenheiten keinen anderen Umlageschlüssel erfordern. Die anfallenden Betriebskosten gemäß BetrKV sind insbesondere:

- a) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
- b) Die Kosten der Wasserversorgung
- c) Die Kosten der Entwässerung
- d) Kosten des Betriebs der zentralen oder dezentralen Heizungs- und/oder Warmwasseraufbereitungsanlagen
- e) Die Kosten der Straßenreinigung (inkl. Eis- und Schneeabfuhr) und Müllabfuhr
- f) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- g) Die Kosten der Beleuchtung
- h) Die Kosten der Schornsteinreinigung / Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- i) Die Kosten der Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- j) Die Kosten für den Hauswart
- k) Die Kosten der Verwaltung
- l) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne bzw. des Kabelanschlusses
- m) Kosten des Betriebs von Einrichtungen für die Wäschepflege
- n) Sonstige Betriebskosten

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören insbesondere

- Die Kosten der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Mietsache, die Kontoführungskosten, Hausmeisterkosten
- Die Kosten der Bewachung und Sicherheit
- Die Kosten für Brandschutzmaßnahmen
- Die Kosten der besonderen Müllentsorgung
- Die Kosten der besonderen Energie-, Heizungs- und Klimaanlage
- Die Kosten besonderer Wasser- und Abwasseranlagen
- Die Kosten für Reinigungsarbeiten (insbesondere Graffiti-Entfernung)
- Die Kosten für die Kontrolle, Wartung und Überprüfung

Die Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet. Eine Differenz zwischen der Summe der geleisteten Vorauszahlungen und dem Abrechnungsbetrag ist beim nächsten Mietzahlungstermin, spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung, auszugleichen. Soweit sich Betriebskosten ggf. auch rückwirkend erhöhen oder neu entstehen, darf die Stadt die Erhöhung bzw. die neuentstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Die Stadt kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere auch dann, wenn sich aus der letzten Abrechnungsperiode ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Kalkulationszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt.

Durch behördliche Regelung oder im konkreten Fall zugelassene Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Betriebskosten, kann die Stadt nach schriftlicher Ankündigung in die Umlage mit einbeziehen. Diese gelten als zahlbar und vereinbart.

## **§ 5      Zusätzliche Verpflichtungen des Mieters**

- 1) Dem Mieter obliegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Mieträume. Die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume sind fachgerecht und auf eigene Kosten vom Mieter auszuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Der Mieter hat spätestens bei

Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigungen erforderlichen Arbeiten auszuführen.

- 2) Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von **150,00 € im Einzelfall** an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität, Gas und Wasser, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Jalousien, den Markisen und Bodenhülsen für die Sonnenschirme auf der angrenzenden Terrasse. Der Jahreshöchstbetrag für Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beträgt nicht mehr als 8% der Jahresmiete ohne Nebenkosten.
- 3) Fahrzeuge des Mieters dürfen während des Be- und Entladens der Ladung in der Wilhelm-Külz-Straße halten. Verunreinigungen durch die Anlieferung muss der Mieter unaufgefordert beseitigen. Die Bushaltestelle in der Schönfließer Straße direkt vor der Mietsache darf nicht für die Anlieferung genutzt werden.
- 4) Der Mieter hat auf eigene Kosten Mülltonnen zu beantragen und anzumelden. Für die Aufstellung der Mülltonnen steht eine Fläche von rund 2,5 m<sup>2</sup> gemäß dem beigefügten Lageplan für Außenflächen in Anlage 2 zur Verfügung. Diese Fläche ist für eine 1.100 Liter Tonne sowie zwei 240 Liter Tonnen (je nach Bedarf) vorgesehen. Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung sind einzuhalten.
- 5) Fett, welches zur Herstellung der Speisen benötigt wird, ist fachgerecht zu entsorgen. Ein Fettabscheider ist nicht vorhanden. Keinesfalls darf das Fett über den Abfluss entsorgt werden.
- 6) In der Mietsache ist ausschließlich eine Toilette für die Angestellten vorhanden. Eine Gästetoilette ist nicht vorhanden. Es besteht kein Anspruch auf Ersatzvornahme.
- 7) In der Bahnhofsvorhalle dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Die Zuwegung zur Bahn ist permanent freizuhalten.
- 8) Auf der vorhandenen Terrasse sind im Pflaster Bodenhülsen für Sonnenschirme vorhanden. Die Sonnenschirme sind vom Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.

## **§ 6      Betreten der Mieträume, Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht der Stadt**

- 1) Die Stadt oder die von ihr Beauftragten dürfen die Mietsache in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten, um den Zustand zu prüfen.
- 2) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Stadt nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig wird und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter schriftlich mitgeteilt. Darüberhinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

## **§ 7      Untervermietung, Benutzung der Mietsache**

- 1) Ohne Erlaubnis der Stadt ist der Mieter weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen selbstständigen Gebrauchsüberlassung des Mitgegenstandes an Dritte berechtigt. Die bei berechtigtem Interesse zu erteilende bzw. erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall. Die Stadt

kann aus wichtigem Grund die Erlaubnis versagen bzw. widerrufen. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 8 Versicherungen**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, für die sich mit der Nutzung der Mietsache ergebenden Risiken eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden, abzuschließen und für die Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten. Die Deckungssumme für Sachschäden beträgt \_\_\_\_\_ € und für Personenschäden \_\_\_\_\_ €.
- 2) Der Mieter hat der Stadt spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss und sodann jährlich bis zum 15.01. für die Betriebshaftpflichtversicherung unaufgefordert den Nachweis über das Bezahlen der Prämien zu erbringen. Eine Kopie des jeweils gültigen Versicherungsscheines ist der Stadt zu übergeben.
- 3) Die Gebäudeversicherung ist durch die Stadt abzuschließen. Die Schlüsselverlustversicherung ist Bestandteil der Betriebshaftpflichtversicherung des Mieters. Die Übergabe der erforderlichen Schlüssel erfolgt gegen Schlüsselprotokoll. Ein Exemplar verbleibt bei der Stadt.
- 4) Bei Eintritt eines in Absatz 1 bezeichneten Versicherungsfalls ist der Mieter unbeschadet der Anzeigepflicht gegenüber dem Versicherer verpflichtet, diesen Schaden der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen sowie die ihm gezahlte Versicherungssumme ausschließlich zur Wiederbeschaffung bzw. Wiederherstellung der versicherten Gegenstände zu verwenden, wenn der eingetretene Versicherungsfall das im Eigentum der Stadt befindliche Inventar bzw. die baulichen Anlagen betrifft. Der Stadt sind auf Verlangen hierüber entsprechende Belege einzureichen.
- 5) Der Mieter ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten, die zu einer Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen können. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Mieter diese sofortigen Maßnahmen selbst, wenn kein Vertreter der Stadt zu erreichen ist.

## **§ 9 Wandflächen und Werbeanlagen**

- 1) Die Benutzung der Wandflächen an oder im Hause für Reklamezwecke sowie die Benutzung für andere Zwecke bedarf einer besonderen vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die ggf. befristet, unter Auflagen und Bedingungen erteilt oder aus wichtigem Grund widerrufen werden kann. Die Stadt kann nach Rückbau die Wiederherstellung des alten Zustands verlangen. Der Mieter haftet für alle in diesem Zusammenhang verursachten Schäden. Diese Regelung gilt auch für Veränderungen, Erneuerung oder bei Austausch von entsprechenden Werbeanlagen, die zum Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.
- 2) Die Werbeanlagen sind sicher und in entsprechender Höhe anzubringen, so dass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Örtliche Bestimmungen sind dabei zu beachten. Für eintretenden Schäden ist der Mieter verantwortlich und ersatzpflichtig.
- 3) Wandflächen und Werbeanlagen müssen dem Stil des Grundstücks angepasst sein.
- 4) Etwaige Genehmigungen und damit verbundene Folgekosten trägt der Mieter.

## **§ 10 Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen**

- 1) Vor der Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen hat der Mieter sich bei der Stadt und den zuständigen Behörden über die zulässige Belastung zu erkundigen. Ferner hat er bei der Stadt die vorherige schriftliche Zustimmung für Aufstellung und Betrieb einzuholen. Falls infolge Überschreitung der zulässigen Belastungsgrenze dem Mieter, der Stadt oder einer dritten Person irgendein Schaden entsteht, ist der Mieter hierfür allein verantwortlich und ersatzpflichtig.
- 2) Die Maschinen, Apparate und sonstige Anlagen müssen, falls sich nachhaltige Einwirkungen zeigen, z. B. durch Risse in den Wänden infolge von Erschütterungen oder durch sonstige Beeinträchtigungen, auf Verlangen des Vermieters entfernt werden.

## **§ 11 Erhaltung der Mietsache**

- 1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat, insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden, für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- 2) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch Bedienstete sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

## **§ 12 Umbau, Modernisierung, Energieeinsparung und Wärmeversorgung**

- 1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser hat der Mieter zu dulden, insbesondere soweit sich die Verpflichtung dazu aus §§ 555a bis f des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.
- 2) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz fordern. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Mietsache zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so besteht nur ein Minderungsrecht.
- 3) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Stadt auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen.
- 4) Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Veränderungen der Raumaufteilung dürfen vom Mieter vorgenommen werden, wenn die Stadt zuvor schriftlich zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche / bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden ist, welche der Mieter einzuholen hat. Alle im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten trägt der Mieter, es sei denn, beide Vertragsparteien vereinbaren schriftlich etwas anderes.

### **§ 13 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

- 1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung die Stadt, wenn er
  - die Mietsache oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt,
  - die Mietsache oder einzelne Räume zu anderen als in § 1 des Vertrages vereinbarten Zwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt, soweit es nicht in §§ 8 und 9 des Vertrages vereinbart ist,
  - Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert, soweit dies nicht in §§ 9 und 10 des Vertrages vereinbart ist,
- 2) Die Zustimmung der Stadt soll schriftlich erfolgen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.
- 3) Die Stadt kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, andere Mieter, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- 4) Durch die Zustimmung der Stadt wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

### **§ 14 Besichtigung der Mietsache durch die Stadt**

- 5) Beauftragte der Stadt können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Zeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- 6) In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist die Stadt bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 15 Rückgabe der Mietsache**

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume und Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- 2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Die Stadt kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Der Stadt steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- 3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an die Stadt zu übergeben, andernfalls ist die Stadt berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.
- 4) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche der Stadt wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der Mietsache verlängert.
- 5) Vor Rückgabe hat der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen (vgl. § 5 Abs. 1 und 2).

## § 16 Vertragsbestandteile

- 1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Übergabe der Mietsache aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- 2) Auch folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages: entfällt

## § 17 Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich einer Vereinbarung zur Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform. Soweit etwaige Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages wirksam. Die nichtige bzw. unwirksame Klausel soll dann durch eine ähnliche Klausel ersetzt werden, die das von den Parteien Gewollte zum Inhalt hat. Das gleiche gilt im Falle einer Regelungslücke.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die zulässige Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- 3) Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- 4) Es gilt deutsches Recht.
- 5) Gerichtsstand ist der Sitz der Stadt.
- 6) Ändert sich die Rechtsform des Mieters, so geht dieser Vertrag nicht automatisch auf den Rechtsnachfolger über.

Hohen Neuendorf, den 20.02.2025

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Für die Stadt im Auftrag

Für den Mieter

\_\_\_\_\_

Stadt Hohen Neuendorf

Mieter





### Beschreibung

#### Decken

- Holzbalkendecke (über Gastraum, Flur, WC)
- Stahlträgerdecke (über Nebenraum, Umkleide)
- Deckenbalken/ Deckenträger in Achsabstand ca. 50 cm
- Decke in F30-Qualität unterseitig beplankt
- Oberfläche: Qualitätsstufe Q1 (Grundverspachtelung)
- max. zulässige Last für Abhängungen ca. 15 kg/m<sup>2</sup>

#### Wände

- Mauerwerkswände und Unterzüge (Bestand), unverputzt
- Mauerwerkswände und Unterzüge (Neu), unverputzt
- Wände mit Ständerwerk (neu), Qualitätsstufe Q1 (Grundverspachtelung)

#### Fußböden

- Bestandsdecke roh (-0,02 m zu Projektnull)
- 20 mm Fußbodenaufbau möglich (Barrierefreiheit!)
- Ausnahme: WC-Raum wird verfließt (OKFF = 0,00)

#### Sanitäranlage

- Bodenfliesen (10x10cm), Kreuzfuge, Farbe nach Bemusterung
- Wandfliesen (20x20cm), Kreuzfuge, bis OK Türzarge allseitig verfließt, Farbe nach Bemusterung
- Sanitärobjekte (Waschbecken, WC), nach Bemusterung
- Innentür: Stahlzarge und Türblatt mit HPL-Beschichtung, Farbe nach Bemusterung
- Installationswände

- Installationswände (WC): GK-Beplankung,  
Qualitätsstufe Q1 (Grundverspachtelung)

#### Übergabezustand an den Betreiber

Die Räumlichkeiten werden im Rohbauzustand übergeben, mit Ausnahme der Sanitäranlage. Diese wird vollständig vorbereitet, einschließlich Verlegung von Boden- und Wandfliesen, Türereinbau sowie Installation der Sanitärobjekte (WC und Waschbecken).

#### Deckenkanal für Lüftungstechnische Anlage (Küche)

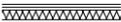
Ein Deckenkanal für die Installation einer Lüftungstechnischen Anlage im Küchenbereich wird in F30-Qualität ausgeführt. Die Vordimensionierung erfolgt gemäß TGA-Planung.

#### Heizung & Sanitär

Die Heizungsrohre zu den einzelnen Heizkörpern verlaufen unter der Decke im Haupt- und Nebenraum auf einer Höhe von ca. 3,30 m über Oberkante Fertigfußboden.

Eine Entlüftungsleitung für Schmutzwasser verläuft unter der Decke im Nebenraum.

#### **LEGENDE**

UK ZU	Unterkante Unterzug		Mauerwerkswände (Bestand, neu)
NF	Nutzfläche		
I. RH	lichte Raumhöhe		
OKRD	Oberkante Rohdecke		
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden		Metalständerwand, einseitig beplankt
BRH	Brüstungshöhe		
UV-ELT	Unterverteilung Elektro		Metalständerwand, beidseitig beplankt