

Vertragsentwurf ab 1.1.2020

zwischen

Wohnungsgesellschaft Köthen

Marktstraße 4/5

06366 Köthen

- im Folgenden Vermieterin genannt -

und

Stadt Köthen (Anhalt)

Marktstr. 1-3

06366 Köthen

- im Folgenden Mieterin genannt -

§ 1 Vorbemerkungen

1.

Das Einkaufs- und Bürozentrum FORUM HALLESCHER TURM in Köthen umfasst die Gebäude Wallstr. 1- bis 7, Wallstr. 71 bis 73, Hallesche Str. 76 bis 79, Bärteichpromenade 32 und 32a und Hinter der Mauer 1 und 2.

2.

Das FORUM und das Mietobjekt sind der Mieterin bekannt.

3.

Zwischen den Vertragspartnern gelten die „ALLGEMEINEN MIETBEDINGUNGEN“. Sie bilden die Anlage 1 zum Vertrag.

4.

Bestandteile des Vertrages sind die farblich markierten Bereiche der Grundrisspläne für die Mietfläche. Diese Pläne sind als Anlage 2 beigelegt.

§ 2 Mietgegenstand

1.

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin die unter § 1 Ziff. 4 benannten Flächen im Gebäude Wallstr. 1 bis 5. Die Flächen sind der Mieterin bekannt.

2.

Die Bruttomietfläche wird mit 2.801,73 m² fest vereinbart.

3.

Die Mieterin nutzt diese Fläche zu Büro Zwecken.

Die Mieterin ist berechtigt, die nachgenannten Einrichtungen und technischen Anlagen zu benutzen:

- Aufzüge, WC-Einrichtungen

4.

Weitere Flächen, insbesondere der Bereich der Verkehrsflächen, gehören nicht zum Mietobjekt. Ihre Nutzung für besondere Zwecke der Mieterin bedarf einer schriftlichen Sonderregelung.

5.

Im Mietobjekt befindliche Einrichtungen, wie z.B. Küchen und elektrische Küchengeräte, die nicht durch die Mieterin selbst angeschafft worden sind, sind nicht mit vermietet. Die Vermieterin überlässt sie der Mieterin kostenlos zum Gebrauch. Die Vermieterin ist zur Instandhaltung oder Erneuerung nicht verpflichtet.

§ 3 Überlassung des Gebrauchs an Dritte

1.

Entsteht für die Mieterin nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, den Mietgegenstand oder einen Teil davon einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zum Gebrauch zu überlassen, so hat sie vorher von der Vermieterin die Erlaubnis dafür einzuholen.

2.

Diese ist durch die Vermieterin auch zu erteilen, es sei denn bei dem Dritten liegt ein wichtiger Grund vor, der der Vermieterin die Erteilung der Erlaubnis unzumutbar macht. Dies gilt insbesondere, wenn der Dritte nach seiner Person oder nach seiner Unternehmensform oder nach dem von ihm ausgeübten Gewerbe im FORUM einen Fremdkörper darstellen würde.

§ 4 Nutzung anderer Mietobjekte

Sonderveranstaltungen der Mieter, insbesondere die der Ladengeschäfte, sind von der Mieterin entschädigungslos zu dulden.

§ 5 Mietzins

1.

Die Mieterin zahlt der Vermieterin monatlich:

als Grundmiete:	12.607,79 €
VZ-Nebenkosten:	7.500,00 €
Bruttogesamtzahlung:	20.107,79 €

2.

Der Mietzins ist jeweils im Voraus bis zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei im Lastschriftverfahren oder durch Dauerauftrag auf ein von der Vermieterin zu benennendes Konto zu zahlen. Bis auf Weiteres ist dies das Konto Nr. der Vermieterin bei

3.

Die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses beginnt ab dem 01.01.2020.

4.

Die Betriebskosten sind die in § 7 zum Mietvertrag dargestellten Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKostVO) und der Heizkostenverordnung (HeizKostVO), die auch für diese Gewerbevermietung vereinbart werden.

§ 6 Mietzeit

1.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2020. Es wird für einen Zeitraum von 15 (in Worten: fünfzehn) Jahren fest abgeschlossen; mithin endet es am 31.12.2034.

2.

Die Mieterin kann durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit zweimal um jeweils 5 Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages verlängern. Dieses Optionsrecht muss

spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit schriftlich gegenüber der Vermieterin ausgeübt werden.

3.

Die Vorschrift des § 545 Satz 1 BGB über die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses bei Fortsetzung des Gebrauchs nach Ablauf der Mietzeit ist nicht anzuwenden.

§ 7 Nebenkosten

1.

Die Mieterin trägt anteilig die Betriebskosten nach § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

2.

Die Mieterin trägt weiter anteilig, ohne Rücksicht darauf, ob es sich um „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV handelt:

- a) die Kosten der Verwaltung des FORUMS in Höhe von derzeit 0,40 € pro m² und Monat; diese können während der Laufzeit des Vertrages auf 0,45 € pro m² angehoben werden.
- b) die Kosten des Betriebs der Brandmeldeanlagen,
- c) die Kosten der Wartung des Blitzschutzes,
- d) die Kosten der Dachrinnenreinigung,
- e) die Kosten der Sicherheitsbeleuchtung,
- f) die Kosten für die Wartung und Inspektion der Feuerlöscher und Steigleitungen,
- g) die auf die anteiligen Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten anfallende gesetzliche Umsatzsteuer, derzeit 19 %.

3.

Die Umlage erfolgt jeweils nach dem Verhältnis der Bruttomietfläche des Mietobjekts (vgl. oben unter Ziff. 2 Abs. 2) zu der für die einzelne Nebenkostenart maßgebenden Bruttomietfläche des FORUMS. Bei der Grundsteuer werden Aufbauten und Tiefgarage getrennt berücksichtigt.

4.

Dies gilt nicht für Betriebskosten, die von den Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen unmittelbar gegenüber der Mieterin abgerechnet werden.

5.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Verteilerschlüssel einzelner Kostenarten den wirtschaftlichen Erfordernissen und den individuellen Gegebenheiten des Objektes nach billigem Ermessen anzupassen, d.h. anders festzulegen. Sie ist verpflichtet, Änderungen der Verteilerschlüssel der Mieterin vor Beginn der Abrechnungsperiode mitzuteilen. **Des Weiteren ist sie berechtigt, alle nach Vertragsabschluss eintretenden Veränderungen bei Betriebskosten sowie alle neu eingeführten öffentlich-rechtlichen Gebühren, Abgaben, die sich auf das Haus oder einzelne Flächen beziehen, vom Zeitpunkt der Entstehung an, auf die Mieterin umzulegen.**

6.

Der Mieterin sind Art und Umfang der Nebenkosten aus den Abrechnungen der Vorjahre bekannt.

7.

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten jeder Zeit den nach dem Ergebnis der Abrechnung für das letzte vorangegangene Kalenderjahr tatsächlich angefallenen Kosten anzupassen.

8.

Die Vermieterin rechnet über die Nebenkosten jährlich zum 31.12. eines Kalenderjahres ab. Die Abrechnung hat spätestens innerhalb **eines Jahres** nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. **Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch die Vermieterin ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.** Der sich ergebende Saldo ist von der Vermieterin oder von der Mieterin innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Abrechnung bei der Mieterin auszugleichen.

9.

Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin Einsicht in die Abrechnung über die Nebenkosten und die ihr zugrunde liegenden Abrechnungsunterlagen zu gewähren. Die Mieterin muss dies innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Abrechnung verlangen. Nach Ablauf einer Frist von weiteren acht Wochen ist das Einsichtsrecht verwirkt.

§ 8 Hausrat und Hausordnung

1.

Zwischen den Vertragspartnern besteht Einigkeit darüber, dass die Vermieterin berechtigt ist, das Hausrecht im FORUM auszuüben.

2.

Es gilt die Hausordnung in der derzeit gültigen Fassung. Diese ist der Mieterin bekannt.

§ 9 Schlussbestimmungen

1.

Die Mieterin kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung, **mit der aufgerechnet wird, entweder auf § 536 a BGB beruht oder unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt ist. Ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung kann die Mieterin nur ausüben, soweit ihr Anspruch auf dem Mietverhältnis beruht. Eine Aufrechnung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wirksam, wenn die Mieterin der Vermieterin dies einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich anzeigt. Gleiches gilt für etwaige Mietminderungsansprüche. Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen usw.) die Nutzung der Räume beeinträchtigt ist.**

2.

Die Mieterin kann Ansprüche aus dem Vertrag nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin abtreten.

3.

Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Vertrages bedarf der Schriftform.

4.

Mündliche Abreden bestehen nicht.

5.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, soll die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt werden. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten Ergebnis möglichst nahe kommen.

6.

Der Vertrag wird erst wirksam nach rechtsgültiger Unterzeichnung durch die Vertretungsberechtigten

beider Vertragspartner.

7.
Örtlich und sachlich zuständig für alle Rechtsstreitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag sind das Amtsgericht Köthen und das Landgericht Dessau.

§ 10. Anlagen zum Vertrag

1. ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN (Anlage 1)
2. Pläne für die Mietfläche (Anlage 2)

Köthen, den

(für die Vermieterin)

Köthen, den.....

(für die Mieterin)

Anlage 1 zum Mietvertrag

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

§ 1 Behandlung des Mietgegenstandes/Haftung

1.
Die Mieterin hat das Mietobjekt pfleglich und schonend zu behandeln.
2.
Die Mieterin haftet dem Vermieter für jede schuldhaft Beschädigung der Mietsache, des Hauses sowie sämtlicher dazugehöriger Anlagen, die durch ihn oder seine Gäste, Besucher, Lieferanten, Handwerker sowie sonstige Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen entstehen.
3.
Hinsichtlich der Mietfläche obliegt ausschließlich der Mieterin die Verkehrssicherungspflicht. Die Mieterin verpflichtet sich gegenüber der Vermieterin, diesen von allen entsprechenden Ansprüchen Dritter freizuhalten.
4.
Die Vermieterin haftet der Mieterin nur für Schäden, die sie vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die der Mieterin durch andere Mieter oder durch Dritte zugefügt werden.
5.
Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat die Mieterin, auch soweit sie selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet die Mieterin.
6.
Die Mieterin verpflichtet sich, die von ihr zu erledigenden Arbeiten unverzüglich ausführen zu lassen. Kommt sie dieser Verpflichtung trotz Mahnung der Vermieterin und Ablauf einer ihr gesetzten Frist von vier Wochen, nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst ausführen zu lassen. Ist Gefahr in Verzug, bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung, die Vermieterin ist dann in jedem Fall zur Selbsthilfe berechtigt.
7.
Die Mieterin hat durch Abschluss geeigneter Versicherungen dafür zu sorgen, dass Beschädigungen des Mietobjektes oder des FORUMs insgesamt durch sie selbst, durch für sie tätige Personen, durch ihre Lieferanten, durch ihre Kunden oder durch weitere ihrem Geschäftsbetrieb zuzurechnende Personen abgedeckt sind. Sie ist verpflichtet, solche Schäden auf eigene Kosten auch dann beseitigen zu lassen, wenn sie weder von einem ihrer Organe oder einem ihrer Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind.
8.
Die Mieterin schließt auf eigene Kosten eine stets ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung und Inhaltsversicherung ab, durch die auch Brand- und Leitungswasserschäden abgedeckt sind. Auf Anforderung der Vermieterin hat die Mieterin den Abschluss der Versicherungen und die regelmäßige Entrichtung der Beiträge nachzuweisen. Unterbleibt der Nachweis, ist die Vermieterin ermächtigt, im Namen und für die Rechnung der Mieterin entsprechende Versicherungen abzuschließen.
9.
Die Vermieterin haftet nicht für die Verschlechterung oder für den Untergang der von der Mieterin in das Mietobjekt eingebrachten Sachen, es sei denn, dass ihr mindestens grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

10.

Die Vermieterin haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee oder Wasser entstandene Schäden, es sei denn, dass ihr mindestens grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§ 2 Übergabe und Rückgabe des Mietgegenstandes

1.

Die Übergabe des Mietobjektes an die Mieterin ist bereits erfolgt. Der Mieterin sind die erforderlichen Schlüssel bereits ausgehändigt. Sie wird darauf hingewiesen, dass das FORUM mit einheitlichen Schließanlagen ausgerüstet ist. Dies bedeutet, dass der Verlust eines Schlüssels oder mehrerer Schlüssel es notwendig machen kann, dass Schlösser oder die ganze Schließanlage ausgetauscht werden. Die Kosten sind dann von der Mieterin zu tragen.

2.

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand zurückzugeben.

3.

Hat das Mietobjekt bei der Rückgabe Mängel, die von der Mieterin zu beseitigen sind, so kann die Vermieterin auf deren Kosten die notwendigen Arbeiten selbst in Auftrag geben, wenn eine von ihr gesetzte angemessene Frist von höchstens vier Wochen fruchtlos verstrichen ist.

§ 3 Umbauten und Einrichtungen

1.

Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin berechtigt, Umbauten im Mietobjekt vorzunehmen oder dieses mit Einrichtungen zu versehen.

2.

Sie hat rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Vermieterin Planungsunterlagen vorzulegen.

3.

Sie hat die einschlägigen baurechtlichen und technischen Vorschriften zu beachten, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen und behördliche Auflagen zu erfüllen.

4.

Die Vermieterin kann bei Räumung des Mietobjektes durch die Mieterin verlangen,

- a) dass die Umbauten und/oder die Einrichtungen ihr zum Zeitwert überlassen werden oder
- b) dass die Mieterin die Einrichtungen beseitigt und den früheren Zustand so rechtzeitig wieder herstellt, dass die Räumung dadurch nicht verzögert wird.

5.

Lässt die Mieterin Umbauten und/oder Einrichtungen zurück, ohne dass die Vermieterin dies verlangt hat, hat sie keinen Entschädigungsanspruch. Die Vermieterin behält sich vor, die Umbauten und/oder die Einrichtungen auf Kosten der Mieterin beseitigen zu lassen, wenn eine von ihr gesetzte Frist von zwei Wochen fruchtlos verstrichen ist.

§ 4 Besichtigung des Mietgegenstandes

1.

Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von mindestens 3 Tagen zu den Geschäftszeiten der Mieterin zu betreten.

2.

Bei Gefahr im Verzug bedarf es einer vorherigen Ankündigung nicht.

§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1.
Die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume übernimmt die Mieterin bis zu einem Betrag von 200,00 Euro je Einzelfall, bei mehreren Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten insgesamt im Jahr jedoch nur bis zu einem Höchstbetrag von 1.000,00 Euro. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen sowie der Außenanlagen, obliegt der Vermieterin.
2.
Die Vornahme der Schönheitsreparaturen (z.B. Streichen der Wände und Decken) obliegt der Mieterin.
3.
Die Mieterin hat auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt die Mieterin dies, so ist sie zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

§ 6 Ausbesserung und bauliche Veränderungen

1.
Die Mieterin darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen etc. nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin vornehmen. Die Einwilligung darf nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen für den Betrieb der Mieterin erforderlich sind und bei der Vermieterin nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Erteilt die Vermieterin eine solche Einwilligung, ist die Mieterin für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2.
Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen.
3.
Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Mieterin auch vorgenommen werden, wenn sie die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen.
4.
Bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnraummietrechts (§§ 555b bis 555f BGB) entsprechend. Die Vermieterin ist berechtigt, in diesem Fall von der Mieterin eine Mieterhöhung analog § 559 BGB zu verlangen.
5.
In den Fällen der Abs. 2, 3 und 4 kann die Mieterin nur dann die Miete mindern, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 7 Außerordentliche Kündigung

1.
Die Vermieterin kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch außerordentliche Kündigung fristlos beenden. Dies ist u. a. der Fall:

a) wenn die Mieterin oder einer ihrer Gläubiger die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt, das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse

abgelehnt wird,

b) wenn die Mieterin das Mietobjekt vertragswidrig nutzt, insbesondere die vertraglich vorgesehene Nutzung wesentlich ändert und trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin unter Setzung einer Frist von mindestens vier Wochen nicht für Abhilfe sorgt,

c) wenn die Mieterin die zur vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes erforderlichen behördlichen Genehmigungen verweigert oder entzogen werden und mit der Erteilung oder Wiedererteilung innerhalb einer Frist von zwei Monaten nicht gerechnet werden kann.

2.
Die Mieterin hat der Vermieterin alle Schäden zu ersetzen, die der Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses entstehen.

Köthen, den
(Vermieterin)

Köthen, den
(Mieterin)