

GEWERBEMIETVERTRAG

Mietraum-Nr.

6	5
---	---

 .

0	2	4
---	---	---

 .

0	1
---	---

EDV-Nr. bitte stets angeben

Vormieter:

Leerstand

Zwischen

Hanse-Center Objektgesellschaft mbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Markus Drews
Holzhauser Straße 9
13509 Berlin
Steuernummer: 27/473/07911
Amtsgericht Charlottenburg HRB 163 524 B

vertreten durch

Demire Immobilien Management GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Michael Weise
Holzhauser Straße 9
13509 Berlin

- nachfolgend Vermieterin genannt -

und

Landkreis Vorpommern-Rügen
vertreten durch den Landrat
Herrn Ralf Drescher
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

- nachfolgend Mieter genannt -

wird folgender Mietvertrag über Gewerberäume geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Vermietet werden die auf dem Grundstück Tribseer Damm 76 in 18437 Stralsund befindlichen mit dem Mieter abgestimmte Gewerberäume mit ca. 1.593,70 m² Nutzfläche im 1. Obergeschoss.

2. Die genaue Lage und den genauen Umfang des Mietobjektes geben die mit dem Mieter abgestimmten Planungsunterlagen (Grundriss/Vermietungsplanung, beigelegt als Anlage 1), welche Vertragsbestandteil werden, wieder.

3. Die Vermieterin verpflichtet sich, die Mieträume unter Beachtung der Bauzeichnungen- und der Baubeschreibung, beigelegt als Anlage 2, bis spätestens zum Mietbeginn am 01.05.2017 bezugsfertig zu übergeben.

§ 2 Nutzungszweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb der Volkshochschule Stralsund.

2. Eine Änderung des sich aus Absatz 1 ergebenden Nutzungszweckes ist nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulässig.

3. Der Mietgegenstand ist grundsätzlich für den vereinbarten Nutzungszweck geeignet.

4. Der Mieter ist verpflichtet, jegliche Genehmigungen, die für den Betrieb des Gewerbes notwendig sind, selbst einzuholen.

5. Der Mieter erfüllt auf eigene Kosten alle durch seinen Gewerbebetrieb oder Geschäftszweig bedingten Auflagen oder sonstige behördliche Anordnungen. Werden hierdurch bauliche Veränderungen nötig, erfüllt der Mieter nach Genehmigung durch die Vermieterin diese auf eigene Kosten, soweit sie nicht die nach diesem Vertrag durch die Vermieterin geschuldete erstmalige Übergabe der Flächen in betriebsfähigem Zustand betreffen. Voraussetzung für die Durchführung baulicher Veränderungen durch den Mieter ist, dass der Mieter der Vermieterin vorab die hierzu erforderlichen Baugenehmigungen vorlegt oder nachweist, dass eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist.

§ 3 Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2017.

§ 4 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis endet am 30.04.2037.

Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, falls es nicht von dem Mieter oder der Vermieterin bis spätestens 6 Monate vor dem jeweiligen Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

2. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit die Nutzung des Mietobjektes ohne ausdrücklich erklärte Zustimmung der Vermieterin fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Anwendung von § 545 BGB ist ausgeschlossen.

3. Nach Kündigung durch eine Vertragspartei duldet der Mieter die Anzeige der Vermietungsabsicht durch Zettel oder Schilder am Vermietungsobjekt, zum Beispiel an den Fenstern.

4. Der Mieter ist nach Ablauf von 5 Jahren berechtigt von der Gesamtmietfläche von 1.593,70m² eine Teilmietfläche von 185,30m² abzumieten. Die zur Abmietung berechnete Fläche ist in Anlage 1 gestrichelt dargestellt. Die Kündigungsfrist der Teilmietfläche von 185,30m² beträgt 12 Monate. Die Kündigung der Teilmietfläche bedarf der Schriftform. Die Höhe des Mietzins und der Nebenkostenvorauszahlung ab dem Zeitpunkt einer Abmietung der Teilfläche von 185,30m² reduziert sich im gleichen prozentualen Verhältnis zur reduzierten Mietfläche.

§ 5 Mietzins und Höhe der Nebenkostenvorauszahlung

1. Folgende Zahlungen sind vom Mieter zu erbringen:

a) Mietzins monatlich $3,35 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times 1.593,70 \text{ m}^2 = 5.338,90 \text{ Euro}$

b) Nebenkostenvorauszahlung
(§§ 8 bis 10) monatlich $3,00 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times 1.593,70 \text{ m}^2 = 4.781,10 \text{ Euro}$

Gesamtzahlung monatlich: 10.120,00 EURO

2. Abweichungen von den Flächenangaben des Mietgegenstandes in diesem Vertrag von bis zu +/- 2% führen nicht zu einer Änderung der Miete. Ergeben sich größere Abweichungen, ändert sich die Miete entsprechend der vollen Abweichung. Nach Ablauf von 12 Monaten seit Beginn des Mietverhältnisses können weder Vermieter noch Mieter eine solche Anpassung der Miete verlangen.

§ 5.1 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die Gesamtmiete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an die Vermieterin oder an die von ihr ermächtigte Stelle oder Person kostenfrei zu zahlen.

2. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, Zahlungen zunächst auf die bisherigen Kosten und Zinsen und dann auf die älteren Rückstände anzurechnen. Ferner ist die Vermieterin berechtigt, bei Zahlungsverzug die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von Euro 2,50 zu erheben, wobei dem Mieter der Nachweis eines geringeren Schadens unbezogen bleibt.

3. Die Miete ist bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus auf folgendes Konto zu überweisen:

IBAN-Nr.:	DE73860104240000984204	BIC	AARBDE5W860
Kreditinstitut	Aareal Bank AG Leipzig	Empfänger	Hanse-Center Objektgesellschaft mbH
Verwendungszweck	65.024.01		

§ 6 Mietzinsanpassung

Der Mietzins (§ 5 Absatz 1) ändert sich in der Zukunft wie folgt:

[X] Wertsicherung

6.1

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5 oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, so ändert sich der Mietzins im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben ab dem auf die Änderung folgenden Monat,- ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf.

6.2

Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe von Ziffer 6.1, wobei jeweils auf den Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung als Ausgangsindex abzustellen ist.

6.3

Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in Ziffer 6.1. genannte Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls von dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

6.4

Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

§ 7 Nebenkosten

1. Zusätzlich zur Zahlung des Mietzinses trägt der Mieter anteilig – gemäß § 7 Absatz 3 – die Nebenkosten. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (beigefügt als Anlage 3 zu diesem Vertrag) sowie die nachfolgend aufgeführten Kosten, soweit letztere nicht bereits von den Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (Anlage 3) erfasst werden:

- die Kosten der Reinigung der äußeren Glasflächen und der Fassadenreinigung einschließlich der Kosten für die Reinigung von Außenjalousien und der Kosten für den Betrieb und Wartung der Befahranlage;
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen sowie der Klimaanlage;
- die Kosten des Betriebs und der Wartung aller sonstigen vorstehend oder in der Betriebskostenverordnung (Anlage 3) nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks wie insbesondere Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen, Notstromaggregate, Notstrombeleuchtung, Klingel- und Sprechanlage.
- die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens;
- die Kosten der Reinigung von Grundstück und Gebäude sowie die Kosten der Reinigung, des Betriebs und der Beleuchtung aller Gemeinschaftsanlagen;

- die Kosten der Reinigung und Pflege sämtlicher Außenanlagen, wie Grün- und Gartenflächen, Gehsteige etc. einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien sowie das Ersetzen oder Ergänzen der Bepflanzung;
- die Kosten für Hausmeister oder Hausmeisterdienste und des sonstigen für den Betrieb und die Bewachung des Gebäudes und Grundstücks benötigten Personals;
- die Kosten der in § 10 erwähnten Versicherungen;

2. [Zutreffendes bitte ankreuzen]:

- [x]** Der Mieter ist verpflichtet, umgehend, jedoch spätestens 4 Wochen nach Mietbeginn, eigene Ver- und Entsorgungsverträge für, sofern technisch möglich, die Energieversorgung abzuschließen und diese der Vermieterin nachweislich vorzulegen.

3. Alle Nebenkosten im Sinne von § 7 Absatz 1 werden, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden, in dem Verhältnis der Mietfläche auf die Mieter umgelegt. Welche Nebenkosten nach Verbrauch umgelegt werden entscheidet, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, die Vermieterin nach billigem Ermessen. An der Umlegung der Nebenkosten für den Aufzug werden die Erdgeschossmieter nicht beteiligt.

§ 8 Nebenkostenvorauszahlung

1. Die Höhe der monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen ist in § 5 Absatz 1 geregelt.

2. Die Vermieterin hat das Recht, die Nebenkostenvorauszahlung angemessen anzupassen. Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Vermieters ein, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen. Die Vermieterin ist berechtigt, den Abrechnungsschlüssel gemäß § 313 BGB nach billigem Ermessen zu ändern, für den Fall, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse so wesentlich geändert haben, dass eine Neubestimmung erforderlich erscheint.

3. Die Abrechnung über die Nebenkostenvorauszahlung erfolgt jährlich zum Stichtag 31.12. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Abrechnungsschreibens widersprochen wird, worauf der Mieter in der Nebenkostenabrechnung selbst hinzuweisen ist.

4. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode.

5. Vermieterin und Mieter sind sich darüber einig, dass der Mieter infolge der Art und organisatorischen Rahmenbedingungen seines Geschäftsbetriebs auf eine monatliche Maximalbelastung aus Miete und Nebenkosten angewiesen ist. Die Parteien vereinbaren daher, dass vermierterseitige Nachforderungen aus den Abrechnungen der Nebenkostenvorauszahlungen gegenüber dem Mieter maximal bis zu derjenigen Höhe erhoben werden dürfen, die einer Überschreitung der Nebenkostenvorauszahlung gem. § 5 Ziff. 1) lit. B) um 15% entspricht.

§ 9 Zahlungszeitpunkt für Mietzins und Nebenkostenvorauszahlung

Von der Vermieterin angeforderte Nachzahlungen der Nebenkosten sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Nebenkostenabrechnung zu leisten.

§ 10 Versicherungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, zulasten der Nebenkosten gem. § 7 Absatz 1 das Gebäude gegen Feuer, Sturm und Leitungswasserschäden sowie Mietverlust zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich der Feuerhaftversicherung abzuschließen.

§ 11 Versicherungen auf Kosten des Mieters;

Dem Mieter wird empfohlen, folgende Versicherungen abzuschließen:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Einbruchdiebstahlversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Inhaltsversicherung

§ 12 Mietminderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Ein Mangel des Mietobjektes muss der Vermieterin schriftlich angezeigt werden. Der Mieter kann ein Minderungsrecht in Bezug auf Mietzahlungen nur dann ausüben, wenn er dies gegenüber der Vermieterin schriftlich angekündigt hat.

2. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung mit einer Forderung aufgrund eines Mangels der Mietsache nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht der Vermieterin schriftlich angezeigt hat. Im Übrigen ist die Aufrechnung gegen Mietzinsforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

§ 13 Übergabe der Mieträume

1. Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Die Mieträume werden in dem Zustand gemäß Grundriss/Vermietungsplanung/ME 03 (Anlage 1) und der Baubeschreibung (Anlage 2) vom Mieter übernommen. In dem Übergabeprotokoll sind alle Mängel zu vermerken, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt erkennbar sind.

2. Die Vermieterin und der Mieter werden die von Ihnen in der Übergabeverhandlung jeweils übernommenen Arbeiten ausführen. Der Mieter wird die Durchführung der Arbeiten durch die Vermieterin auch nach dem Einzug dulden. Verzögert sich die Durchführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, Schadensersatz zu fordern, die Miete zu mindern oder zurückzuhalten, es sei denn, dass die Vermieterin die Verzögerungen zu vertreten hat. Die Übernahme kann vom Mieter bei schwerwiegenden Mängeln verweigert werden, die so umfangreicher Nachbesserungen bedürfen, dass ein Einzug seitens des Mieters nicht möglich ist.

§ 14 Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

Der Mieter hat der Vermieterin oder ihrem Beauftragten nach vorheriger, auch telefonischer Ankündigung, die spätestens 24 Stunden zuvor zu erfolgen hat, werktags während der Geschäftszeit des Mieters oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Die Vermieterin oder eine Person, die von ihr beauftragt wurde, kann Dritte hinzuziehen. Auf den Geschäftsbetrieb des Mieters ist dabei Rücksicht zu nehmen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieterin der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

§ 15 Instandhaltung und bauliche Maßnahmen durch die Vermieterin

1. Die Erhaltung von Dach sowie der Versorgungsinstallationen bis zur Übergabestelle der Versorgungsträger ist Sache der Vermieterin. Schäden an diesen Bauteilen hat der Mieter der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Erhaltung des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für den Mieter bedeuten. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

3. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen.

4. Wegen Maßnahmen gemäß § 15 Absätze 1 und 2 stehen dem Mieter Ansprüche, insbesondere Minderungsansprüche nur zu, falls die Maßnahmen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebs des Mieters verbunden sind oder den Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder teilweise ausschließen. Ein Kündigungsrecht des Mieters gem. § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB wegen der Durchführung der Maßnahmen ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche des Mieters bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder fahrlässigen Verhalten der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen. Diese Beschränkung gilt nach Maßgabe des § 30 Absatz 1 nicht in den dort genannten Fällen.

§ 16 Instandhaltung und Pflege durch den Mieter

1. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mieträume obliegt dem Mieter auf eigene Kosten, soweit die Kosten im Einzelfall nicht 150 Euro übersteigen. Pro Jahr sind die Kosten

auf 5 % der jährlichen Kalt-Miete (§ 5 Absatz 1 a) beschränkt; auf diesen 5 %-Anteil sind Zahlungen/ Belastungen des Mieters nach § 7 Absatz 1, letzter Spiegelstrich anzurechnen. Die Instandhaltungen nach diesem Absatz umfassen das Beheben durch den Mietgebrauch veranlasster kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und sonstigen Glasscheiben, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden (Bagatellschäden). Die vorstehende Aufzählung ist weder erschöpfend noch einschränkend. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieter durchführen lassen.

2. Der Mieter hat für eine ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen und haftet für Schäden, die im Falle der Nichtbeachtung an der Mietsache entstehen.

§ 17 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, erforderliche Schönheitsreparaturen fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen.

2. Zu den Schönheitsreparaturen gehört insbesondere das Streichen oder Tapezieren der Decken und Wände, das Streichen des Holzwerks und der Heizkörper und die fachmännische Spezialreinigung der Bodenbeläge.

3. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen alle 5 Jahre erforderlich. Maßgeblich sind hier das konkrete Nutzungsverhalten und der konkrete Renovierungsbedarf. Daher können die Zeitabstände kürzer oder länger sein. Die Zeitabstände werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.

4. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Absatz 3, so hat der Mieter an die Vermieterin einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Absatzes 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt. Der zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen des Absatzes 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen durch den Mieter bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.

Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

5. Der Mieter haftet für übermäßige Abnutzung der Mietsache. Besteht Streit darüber, ob übermäßig abgenutzt ist, entscheidet hierüber ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter, dessen Entscheidung sich die Parteien unterwerfen. Die Kosten des Sachverständigen trägt jede Partei nach dem Verhältnis ihres Obsiegens/ Unterliegens.

§ 18 Haftung des Mieters

1. Für Beschädigungen der Mieträume oder des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder folgenden Personen schuldhaft verursacht werden: Angehörige, Angestellte, Arbeitskräfte, Betriebsangehörige, Untermieter, andere Personen, denen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlässt sowie Besucher, Kunden, Lieferanten und Handwerker, soweit diese auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache treten. Dies gilt nicht für Schäden, die einen Versicherungsfall darstellen und durch eine der in § 10 genannten Versicherungen erfasst werden.

2. Der Mieter hat dem Vermieter entstandene Schäden unverzüglich anzuzeigen.

§ 19 Modernisierung

1. Werden von der Vermieterin Maßnahmen vorgenommen, wie z. B. Ausbau einer Verkehrsfläche, Erneuerung der Fenster und Türen, Fassadenwärmedämmung, Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen, Verstärkung und Verbesserung von elektrischen Steigleitungen, Umstellung der Beheizbarkeit auf Gas, Öl, Fernwärme oder andere Heiz- und Energiearten (auch Umstellung auf elektrische Beheizung einschl. Geräte), die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, so ist die Vermieterin in Anlehnung an §§ 559 bis 559b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 11 % der umlagefähigen Modernisierungskosten zu erhöhen.

2. Die erhöhte Miete tritt an die Stelle des bisher entrichteten Mietzinses und zwar ab dem der Erklärung der Vermieterin folgenden Monat.
3. Die vereinbarte Mietzinsanpassung nach § 6 dieses Vertrages wird hiervon nicht berührt; der jeweilige Mietzins erhöht sich um den jeweiligen Modernisierungszuschlag.

§ 20 Einrichtungen und bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen stets der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden kann. Der Mieter kann aus der Zustimmung keinerlei Ansprüche gegen die Vermieterin herleiten.

§ 21 Aufstellung von Maschinen

1. Vor Aufstellung von schweren Maschinen und Apparaten in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastung der Stockwerkdecke bei der Vermieterin zu erkundigen und dessen Erlaubnis zu der Anlage einzuholen. Falls infolge Überschreitung dieser zulässigen Belastungsgrenze dem Mieter oder der Vermieterin oder einer dritten Person irgendein Schaden entsteht, ist der Mieter hierfür allein verantwortlich und ersatzpflichtig.

2. Die Maschinen und Apparate müssen, falls sich nachteilige Einwirkungen auf dem Grundstück zeigen, z.B. durch Risse in den Wänden infolge Erschütterungen, auf Verlangen des Vermieters entfernt werden.

§ 22 Abfälle

1. Das Objekt verfügt über einen eigenen Standplatz mit Müllgefäßen, Papiergefäß, Wertstoffgefäß (gelbe Tonne) und Glasgefäß zur Mitbenutzung der Mieter des Objektes. Die für den Hausmüll bestimmten Behälter dürfen nicht mit Sonderabfällen aus dem Gewerbebetrieb gefüllt werden, z. B. Leuchtstoffröhren, Papier- und Kartonagen in größeren Mengen sowie zur Dokumentenentsorgung/-vernichtung. Der gewerbliche Mieter ist für die ordnungsgemäße Entsorgung von Sondermüll, größeren Mengen an Papier- und Kartonagen sowie der Dokumentenentsorgung/-vernichtung der im Betrieb anfallenden Abfallstoffe selbst auf eigene Kosten verantwortlich.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände wie Kisten oder Materialien gelagert werden. Wenn der Vermieter in Ausnahmefällen Erlaubnis zu solcher Lagerung erteilt, haftet der Mieter für alle hierdurch bedingten Schäden.

§ 23 Reklame durch den Mieter

1. Die Vermieterin gestattet dem Mieter an dem Gebäude, in dem sich die vermieteten Gewerberäume befinden das/die nachstehend näher bezeichnete/en Firmenschild/er in ästhetisch einwandfreier Weise ab dem 01.09.2016 zu errichten.

Anzahl der Firmenschilder:	: 2
Inhalt / Beschriftung	: Firmenbezeichnung
Form / Größe	: angemessen
Material	: angemessen
bestimmende Farben	: angemessen

2. Weitere Bestimmungen zur Reklame

a) Der Mieter ist Eigentümer des Werbeobjektes. Er betreibt dieses auf eigene Rechnung und auf eigene Gefahr.

b) Die Lieferung, ordnungsgemäße Anbringung oder Aufstellung, die Wartung, Reparatur sowie der Abbau erfolgen durch den Mieter und auf dessen Kosten. Nach dem Abbau ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Der Mieter hat für alle durch die Anbringung sowie durch den Betrieb und die spätere Abnahme/Demontage der Werbeanlage am Haus/Grundstück entstandenen Schäden aufzukommen. Der Mieter verpflichtet sich, nach Aufforderung durch den Vermieter innerhalb der unter Absatz 1 genannten Frist das/die Werbemittel zu entfernen.

c) Ein eigenmächtiger Wechsel der Werbefläche bzw. Standortes der Werbefläche ist nicht zulässig und kann die Vermieterin zum sofortigen Widerruf dieser Sondervereinbarung berechtigen.

d) Behördliche Genehmigungsverfahren und Verhandlungen zur Anbringung des Werbemittels übernimmt der Mieter. Die dabei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

- e) Das Recht zur Anbringung der/des Werbeträger/s aus diesem Vertrag ist nicht an Dritte übertragbar. Im Falle der Nutzung durch Dritte kann der Vermieter diese Zustimmung fristlos widerrufen.
- f) Die erforderliche/n Haftpflichtversicherung/en für das/die Werbemittel ist/sind vom Mieter abzuschließen.
- g) Beschädigungen des Werbemittels hat der Mieter unverzüglich zu beseitigen. Die entstehenden Kosten trägt der Mieter.

§ 24 Untervermietung/ Gebrauchsüberlassung an Dritte

1. Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
2. Der Mieter tritt an die Vermieterin bereits jetzt alle bestehenden und künftigen Forderungen, die ihm gegen Dritte aus Überlassung von Mieträumen, insbesondere Untervermietung zustehen nebst Pfandrechten bis zur Höhe der Forderungen der Vermieterin sicherungshalber ab.
3. Mit Beendigung des Mietverhältnisses endet auch ein eventuelles Untermietverhältnis.

§ 25 Recht zur fristlosen Kündigung

Das Recht zur fristlosen Kündigung richtet sich für beide Parteien nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 26 Schadensersatz

Der Mieter ist insbesondere im Falle einer Kündigung nach § 25 dieses Vertrages verpflichtet, den aus der vorzeitigen Beendigung des Vertrages resultierenden, von ihm zu vertretenden Schaden zu ersetzen. Ein solcher Schaden kann zum Beispiel dadurch entstehen, dass die Mietsache nach dem Auszug des Mieters zeitweilig ganz oder teilweise nicht gegen Zahlung eines Entgeltes vermietet oder in anderer Weise überlassen werden kann.

§ 27 Vermieterpfandrecht

1. Die Vermieterin hat für alle Forderungen, auch künftige, aus diesem Vertrag und seinen Anlagen ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (Büromöbel, Maschinen und sonstige Gegenstände der Geschäftsausstattung nebst Einrichtung) nach den Bestimmungen der §§ 562- 562d, 578 BGB.
2. Bei Pfändung eingebrachter Sachen durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, die Vermieterin unverzüglich von dem Umfang der Pfändung zu benachrichtigen.

§ 28 Voraussetzung des Vertrages

Der Mietvertrag steht unter folgender aufschiebenden Bedingung: Einigung der Vertragsparteien über die Bauzeichnungen und Baubeschreibung als Qualifizierung der Anlage 1, beizufügen als Anlage 2.

§ 29 Nebenabreden/ Schriftform

1. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
3. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/ Hauptvertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 30 Sonstige Bestimmungen

1. Die in diesem Vertrag mitsamt den Anlagen zum Vertrag enthaltenen Beschränkungen und Ausschlüsse der Haftung der Vermieterin gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet die Vermieterin uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen).

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt das Gesetz, falls die Unwirksamkeit auf den §§ 305 ff. BGB beruht. In allen übrigen Fällen gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten.

3. Der Vertrag gilt auch für die Rechtsnachfolger beider Parteien.

4. Der Mieter ist darüber unterrichtet und willigt ein, dass die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis anfallenden Daten zum Zwecke der Verwaltung des Mietverhältnisses im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung durch die Vermieterin und dessen Verwalterin gespeichert werden.

5. Als Anlagen sind nachfolgend Dokumente Vertragsbestandteil:

Anlage 1	Grundriss/Vermietungsplanung/ME 03
Anlage 2	Baubeschreibung
Anlage 3	Betriebskostenverordnung
Anlage 4	Hausordnung
Anlage 5	Verwaltervollmacht

Berlin, den
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH

Stralsund, den
Landkreis Vorpommern-Rügen

.....
vertreten durch den Verwalter,
der Verwalter vertreten
durch den Geschäftsführer
Herrn Michael Weise

.....
Ralf Drescher Manfred Gerth
Landrat 2. Stellvertreter des Landrates

Anlage 3

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur

Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b)
des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c)
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d)
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5.

die Kosten

a)
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b)
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c)
der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6.

die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a)
bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b)
bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c)
bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7.
die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8.
die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9.
die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10.
die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11.
die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12.
die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13.

die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14.

die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15.

die Kosten

a)
des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b)
des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16.

die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17.

sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 4

Hausordnung für Geschäftsraummietverhältnisse

1. Anerkennung der Hausordnung

- 1.1. Diese Hausordnung ist Bestandteil des Geschäftsraummietvertrages dem sie als Annex anliegt. Der Vermieter behält sich Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung vor. Sie werden mit Bekanntgabe bzw. Aushändigung gegenüber dem Mieter Bestandteil des Mietvertrages.
- 1.2. Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Verstöße gegen die Hausordnung stellen einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes dar und können die Kündigung des Vertrages zur Folge haben.

2. Allgemeine Ordnungsbestimmungen

- 2.1. Der Mieter hat von den Mieträumen nur den vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sie ordnungsgemäß zu reinigen und gut zu lüften. Lärmschutz- und Umweltbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter und/oder Nachbarn dürfen durch Immissionen jedweder Art nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die bauaufsichtsamtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird. Entsprechende Erkundigungen hat der Mieter einzuholen. Bei Zuwiderhandlung hat er dem Vermieter oder jedem Dritten den dadurch schuldhaft verursachten Schaden zu ersetzen.
- 2.3. Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen und den Gemeinschaftseinrichtungen ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen.
- 2.4. Außerhalb der Mieträume, d.h. in bzw. auf gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Fluchtwege sind innerhalb und außerhalb der Mieträume nach den feuerpolizeilichen Bestimmungen freizuhalten. Außerhalb der Mieträume dürfen durch oder auf Veranlassung der Mieter keine Arbeiten vorgenommen werden. Auch wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Mieter für alle entstehenden Schäden.
- 2.5. Fahrzeuge des Mieters, seiner Arbeitnehmer und seiner Besucher dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters oder auf den speziell dafür ausgewiesenen Parkplätzen auf dem Grundstück des Mietobjektes abgestellt werden. Im Übrigen dürfen fremde Fahrzeuge sich nur während der für das Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt von dem Mieter beanspruchen.
- 2.6. Sind dem Mieter besondere Verschmutzungen, insbesondere durch Transporthandlungen zuzurechnen, so hat der Mieter unverzüglich für deren Beseitigung Sorge zu tragen.
- 2.7. Die bereitgestellten Mülltonnen bzw. -container dienen ausschließlich der Entsorgung von Büroabfällen und Hausmüll. Alle übrigen Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters sind von diesem gesondert zu beseitigen. Sondermüll ist den öffentlichen Sammelstellen zuzuführen. Erfolgt eine getrennte Abfallentsorgung, hat der Mieter seinen anfallenden Müll zu sortieren. Der Müllsammelplatz ist sauber zu halten. Verschüttete Abfälle sind aufzunehmen und zu beseitigen.
- 2.8. Gibt der Mieter den Besitz am Mietobjekt dauerhaft oder für einen längeren Zeitraum auf, ist er verpflichtet, die Schlüssel dem Vermieter bzw. dessen Beauftragtem auszuhändigen. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen, wenn Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht einer dauerhaften Besitzaufgabe erkennen lassen; die Räumung erfolgt auf Kosten des Mieters.

- 2.9 Der Mieter ist berechtigt, kleine Haustiere in dem Mietobjekt zu halten, soweit die Anzahl der Tiere sich in angemessenem Umfang hält und soweit nach Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen des Mietobjektes und des Grundstücks ausgeschlossen sind. Im Übrigen bedarf jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf nicht verweigert werden sofern auch für die sonstigen Haustiere die Voraussetzung des Satzes 1 erfüllt sind.
- 2.10. Aufzüge dienen ausschließlich der Personenbeförderung, es sei denn, es handelt sich um spezielle Lastenaufzüge. Die Höchstzuladung darf nicht überschritten werden. Kindern ist die Benutzung nur in Begleitung Erwachsener gestattet.

3. Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und die Gemeinschaftseinrichtungen sorgfältig zu behandeln und ist insbesondere verpflichtet:

- 3.1. seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und hinsichtlich des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen (Insbesondere Zugänge, Treppen-(häuser), Aufzüge, Höfe, Einfahrten, Parkflächen und Tore etc.) dafür Sorge zu tragen, dass Dritte nicht geschädigt oder gestört werden,
- 3.2. dafür Sorge zu tragen, dass fremde Fahrzeuge sich nur zum Be- und Entladen auf dem Grundstück befinden, es sei denn, sie sind auf besonders dafür vorgesehenen Besucherparkplätzen abgestellt,
- 3.3. Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln,
- 3.4. Beschädigungen, Störungen und/oder Verstopfungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Hauseinrichtungen zu vermeiden,
- 3.5. Störungen an solchen wie auch an anderen Einrichtungen unverzüglich zu melden,
- 3.6. Türen und Fenster bei Unwetter, in der Nacht und bei Abwesenheit sowie während der Heizperiode ordnungsgemäß verschlossen zu halten, wobei notwendiges Lüften nicht zur Durchkühlung der Räume führen darf,
- 3.7. außenliegende Jalousien und Markisen bei Sturm, starken Regenfällen und Schnee sowie nach Büro- und Geschäftsschluss einzuholen,
- 3.8. bei Frost die Heizkörperventile nicht auf „kalt“ oder „aus“ zu stellen,
- 3.9. Vergeudung von Licht bzw. Elektrizität sowie Wasser in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen zu vermeiden
- 3.10. Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit solche etwa innerhalb des Mieterkellers liegen, im gleichen Falle Keller und Dachböden im erforderlichen Umfang zu lüften, ebenso wie Fenster bei Kälte, Nacht und Nässe zu schließen,
- 3.11. jegliche Veränderungen der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine Genehmigung schriftlich erteilt hat, zu unterlassen, insbesondere soweit es Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen betrifft,
- 3.12. Aufzugs-, Klima-, Heizungs- sowie Müllbeseitigungsanlagen, Warmwasserbereiter, Feuerungsstellen und sonstige Einrichtungen und Anlagen ordnungsgemäß zu bedienen,
- 3.13. Kontaminierungen des Bodens zu unterlassen und ggf. unverzüglich fachgerecht auf eigene Kosten zu beseitigen und zu entsorgen sowie den Vermieter darüber zu informieren;
- 3.14. alle Schlüssel, Schlösser und sonstige Zubehörteile des Mietobjektes sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren

- 3.15. die Mieträume ausreichend zu heizen und zu lüften sowie die Zapfhähne zu verschließen, insbesondere bei vorübergehender Wassersperrung, auch während längerer Abwesenheit des Mieters
- 3.16. die Wasserleitungen bei Frost sachgemäß zu entleeren und das Einfrieren von wasserführenden Gegenständen (z.B. Warmwasserbereiter) zu verhindern

4. Sammelheizung, Klimaanlage, Warmwasserversorgung, Aufzugsanlagen, Versorgungsleitungen

- 4.1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung und/oder Klimaanlage soweit es die Außentemperaturen erfordern, während der üblichen Geschäftszeiten in Betrieb zu halten. Raumtechnische Anlagen – soweit vorhanden – sind ganzjährig zu betreiben.
- 4.2. Die Wasserversorgung erfolgt ständig während der üblichen Geschäftszeiten.
- 4.3. Beheizung und/oder Klimatisierung kann nicht verlangt werden, bei höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen, Störungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistungserbringung. Der Vermieter hat erforderlichenfalls für Ersatzbeheizung zu sorgen. Minderungsansprüche und/oder Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters zu. Störungen hat der Vermieter schnellstmöglich zu beseitigen.
- 4.4. Der Mieter ist verpflichtet, Verbrauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten. Der Mieter trägt im Falle der Behinderung die Mehrkosten für u.a. das Ablesen. Der Mieter trägt die Kosten von Zwischenablesungen an Verbrauchszählern und sonstigen Messeinrichtungen.
- 4.5. Die Inanspruchnahme vorhandener Versorgungsnetze für Gas-, Wasser-, Elektrizität, einschließlich vorhandener Leitungen des Kabel- oder des Antennennetzes darf zu keiner Überlastung des Versorgungsnetzes führen. Einen Mehrbedarf kann der Mieter auf seine Kosten nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters durch Erweiterung der Leitungen decken. Jede Veränderung der Versorgungsleitungen bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Werden Versorgungsleitungen auf Betreiben des Mieters oder durch ihn verändert, so trägt dieser die Gefahr für die vorgenommenen Änderungen.
- 4.6. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung derselben zu sorgen und den Vermieter zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist der Mieter verpflichtet, Sofortmaßnahmen zur Beseitigung der unmittelbaren Gefahr zu ergreifen. Die weitere Schadensbehebung veranlasst der Vermieter, soweit nicht die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache – ausgenommen Dach und Fach – dem Mieter obliegt. Trifft letzteres nicht zu, trägt der Vermieter auch die Kosten für die unmittelbare Gefahrenbeseitigung.
- 4.7. Eine Veränderung, insbesondere die Veränderung von Druck und Spannung von Versorgungsleitungen, berechtigt den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Vermieter.
- 4.8. Eine vom Vermieter nicht zu vertretende Unterbrechung von Ver- und Entsorgungsleistungen berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung gegenüber dem Vermieter. Dieser tritt seine Ansprüche gegen den Versorgungsträger an den Mieter ab. Der Mieter nimmt diese Abtretung an.
- 4.9. Vorhandene Aufzüge werden während der üblichen Geschäftszeiten betrieben. Im Falle von Betriebsstörungen hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Betrieb der Aufzüge erfolgt in Selbstbedienung.

5. Brandschutzbestimmungen

- 5.1. Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde und der Feuerpolizei, sind zu beachten. Offenes Licht/Feuer und Rauchen im gesamten Gebäude ist nicht gestattet. Keller und Garagen sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche (Benzin, Öle, etc.) sowie Geruch verursachende Stoffe. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen, sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten. Bei Ausbruch eines Brandes oder einer Explosion -gleich welcher Ursache - ist die Feuerwehr und der Vermieter oder dessen Beauftragter sofort zu verständigen. Alle Installationen sind ständig auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen.
- 5.2. Die Brandschutzanlagen dürfen nicht ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters verändert werden.
- 5.3. Die notwendigen Selbstschutzgeräte bzw. Vorrichtungen für die Mieträume, wie Handfeuerlöcher und ähnliches, sind vom Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen und zu unterhalten.
- 5.4. Öfen und andere Feuerungsanlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters aufgestellt und in Betrieb genommen werden.
- 5.5. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht auf das Grundstück gebracht werden.

6. Ungezieferbekämpfung

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten und auf seine Kosten einen Ungezieferbefall zu beseitigen, es sei denn, er beweist, dass der Befall nicht seiner Einfluss-sphäre zuzurechnen ist.

7. Werbemaßnahmen Einbau und Anbau von Werbeanlagen

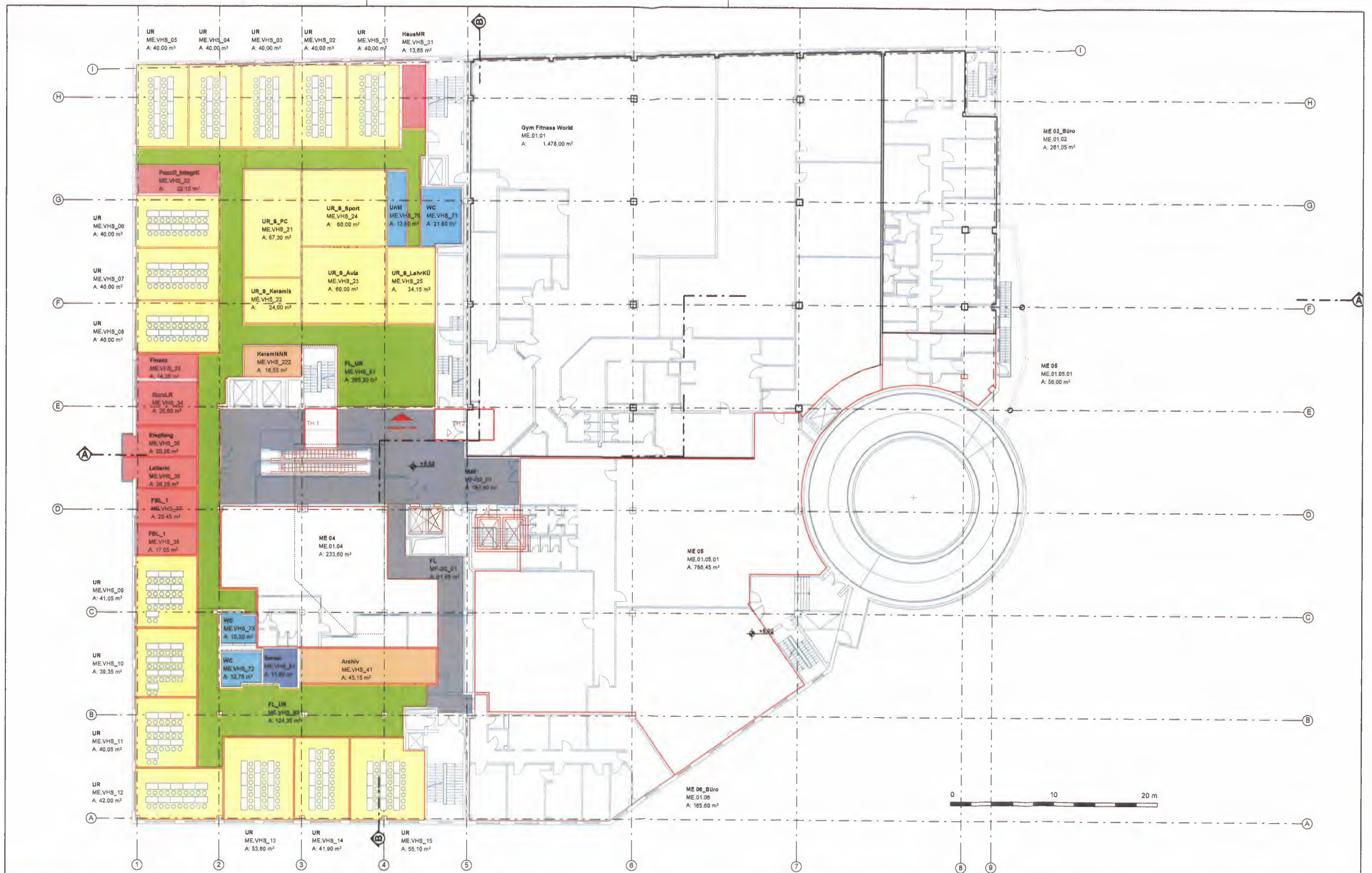
- 7.1. Stellt der Vermieter dem Mieter eine Sammelschildanlage zur Verfügung, ist der Mieter verpflichtet, diese unter anteiliger Kostenübernahme zu nutzen.
- 7.2. Sonstige der Werbung dienende Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters am Gebäude oder am Mietobjekt angebracht werden. Der Mieter hat die Werbeanlage ordnungsgemäß herzustellen, anzubringen und instand zu halten. Er haftet im gesetzlichen Umfang für Personen- und Sachschäden Dritter und/oder des Vermieters und stellt den Vermieter von jeglicher Haftung frei; Schäden am Bauwerk beseitigt der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten.
- 7.3. Der Mieter trägt sämtliche mit der Werbemaßnahme verbundene Kosten. Er hat die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen. Der Vermieter erfüllt die gesetzlich erforderlichen Mitwirkungspflichten.
- 7.4. Beabsichtigt der Vermieter an den dem Mieter zu Werbezwecken zur Verfügung gestellten Flächen und Anlagen Arbeiten auszuführen, verpflichtet sich der Mieter, seine Werbeeinrichtungen auf eigene Kosten zu entfernen, zu lagern und nach Abschluss der Arbeiten wieder anzubringen.
- 7.5. Ziffer 2 gilt entsprechend für Verkaufs- und Werbeeinrichtungen, wie z.B. für sonstige Werbetexte, Schaukästen, Warenautomaten und andere Vorrichtungen sowie für Einbauten von Geräten, Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. für Rollläden, Markisen, Klimaanlage Alarm- und Antennenanlagen

Ort/Datum.....

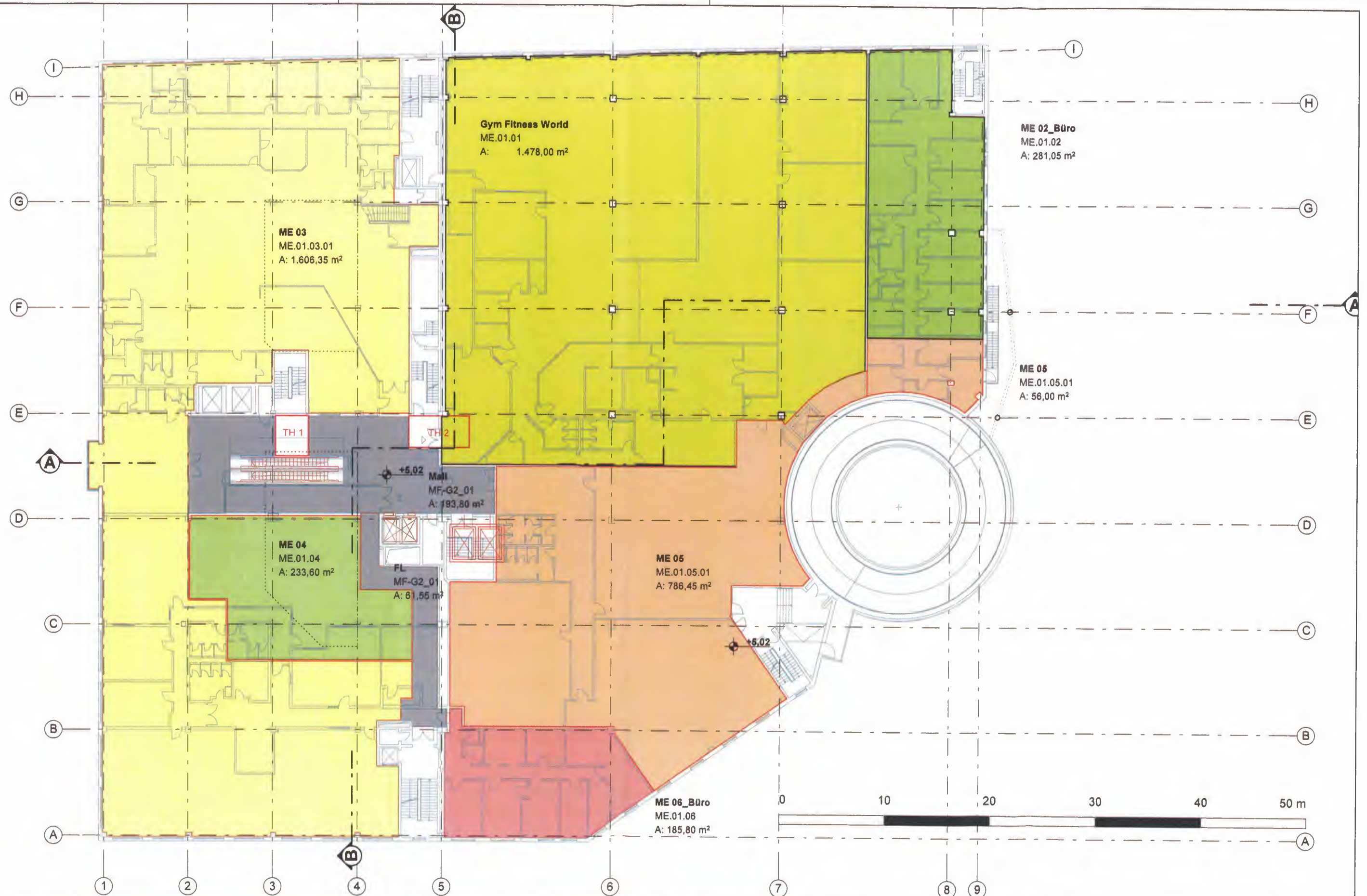
Ort/Datum.....

Vermieterin

Mieter



Index	Datum	Gez.	Änderung	Bauherr	Höhenbezug	Anmerkungen	Plannummer
00	07.12.2015	asg	Planerstellung VHS Variante 6 (Fortsetzung Var.5 vom 25.03.15)	DEMIRE Immobilien Management GmbH Holzhauser Str. 9 13509 Berlin	± 0.00 = 6.10 NN	VERMIETUNGSPLANUNG 1.OG VHS Variante 6	151207_HCS_AR_VP_GR01_VHS_V6_00
				Objekt		Datum Erstausg. 07.12.2015	Planinhalt
				HANSE-CENTER STRALSUND Tribseer Damm 76 18437 Stralsund		Gez.	A3
				Architekt		Masstab 1:333,33	Gepr.
				Architektin ANNA SACHAROWA-GIESE Schleiermacherstraße 13 10961 Berlin tel: 0173.2091334		Freigabe	Freigabeart



Index	Datum	Gez.	Änderung	Bauherr	Höhenbezug	Anmerkungen	Plannummer
00	07.12.2015	asg	Planerstellung VHS Variante 6 (Fortsetzung Var.5 vom 25.03.15)	DEMIRE Immobilien Management GmbH Holzhauser Str. 9 13509 Berlin	 ± 0.00 = 6.10 NN	VERMIETUNGSPLANUNG 1.OG VHS Variante 6	151207_HCS_AR_VP_ÜS01_VHS_V6_00
				Objekt		Datum Erstausg. 07.12.2015	Planinhalt
				HANSE-CENTER STRALSUND Tribseer Damm 76 18437 Stralsund		Gez.	A3
				Architekt		Masstab 1:333	Übersicht 1.OG - VP Szenario RW - Variante 6 - Index 00
				Architektin ANNA SACHAROWA-GIESE Schleiermacherstraße 13 10961 Berlin tel: 0173.2091334		Freigabe	