

Mietvertrag 1. Entwurf 16.03.2026

Zwischen der

Gemeinde Hoppegarten,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Sven Siebert,
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

dieser vertreten durch die

GeHUS GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin, Anja Lorentz,
Rosa-Luxemburg-Damm 1
15366 Neuenhagen
HRB: 2683 v.Frankfurt/Oder

- nachfolgend Vermieter genannt –

und

XXXXXX

- nachfolgend Mieter genannt -

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

Präambel

Mietgegenstand ist der sog. „Kaiserbahnhof“, ein 1891/1900 entstandenes Fachwerkgebäude. Es ist mit folgender Bezeichnung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen: „Anlage des Kaiserbahnhofs mit Empfangsgebäude, Aufsichtsgebäude, Bahnsteig und gepflastertem Vorplatz“.

Der Vermieter hat als Eigentümer den Kaiserbahnhof umfangreich denkmalgerecht vollständig saniert. Grundlage war der Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. Dezember 2012 zur DS 373/2012/08-14. Dem Mieter ist der Umfang dieser Sanierung bekannt.

Die Vertragsparteien schließen diesen Mietvertrag mit dem Ziel, unter Bewahrung des historischen Charakters des Kaiserbahnhofs als Denkmal und Zeugnis der Entwicklung des Galopprennsports in Hoppegarten/Dahlwitz-Hoppegarten, diesen einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, die diesem Charakter entspricht.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand ist das auf dem Grundstück Am Güterbahnhof 1 a, 15366 Hoppegarten, in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstück 457 befindliche Gebäude „Kaiserbahnhof“. Vermietet wird das gesamte Gebäude Achse 1-12 ca. 360 m² sowie die blau schraffierten Außenanlagen ca. 450 m² gemäß Flächenaufteilungsplan (Anlage 1).

Die Aufteilung der Räume des Gebäudes ist in der Flächenberechnung nach DIN 277 (Anlage 2) zu diesem Vertrag dargestellt. Die enthaltenen Flächenangaben sind Grundlage der Berechnung der Miete. Die dort enthaltenen Beschreibungen der Räume R002 - R027 sind keine Zusicherung der jeweiligen Nutzbarkeit, dienen aber der Festlegung der Nutzung der Mietsache.

Das überlassene Mietobjekt ist ausschließlich für die nachstehende Zweckbestimmung gemäß (2) zu nutzen. Eine Überlassung an Dritte ist nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet.

- (2) Der Vermieter überträgt dem Mieter die Bewirtschaftung des Gebäudes mit dem Ziel der Bereitstellung eines Gastronomieangebots bzw. Kulturelles/Soziales sowie zum Betrieb einer Tourismusinformation gemäß gesonderter Vereinbarung.
- (3) Die Benutzung der Wandflächen an oder im Hause für Reklamezwecke, für das Aufstellen oder Anbringen von Automaten oder Bildern sowie die Benutzung für andere Zwecke, bedarf - unabhängig einer eventuell notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung - der besonderen schriftlichen Gestattung durch den Vermieter. Das Gebäude wird über eine Wand- und Fußbodenheizung beheizt. Der Lehmputz erfordert besondere Beachtung. Für sämtliche hierdurch bedingten Schäden haftet der Mieter, und zwar ohne Rücksicht auf Verschulden. Diese Regelung gilt auch für Veränderungen, Erneuerungen oder den Austausch von entsprechenden Anlagen, die im Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.
- (4) Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenstände, die durch den Vermieter zur Verfügung gestellt werden, sind in der Anlage 4 aufgelistet. Der Mieter bestätigt, dass die sich in der Anlage 4 aufgeführten Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenstände in einem ordnungsgemäßen und funktionsfähigen Zustand befinden. Der Mieter hat die Gegenstände pfleglich zu behandeln.

§ 2

Vertragsdauer / Optionen

- (1) Das Mietverhältnis ist auf eine Dauer von 10 Jahren befristet. Es beginnt am 01.01.2026 und endet am 31.12.2035.
- (2) Der Mieter erhält ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils weitere 5 Jahre. Das Optionsrecht ist schriftlich (handschriftlich unterzeichnetes Schreiben) spätestens 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter auszuüben. Für die Frist kommt es auf den Zugang der Erklärung beim Vermieter an. Bei Ausübung des Optionsrechtes ist die Höhe der Miete neu zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln; eine vor Ausübung des Optionsrechtes erfolgte Einigung ist zulässig. Einigen sich die Parteien nicht auf die Höhe der Miete, wird der Vermieter den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis Märkisch Oderland mit der Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses beauftragen. Die Kosten des gutachterlichen Verfahrens werden zwischen den Parteien hälftig geteilt.
- (3) Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so findet § 545 BGB Anwendung. Dem fortgesetzten Gebrauch wird schon jetzt widersprochen.

§ 3

Kündigung

- (1) Beide Parteien sind zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Die außerordentliche Kündigung richtet sich in der Regel nach § 543 BGB. Als wichtiger Grund wird insbesondere angesehen, wenn:
 1. der Mieter die Räume entgegen der Betriebspflicht nicht oder zu anderen als in diesem Mietvertrag vereinbarten Zwecken nutzt oder deren Zweckbestimmung unerlaubt ändert.
 2. der Mieter im bzw. am Mietobjekt ohne vorherige Zustimmung des Vermieters bauliche Maßnahmen oder Änderungen vornimmt.
 3. der Mieter seine nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten trotz Abmahnung nicht erfüllt oder in erheblichem Maße verletzt.
 4. das Mietobjekt untervermietet oder Dritten ohne Zustimmung des Vermieters überlässt.

5. der Mieter das Mietobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen, den Auflagen der Baugenehmigung sowie sonstigen die Nutzung bestimmender Vorschriften nutzt.
- (2) Eine Kündigung muss schriftlich (handschriftlich unterzeichnetes Schreiben) erfolgen. Sie muss dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (3) Endet das Vertragsverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ende der vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass er das Mietobjekt nicht rechtzeitig vermieten kann oder ungünstiger vermieten muss.

§ 4

Miete, Nebenkosten

- (1) Die monatliche Gesamtmiete gliedert sich in folgende Bestandteile:

Netto-Grundmiete Gebäudefläche $6,00 \text{ €/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 =$	2.160,00 €
Miete Außenanlage $1,00 \text{ €/m}^2 \times 450 \text{ m}^2$	450,00 €
<u>Betriebskostenvorauszahlung $5,00 \text{ €/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 =$</u>	<u>1.800,00 €</u>
<u>Monatliche Gesamtmiete</u>	<u>4.410,00 €</u>

- (2) Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, hat der Mieter auf die vereinbarte Gesamtmiete die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu bezahlen. Der Vermieter hat bereits gegenüber dem Finanzamt erklärt, dass sie zum 01.01.202~~X~~ zur Umsatzsteuer optiert.
- (3) Der Mieter ist darüber hinaus zur anteilmäßigen Übernahme aller gemäß §§ 1 und 2 der aktuellen Betriebskostenverordnung erfassten Betriebskosten verpflichtet. Dies betrifft insbesondere die Kosten der Wasserversorgung, Warmwasserversorgung, Entwässerung, der Heizung jeglicher Art, Schornsteinreinigung, Außenbeleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gartenpflege, Wartung und Immissionsmessung der zentralen Heizungsanlage, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Wartung der Lüftungsanlage, Wartung Warmwassergeräte, Hauswart, Grundsteuer und sonstigen Betriebskosten sowie Graffitireinigung an der Fassade des Gebäudes und Kosten der Objektverwaltung. Sonstige Betriebskosten sind insbesondere die Kosten der Verwendung sämtlicher Messeinrichtungen für die Verbrauchskostenerfassung, Entsorgung von Bio-, Sonder- und Sperrmüll. Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der

Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

- (4) Abrechnungszeitraum ist das jeweilige Kalenderjahr.
- (5) Der Vermieter kann nach einer Abrechnung eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung auf die angemessene Höhe (§ 560 Abs. 4 BGB) vornehmen, wobei eine Preissteigerung mit einberechnet werden darf. Der Mieter kann nach einer Abrechnung eine Anpassung der Betriebskosten verlangen.
- (6) Bei einer nach Vertragsabschluss eintretenden Erhöhung der Betriebskosten oder der das Mietobjekt betreffenden Steuern oder öffentlichen Abgaben sowie bei einer Neueinführung von Betriebskosten oder Grundstückslasten ist der Vermieter gegen Nachweis berechtigt, die Umlagen insoweit zu erhöhen, als es zur Deckung der Mehrbelastung erforderlich ist. Im gleichen Umfang ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.
- (7) Der Mieter trägt neben der Miete sämtliche unmittelbar durch den Betrieb seiner Einrichtung entstehenden Kosten selbst. Die Lieferverträge schließt hierfür der Mieter selbst ab und zahlt direkt und unmittelbar an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen. Sollte dies aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht möglich sein, sind hierfür angemessene Vorauszahlungen an den Vermieter zu leisten.
- (8) Die monatliche Gesamtmiete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats an den Vermieter auf folgendes Konto zu zahlen:

Empfänger:	Gemeinde Hoppegarten
Kreditinstitut:	Deutsche Kreditbank AG
IBAN	DE58 1203 0000 1056 1683 60
BIC	BYLADEM1001
Verwendungszweck:	Mieternummer
- (9) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Nebenkosten in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, die geschuldete Leistung für das Jahr mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die dem Vermieter anfallenden Mahnkosten sind vom Mieter in voller Höhe zu ersetzen. Sie betragen pauschal mindestens 5,00 Euro pro Mahnung. Wenn der Mieter Teilzahlungen auf fällige Verbindlichkeiten jeder Art leistet, so kann der Vermieter ohne Rücksicht auf die Angaben des Mieters die Verrechnung auf die offenen Posten nach seiner Wahl vornehmen. Das

Recht des Mieters zur Aufrechnung gegen Forderungen des Vermieters wird ausgeschlossen, soweit es nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellte Forderungen betrifft.

- (10) Dem Mieter steht gegenüber dem Miet- und Nebenkostenanspruch des Vermieters kein Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht zu, es sei denn, diese Ansprüche sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Dem Mieter bleibt es unbenommen, wegen etwaig hierdurch überzahlter Beträge seinen Rückforderungsanspruch gerichtlich und/oder außergerichtlich geltend zu machen.

§ 4a

Winterdienst/Gehwegreinigung/Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Vermieter überträgt - unabhängig von etwaig bestehenden satzungsrechtlichen Vorgaben - die Gehwegreinigung und den Winterdienst auf den Mieter auf eigene Kosten, da durch die besondere Lage und die Öffnungszeiten erhöhte Anforderungen an den Mieter gestellt werden.
- (2) Gleichzeitig werden die Verkehrssicherungspflichten für den gemieteten Gebäudeteil mit Außenanlagen sowie den im Flächenaufteilungsplan (Anlage 1) rot schraffierten Bereich dem Mieter übertragen.

§ 5

Anpassung des Mietzinses

- (1) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland gegenüber dem Wert auf der Basis von (Basis 2020 = 100) gegenüber dem Preisindex für den Monat der Übergabe des Mietobjektes an den Mieter um mehr als 5 (fünf) Punkte nach oben oder unten, so erhöht oder vermindert sich im gleichen prozentualen Verhältnis die Höhe des nach diesem Vertrag zu zahlenden Nettokaltmietzinses. Der Indexvergleich ist jeweils zum 31.12. (erstmalig zum 31.12.2028) eines jeden Jahres auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Kalenderjahreswertes vorzunehmen, und führt bei einer in diesem Rahmen ggfs. festgestellten Indexveränderung um mehr als 5 Punkte zu einer Mietanpassung.

- (2) Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.
- (3) Die Mietanpassung erfolgt rückwirkend zum 01.01. nach Ankündigung des Vermieters in Textform. Die Ankündigung muss dem Mieter spätestens bis zum 31.03. zugehen.

Alternativ eine Staffelmietvereinbarung:

ab 01.01.2029 erhöht sich die Grundmiete um XX €

ab 01.01.2032 erhöht sich die Grundmiete um XX €

oder

ab 01.01.2029 erhöht sich die Grundmiete um X Prozent

ab 01.01.2032 erhöht sich die Grundmiete um X Prozent

§ 6

Mietkaution

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von X.000 Euro zu leisten. Der Vermieter hat die Sicherheiten, getrennt von seinem Vermögen, bei einer öffentlichen Bank oder Sparkasse zu den Bedingungen für die Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Die Zahlung der Kautionszahlung erfolgt in einer 1. Rate von X.000 Euro und 2 weiteren Monatsraten zu je X.000 Euro jeweils zum 1. des laufenden Monats. Die erste Rate der Kautionszahlung ist am XX. Sonderzahlungen sind möglich.
- (2) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionszahlung befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionszahlung wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautionszahlung gegen fällige Forderungen des Vermieters während der Mietzeit ist ausgeschlossen.
- (3) Die Kautionszahlung kann auch durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts erbracht werden. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Vermieter auszuhändigen. Sie hat die Verpflichtung des Kreditinstituts zu enthalten, auf erste Anforderung des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.

§ 7

Zustand des Mietobjektes

- (1) Der Zustand des Mietobjektes zum Zeitpunkt der Übergabe ist dem Mieter bekannt und wird von ihm als vertragsmäßig anerkannt.
- (2) Schäden an oder in dem Mietobjekt sind dem Vermieter sofort zu melden.
- (3) Der Mieter hat die Räume schonend zu behandeln und haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsmäßigen Gebrauch verursacht werden.

§ 7a

Schlüssel

- (1) Dem Mieter werden zur Übergabe der Mietsache die in der Anlage 3 aufgeführten Schlüssel ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters. Bei Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften Schlüssels ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss bzw. den vom Verlust betroffenen Teil der Schließanlage nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln austauschen zu lassen.
- (2) Sämtliche Schlüssel sind nach Beendigung des Mietverhältnisses, auch die von ihm selbst beschafften dem Vermieter sofort zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die sich aus der Nichterfüllung dieser Pflicht ergeben.

§ 8

Reinigung

- (1) Die Reinigung und Pflege der dem Mieter überlassenen und der dazugehörigen Räume sowie der Außenanlagen erfolgt durch den Mieter auf eigene Kosten.
- (2) Bei der Durchführung der Reinigung festgestellte Mängel und Schäden am Gebäude, Installationen, Beleuchtung oder vermietetseitigen Einbauten sind sofort dem Vermieter zu melden.

- (3) Für die Lagerung von Müll und Speiseabfällen ist das Mülllager des Mietobjekts zu nutzen. Brandlasten im Gebäude sind zu vermeiden.

§ 9

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- (1) Der Mieter ist zur Installation von technischen Einrichtungen und Anlagen berechtigt, wenn diese sich im Rahmen seines Mietzweckes halten und der Wert des Mietobjektes hierdurch nicht vermindert wird. Der Mieter hat solche Baumaßnahmen bei dem Vermieter vorher anzufragen. Der Vermieter hat das Recht, jedoch nicht die Pflicht, die Bauausführung überwachen zu lassen. Ohne Einwilligung des Vermieters (die nur im berechtigten Falle verweigert werden darf) darf die Baumaßnahme nicht durchgeführt werden.
- (2) Möchte der Mieter bauliche Änderungen mit Erlaubnis des Vermieters durchführen und sind dafür behördliche Genehmigungen erforderlich (insbesondere ist in der Regel eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich), so hat der Mieter diese auf seine Kosten einzuholen. Das Gleiche gilt, für sonstige behördliche Genehmigungen, welche aufgrund der Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden. Soweit der Mieter auf der Terrasse bauliche Anlagen temporär oder dauerhaft errichten möchte, ist hierfür vor der Beantragung der Genehmigung der entsprechenden Behörden die Zustimmung des Vermieters insbesondere zu Art und Umfang der Ausführung einzuholen.
- (3) Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder von den zuständigen Behörden nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrundeliegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Schaden (z. B. Bußgelder, ggf. Kosten für Rückbau und Herstellung des früheren Zustandes).
- (4) Nach Ablauf eines Nutzungszeitraumes von 10 Jahren ist für die jeweiligen vom Mieter erworbenen und/oder eingebauten Einrichtungsgegenstände bzw. baulichen Maßnahmen üblicherweise keine Entschädigung mehr durch den Vermieter bei Übernahme an den Mieter zu zahlen. Dem Mieter bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass die eingebauten Einrichtungsgegenstände nicht abgeschrieben sind und durch den Vermieter ein Restwert zu zahlen ist. Soweit der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch macht, ist der ursprüngliche Zustand durch den Mieter bei Ablauf des Mietverhältnisses herzustellen.

§ 10

Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter darf Aus- und Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Diese Arbeiten sind dem Mieter mindestens drei Monate vorher anzukündigen und mit ihm abzustimmen, es sei denn es liegt Gefahr in Verzug vor.
- (2) Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, die den Gebrauchswert des gesamten Objektes oder den Gebrauchswert der vom Mieter genutzten Mietsache nachhaltig erhöhen, oder hat der Vermieter andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete der für die Mietsache aufgewendeten Kosten gemäß § 559 BGB erhöhen. Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären und der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung.

§ 11

Schönheitsreparaturen

- (1) Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in den Räumen auf seine Kosten durchzuführen, insbesondere wenn aufgrund unverhältnismäßiger Verschmutzungen Schönheitsreparaturen notwendig werden. Die denkmalrechtlichen Vorgaben sind hierbei zu beachten.
- (2) Die Arbeiten sind durch Fachhandwerker entsprechend ggf. notwendiger denkmalrechtlicher Vorgaben ausführen zu lassen.

§ 12

Instandhaltung/Instandsetzung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die durch den Mietgebrauch entstandenen Schäden (Abnutzung, Verschleiß, Beschädigung durch den Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen)

auf eigene Kosten zu beheben. Die Pflicht zur laufenden Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) der Mietsache erstreckt sich nicht auf Dach und Fach.

(2) Zur Ermittlung der durch den Vermieter durchzuführenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Dach und Fach) findet alljährlich eine Begehung des Mietobjektes gemeinsam mit Vermieter und dem Mieter statt. Der Termin ist mit einer angemessenen Frist vom Vermieter dem Mieter bekanntzugeben. Die dabei als notwendig festgestellten Arbeiten werden in einer gemeinsamen Niederschrift festgehalten und durch den Vermieter unter Beachtung der verfügbaren Haushaltsmittel veranlasst.

(3) Der Mieter ist ferner verpflichtet, die ihm gemäß Anlage 4 überlassenen Einrichtungen und Anlagen und deren Zubehör wie auch die sanitären Anlagen in einem gebrauchsfähigen Zustand zu halten.

Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenstände, die durch den Vermieter zur Verfügung gestellt werden, sind in der Anlage 4 aufgelistet. Der Mieter bestätigt, dass die sich in der Anlage 4 aufgeführten Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenstände in einem ordnungsgemäßen und funktionsfähigen Zustand befinden. Der Mieter hat die Gegenstände pfleglich zu behandeln. Notwendige Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen haben unverzüglich auf Kosten des Mieters zu erfolgen.

(4) Der zur Mietsache gehörende Fettabscheider wird bei Beginn des Mietverhältnisses in betriebsbereitem und gereinigtem Zustand übergeben. Die Kosten der weiteren Säuberungen trägt der Mieter. Die Reinigung ist durch den Mieter regelmäßig und nachweislich in Auftrag zu geben. Auf Verlangen hat der Mieter dem Vermieter die Auftragsdurchführung nachzuweisen. Er hat die vorbezeichnete Anlage (Fettabscheider) bei Beendigung des Mietvertrages in betriebsbereitem und gereinigtem Zustand zurückzugeben.

§ 13

Haftungsausschluss

(1) Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

(2) Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für anfängliche Mängel nach § 536a Abs. 1. Alternative BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Ansonsten besteht ein

Schadenersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

§ 14

Versicherungen

- (1) Der Vermieter schließt für das Objekt eine Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ab. Die dafür anfallenden Versicherungsprämien sowie die damit verbundenen Kosten werden jährlich auf den Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, für die Dauer des Vertragsverhältnisses alle weiteren mit dem Mietobjekt und seiner vertraglichen Nutzung im Zusammenhang stehenden Versicherungen bei einem leistungsfähigen Versicherungsunternehmen selbst abzuschließen. Dieses betrifft insbesondere die Haftpflichtversicherung und die Inventarversicherung.
 - Die Haftpflichtversicherung hat bei einer Mindestdeckungssumme von pauschal 2.000.000 Euro für Personen- und Sachschäden, insbesondere die Haftung aus der vertraglich übernommenen gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht zu enthalten.
 - Die Inventarversicherung hat auf jeden Fall die Gefahren Feuer, Einbruchdiebstahl und Vandalismus, Leitungswasser, Sturm, Explosion/Implosion zu beinhalten.
- (3) Der Mieter hat dem Vermieter gegenüber den Abschluss der Versicherungen spätestens drei Monate nach Beginn des Vertragsverhältnisses durch Übergabe einer Ablichtung des Versicherungsscheines nachzuweisen. Auf Aufforderung hat er auch die regelmäßige Zahlung der Versicherungsprämien durch Vorlage der Einzahlungsbelege nachzuweisen.

§ 15

Betreten des Mietobjektes

- (1) Der Vermieter oder dessen Beauftragter darf nach vorheriger Ankündigung zwecks Prüfung des baulichen Zustandes des Mietobjektes und zur Weitervermietung oder in ähnlichen Fällen mit Beteiligten, Sachverständigen oder Zeugen die Mieträume betreten.

- (2) Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs.1 ausgeübt werden können.
- (3) Bei Gefahr ist dem Vermieter bzw. den von ihm beauftragten Personen oder Firmen der Zutritt zu den Mieträumen zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
- (4) Dem Vermieter oder dessen Beauftragten ist der Zugang zu den Hausanschlussräumen jederzeit zu gewährleisten. Das Betreten dieser Räume bedarf keiner Ankündigung.
- (5) Der Abstellraum R 001 ist nicht mitvermietet, dem Vermieter ist hierzu jederzeit Zugang zu gewährleisten, da sich hierin technische Einrichtungen befinden.

§ 16

Fahrzeuge

- (1) Das Befahren des Grundstückes zum Zweck der Betreuung/Nutzung des Hauses wird nicht genehmigt und ist für Ausnahmefälle beim Vermieter zu beantragen. Die Anlieferung hat über den Eingang R 016 (siehe Flächenaufteilungsplan Anlage 1) zu erfolgen. Zum Anlieferverkehr ist durch den Mieter sicherzustellen, dass die betreffenden Fahrzeuge sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladung erforderlichen Zeit vor dem Grundstück aufhalten.
- (2) Die Müllbehälter sind in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben an geeigneter Stelle an der Grundstücksgrenze bereitzustellen.
- (3) Werden durch Transporte des Mieters die vor dem Grundstück liegenden Flächen einschließlich der Straße verunreinigt, so hat der Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung auszuführen.
- (4) Der Mieter haftet für jeden dem Grundstück zugefügten Schaden, insbesondere für Beschädigungen, die durch Kraftfahrzeuge des Mieters oder durch bei ihm verkehrende fremde Kraftfahrzeuge verursacht werden.

§ 17

Abtretung von Ansprüchen bei Untervermietung

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der erlaubten oder unerlaubten Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der jeweiligen monatlichen Mietmindestforderung des Vermieters zur Sicherheit ab, der Vermieter nimmt die Abtretung an.

§ 18

Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Bis zum Auszug fällige, aber nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Auszug nachzuholen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er dem Vermieter die Kosten für die nachträgliche Ausführung von Schönheitsreparaturen zu erstatten. Er haftet daneben für den Schaden, der durch die nachträgliche Ausführung entsteht. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Tag seines Auszugs zum Zwecke der Übernahme des Mietobjektes rechtzeitig, mindestens 8 Tage vorher, anzuzeigen. Versäumt er diese Anzeige, so haftet er für alle hieraus entstehenden Schäden.
- (2) Gibt der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht geräumt zurück, so ist er verpflichtet, eine Entschädigung mindestens in Höhe des bisherigen Mietzinses bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe des Mietobjektes zu zahlen. Der Vermieter behält sich vor, anstelle des bisherigen Mietzinses das ortsübliche Nutzungsentgelt zu fordern.
- (3) Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben vorbehalten.

§ 19

Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen / Sonstiges

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

- (2) Kann sich ein Vertragspartner aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt als vertraglich vereinbart, dass dies auch der andere Vertragspartner nicht kann.
- (3) Der Mietvertrag ist zweifach gefertigt. Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (4) Bei Meinungsverschiedenheiten oder sonstigen Vertragsstörungen werden die Vertragspartner zunächst intensiv versuchen, den Streitfall gütlich außergerichtlich beizulegen.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter seine Adressänderung unverzüglich mitzuteilen.
- (6) Als Gerichtsstand wird die Zuständigkeit des Amtsgericht Strausberg/Landgericht Frankfurt (Oder) in Abhängigkeit vom Streitwert vereinbart.

§ 20

Datenschutz

Der Mieter willigt ein, dass der Vermieter die zur Durchführung dieses Mietvertrages notwendigen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung speichert und sie für den Zweck der zentralen Verwaltung führt. Der Mieter willigt ferner ein, dass vertragsbedingte Daten – soweit erforderlich – an Dritte (z.B. beauftragte Hausverwaltungen) zum Zwecke der Betreuung der Mieter weitergegeben werden.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Anlagen zum Mietvertrag:

Anlage 1 – Lageplan und Flächenaufteilungsplan

Anlage 2 – Flächenberechnung

Anlage 3 – Schlüssel - Übergabeprotokoll

Anlage 4 – Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände des Mietobjektes