



EINSTELLUNG INFORMATIONSSYSTEM	
Ausschuss:	BU 09.02.2023
Datum:	07.02.2023
SVV-BÜRO:	K

06.02.2023

HAUSMITTEILUNG

von: Bürgermeister
an: Stadtverordnete, FBL I-IV, SBL, Pressesprecher
zusätzlich: Presse (extern)

ANF0004/2023 der Fraktion DU-BfH zum KreativWerk- Vermietung und Nutzung

Grund der Anfrage:

Wie wir am 10.12.2022 aus der Presse erfahren haben, ist einer der ersten Mieter im „KreativWerk“, die Firma sinnes.werk GmbH aus Hennigsdorf 16761 Hennigsdorf Clara-Schabel Straße 17

Anfragen:

- 1. Entspricht die Vermietung von Räumlichkeiten im „KreativWerk“ an die Firma sinnes.werk GmbH dem Beschluss der SVV bzw. dem Betriebskonzept? (eigentliche Vermietung an junge neugegründete oder neuzugründende Unternehmen mit einer befristeten Nutzungslaufzeit)**

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2019 (BV0080/2019) soll die Förderstruktur sowohl nach der Richtlinie GRW I (Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“- (GRW-I) als auch im Rahmen des Stadt-Umland-Wettbewerbes nach Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Umland (NESUR-RL) erfolgen. Beide Förderrichtlinien haben unterschiedliche Zielgruppen.

Zielstellung des KreativWerks war es „Kommunikations- und Dienstleistungsangebote zu schaffen, die zum einen den Anforderungen des sich wandelnden Arbeitsmarktes insgesamt, zum anderen den besonderen Ansprüchen an eine Unterstützung besonders von Frauen im Bereich der Unternehmensgründung, -konsolidierung und -weiterentwicklung sowie den Notwendigkeiten bei der Sicherung des Fachkräftebedarfs für den Industriestandort Hennigsdorf gerecht werden“ (Projektplanung KreativWerk – Interdisziplinäres GründerInnen- und Gewerbezentrum). Hierzu zählen auch angrenzende Dienstleistungsunternehmen.

2. Ist es bekannt das die Geschäftsführerin der „KreativWerk“ GmbH Frau Birgitt Tornow-Wendland auch Inhaberin der Firma sinnes.werk GmbH ist?

Es entspricht dem allgemeinen öffentlichen Informationsstand, dass Frau Tornow-Wendland Gesellschafterin der sinnes.werk GmbH ist.

3. Entspricht die Vermietung von Räumen im „KreativWerk“ an die Firma sinnes.werk GmbH der Transparenzrichtlinie der Stadt Hennigsdorf?

Die Firma sinnes.werk GmbH hat ihr Interesse zur Anmietung neben 11 weiteren Unternehmen bereits im Interessenbekundungsverfahren im Rahmen der Fördermittelbeantragung 2019 signalisiert. Darüber hinaus wurde öffentlich über die Anmietung informiert. Dies entspricht dem notwendigen Transparenzgebot.

4. Von wem wurde der Mietvertrag verhandelt und unterzeichnet?

Die Rahmenbedingungen des Mietverhältnisses werden von den MitarbeiterInnen der KBI GmbH mit den Mieterinteressenten besprochen. Der Mietvertrag wird von den beiden vertretungsberechtigten Geschäftsführern unterzeichnet.

5. Wurde die gleichen Maßstäbe bei der Firma sinnes.werk GmbH angesetzt wie bei anderen potenziellen Mietern? Wir bitten um die Einsicht in den Mietvertrag.

Sowohl der Mietvertrag als auch die Mietkonditionen sind standardisiert. Die Festlegung dieser Standards erfolgte unter Berücksichtigung der Bedingungen des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und unter Anwendung des von der IHK Potsdam veröffentlichte Gewerbemieten-Service für Hennigsdorf für die Kategorie „Büro-/Praxisräume“ in der Qualität „Geschäftslage bzw. Nutzwert“ (inkl. Fortschreibung).

Der Mustermietvertrag liegt als Anlage zu dieser Anfrage bei und wird so auf alle Mieter angewandt.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Günther
Bürgermeister

MIETVERTRAG ÜBER GEWERBLICHE RÄUME

Zwischen

KBI GmbH
Rathenaustraße 4
16761 Hennigsdorf

eingetragen beim Amtsgericht Neuruppin, HRB 11663 NP
USt-Identifikationsnummer: DE329720850

vertreten durch die Geschäftsführer,
Frau Birgit Tornow-Wendland und Herrn Christoph Schneider

- nachfolgend „Vermieter“ genannt -

und

.....
.....
.....

eingetragen beim Amtsgericht, HRB

vertreten durch den
Frau/Herrn

- nachfolgend „Mieter“ genannt -

wird folgender Gewerbemietvertrag geschlossen:

Präambel

Der Vermieter betreibt in der Rathenaustraße 6 in Hennigsdorf ein denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude als interdisziplinäres GründerInnen- und Gewerbezentrum mit dem Namen KreativWerkR6 (siehe Anlage 1).

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck.....	3
§ 2 Mietdauer, Kündigung.....	4
§ 3 Miete, Wertsicherung.....	5
§ 4 Betriebs- und Instandhaltungskosten.....	6
§ 5 Minderung, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht.....	8
§ 6 Haftung des Vermieters, Ausfall technischer Anlagen.....	8
§ 7 Elektro- und Wasserversorgung.....	9
§ 8 Verkehrssicherung.....	10
§ 9 Instandsetzung und -haltung des Mietgegenstandes, Schönheitsreparaturen.....	10
§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.....	12
§ 11 Nutzung des Mietgegenstandes.....	12
§ 12 Untervermietung.....	12
§ 13 Hausordnung, Abfallentsorgung.....	13
§ 14 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter.....	13
§ 15 Außerordentliche Kündigung.....	13
§ 16 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses.....	14
§ 17 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	14
§ 18 Sicherheitsleistung, Kautions.....	15
§ 19 Serviceleistungen des Vermieters.....	15
§ 20 Außenwerbung, Anbringung von Schildern.....	16
§ 21 Änderungen des Vertrages.....	16
§ 22 Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	16
§ 23 Salvatorische Klausel.....	16
§ 24 Sonstige Vertragsbestimmungen.....	16

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter im Gebäude:

KreativWerk R6, Rathenaustraße 6, 16761 Hennigsdorf

gelegenen gewerblichen Räumlichkeiten Nr. (nachfolgend „Mietgegenstand“ genannt). Der Mietgegenstand befindet sich im ... Geschoss des Gebäudes. Die genaue Lage des Mietgegenstandes im Gebäude ist dem als **Anlage 2** beigefügten Grundrissplan zu entnehmen. Die Parteien sind darüber einig, dass es sich bei der beigefügten **Anlage 2** um eine Skizze handelt und die darin dargestellten Flächenangaben unverbindlich sind.

Bei dem Gebäude „KreativWerk R6“ handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Bauliche oder gestalterische Änderungen, auch innerhalb des Mietgegenstandes sind untersagt. Hierfür bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberhavel. Die bauliche Herrichtung und Farbgestaltung des Gebäudes sind entsprechend der vorliegenden denkmalrechtlichen Erlaubnis durch den Vermieter erfolgt. Sämtliche Änderungen, insbesondere baulicher Art aber auch gestalterischer Art bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

- (2) Der Mieter ist zur Nutzung der Nebenflächen, wie Treppenhaus, Teeküchen, Flure und Sanitärräume im gesamten Gebäude berechtigt. Die Nebenflächen stehen allen Mietern und Nutzern des Gebäudes zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein ausschließliches Nutzungsrecht an den Nebenflächen durch den Mieter ist ausgeschlossen.
- (3) Die Mietfläche für den Mietgegenstand und die anteiligen Nebenflächen werden für die Berechnung der Miete und die gesamte Abwicklung des Vertrages einvernehmlich auf m² vereinbart. Sie entspricht der Mietfläche entsprechend „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)“, 1. Juni 2017, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (MFG 2017). Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass ein genaues Aufmaß der Mietfläche nicht erfolgt und auch nicht erforderlich ist. Bestandsabweichungen von +/- 10 % sollen keine Auswirkungen auf Rechte und Pflichten des Vermieters oder des Mieters nach diesem Vertrag haben.
- (4) Die Nutzung des Mietgegenstandes erfolgt für die unternehmerischen Zwecke des Mieters. Geschäftszweck des Mieters: ... (möglichst genaue Beschreibung des Nutzungszwecks)
.....

Eine Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung von einem angemessenen Mietzuschlag abhängig machen.

Der Mieter wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen oder sonstigen Genehmigungen und/oder Konzessionen auf eigene Kosten einholen.

- (5) Die Vermietung erfolgt ohne Inventar/mit folgender Ausstattung bzw. Möblierung:

.....

Diese Gegenstände verbleiben im Eigentum des Vermieters. Sie sind pfleglich zu behandeln und zum Ende der Mietzeit funktionstüchtig und mit einem maximalen Abnutzungsgrad entsprechend der Mietdauer an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust und/oder Beschädigung hat der Vermieter Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Wiederbeschaffungskosten eines gleichwertigen bzw. vergleichbaren Gegenstandes bzw. mangels Verfügbarkeit in Höhe der Anschaffungskosten eines neuwertigen vergleichbaren Gegenstandes. Der Mieter ist nach Abstimmung mit dem Vermieter hinsichtlich Art und Güte selbst zur Ersatzbeschaffung berechtigt.

- (6) Der Zustand des Mietgegenstandes ist dem Mieter bekannt. Der Mietgegenstand wird wie besichtigt übernommen. Zusicherungen seitens des Vermieters bestehen nicht, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

§ 2 Mietdauer, Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am und endet am (max. 5 Jahre) ohne, dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Das Mietverhältnis beginnt auch ohne vorherige Übergabe falls:
- der Mieter aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen an diesem Tag den Mietgegenstand nicht übernimmt oder
 - der Mieter die Mietsicherheit gemäß § 18 nicht oder nicht fristgemäß geleistet hat.
- (3) Die Übergabe erfolgt dann
- im Fall von § 2 Nr. 2 a. bei Beendigung des Annahmeverzugs durch den Mieter,
 - im Fall von § 2 Nr. 2 b. nach Stellung der Mietsicherheit.
- (4) Das Mietverhältnis verlängert sich anschließend jeweils um 1 Jahr, maximal jedoch bis zu einer Vertragslaufzeit von insgesamt 8 Jahren, falls es nicht mindestens 6 Monate vor Ablauf von einer der beiden Parteien schriftlich gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei dem anderen Vertragspartner an. Nach einer Vertragslaufzeit von 8 Jahren endet das Mietverhältnis ohne, dass es einer Kündigung bedarf.
- (5) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Dazu muss die Kündigung von allen vertretungsberechtigten Personen der kündigenden Partei unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS genügt dem Schriftformerfordernis nicht.
- (6) Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB durch Fortsetzung des Gebrauchs des Mietgegenstandes nicht in Betracht. Insoweit widerspricht der Vermieter vorsorglich bereits heute einer Fortsetzung des Gebrauchs des Mietgegenstandes.

§ 3 Miete, Wertsicherung

- (1) Die monatliche Miete (netto kalt) für die Mietfläche beträgt 10,50 EUR/m².
Somit für insgesamt m² = EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19%.

Neben der Miete hat der Mieter die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks anfallenden Nebenkosten anteilig entsprechend seiner Mietfläche (§ 1 Abs. 3) an der gesamten vermietbaren Fläche anfallenden Kosten als Pauschale zu tragen.
Der hierfür monatlich zu zahlende Betrag (netto) beträgt 6,50 EUR/m².
Somit für insgesamt m² = EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19%.

Der monatlich vom Mieter insgesamt zu zahlende Betrag setzt sich somit wie folgt zusammen:

Grundmiete (netto kalt)	.....	EUR
Pauschale für Nebenkosten	.....	EUR
Warmmiete netto	.....	EUR
zuzüglich 19% USt	.....	EUR
Warmmiete brutto / Zahlbetrag	.....	EUR

Der Vermieter wird dem Mieter über die geschuldete Miete eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellen, soweit dieser Vertrag die Anforderungen an diese Rechnungslegung nicht erfüllt.

- (2) Indexierung/Wertsicherungsklausel
Ändert sich der von der IHK Potsdam veröffentlichte Gewerbemieten-Service für Hennigsdorf für die Kategorie „Büro-/Praxisräume“ in der Qualität „Geschäftslage bzw. Nutzwert“ gleich sehr gut (Basis 2019 = 100) gegenüber dem Stand für den Monat des Vertragsabschlusses um mehr als 10%, so kann jede Partei eine Anpassung des Mietzinses verlangen, frühestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit Beginn des Mietvertrages oder der letzten Anpassung. Maßstab dafür soll die Veränderung des Indexes sein, soweit dies der Billigkeit entspricht. Die Änderung des Mietzinses wird ab dem auf das Änderungsverlangen folgenden Monat wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

Sollte der von der IHK Potsdam veröffentlichte Gewerbemieten-Service während der Vertragszeit nicht mehr fortgesetzt werden, so sind die Parteien verpflichtet, eine andere, geeignete Basis für die Wertsicherungsklausel (z. B. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes) zu vereinbaren. Die Vereinbarung hat schriftlich in Form eines Nachtrags zum Mietvertrag zu erfolgen.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietänderung, entsprechend vorliegen.

- (3) Änderungen der Mietfläche aufgrund von Nachmessungen, basierend auf MFG 2017, um +/- 10 % geben keiner Partei das Recht, die Miete anzupassen. Bei größeren Abweichungen wird die Miete auf Basis der ermittelten Fläche festgesetzt. Dies hat schriftlich in Form eines Nachtrags zum Mietvertrag zu erfolgen.

Mieternummer: 100000X

Nummer des Mietvertrages: MV 100X

KreativWerk^{R6}

gemeinsam. innovativ. denken.

- (4) Der Zahlungsbetrag gem. Ziff. (1) ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, porto- und spesenfrei an den Vermieter auf das Konto:

Kontoinhaber: KBI GmbH
IBAN: DE68 1605 0000 1000 7562 85
BIC: WELA DED 1 PMB
Kreditinstitut: Mittelbrandenburgische Sparkasse

unter Angabe der Mieternummer einzuzahlen. Auf Wunsch kann auch ein Lastschriftinzug vereinbart werden.

- (5) Bei Überschreiten der festgelegten Termine für die Zahlung der Miete und der Nebenkosten gerät der Mieter ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Vermieter ist in diesem Falle berechtigt, Verzugszinsen gemäß BGB zu berechnen.
- (6) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Rückstand, so sind sämtliche Teilzahlungen an den Vermieter zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld (jeweils älteste Schuld einschließlich auf etwaige Anpassungen der Sicherheitsleistungen) anzurechnen.

§ 4 Betriebs- und Instandhaltungskosten

- (1) Neben der Grundmiete trägt der Mieter für sämtliche an ihn vermietete Flächen die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung. Diese können insbesondere folgende Kostenarten umfassen:
- die öffentlichen Lasten, z. B. Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung, einschließlich Anlagen zur Wasseraufbereitung und der Eichkosten von Wasserzählern
 - Kosten der Entwässerung, insbesondere Abwasser und Oberflächenentwässerung und Kosten des Betriebs von hauseigenen Pumpen- oder Hebeanlagen
 - Kosten des Betriebes und der Unterhaltung der zentralen Heizungsanlage, auch Etagenheizung, einschließlich der Miete und Eichung von Geräten zur Verbrauchserfassung
 - Kosten des Betriebes und der Unterhaltung der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, einschließlich der Eichkosten von Wasserzählern
 - Kosten des Betriebes und der Reinigung der Aufzugsanlage, einschließlich Kosten der regelmäßigen Wartung und Prüfung
 - Kosten der Straßenreinigung im öffentlichen und privaten Bereich
 - Kosten der Müllentsorgung, einschließlich Kosten des Betriebs von Müllkompressoren oder von Anlagen zur Müllmengenerfassung sowie des Betriebs, der Wartung und Prüfung der Liftanlage für die Abfallbehälter
 - Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, einschließlich Glasreinigung, Reinigung der Teeküchen und des Reinigungs- und Verbrauchsmaterials
 - Kosten der Gartenpflege, einschließlich Erneuerung von Anpflanzungen und Gehölzen
 - Kosten der Beleuchtung, einschließlich Außenbeleuchtung und Allgemeinstrom
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
 - Kosten für den Hauswart (Leistungen des Hauswartes u. a.: Kontrolle u. Überwachung des Gebäudes einschließlich der Heizungs- und Lüftungsanlagen, Durchführung von Kleinreparaturen, Durchführung von Winterdienstarbeiten, Kontrolle von handwerklichen

- Arbeiten und Handwerksbetrieben bei Auftragsarbeiten, Reinhaltung von zum Objekt gehörenden Wegen und Grünflächen etc.)
 - Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage, einschließlich Nutzungsentgelte und Gebühren, auch für die Internetnutzung
 - Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen als sonstige Betriebskosten
 - Kosten der Wartung und Prüfung von Feuerlöscheinrichtungen einschließlich des Austauschs von Löschmitteln
 - weitere sonstige Betriebskosten:
 - Dachrinnenreinigung
 - Betrieb, Wartung und Prüfung der Schrankenanlage und Poller zur Zufahrtskontrolle
 - Wartung und Prüfung der Alarm-/Einbruchmeldeanlagen, Fernsehüberwachung, Gegensprech- und Türsprechanlagen
 - Kosten des Sicherheits-, Wach- und Schließdienst
 - Betrieb, Wartung und Prüfung der Brandmeldeanlage, einschließlich Rauchwarnanlage und Rauchwarnmelder und Brandschutztüren
 - Betrieb und Wartung der Gebäudeleittechnik
 - Betrieb und Wartung der ortsfesten elektrischen Anlage
 - Betrieb, Wartung und Prüfung von Klima- und Kälteanlagen sowie Lüftungsanlagen
 - Betrieb und Wartung Informationsanlagen
 - Prüfung und Wartung der Blitzschutzanlage
 - Reinigung der Lichtschächte
 - Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung
- (2) Die Aufzählung ist rein beispielhaft und verpflichtet den Vermieter nicht, entsprechende Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.
- (3) Der Vermieter ist berechtigt, auch nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Grundstücks stehen, auf den Mieter umzulegen, soweit diese Kosten für den Vermieter unabweisbar und nicht vorhersehbar waren.
- (4) Der auf den Anteil der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten bemisst sich nach dem Anteil der Mietfläche (§ 1 Abs. 3) an der gesamten vermietbaren Fläche. Dies gilt für alle Kostenarten. Der Verteilungsschlüssel entsprechend der gemieteten Quadratmeter gilt zwischen Vermieter und Mieter als vereinbart. Der Mieter erkennt an, dass in Anbetracht der verschiedenen im Gebäude zustande kommenden Vertragsarten (Arbeitsplatzmieten, Kurzfristverträge, Stundenverträge, etc.) und der Raum- und Organisationsstruktur im Gebäude eine verbrauchsabhängige Verteilung der einzelnen Kostenarten nicht möglich ist bzw. für den Vermieter mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist. Dies gilt insbesondere auch für die Verteilung der Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage. Der Mieter erkennt die vom Grundsatz der verbrauchsabhängigen Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß Heizkostenverordnung abweichende Verteilung nach gemieteten Quadratmetern an und verzichtet insoweit auf etwaige Ansprüche aufgrund der Heizkostenverordnung, sofern hierin ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung festgestellt werden sollte.

Der Vermieter hat das Recht durch einfache Erklärung in Textform den vereinbarten Verteilungsmaßstab durch einen anderen geeigneten Maßstab zu ersetzen, sofern dies aufgrund gesetzlicher Bestimmungen notwendig oder aus Gründen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich oder sinnvoll ist.

Die vom Mieter anteilig zu tragenden Nebenkosten werden als Teilbetrag in Form einer Pauschale mit der monatlichen Mietzahlung getragen. Eine Abrechnung über die gezahlte Pauschale erfolgt durch den Vermieter nicht.

Vermieter und Mieter sind sich darüber im Klaren, dass mit der vereinbarten Pauschale ein Risiko hinsichtlich Mehr- bzw. Minderkosten bei der Bewirtschaftung des Grundstücks für beide Seiten besteht. Der Vermieter erklärt, dass die vereinbarte Kostenpauschale etwa der Höhe der zu erwartenden Bewirtschaftungskosten für das Grundstück entspricht. Er verpflichtet sich seine Kostenkalkulation der Nebenkosten bei der Bewirtschaftung mindestens einmal im Jahr zum 31.10. des Jahres zu überprüfen und das Ergebnis dem Mieter bei Bedarf offen zu legen. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, die vereinbarte Pauschale für Nebenkosten mit Wirkung zum 01.01. des Folgejahres durch Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter auf Grundlage dieses Ergebnisses angemessen nach oben und unten anzupassen. Für die Zukunft bereits feststehende Kostenänderungen darf der Vermieter bei dieser Überprüfung für das Ergebnis berücksichtigen.

- (5) Sofern aufgrund der vom Mieter vorgesehenen Nutzung des Mietgegenstandes dem Vermieter zusätzliche Kosten entstehen (z. B. gesonderte Müllbehälter, Versicherungszuschläge) oder einzelne Kosten in einem über den üblichen Gebrauch hinausgehenden Maß entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten dem Mieter gesondert in Rechnung zu stellen.

§ 5 Minderung, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

- (1) Der Mieter kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung überzahlter Miete die Aufrechnung erklären. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind oder wegen Gegenforderungen, denen ein Sachverhalt zugrunde liegt, der entscheidungsreif festgestellt ist. Ist die Aufrechnung des Mieters zulässig, muss er sie mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Vermieterforderung diesem anzeigen. Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.
- (2) Die Minderung der Miete ist ausgeschlossen, soweit das Minderungsrecht des Mieters nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Davon unberührt bleibt das Recht des Mieters zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruchs wegen zu viel gezahlter Miete gemäß § 812 ff. BGB.

§ 6 Haftung des Vermieters, Ausfall technischer Anlagen

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafmung) ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung. Für Sach- und Vermögensschäden des Mieters haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert. Auch für das Verhalten seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober

Fahrlässigkeit. Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

- (2) Der Vermieter haftet nicht dafür, dass der Mietgegenstand den technischen, gesetzlichen, behördlichen und sonstigen Anforderungen (z. B. Gewerbeaufsicht), die an den Betrieb des vom Mieter betriebenen Gewerbes gestellt werden, genügt.
- (3) Es ist allein Sache des Mieters, auf eigene Kosten für die Einhaltung aller einschlägigen technischen Vorschriften sowie gesetzlicher und behördlicher Auflagen während des Bestehens des Mietverhältnisses Sorge zu tragen.
Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden an Sachen, die der Mieter in den Mietgegenstand eingebracht hat, insbesondere nicht für seine Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Warenvorräte. Insoweit ist der Mieter verpflichtet, sich gegen Schäden selbst zu versichern.
- (4) Der Haftungsausschluss greift in den folgenden Fällen nicht ein:
 - a) wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietgegenstandes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat;
 - b) bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
 - c) sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen,
 - d) wenn und soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sogenannten Kardinalpflicht beruht;
 - e) für Schäden, für die eine Versicherung des Vermieters besteht und dieser Ersatz hieraus tatsächlich erlangen kann.
- (5) Als Mangel des Mietgegenstandes gelten nicht diejenigen Einwirkungen, die der Vermieter nach § 906 BGB zu dulden hat sowie evtl. Mängel an zum gemeinschaftlichen Gebrauch überlassenen Nutzflächen, Räumen oder Einrichtungen des Mietgegenstandes. Die vorstehenden Regelungen finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietgegenstandes zugesichert, oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
- (6) Im Falle technischer Störungen der gebäudetechnischen Anlagen (z. B. Strom- und Wasserversorgung, Heizanlage), höherer Gewalt, Anordnungen seitens Behörden oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (insbesondere Energieverknappung) kann ein Betrieb der Anlage nicht verlangt werden. Schadensersatzansprüche sind in diesem Falle ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter einen Ausfall bzw. die Störung des Betriebes infolge grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Die Betriebsstunden für die Heizung ergeben sich aus der Hausordnung.

§ 7 Elektro- und Wasserversorgung

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Mieter nur soweit in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
- (2) Bei Störungen oder Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für unverzügliche Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder

der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, ist der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 8 Verkehrssicherung

(1) Die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand übernimmt der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer üblicherweise für den Mietgegenstand ausreichenden Deckungssumme für Personen- und Sachschäden abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten, deren Versicherungsschutz sich auf die gesetzliche und vertragliche Haftpflicht des Mieters

- aus seinem Rechtsverhältnis zum Vermieter;
- aus seinen Rechtsverhältnissen zu sonstigen Mitbenutzern, insbesondere Angestellte, Kunden, Besucher, Lieferanten und von ihm beauftragte Dritte des Mietgegenstandes;
- aus der vertraglichen Übernahme der Verkehrssicherungspflicht;

erstreckt. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

(2) Das vom Mieter in den Mietgegenstand eingebrachte Inventar sowie die eingebrachte Betriebs- und Geschäftsausstattung sind vom Mieter auf eigene Kosten gegen die Risiken Feuer, Leitungswasser, Sturm und Einbruchdiebstahl zu versichern. Die vom Vermieter unterhaltene Gebäudeversicherung deckt diese Risiken des Mieters nicht ab.

(3) Der Vermieter wird für das Grundstück Rathenaustraße 6, 16761 Hennigsdorf eine Sach- und Gebäudebrandversicherung unterhalten und die Versicherungsprämien auf den Mieter gemäß des vereinbarten Verteilungsmaßstabes unter § 4 des Vertrages umlegen.

Sollte sich die Versicherungsprämie für das o.g. Grundstück wegen einer Erhöhung des Versicherungsrisikos, welche ihre Ursache in dem Betrieb des Mieters hat oder vom Mieter verursacht wurde, erhöhen, wird der Vermieter den Erhöhungsbetrag auf den Mieter direkt umlegen und nur die bisherige Versicherungsprämie in die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung einstellen.

§ 9 Instandsetzung und -haltung des Mietgegenstandes, Schönheitsreparaturen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den überlassenen Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und sorgsam zu nutzen und dafür Sorge zu tragen, dass keine Schäden an dem überlassenen Mietgegenstand entstehen. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand regelmäßig ordnungsgemäß zu reinigen. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, den Mietgegenstand ausreichend und fachgerecht (d. h. durch Querlüftung) zu lüften.

(2) Der Vermieter übernimmt die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Licht- und Klimaanlage, Fenster, Jalousien, Sanitäreinrichtungen, Zu- und Abluftleitungen und sonstiger technischer Einrichtungen des Mietgegenstandes, soweit diese vom Vermieter installiert wurden und Zubehör des Mietgegenstandes sind. Der Mieter verpflichtet sich, jeden Schaden an diesen Einrichtungsgegenständen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet, soweit er die Anzeige schuldhaft unterlassen hat.

- (3) Kleinstreparaturen und Reparaturen, die auch ohne Verschulden des Mieters notwendig werden an solchen Gegenständen, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, hat der Mieter selbst durchzuführen. Kleinstreparaturen sind solche, die einen Kostenaufwand von maximal 150,00 € pro Fall verursachen. Die Summe aller Kleinstreparaturen innerhalb eines Kalenderjahres ist auf einen Betrag von maximal 6 % der Jahresnettokaltmiete begrenzt. Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes sind Art und Güte der Reparaturen vor Beginn der Arbeiten vom Vermieter freizugeben bzw. zu bestätigen. Alternativ können Vermieter und Mieter die Durchführung der Kleinstreparaturen durch den Vermieter gegen Kostenerstattung durch den Mieter vereinbaren.
- (4) Der Mieter übernimmt die im laufenden Mietverhältnis durch den Mietgebrauch erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten. Den Vermieter treffen insoweit keine Verpflichtungen. Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes sind Art, Güte und Farben für die durchzuführenden Schönheitsreparaturen vor Beginn der Arbeiten vom Vermieter freizugeben bzw. zu bestätigen. Alternativ können Vermieter und Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter gegen Kostenerstattung durch den Mieter vereinbaren. Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet einen angemessenen Kostenvorschuss, z. B. auf Grundlage einer Kostenschätzung für die durchzuführenden Arbeiten, zu leisten.
- (5) Das Mietobjekt wird in renoviertem Zustand an den Mieter übergeben.
- (6) Die je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlich gewordenen Renovierungsarbeiten sind spätestens bei Ende des Mietverhältnisses auszuführen.
- (7) Erfüllt der Mieter die vorstehend übernommene Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei entsprechendem Bedürfnis nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses, so ist der Vermieter nach vorheriger ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung berechtigt, die Arbeiten selbst durch einen Fachbetrieb auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
- (8) Unbeschadet der vorstehenden Regelung ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung der Mietsache sowie sämtliche dazugehörigen Anlagen verantwortlich und zur Beseitigung bzw. Kostenübernahme verpflichtet, sei es, dass die Beschädigung von ihm, sei es, dass sie von seinen Angehörigen oder Gästen oder Personen, die er mit der Einrichtung des Mietgegenstandes beauftragt, verursacht worden ist. Das gilt insbesondere, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen usw. unsachgemäß behandelt und der Mietgegenstand nicht ausreichend gereinigt, beheizt oder gegen Frost geschützt worden ist.
- (9) Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der Schaden nicht von ihm oder dem vorgenannten Personenkreis verursacht worden ist und dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- (10) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen in diesem Paragraphen trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, im Namen und auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten vornehmen zu lassen.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

- (1) Um-, An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen des Mietgegenstandes sowie Einrichtungen und Anlagen, auch außerhalb des Mietgegenstandes, dürfen vom Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Einholung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen ist Sache des Mieters, der auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt, einschließlich Genehmigungs-, Bearbeitungs- und Planungskosten. Hat der Mieter während der Mietzeit Einrichtungen und Anlagen angebracht, so hat bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter das Wahlrecht auf Übernahme gegen Erstattung des Zeitwertes oder auf Beseitigung bei Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstandes 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 Teile des Mietgegenstandes zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er daraus keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ableiten.

§ 11 Nutzung des Mietgegenstandes

- (1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem in § 1 dieses Mietvertrages vereinbarten Zweck nutzen. Außerhalb des Mietgegenstandes dürfen keinerlei Gegenstände oder Sachen gelagert werden.
- (2) Der Mieter organisiert, dass Dritte durch den Gebrauch des Mietgegenstandes nicht in unzulässiger Weise gestört werden. Er wird alle Handlungen unterlassen, die geeignet sein können, die berechtigten Interessen Dritter oder des Vermieters zu beeinträchtigen.
- (3) Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter, das bestehende Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen.

§ 12 Untervermietung

- (1) Untervermietung, Unterverpachtung, Aufnahme Dritter oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- (2) Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch des Mietgegenstandes überlassen hat.

§ 13 Hausordnung, Abfallentsorgung

- (1) Es gilt die Hausordnung gemäß **Anlage 5**. Die Vorschriften sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters zu ändern. Die geänderte Fassung der Hausordnung wird der Vermieter dem Mieter in Textform überlassen.
- (2) Abfälle sind in die von dem Vermieter bereitgestellten Entsorgungseinrichtungen zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Sonderabfälle oder betrieblich bedingte Abfälle (leere Kartonagen, Kunststoffverpackungen) im Hausmüll zu entsorgen. Er hat diese Abfälle eigenverantwortlich zu entsorgen.

§ 14 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

- (1) Der Mieter gestattet dem Vermieter und dessen Beauftragten die Besichtigung des Mietgegenstandes während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Abstimmung zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes des Mietgegenstandes und gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie beispielsweise für die Zwecke der Weitervermietung oder zum Zwecke der Durchführung von Reparaturen in dem Mietgegenstand oder in angrenzenden Räumlichkeiten oder technischen Einrichtungen und zur Vornahme von Veränderungen oder Verbesserungen an sonstigen Teilen des Gebäudes.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietgegenstand auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietgegenstand zu verschaffen.
- (3) Der Mieter erhält sämtliche notwendigen Schlüssel zum Mietgegenstand; dem Mieter ist es nicht gestattet, Türen oder Fenster mit zusätzlichen Schlössern oder Riegeln zu versehen.

§ 15 Außerordentliche Kündigung

- (1) Der Vermieter kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn
 - a) der Mieter ungeachtet schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietgegenstandes unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt den Mietgegenstand gefährdet oder den Mietgegenstand vor Ablauf der Mietzeit räumt;
 - b) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht;

- c) über das Vermögen des Mieters das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren beantragt oder eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter seine Zahlung einstellt oder in ein außergerichtliches Vergleichsverfahren eintritt;
 - d) der Mieter sich in sonstiger Weise ungeachtet schriftlicher Abmahnungen vertragswidrig verhält.
- (2) Der Mieter kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer gesetzlichen Kündigungsfrist mit sofortiger Frist kündigen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn
- a) dem Mieter der Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn nicht mehr von Interesse ist.
Bleibt die Vertragserfüllung für den Mieter von Interesse, so kann der Mieter nur kündigen, wenn der Vermieter eine vom Mieter gesetzte, angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen;
 - b) der Gebrauch des Mietgegenstandes mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist;
 - c) der Vermieter schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 16 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Endet das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 15 Abs. (1), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter durch Leerstand des Mietgegenstandes oder billigeres Vermieten erleidet. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.
- (2) Für die Berechnung des Schadens nach Abs. (1) ist mindestens der Mietzins einschließlich der Nebenkosten zugrunde zu legen, den der Mieter im Falle des Fortbestehens des Mietverhältnisses zu zahlen hätte.
- (3) Abs. (1) und Abs. (2) gelten entsprechend, wenn der Mieter den Mietgegenstand vor Ablauf der Mietzeit räumt.

§ 17 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig von der Durchführung der Arbeiten gemäß § 9 den Mietgegenstand und sämtliche dazugehörigen Anlagen besenrein geräumt und in gebrauchsfähigem Zustand nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu geben.
- (2) Sind die dem Mieter obliegenden Arbeiten nicht bis zum Tage der Räumung des Mietgegenstandes durchgeführt, so haftet der Mieter auch für den dadurch entstehenden Mietausfall. Um- und Einbauten sowie Einrichtungen hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und den Mietgegenstand wieder in den Zustand wie zum Zeitpunkt der Übergabe an ihn zu versetzen. Die dadurch

entstehenden Kosten trägt der Mieter. Ansprüche auf Entschädigung oder Schadensersatz stehen dem Mieter nicht zu.

- (3) Beim Auszug muss der Mieter den Mietgegenstand mit allen – auch den von ihm selbst angefertigten Schlüsseln – zurückgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters den Mietgegenstand zu öffnen und eine neue Schließanlage anfertigen und einbauen zu lassen. Das gilt auch dann, wenn der Mietgegenstand vor Ablauf dieses Vertrages mit den wesentlichen Teilen der eingebrachten Sachen geräumt werden.
- (4) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes verzögert, so hat der Mieter dem Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung den Mietzins zuzüglich Nebenkosten als Entschädigung zu entrichten. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle weitergehenden Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe.

§ 18 Sicherheitsleistung, Kautions

- (1) Der Mieter verpflichtet sich zur Gestellung einer Mietsicherheit in Höhe von 3 Netto-Monatskaltmieten, somit insgesamt EUR.
- (2) Die Sicherheitsleistung ist spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes zu übergeben. Bei nicht rechtzeitiger Übergabe der Sicherheitsleistung hat der Mieter keinen Anspruch auf Übergabe des Mietgegenstandes.
- (3) Die Mietsicherheit dient dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Zinsen für die Sicherheitsleistung erhöhen diese.
- (4) Als Mietsicherheit kommen nach Wahl des Vermieters in Betracht:
 - a) Übergabe und Verpfändung eines Mietkautionssparbuches;
 - b) Übergabe einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbefristeten und unbedingten Bürgschaft eines Kreditinstituts, das die Erlaubnis gemäß dem Kreditwesengesetz (KWG) besitzt; die Bürgschaftsurkunde hat die Verpflichtung des Kreditinstituts zu enthalten, auf erste Anforderung des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten;
 - c) eine andere gleichwertige Sicherheit.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine andere Art der Sicherheitsleistung als die hier aufgeführten zu akzeptieren.

§ 19 Serviceleistungen des Vermieters

- (1) Der Vermieter bietet im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes verschiedene Services und Dienstleistungen an, die dem Mieter für die Dauer des Mietvertrages als zusätzliche Leistungen außerhalb des Mietvertrages zur Verfügung stehen. Die angebotenen Services und Dienstleistungen sind der als Anlage 3 anliegenden Übersicht zu entnehmen.

- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die in der Preisliste angebotenen Services und Dienstleistungen nach billigem Ermessen jederzeit anzupassen oder Preise zu ändern. Er hat auch das Recht einzelne Services und Dienstleistungen aus dieser Preisliste zu entfernen, ohne dass er damit seine Leistungserfüllungspflicht gegenüber dem Mieter aus diesem Mietvertrag verletzt. Dies gilt ausdrücklich auch für diejenigen Services und Dienstleistungen, die dem Mieter vor einer Änderung der Preisliste entgeltfrei zur Verfügung gestellt worden waren.

§ 20 Außenwerbung, Anbringung von Schildern

Die Anbringung von eigenen Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken außerhalb der Mieträume ist untersagt. Darüber hinaus ist das Anbringen von Rollläden, Blumenkästen, Markisen oder Bannern sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten im Außenbereich und auch innerhalb des Gebäudes untersagt. Da es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude handelt kann die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden. Der Mieter mietet den Mietgegenstand daher in Kenntnis, dass eigene Hinweisschilder, Werbeanlagen, etc. – sowohl für den Außenbereich als auch innerhalb des Gebäudes – nicht zulässig sind. Der Vermieter wird im Eingangsbereich des Gebäudes eine Firmensammelaufsteller errichten an dem auch ein Hinweisschild des Mieters entsprechend der Vorgaben des Vermieters angebracht werden kann. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Darüber hinaus bietet der Vermieter im Eingangsbereich des Gebäudes eine elektronische Anzeige an, die nach Absprache auch von Vermieter als Hinweis genutzt werden kann.

§ 21 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden; mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Das Gleiche gilt für die Vertragsunterlagen, die Bestandteil des Mietvertrages sind sowie für Zusagen und Zustimmungen aller Art.

§ 22 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Vermieters.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendeinem Grunde ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende gültige Bestimmung zu ersetzen.

§ 24 Sonstige Vertragsbestimmungen

- (1) Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, abzutreten oder in eine Gesellschaft einzubringen. Ein Anspruch des Mieters auf diese Einwilligung besteht nicht.

(2) Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die angegebenen personenbezogenen Daten zum Zwecke der Durchführung und Abwicklung des Mietverhältnisses erhoben, gespeichert, übermittelt und genutzt werden dürfen.

(3) Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

- Anlage 1: Präambel KreativWerk^{R6}
- Anlage 2: Grundrissplan des Gebäudes - Mietgegenstand
- Anlage 3: Services und Dienstleistungen
- Anlage 4: Übergabeprotokoll
- Anlage 5: Hausordnung
- Anlage 6: Sepa

Hennigsdorf, ,

.....
Vermieter

.....
Mieter

