

Mietvertrag über gewerbliche Räume

Zwischen HBS Elektrobau GmbH
Werner – Seelenbinder – Str. 12, 07907 Oettersdorf **als Vermieter**

Und Landkreis Saale – Orla - Kreis
Oschitzer Str. 4, 07907 Schleiz **als Mieter**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück Am Agnesfeld 3, 07907 Schleiz
Flurstück Nr.: 3190, Flur 4

werden folgende Räume vermietet: Siehe gesonderte Aufstellung (Anlage 1)

2. Die Nutzfläche beträgt ca. 646,2 m². Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

3. Mit vermietet werden _____ Garage(n), _____ Stellplatz/Stellplätze sowie folgende Nebenräume/

Freiflächen: Außenanlagen, Parkplätze

4. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

15 Hausschlüssel, _____ Büro-/Ladenschlüssel, _____ Zimmerschlüssel, _____ Kellerschlüssel, _____ Bodenschlüssel, _____ Briefkastenschlüssel, _____ schlüssel, _____ schlüssel.

5. Zustand der Räume –Die Räume werden wie besichtigt vermietet. Die Mieträume enthalten folgendes im Eigentum des Vermieters stehendes Inventar:

Siehe gesonderte Aufstellung (Anlage 2)

§ 2 Vertragszweck

1. Die Mieträume werden dem Mieter ~~zum Betrieb einer/eines~~ zur Nutzung
als Unterrichts- . Büro- und Abstell- und Wohnräumen

_____ vermietet.
(hier bitte die genaue Art des Geschäfts oder der gewerblichen Tätigkeit eintragen)

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck sowie unter Einhaltung jeweiliger gesetzlicher und behördlicher Vorschriften zu benutzen.

3. Jede Änderung der Art des Betriebs oder jede Ausweitung des Sortiments eines Verkaufsgeschäfts auf andere Hauptartikel bedarf der Zustimmung des Vermieters.
4. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen für die Nutzung der Mieträume durch den Mieter erteilt werden, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes beruhen. Schadenersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind ausgeschlossen; die Haftung des Vermieters für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz bleibt unberührt.
5. Der Mieter trägt die Kosten der Erfüllung behördlicher Auflagen, die sich aus seiner Person oder der Nutzungsart der Mieträume ergeben.
6. Die Mieträume werden in dem Zustand übernommen, in dem sie sich bei Beginn des Mietverhältnisses befinden. Der Mieter kennt diesen Zustand und akzeptiert ihn als vertragsgemäß. Etwa vorhandene Mängel sind bei Bemessung der Miete berücksichtigt.

§ 3 Betriebspflicht

Bei Einzelhandelsgeschäften und ähnlichen Betrieben mit regelmäßigem Publikumsverkehr ist der Mieter verpflichtet, sein Geschäft während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten geöffnet zu halten und zu betreiben. Ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, sein Geschäft zu schließen bzw. den Geschäftsbetrieb einzustellen.

§ 4 Dauer des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2013
 Eine ordentliche Kündigung ist frühestens zum 31.07.2017 zulässig
 oder
 Das Mietverhältnis ist befristet und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____

Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um 1 Jahr, falls es nicht bis 31.01. des laufenden Jahres, vor seinem jeweiligem Ablauf, durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe Zusatzvereinbarungen §24)

2. Soweit zur Beendigung dieses Mietverhältnisses eine Kündigung erforderlich ist, muss diese schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
4. Werden die vermieteten Räume zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz fordern. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.

§ 5 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

- a) Mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag zwei Monatsmieten übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
- b) Seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.

Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter

- a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- b) Den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt

§ 6 Miete, Betriebskosten (Mietzins)

1. Auf Grund der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Umbaumaßnahmen war der im Mietvertrag vom 24.08.2012 vereinbarte Mietzins neu zu berechnen. Ab der Übergabe der umgebauten Räumlichkeiten an den Mieter ist danach eine Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 3.917,58 € zu entrichten. Ab dem Beginn des Mietverhältnisses (01.03.2013) wird diese monatliche Nettokaltmiete weiter mit dem noch offenstehenden Restbetrag des Grundstückskaufpreises verrechnet. Eine Zahlung der Nettokaltmiete auf das Konto des Vermieters (§ 9 Ziffer 2. des Vertrages) erfolgt erst für den Zeitraum ab September 2014; für den Monat August erfolgt eine anteilige Zahlung in Höhe von 186,46€. Die Verrechnung ergibt sich im Einzelnen aus der diesem Vertrag beigefügten Anlage 3.

2. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich	3.917,58 €	€
zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, zur Zeit / %		€
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung sowie für folgende zusätzliche sonstige Betriebskosten i.S.d § 2 Nr. 17 BetrKV		

– jeweils einschließlich der MwSt, soweit bei der entsprechenden Betriebskostenposition MwSt erhoben wird – (mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten) in Höhe von monatlich		€
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten	1.200,00	€
(Abschlag entsprechend Betriebskostenabrechnung 2013) _____)		
gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in Höhe von monatlich	/	€
zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich		€
zuzüglich _____ / _____ €		
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung	/	€

Gesamtbetrag monatlich 5.117,58 €

3. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen des Mieters **einmal jährlich ab**. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens **bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen;§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB findet keine (entsprechende) Anwendung**. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. (Der Vermieter verpflichtet sich, jährlich bis zum 30.Juni abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Die Abrechnung über Heizungs- und Warmwasserkostenvorschüsse erfolgt gem. Heizkostenverordnung. Ist eine gesetzliche Abrechnungsfrist vorgeschrieben, gilt diese.) Der Vermieter kann eine Nachzahlung von Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 6 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben.

Ergibt sich ein Guthaben für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftigen festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Sind Betriebskosten vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieter-

wechsel während des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen.

4. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, 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.
5. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist während des Abrechnungszeitraums auch möglich, wenn sich mindestens eine der Betriebskostenpositionen um mehr als 10 % erhöht.
Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im einzelnen Fall Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten aller Art gelten vom Zeitpunkt der Zulässigkeit an als vereinbart, ohne dass es einer Mieterhöhungserklärung bedarf.
6. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten (hierzu Ziffer 6) einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses. Handelt es sich bei den Mieträumen um Sonder- bzw. Teileigentum, trägt der Mieter den Betriebskostenanteil entsprechend den Eigentumsanteilen der Wohnung nach Maßgabe der Verwalterabrechnung zuzüglich solcher Betriebskosten, die nicht in der Verwalterabrechnung enthalten sind, weil sie unmittelbar auf das vermietete Sonder- bzw. Teileigentum entfallen (z. B. Grundsteuer).
7. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu 70% nach dem durch Verbrauchsmessgeräte erfassten Verbrauch und zu 30% nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, verteilt. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend der Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

Als Umlegungsmaßstab für die Nebenkosten oder Nebenkostenerhöhung gilt als vereinbart das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses.

§ 7 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

Der Vermieter muss die Sammelheizung soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15 Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C für die Zeit zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr in den beheizbaren Räumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung

§ 8 Elektrizität, Gas, Wasser

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
- 2) Treten Störung und Schäden an der Versorgungsleitung ein, hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 9 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den

Eingang des Geldes an. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter maßgebend

2. Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist die Miete auf das nachbenannte Konto:

Konto-Inhaber: HBS Elektrobau GmbH Konto-Nr. (IBAN): DE 228304 0000 0280 3344 00

Kreditinstitut: Commerzbank Jena BLZ (BIC): COBADEFFXXX

oder

Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von dem nachbenannten Konto abzubuchen:

Konto-Inhaber: _____ Konto-Nr. (IBAN): _____

Kreditinstitut: _____ BLZ (BIC): _____

§ 10 Haftungsausschluss / Aufrechnungsverbot / Obliegenheit

1. Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, dass es sich um versteckte Mängel handelt oder der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat und der Schaden durch die mangelhafte Mietsache entstanden ist; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Wird das Mietgebäude aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen vollständig zerstört oder ist bei teilweiser Zerstörung die Wiederherstellung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, so ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung verpflichtet.
- 3- Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietminderungen, die wegen der Vorfälligkeit der Miete im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge einer eventuell zu viel bezahlten Miete für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Die Kosten der laufenden kleinen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume trägt der Mieter, soweit diese Kosten den Betrag in Höhe von 500,-€ (ohne Umsatzsteuer) pro Mietjahr nicht übersteigen.
2. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
3. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden an den Mieträumen und den übrigen Teilen des Gebäudes sowie an mit vermieteten oder zum Grundstück gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die durch ihn, seine Mitarbeiter oder sonstige Dritte, die seinem Risikobereich als Mieter zuzuordnen sind, schuldhaft verursacht werden.

§ 12 Mietminderung

Das Recht des Mieters auf Mietminderung ist ausgeschlossen, soweit es sich auf solche Mängel bezieht, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Die Ansprüche des Mieters aus § 812 BGB bleiben unberührt; die §§ 2 und 12 dieses Vertrags finden Anwendung. Im Übrigen setzt das Recht auf Mietminderung voraus, dass der Mieter die Absicht hierzu dem Vermieter mindestens vier Wochen zuvor schriftlich angekündigt hat.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens). Soweit Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses erforderlich sind, so sind diese in neutralen, deckenden und hellen Farben und Tapeten auszuführen. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschräumen in der Regel alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 7 Jahre fach gerecht auszuführen. Die maßgeblichen Regelfristen gelten ab dem Beginn des Mietverhältnisses.
3. Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs an den Vermieter zu zahlen. Dieser Kostenvoranschlag ist nicht verbindlich; dem Mieter ist es unbenommen, selbst einen Kostenvoranschlag beizubringen. Dabei ist in der Regel von folgenden Kostenquoten auszugehen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die Nassräume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33%, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, so zahlt er 66%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die sonstigen Räume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20% der Kosten aufgrund dieses Kostenvoranschlags an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%.

§ 14 Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen), § 555a BGB.
2. Gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ebenfalls zu dulden (555b BGB). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB bei einer Mieterhöhung gegebenenfalls zu berücksichtigen (§ 555d Abs. 2 BGB).
3. Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats in Textform mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Der Lauf dieser Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht (hierzu nachfolgend Ziffer 4).
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche verlangt werden soll, und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen; zudem soll er den Mieter in dieser Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands (Ziffer 3) gegebenenfalls hinweisen (§ 555c Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Dies gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555c Abs. 4 BGB).
4. Das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§559 ff. BGB); insoweit ist der Vermieter zur Mieterhöhung berechtigt.

§ 15 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bausubstanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand für die Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

§ 16 Werbung

1. Der Mieter ist berechtigt, an der Außenfläche des Gebäudes ein Firmenschild anzubringen. Den Ort der Anbringung sowie Größe, Form und Art der Beschriftung des Schildes bestimmt der Vermieter.
2. Ist eine Sammelschildanlage vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, diese zu benutzen. Wird nachträglich eine Sammelschildanlage eingerichtet, kann der Vermieter verlangen, dass die Schilder einheitlich aufgemacht und angebracht werden.
3. Alle übrigen Vorrichtungen, die der Werbung und dem Verkauf dienen, dürfen an der Außenfläche des Gebäudes nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Der Mieter trägt die Kosten für die Anbringung, Unterhaltung und Beseitigung dieser Vorrichtungen.

§ 17 Konkurrenzklausele

- Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.
- oder
- Der Vermieter gewährt dem Mieter in folgendem Umfang Konkurrenz- oder Sortimentsschutz:

§ 18 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile davon sowie Freiflächen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten oder in sonstiger Weise Dritten zum Gebrauch überlassen.
2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, haftet der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.
3. Der Mieter ist nur im Rahmen seiner Tätigkeit (im Sinne von § 1) berechtigt angemietete Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Die Überlassung oder Vermietung der angemieteten Räume oder einen Teil, welche über das Tätigkeitsfeld des Mieters hinaus geht ist beim Vermieter anzuzeigen. Die Verweigerung der Untervermietung durch den Vermieter kann nur aus wichtigem Grund erfolgen.
4. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen und nach vorheriger Ankündigung, die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden; auf eine persönliche Verhinderung des Mie-

ters ist Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt, wenn in den Mieträumen Schäden aufgetreten sind oder die Notwendigkeit bzw. der Umfang von Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen oder am übrigen Gebäude ermittelt werden soll.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten während der Büro-/Geschäftszeiten des Mieters nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume und mit vermietete Freiflächen vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. § 13 findet Anwendung.
2. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel.
3. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.
4. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen im Rahmen dieses Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

§ 22 Zusätzliche Vereinbarungen

(zum Beispiel Wegereinigung und Streupflicht)

Option zur Sicherung der Internatsplätze

1. Im ersten Obergeschoss des betroffenen Gebäudes Am Agnesfeld 3, betreibt das Staatliche Berufsbildungszentrum des Saale-Orla-Kreises, Schulteil Schleiz ein Internat für die Auszubildenden mit bis zu 25 Plätzen bis 30.08.2015. **Mit Beginn des neuen Schuljahres ab 01.09.2015, Reduzierung der benötigten Wohneinheiten von derzeit 23 auf 15 Wohneinheiten.**

Der Vermieter sichert im Bedarfsfall zu, die benötigten Internatsplätze (maximal 25) den jeweiligen Auszubildenden zur Verfügung zu stellen und den Internatsbetrieb im 1.OG zu gewährleisten. Ein notwendiges Mietverhältnis mit dem Auszubildenden des Staatlichen Berufsbildungszentrums des Saal-Orla-Kreises schließt der Mieter. Eine Aufsichtsperson für Auszubildende des Staatlichen Berufsbildungszentrums des Saale-Orla-Kreises, Schulteil Schleiz wird durch den Mieter gestellt.

2. **Bedarfsänderung während des Schuljahres**

Eine Änderung der benötigten Wohneinheiten durch den Mieter, kann nur schriftlich gegenüber dem Vermieter und unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten erfolgen.

3. Rechte Aufsichtsperson

Die durch den Mieter gestellte Aufsichtsperson darf die im Objekt angemieteten Räumlichkeiten jederzeit betreten. Sie darf Weisungen an die Auszubildenden des Staatlichen Berufsbildungszentrums des Saale-Orla-Kreises erteilen. Bei Bedarf darf die Aufsichtsperson für den Vermieter tätig werden. Hierfür ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.

4. Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages, falls diese ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

§ 23 Nachträgliche Abreden

Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 24 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die teilweise oder ganz unwirksame Vereinbarung wird durch wirksame Klauseln ersetzt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Anlagen

Anlage 1

Legende

	HBS	Landratsamt	Allgemein	Gesamt
Geschosse	in m ²	in m ²	in m ²	m ²
EG	171,77	188,03	79,17	438,97
1.OG	-	406,57	12,02	418,59
2.OG	406,57	-	12,02	418,59
3.OG	417,03	-	-	417,03
Allgemeinnutzung	51,61	51,61	-	
Gesamt	1.046,98	646,21		1.693,18
Anteil in %	62%	38%		

Anlage 2

Einrichtung

Einrichtung / Ausstattung 1. OG

Einbauküche 1.OG

Einbauküche EG links

Schuhregal

Tische und Stühle IKEA

Plissee 1.OG

Gemeinschaftskühlschrank Eisfink Multi-
tipolar 380 14F (2) EG links

Samsung LED-TV inkl. Wandhalter

Server 1. OG

Cisco Catalyst 2960G-48TC-L

Dyson 1400W DC 29 Staubsauger

Deko, Decken, Kleinausstattung

Wertstoffsammler 76L (2x)

Datacenter

Datacenter, Netapp, Software, Server

Anlage 3

LWH - Mietberechnung

Kaufpreis:	128.000,00 €
Anzahlung	54.000,00 €

**Berechnung Mietdauer lt. Vertrag vom
24.08.2012**

Zu verrechneter Kaufpreis	74.000,00 €	
01.09.2012	611,66 €	
01.10.2012	611,66 €	
01.11.2012	611,66 €	
01.12.2012	611,66 €	
01.01.2013	611,66 €	
01.02.2013	611,66 €	
6 Monate 22.02.2013	3.669,96 €	Übergabe an LRA

Restbetrag 2013 70.330,04 €

Grundlage Mietberechnung 15.01.2015 47.011,00 €

Monatlich 3.917,58 €

Monat	Mietrate	Verrechnung Kaufpreis
01.03.2013	3.917,58 €	66.412,46 €
01.04.2013	3.917,58 €	62.494,87 €
01.05.2013	3.917,58 €	58.577,29 €
01.06.2013	3.917,58 €	54.659,71 €
01.07.2013	3.917,58 €	50.742,12 €
01.08.2013	3.917,58 €	46.824,54 €
01.09.2013	3.917,58 €	42.906,96 €
01.10.2013	3.917,58 €	38.989,37 €
01.11.2013	3.917,58 €	35.071,79 €
01.12.2013	3.917,58 €	31.154,21 €
01.01.2014	3.917,58 €	27.236,62 €
01.02.2014	3.917,58 €	23.319,04 €
01.03.2014	3.917,58 €	19.401,46 €
01.04.2014	3.917,58 €	15.483,87 €
01.05.2014	3.917,58 €	11.566,29 €
01.06.2014	3.917,58 €	7.648,71 €
01.07.2014	3.917,58 €	3.731,12 €
01.08.2014	3.917,58 €	-186,46 €
01.09.2014	3.917,58 €	-4.104,04 €
01.10.2014	3.917,58 €	-8.021,63 €
01.11.2014	3.917,58 €	-11.939,21 €
01.12.2014	3.917,58 €	-15.856,79 €