

Gewerbemietvertrag

zwischen

der **Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH**, Hasenheide 78, 10967 Berlin, vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Bahr, geschäftsansässig ebenda,

- fortan als „**Vermieterin**“ bezeichnet -

und

der Firma **GSH Sachsen GmbH**, Chemnitzer Straße 10, 04746 Hartha, vertreten durch den Geschäftsführer Jörg Schöpp, geschäftsansässig ebenda,

- fortan als „**Rückmieterin**“ bezeichnet -

- beide Parteien fortan auch als „**Mietvertragsparteien**“ bezeichnet -

Vorbemerkung

Die GSH Sachsen GmbH beabsichtigt, als Eigentümerin des im Grundbuch von Hartha, Blatt 2135 eingetragenen Grundstückes, den Verkauf ihres Produktions- und Verwaltungssitzes in Hartha. Hierbei handelt es sich um ein ca. 40.452m² großes Gewerbegrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, eingetragen im Grundbuch von Hartha, Blatt 2135, bestehend aus einem ca. 27.036m² Areal mit den Flurstücknummern 1191/12, 1192/9, 1192/11, 1193/24, 1193/35, bebaut mit einer leerstehenden Lagerhalle (ca. 3.004m²), einer Produktionshalle (ca. 5.107 m²) sowie einem dreigeschossigen Büro-/Verwaltungsgebäude (ca. 1.294m²) mit einer vermietbaren Gesamtgebäudefläche von insgesamt ca. 9.405m² nebst einem derzeit noch unbebautem, ca. 13.416m² großem Baugrundstück mit den Flurstücknummern 1191/8, 1192/10 und 1193/25. Die Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH beabsichtigt, die benannte Liegenschaft von der GSH Sachsen GmbH durch gesonderten notariellen Kaufvertrag zu erwerben und anschließend Teilgrundstücks- und -gebäudeflächen wiederum an die GSH Sachsen GmbH zu vermieten.

Die Mietflächen verteilen sich auf zwei (2) separate Hauptgebäude: ein Büro-/Verwaltungsgebäude und einen Produktionsbereich. Die GSH Sachsen GmbH beabsichtigt im Büro-/Verwaltungsgebäude die Flächen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss selbst weiter als Rückmieterin zu nutzen und langfristig von der Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH zurückzumieten.

Dieser Mietvertrag wird allein über die Teilflächen im Büro-/Verwaltungsgebäude mit ca. **920 m²** unter der aufschiebenden Bedingung des Besitzübergangs, also Übergang von Kosten, Nutzen und Lasten, des Kaufgegenstandes von der Rückmieterin auf die Vermieterin geschlossen. Entsprechend ist zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Mietvertrags die Vermieterin auch noch nicht Eigentümerin bzw. Besitzerin des Mietgegenstandes laut § 1 des nachfolgenden Mietvertrages.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Mietvertragsparteien nunmehr Folgendes:

§ 1 Mietgegenstand

- 1) Die Vermieterin vermietet an die Rückmieterin auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 10 in 04746 Hartha zur Nutzung als Büro-, Sozial- und Verwaltungsfläche das Erdgeschoss laut Grundriss als **Anlage „GR 1“**, farblich **grün** umrandet, mit einer geschätzten Größe von ca. **320 qm** sowie das erste Obergeschoss laut Grundriss als **Anlage „GR 2“**, farblich **blau** umrandet, mit einer geschätzten Größe von ca. **300 qm** und das zweite Obergeschoss laut Grundriss als **Anlage „GR 3“**, farblich orange umrandet, mit einer geschätzten Größe von ca. **300 qm** nebst Parkplatz, Frei- und Grünflächen sowie Zuwegungen vom öffentlichen Straßenland aus, so wie auf dem anliegenden Lageplan, als **Anlage „LP 1“** beigefügt, farblich **orange** umrandet.
- 2) Zur gemeinsamen Nutzung mit Dritten wird der Rückmieterin die in der Anlage „LP 1“ **blau** umrandete Freifläche vermietet.
- 3) Alle unter §1, Ziffer 1) und 2) vorgenannten Flächen werden fortan insgesamt als **„Mietgegenstand“** bezeichnet.
- 4) Die Anlagen „LP 1“, „GR 1“, „GR 2“ und „GR 3“ sind Bestandteil dieses Mietvertrages, jedoch nur insoweit, als sie die Lage des Mietgegenstandes selbst betreffen. Eventuelle Einrichtungsgegenstände, Einzelgestaltung der Innengrundrisse und andere Details sind unverbindlich.
- 5) Die voraussichtliche Gesamtfläche der Gewerbemietflächen zur ausschließlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzung der Rückmieterin ergibt sich aus nachfolgender Flächenaufstellung:
 - a) - Büro- und Verwaltungsflächen ca. 920 m²
 - b) - Parkplatz-, Frei- und Grünflächen sowie Zuwegungen ca. 800 m²
- 6) Die Flächenangaben in diesem Mietvertrag dienen lediglich der überschlägigen Abschätzung der Größe des Mietgegenstandes. Sie dienen nicht zur Festlegung der Eigenschaften, sondern allein zur Orientierung der Mietvertragsparteien. Die geschätzte Größe der Mieträume und -flächen ist deshalb keine Zusicherung und nicht Gegenstand einer vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung. Tatsächliche Abweichungen der ausgewiesenen Räume und Flächen nach oben oder unten lassen die unabhängig von der konkreten Größe des Mietgegenstandes getroffene Vereinbarung der Miethöhe in § 6 unberührt und berechtigen im Übrigen weder zur Minderung noch zur Rück- oder Nachforderung von Mieten.

§ 2 Nutzungszweck, Ausschluss und Konkurrenzschutz

- 1) Die Rückmieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand als Büro-, Verwaltungs- und Sozialflächen zur Organisation ihrer gewerblichen Tätigkeit zu nutzen. Das entspricht auch der bisherigen Nutzung.
- 2) Die Vermieterin leistet keine Gewähr für die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Nutzungszwecks des Mietgegenstandes. Die Einholung und/oder Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ist allein Sache der Rückmieterin auf deren Kosten.
- 3) Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin zur Änderung des Nutzungszweckes werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich etwaiger erforderlicher behördlicher Genehmigungen zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung der Rückmieterin auf eigene Kosten obliegt.

- 4) Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat die Rückmieterin der Vermieterin nachzuweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung erteilt ist oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist und dies im Rahmen eines schriftformkonformen (§§ 578, 550 BGB) Nachtrags zu diesem Mietvertrag zu dokumentieren.
- 5) Soweit behördliche Auflagen oder Forderungen oder die Einholung bzw. Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen – auch wenn sie gegen die Vermieterin gerichtet sein sollten (bzw. sie betreffen) – ihre Ursache in der konkreten Art der Nutzung des Mietgegenstandes durch die Rückmieterin oder den persönlichen oder den betrieblichen Verhältnissen der Rückmieterin haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein der Rückmieterin. Unterlässt die Rückmieterin eine solche Maßnahme muss sie die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter sowie von daraus entstehenden Schäden und Kosten und sonstigen Nachteilen auf erstes Anfordern freistellen und schadlos halten. Vorstehendes gilt insbesondere für die bisherige Nutzung des Mietgegenstandes durch die Rückmieterin
- 6) Die Rückmieterin verpflichtet sich in Bezug auf einzuhaltende Brandschutzbestimmungen oder -verordnungen und auf Grundlage des bestehenden Brandschutzkonzeptes, die Vermieterin über geplante Brandschutzmaßnahmen zu informieren und diese unverzüglich umzusetzen. Hierzu zählt auch die Vornahme etwaig benötigter Umbaumaßnahmen im Mietgegenstand. Sollte es hierfür etwaiger Zustimmung seitens der Vermieterin bedürfen, gilt diese hiermit als erteilt. Die Kosten für die Erstellung eines ggf. notwendigen Brandschutzkonzeptes sowie für die Umsetzung hierfür erforderlichen Maßnahmen trägt die Rückmieterin. Das Risiko etwaiger derzeitiger oder zukünftiger Nutzungsbeschränkungen sowie Sach- und Personenschäden aufgrund etwaiger fehlender Brandschutzmaßnahmen trägt die Rückmieterin.
- 7) Beschränkungen, die sich bezüglich der Nutzung und des Betriebs des Mietgegenstandes aus der Baugenehmigung ergeben (z.B. im Hinblick auf Öffnungszeiten, Anlieferverkehr, etc.), sind von der Rückmieterin zu beachten.
- 8) Konkurrenzschutz wird der Rückmieterin für den Mietgegenstand im Rahmen des o.a. Nutzungszwecks nicht gewährt.
- 9) Die Rückmieterin duldet die Inanspruchnahme von Dritten entsprechend ggf. einzutragender Dienstbarkeiten etwa für Versorgungsunternehmen etc. nach § 13, ohne dass dies einen Mangel des Mietgegenstandes oder dem Mietgebrauch für die Rückmieterin darstellt.

§ 3 Zustand des Mietgegenstandes

- 1) Die Rückmieterin mietet den Mietgegenstand in seinem derzeitigen, der Rückmieterin bekannten Zustand. Die Rückmieterin bestätigt hiermit die derzeitige Vertragsgemäßheit und Mängelfreiheit des Mietgegenstandes von offensichtlichen Mängeln unter Berücksichtigung des altersbedingten Zustandes gemäß folgendem Absatz 2.
- 2) Der Rückmieterin ist darüber hinaus bekannt, dass der Mietgegenstand auf Grund seines Alters den bei Mietbeginn aktuell geltenden bautechnischen Anforderungen möglicherweise nicht in vollem Umfang entspricht. Gleichwohl erkennt die Rückmieterin, vorbehaltlich etwaiger Abweichungen im Zustandsprotokoll, den funktionsfähigen Zustand des Mietgegenstandes gemäß den bautechnischen Anforderungen zur Zeit der Errichtung vorbehaltlich ihrer allgemeinen Alterung als mangelfrei an. Die Rückmieterin hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand etwa in der Zwischenzeit oder während der Mietzeit

eingeführten strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen genügt. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich des Schall- und Wärmeschutzes. Die Vermieterin übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass der Mietgegenstand den aktuellen arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen, z. B. der Arbeitsstättenverordnung und des Technischen Regeln für Arbeitsstätten, entspricht.

§ 4 Übergabe

Die Rückmieterin ist als ehemalige Eigentümerin bereits in Besitz des Mietgegenstandes. Einer Übergabe bedarf es nicht. Ihr ist der Zustand des Mietgegenstandes bekannt. Die Parteien werden gleichwohl unverzüglich nach Beginn des Mietverhältnisses (§ 5.1) ein gemeinsames Protokoll (bezeichnet als „Zustandsprotokoll“) fertigen. Beide Parteien verpflichten sich, das Zustandsprotokoll zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zu machen, welche den gesetzlichen Anforderungen an die Schriftform genügt und sich bis dahin nicht auf einen etwaigen Schriftformmangel zu berufen.

§ 5 Mietbeginn und Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß § 25.1 dieses Mietvertrages („**Mietbeginn**“). Der Mietvertrag wird für die Dauer von **10** Jahren, gerechnet ab dem Mietbeginn fest abgeschlossen („**Festlaufzeit**“). Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, wenn es nicht nach den nachfolgenden Regelungen verlängert wird.
- 2) Der Rückmieterin wird das Recht eingeräumt, die Festlaufzeit durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin **2**-malig, um jeweils **5** Jahre zu verlängern („**Optionsrechte**“). Diese Erklärung muss spätestens **18** Monate vor Ablauf der Festlaufzeit der Vermieterin gegenüber schriftlich erfolgen (eine Ausübung per Fax und/oder E-Mail ist ausgeschlossen). Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der Vermieterin. Den Nachweis des Zugangs dieser Erklärung hat die Rückmieterin zu erbringen. Erfolgt die schriftliche Mitteilung der Rückmieterin rechtzeitig, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um die vorstehend genannte Zeit, gerechnet ab dem Folgetag des Auslaufens der Festlaufzeit bzw. der ersten Optionszeit.
- 3) Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. der Optionszeit verlängert sich die Mietzeit jeweils um ein weiteres Jahr, sofern der Mietvertrag nicht von einer Partei spätestens **11** Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit schriftlich gekündigt wird. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der jeweils anderen Partei.
- 4) § 545 BGB findet keine Anwendung, das Mietverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses der Gebrauch der Mietsache von der Rückmieterin fortgesetzt wird.

§ 6 Miete und Umsatzsteueroption

- 1) Die Miete für den Mietgegenstand beträgt monatlich:

Miete nettokalt gesamt:	€ 2.146,00
Nebenkostenvorauszahlung:	€ 1.748,00

Hinzu kommt die Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe von z.Zt. 19%, soweit die „Miete nettokalt gesamt“ auf Flächen entfällt, für die die Option zur Umsatzsteuer

ausgeübt wurde:

€ 739,86

Gesamtmiete:

C 4.633,86

- 2) Die vorstehend aufgeführte „Miete nettokalt gesamt“ wird nachfolgend auch als „Miete“ bezeichnet.
- 3) Hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes optiert die Vermieterin gemäß § 9 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietung (nachfolgend „Optionsflächen“).
- 4) Dieser Mietvertrag stellt keine Rechnung i.S.d. Umsatzsteuergesetzes dar. Die vereinbarte Miete wird vielmehr mittels Dauermietrechnung, welche sämtliche umsatzsteuerrechtlich nach § 14 Abs. 4 UStG geforderten Angaben enthält, gesondert in Rechnung gestellt.
- 5) Die Vermieterin verzichtet für den Mietgegenstand gem. §§ 9 und 4 Nr. 12 a) UStG im Umfang der vorbenannten Optionsflächen auf die Umsatzsteuerbefreiung (nachfolgend „Umsatzsteueroption“). Auf Grund dessen ist von der Rückmieterin zusätzlich zur Miete die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe zu zahlen. Der Rückmieterin ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption der Vermieterin nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick darauf treffen die Mietvertragsparteien die nachfolgenden Vereinbarungen:
 - a) Die Rückmieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand, soweit es die Optionsflächen betrifft, ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei der Vermieterin nicht ausschließen.
 - b) Die Rückmieterin verpflichtet sich weiterhin, der Vermieterin stets auf jederzeitiges Anfragen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglichen, ihrer Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Die Vermieterin kann insoweit von der Rückmieterin die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für sie zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.
 - c) Sollten sich bei der Rückmieterin oder einem Untermieter oder Pächter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption der Vermieterin betreffen, ist die Rückmieterin verpflichtet, die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren.
 - d) Im Falle einer Untervermietung und/oder Verpachtung von Optionsflächen oder Teilen davon ist die Rückmieterin verpflichtet, ihrerseits für die Untervermietung und/oder Verpachtung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die Verpflichtungen aus lit a) bis lit. c) im Untermiet-/Pachtvertrag dem Untermieter oder Pächter dergestalt aufzuerlegen, dass auch die Vermieterin aus der Vereinbarung der Rückmieterin mit dem Untermieter oder Pächter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter oder Pächter herleiten kann (berechtigender Vertrag zu Gunsten Dritter). Die Rückmieterin steht der Vermieterin dafür ein, dass der Untermieter oder Pächter diese Verpflichtungen einhält.
 - e) Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der "ausschließlichen" Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine, auch von den Finanzgerichten anerkannte, unschädliche Bagatellgrenze anwenden, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt (siehe Ziffer 9.2 UStAE).

- f) Sollte die Rückmieterin etwaige Flächen, die keine Optionsflächen sind, künftig für Zwecke verwenden, die den Vorsteuerabzug nach § 15 UStG nicht ausschließen, ist die Rückmieterin verpflichtet, die Vermieterin darüber unverzüglich zu informieren.
- g) Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin nach dieser Vereinbarung verjähren mit Ablauf von 2 Jahren nach Beendigung des Mietvertrages. Sollte die Rückmieterin bzw. der Untermieter bzw. der Pächter seiner Informationspflicht gemäß lit. C) nicht genügen, verlängert sich jedoch die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die die Vermieterin pflichtwidrig von der Rückmieterin bzw. Untermieter nicht informiert worden ist, auf 12 Jahre. Die Verjährung nach Satz 2 tritt jedoch frühestens zu dem Zeitpunkt ein, an dem die betreffenden Umsatzsteueranlagungen endgültig bestandskräftig werden.

§ 7 Nebenkosten

- 1) Alle anfallenden Nebenkosten des Mietgegenstandes trägt die Rückmieterin, es sei denn, aus den nachfolgenden Bestimmungen oder anderen Regelungen dieses Mietvertrages ergibt sich etwas Abweichendes. Zu den von der Rückmieterin zu tragenden Nebenkosten zählen, soweit sie entstehen, grundsätzlich alle während der Mietdauer anfallenden Kosten, die aus dem Eigentum oder der Eigentumsanwartschaft an der Mietsache oder ihrem Gebrauch entstehen. Die in den nachfolgenden Ziffern und Paragraphen angeführten Kosten gehören zu den Nebenkosten, stellen jedoch keine abschließende Aufzählung dar:
 - a) alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung (beigefügt als **Anlage „BK 1“**);
 - b) die Kosten der Überwachung von Zustand und Funktionsfähigkeit der Abwassereinrichtungen;
 - c) die Kosten der Reinigung der äußeren Glasflächen und der Fassadenreinigung einschließlich der Kosten für die Reinigung von Außenjalousien, Rollos und Markisen und der Kosten für den Betrieb und die Wartung der Befahranlage;
 - d) die Kosten des Betriebs und der Wartung der Türen und Tore sowie der technischen Zugangsbeschränkungen (z. B. Codekartensysteme);
 - e) die Kosten des Betriebs und der Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen, der Klimaanlage;
 - f) die Kosten des Betriebs und der Wartung aller sonstigen vorstehend oder in der Betriebskostenverordnung nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und des Grundbesitzes wie insbesondere Feuerlöscheinrichtungen, Notstromaggregate, Notstrombeleuchtungen, Klingel- und Sprechanlagen;
 - g) die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens sowie die Kosten der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht;
 - h) die Kosten der Reinigung von Grundbesitz und Gebäuden sowie die Kosten der Reinigung, des Betriebs und der Beleuchtung aller Außenanlagen, Parkplätze einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien;
 - i) die Kosten der Reinigung und Pflege sämtlicher Außenanlagen, wie Grün- und Gartenflächen, Gehsteige etc. einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien sowie das Ersetzen oder Ergänzen der Bepflanzung, aber keine wesentliche Neubepflanzung;

- j) die Kosten für Hausmeister oder Hausmeisterdienste und des sonstigen für den Betrieb und die Bewachung der Gebäude und des Grundbesitzes benötigten Personals;
 - k) die Kosten sowie den jeweiligen Selbstbehalt je Schadenfall der in § 20 erwähnten Versicherungen;
 - l) die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung (Property Management);
 - m) alle nach Vertragsabschluss neu entstehenden oder die vorstehenden Nebenkosten ersetzenden Kostenarten, Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung der Mietsache stehen.
- 2) Die Rückmieterin ist gemäß § 12 für die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (Reparatur und Wiederbeschaffung, nachfolgend insgesamt „Instandsetzung“) der Mietsache teilweise verantwortlich. Sie hat gegenüber der Vermieterin die nach Maßgabe von § 12 veranlassten Maßnahmen und die dafür entstandenen Kosten unter Beifügung prüfbarer Nachweise zum Ende jedes Kalenderjahres schriftlich darzulegen und dabei zwischen Kosten der Instandsetzung und den übrigen Kosten zu unterscheiden.
 - 3) Die Mietvertragsparteien streben an, dass möglichst alle Nebenkosten direkt bei der Rückmieterin entstehen. Die Rückmieterin ist daher, wenn und soweit die Vermieterin dies wünscht, verpflichtet, alle aufgrund der von ihr mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen oder aus sonstigen Gründen erforderlichen Vertragsverhältnisse mit Dritten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einzugehen, und gegenüber Dritten, die zur Erhebung von Steuern, Gebühren, Beiträgen und Abgaben berechtigt sind, die Erhebung unmittelbar bei der Rückmieterin zu veranlassen. Die Laufzeit der von der Rückmieterin einzugehenden Verträge mit Dritten darf die Festlaufzeit im Sinne des § 5 nicht überschreiten; Optionen, die denen des § 5 zeitlich entsprechen, können vorgesehen werden. Sollte ein Dritter nicht bereit sein, ein Vertragsverhältnis unmittelbar mit der Rückmieterin in deren Namen und auf dessen Rechnung einzugehen bzw. die Steuern, Gebühren, Beiträge und Abgaben unmittelbar bei der Rückmieterin zu erheben, so wird die Rückmieterin der Vermieterin hierüber unverzüglich unter detaillierter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
 - 4) Sofern ein Vertragsschluss der Vermieterin mit dem Dritten zwingend notwendig sein sollte oder die Vermieterin dies wünscht, wird die Vermieterin den entsprechenden Vertrag abschließen. Die Vermieterin stellt der Rückmieterin Kopien der entsprechenden Vertragsunterlagen zur Verfügung. Von Dritten bei der Vermieterin eingehende Rechnungen und sonstige Unterlagen wird die Vermieterin unverzüglich an die Rückmieterin weiterleiten, soweit er eine Direktzahlung der Rückmieterin an den Dritten statt einer Abrechnung über die Betriebskosten wünscht. Die Rückmieterin verpflichtet sich, die an sie weitergeleiteten Rechnungen fristgemäß unmittelbar an den Dritten auszugleichen. Die Prüfung der Rechnung sowie die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung des Vertragsverhältnisses mit dem Dritten (einschließlich der Prüfung der Leistung des Dritten) obliegen ausschließlich der Rückmieterin, die hierzu von der Vermieterin entsprechend bevollmächtigt wird. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend, wenn die Erhebung von Steuern, Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben durch Dritte zwingend bei der Vermieterin folgen muss. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von sämtlichen Nebenkosten-Forderungen Dritter, die diese im Zusammenhang mit dem Eigentum oder

der Eigentumsanwartschaft der Vermieterin an dem Mietgegenstand oder ihrer Vermietung erheben, umfassend frei.

- 5) Soweit die Vermieterin bereits Verträge mit Dritten geschlossen hat, die sich auf von der Rückmieterin zu tragende Nebenkosten beziehen, werden die Mietvertragsparteien, wenn die Vermieterin dies wünscht, auf eine Vertragsübernahme durch die Rückmieterin hinwirken. Die Rückmieterin erklärt sich bereits jetzt zur Vertragsübernahme bereit. Im Übrigen gelten die vorstehenden Regelungen für diese Verträge analog.
- 6) Die Abrechnung derjenigen Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe, die trotz der vorstehenden Regelungen zunächst die Vermieterin trägt, jedoch auf die Rückmieterin umgelegt werden können, erfolgt unmittelbar. Nicht allein zu Lasten der Rückmieterin abrechenbare Nebenkosten, wie z.B. Versicherungen, Grundsteuer oder Verwaltergebühren, werden von der Vermieterin getragen und auf die Rückmieterin anteilig umgelegt bzw. ihr gegenüber abgerechnet. Hinsichtlich solcher Kostenarten, die der Vermieterin im ablaufenden Jahr noch nicht endgültig in Rechnung gestellt wurden (wie z.B. die Grundsteuer) ist die Abrechnung nur vorläufiger Natur, sie schließt eine Endabrechnung, nachdem die Vermieterin die Kosten in Rechnung gestellt wurden, nicht aus.
- 7) Die Miete umfasst nicht den von der Rückmieterin in dem Mietgegenstand verbrauchten Strom. Die Rückmieterin ist verpflichtet, eigenständig mit einem Versorgungsunternehmen ihrer Wahl einen Versorgungsvertrag über die Lieferung von Strom abzuschließen; ein Anspruch auf Lieferung von Strom gegenüber der Vermieterin besteht nicht.

§ 8 Mietzahlung, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung

- 1) Die Mietzahlung hat spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus porto- und spesenfrei auf ein noch vom Vermieter mitzuteilendes Konto zu erfolgen. Die vereinbarte Miete wird mittels Dauermietrechnung, welche sämtliche umsatzsteuerrechtlichen nach § 14 Abs. 4 UstG geforderten Angaben erhält, gesondert in Rechnung gestellt.
- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung durch die Rückmieterin kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes auf dem Konto der Vermieterin an.
- 3) Bei Verzug der Rückmieterin mit der Mietzahlung und/oder der Nebenkosten ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen nach den gesetzlichen Vorschriften zu verlangen, ohne dass es einer vorherigen Mahnung der Vermieterin bedarf. Das Recht der Rückmieterin, einen geringeren Schaden nachzuweisen, und das Recht der Vermieterin, einen höheren Schaden geltend zu machen, bleibt unberührt.
- 4) Gegenüber Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis kann die Rückmieterin mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn sie seinerseits eine unbestrittene oder rechtskräftige Forderung gegen die Vermieterin hat.
- 5) Die Rückmieterin kann die Mietzahlung nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Voraussetzung ist, dass die Rückmieterin zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist. In jedem Fall muss die Rückmieterin der Vermieterin wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll,

schriftlich benachrichtigen. Gerichtlich geltend zu machende Ansprüche der Rückmieterin gemäß § 812 BGB auf Rückforderung überzahlter Miete bleiben unberührt.

§ 9 Wertsicherung und Mindestmietzins

- 1) Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich die Miete gemäß § 6 automatisch, ohne dass es einer Aufforderung oder Erklärung bedarf, in demselben prozentualen Verhältnis ändert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland ermittelte monatliche Verbraucherpreisindex für Deutschland („**VPI**“; Basis 2020 = 100) verändert. Die erstmalige Mietanpassung erfolgt zum Monatsersten des Monats, in dem sich der VPI um mehr als 5% gegenüber dem Stand bei Mietbeginn (§ 5) verändert hat, frühestens aber ein Jahr nach Mietbeginn. Nach einer erfolgten Anpassung wird diese Regelung jeweils erneut anwendbar, wenn sich der VPI gegenüber dem Stand dem Monat der vorherigen Anpassung um mehr als 5% geändert hat, frühestens aber ein Jahr nach der vorherigen Änderung.
- 2) Die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass die unter § 6 vereinbarte Miete als Mindestmietzins anzusehen ist. Eine Verringerung unter diesen vereinbarten Mindestmietzins schließen die Vertragsparteien daher aus.
- 3) Die automatische Anpassung gilt auch, wenn dies der anderen Mietvertragspartei erst später mitgeteilt wird. Die Mietvertragsparteien vereinbaren dies, weil der VPI erst nach einem gewissen Zeitverzug durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht wird und evtl. noch nicht verfügbar ist. Die Parteien stellen hierzu klar, dass ein Verzug des Mieters mit dem auf die Erhöhung entfallenden Teil des Mietzinses, abweichend von § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB, eine vorherige Mitteilung der Änderung und Mahnung durch den Vermieter erfordert.
- 4) Sollte die Unwirksamkeit der vorstehenden Wertsicherungsklausel gemäß § 8 Preisklauselgesetz nachträglich rechtskräftig festgestellt werden, verpflichten sich die Mietvertragsparteien dazu, eine Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der Wertsicherungsklausel am nächsten kommt. Sollte der VPI (Basisjahr 2020 = 100) vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, so tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder ggf. dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index. Die Parteien werden diesen gegebenenfalls in einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag vereinbaren.

§ 10 Mietsicherheit

- 1) Die Rückmieterin stellt spätestens vier Wochen nach Mietbeginn eine Sicherheit für die Erfüllung aller vertraglicher Verpflichtungen, insbesondere die Ansprüche aus diesem Mietvertrag, einschließlich Schadenersatzansprüche aus Verletzung mietvertraglicher Pflichten sowie gesetzliche Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes, durch eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank, eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes oder einer europäischen Großbank mit Niederlassung in Deutschland in Höhe des Dreifachen der sich aus § 6 ergebenden monatlichen Nettokaltmiete. Die Bürgschaft muss derzeit dementsprechend insgesamt auf

C 6.438,00

lauten.

- 2) Der Bürge darf nicht berechtigt sein, sich durch Hinterlegung aus den Verpflichtungen der Bürgschaft zu befreien. Die Bürgschaft soll dem Muster gemäß **Anlage B10.2** entsprechen.
- 3) Die Mietsicherheit kann auch durch Verpfändung eines Sparguthabens erbracht werden. Dabei ist das Sparbuch bei einer deutschen Bank oder Sparkasse anzulegen und mit einem Sperrvermerk zugunsten der Vermieterin zu versehen. Hierzu ist dann folgender Sperrvermerk einzutragen: „gesperrt am [...] zugunsten der Vermieterin“. Verfügungen über das Sparguthaben können nur von der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zinsen stehen der Rückmieterin zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Das Kautionsparbuch ist an die Vermieterin unverzüglich auszuhändigen.
- 4) Ist die Rückmieterin mit dem Stellen der Bürgschaft mindestens sechs Wochen in Verzug, so kann die Vermieterin von der Rückmieterin anstelle der Bürgschaft die Mietsicherheit in Form einer Barkaution in gleicher Höhe verlangen.
- 5) Im Falle von Erhöhungen der Miete von insgesamt mehr als 10 % ist die Sicherheit von der Rückmieterin innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der entsprechenden Veränderung von dieser anzupassen bzw. aufzufüllen.
- 6) Sollte die Sicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, ist die Rückmieterin verpflichtet, diese unverzüglich entsprechend wieder aufzufüllen.
- 7) Die Rückmieterin ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung der Mietsache einer Übertragung der von ihr geleisteten Mietsicherheit im Wege einer befreienden Schuldübernahme auf den jeweiligen Erwerber schriftlich zuzustimmen. Die Zustimmung kann von der Rückmieterin nur aus wichtigem Grund versagt werden. Stimmt die Rückmieterin hiernach zu oder verweigert sie ihre Zustimmung ernsthaft und endgültig, obwohl die Vermieterin hierauf einen Anspruch hat, entfällt die Haftung des Vermieters nach §§ 566a Satz 2, 578 BGB.

§ 11 Nutzung des Mietgegenstandes

- 1) Die Rückmieterin ist zum sorgfältigen Umgang mit dem Mietgegenstand verpflichtet. Insbesondere hat sie sich gewissenhaft und regelmäßig, also mindestens zwei (2) mal jährlich, zu vergewissern, dass die bautechnisch zulässigen Belastungen der Fußbodenflächen und der Stockwerksdecken nicht überschritten werden. Hierzu hat die Rückmieterin ein fortlaufendes Protokoll zu führen.
- 2) Sollten sich durch das Aufstellen oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Rückmieterin unzumutbare Nachteile für die Vermieterin oder Mitmieter ergeben, so ist die Rückmieterin verpflichtet, soweit sie nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen und ihren Betrieb einzustellen.
- 3) Die vorhandenen Leitungsnetze für Gas, Elektrizität, Wärme, Kühlung und Wasser (Versorgungsmedien) dürfen – soweit vorhanden – von der Rückmieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann die Rückmieterin durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin decken. Bei Störungen oder Schäden an den Ver- und Entsorgungsleitungen hat die Rückmieterin, sobald und soweit sie hiervon Kenntnis erlangt, für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern sie hierzu nicht in der Lage ist oder wenn sich die Störung oder der Schaden auch auf andere Mieter auswirkt, muss die Vermieterin oder deren Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

- 4) Sofern die Leitungsnetze der Versorgungsmedien durch einen nicht von der Vermieterin zu vertretenden Umstand unterbrochen werden sollte, stehen der Rückmieterin keine Schadensersatzansprüche gegen die Vermieterin zu.
- 5) Die Rückmieterin hat für die ständige Beseitigung der anfallenden gewerblichen und sonstigen Abfälle auf eigene Kosten selbst zu sorgen und einschlägige Umweltschutzbestimmungen zu beachten.

§ 12 Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und -haltung

- 1) „Instandhaltung“ im Sinne des Mietverhältnisses sind Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs erforderlich werden, um durch Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch, Alterung und Witterungseinwirkung anstehende bauliche oder sonstige Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

„Instandsetzung“ im Sinne des Mietverhältnisses sind Maßnahmen zur Beseitigung bereits eingetretener Schäden, also der Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands des Mietgegenstands, vor allem durch Reparatur von Schäden oder durch Erneuerung nicht mehr reparabler oder reparaturunwürdiger Teile, Anlagen und Einrichtungen.

„Wartung“ im Sinne des Mietverhältnisses ist die regelmäßige Prüfung der Funktionsfähigkeit, der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.

- 2) Zur Instandhaltung und Instandsetzung von „Dach und Fach“ des Mietgegenstands ist die Vermieterin auf ihre Kosten verpflichtet.
„Dach und Fach“ umfasst die Dachkonstruktion mit Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen), einschließlich der Vor-, Neben- und Glasdächer, die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), die Fassade nebst Fassadenverkleidung sowie Schornsteine. Es wird klargestellt, dass der Begriff „Fach“ im Sinne dieses Vertrages insbesondere bewegliche Markisen und Jalousien, Verglasung, Fenster sowie Fensterrahmen, mechanische oder automatische Türen und Tore einschließlich Schlösser, Schließanlagen und Beschläge, Laderampen und Verladebrücken, Inventar und Haustechnik nicht umfasst.
- 3) Die Rückmieterin führt Wartungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen innerhalb des Mietgegenstands oder an ausschließlich von der Rückmieterin genutzten oder ausschließlich ihrem Geschäftsbetrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Dach und Fach, auf eigene Kosten durch, wenn und so weit der Vermieterin hierfür nicht Gewährleistungsansprüche zustehen und sie diese durchsetzen kann und sofern sie durch den Mietgebrauch der Rückmieterin veranlasst sind. Die Rückmieterin trägt insoweit die Erhaltungslast.

Die Instandsetzungsverpflichtung der Rückmieterin besteht nicht (i) für die Beseitigung von Schäden und Mängeln, die bereits bei Übergabe des Mietgegenstandes an die Rückmieterin vorhanden waren, sowie (ii) für die Beseitigung von Schäden, die von Dritten verursacht oder die nicht dem Risikobereich der Rückmieterin zuzuordnen sind und (iii) für die Ersatzbeschaffung von gesamten Anlagen und Einrichtungen (nicht nur Teile dieser) am Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die Rückmieterin haftet für die sach- und fachgerechte Ausführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Etwaige Gewährleistungsansprüche gegen ausführende Unternehmen tritt die Rückmieterin schon jetzt sicherheitshalber an die dies annehmende Vermieterin ab. Aufschiebend bedingt auf das Ende des Mietverhältnisses tritt die Rückmieterin die Gewährleistungsansprüche sodann unbeschränkt, d. h. nicht mehr nur sicherheitshalber, an die dies annehmende Vermieterin ab.

- 4) Die Rückmieterin ist verpflichtet, gegenüber der Vermieterin bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres die Wartung und Prüfung der von der Rückmieterin zu wartenden Anlagen nachzuweisen. Die Wartungs- und Prüfprotokolle sind der Vermieterin zu übergeben. Kommt die Rückmieterin dieser Verpflichtung auf Aufforderung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die Wartung und Prüfung der Anlagen auf Kosten der Rückmieterin selbst durchzuführen.
- 5) Des Weiteren ist die Rückmieterin auf eigene Kosten verpflichtet, Feuerlöscher innerhalb des Mietgegenstands regelmäßig zu überprüfen, instand zu halten und instand zu setzen; dies gilt auch dann, wenn Feuerlöscher anfänglich von der Vermieterin zur Verfügung gestellt wurden.
- 6) Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Rückmieterin ist verpflichtet, während der Mietzeit und bis zur Rückgabe innerhalb des Mietgegenstands Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten sach- und fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen, wenn und soweit diese auf dem Mietgebrauch der Rückmieterin beruhen und nach dem Grad der tatsächlichen Abnutzung erforderlich sind. Dies wurde bei der Mietpreisfindung von den Mietvertragsparteien berücksichtigt. Eine Verbesserung zum Zustand bei Mietbeginn ist nicht geschuldet. „Schönheitsreparaturen“ umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Anstreichen der Fußböden, dem deren Grundreinigung (insbesondere Shampooieren bei Teppichböden, Einsatz eines Reinigungsmittels mit anschließendem Auftrag einer Schutzemulsion bei Parkett) gleichsteht. Zu einer turnusmäßigen Durchführung von Schönheitsreparaturen unabhängig von ihrer Notwendigkeit ist der Mieter weder während des Mietverhältnisses noch bei dessen Beendigung verpflichtet.
- 7) Die Rückmieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Die Rückmieterin haftet der Vermieterin für alle Schäden, die durch die Verletzung der ihr obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. Dabei haftet die Rückmieterin auch für Verschulden ihrer Bediensteten, Vertreter und Erfüllungsgehilfen sowie der sonst mit ihrem Einverständnis in dem Mietgegenstand verkehrenden Personen und Besucher. Der Rückmieterin obliegt aus Gründen der Sachnähe die Beweislast dafür, dass vorhandene Schäden im bzw. am Mietgegenstand nicht durch sie bzw. die vorgenannten Personen verursacht wurden.
- 8) Die Rückmieterin muss der Vermieterin sämtliche eingetretenen oder drohenden Schäden oder Beeinträchtigungen an dem Mietgegenstand unverzüglich schriftlich anzeigen, sobald sie von einem solchen Schaden oder einer solchen Beeinträchtigung Kenntnis erlangt hat. Besteht Gefahr im Verzug, wird die

Rückmieterin selbst notwendige Sicherungsmaßnahmen ergreifen, soweit ihr dies möglich und zumutbar ist.

- 9) Schäden, für die die Rückmieterin einstehen muss, wird sie in Abstimmung mit der Vermieterin unverzüglich beseitigen.
- 10) Kommt die Rückmieterin den in § 12 benannten Verpflichtungen auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der Rückmieterin vornehmen zu lassen.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- 1) Die Vermieterin darf grundsätzlich, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Mietgegenstandes, Baumaßnahmen durchzuführen, die zur Erhaltung und Unterhaltung oder zur Modernisierung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwehr drohender Gefahren sowie der Beseitigung von Schäden des Mietgegenstandes notwendig sind.
- 2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstandes oder zur Beseitigung von Schäden, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Rückmieterin vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb der Rückmieterin nicht beeinträchtigen.
- 3) Die Rückmieterin muss die oben beschriebenen Maßnahmen dulden. Die Vermieterin wird nach Möglichkeit sicherstellen, dass derartige Baumaßnahmen eine angemessene Zeit, mindestens aber 1 Monat vorher, angekündigt und nicht zur Unzeit erfolgen werden und wird auf die Belange der Rückmieterin Rücksicht nehmen, es sei denn es ist Gefahr im Verzuge. Die Rückmieterin hält die betroffenen Mietbereiche jederzeit zugänglich. Die Ausführung der Arbeiten darf durch die Rückmieterin weder behindert noch verzögert werden.
- 4) Im Falle von zulässigen Ausbesserungen und bauliche Veränderungen stehen der Rückmieterin keine Schadensersatzansprüche, Zurückbehaltungsansprüche und Ansprüche auf Mietminderung zu. Ein Kündigungsrecht der Rückmieterin gemäß § 555e Abs. 1 BGB wegen der Durchführung solcher Maßnahmen ist ausgeschlossen.
- 5) Der Vermieterin ist weiterhin berechtigt, auch innerhalb des Mietgegenstandes Leitungen (z.B. für Elektro, Lüftung/Kühlung, etc.) zu verlegen, die dessen Versorgung und/oder dem Betrieb insgesamt oder einzelner anderer Mietbereiche dienen, sofern und soweit der Mietgebrauch hierdurch nicht (z.B. bei Verlegung oberhalb von abgehängten Decken) beeinträchtigt wird. Hierfür und für die mit der Verlegung verbundenen Maßnahmen gelten die weiter unten vereinbarten Zutrittsrechte entsprechend.
- 6) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Rückmieterin vorgenommen werden, wenn sie ihren Geschäftsbetrieb nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Die Vermieterin wird sich mit der Rückmieterin über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.
- 7) Die Vermieterin und dessen Beauftragte dürfen den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bezüglich der Innenräume im Büro-/Verwaltungsgebäude allerdings nur in Anwesenheit der Rückmieterin, zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes der Räume und gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie beispielsweise für die Zwecke der Weitervermietung

oder zum Zwecke der Durchführung von Reparaturen in dem Mietgegenstand, betreten. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Rückmieterin ist verpflichtet an dem in der Ankündigung genannten Termin anwesend zu sein. Sollte die Rückmieterin zu diesem Zeitpunkt nicht anwesend sein können, so hat sie drei Ersatztermine während der Geschäftszeiten, die innerhalb einer Woche nach dem angekündigten Termin liegen müssen, zu benennen.

- 8) Zur Abwendung einer drohenden Gefahr darf die Vermieterin und/oder dessen Beauftragter den Mietgegenstand auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 9) Schadensersatzansprüche der Rückmieterin bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Vermieterin oder ihrer Verrichtungs- und Erfüllungsgehilfen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die die Vermieterin uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit haftet.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch die Rückmieterin

- 1) Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand durch die Rückmieterin bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die berechtigt ist, ihre Zustimmung zu baulichen Veränderungen von zusätzlichen Sicherheitsleistungen durch die Rückmieterin zur Absicherung ihrer Rückbauverpflichtung abhängig zu machen.
- 2) Das Einholen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin muss unter Vorlage von Plänen und sonstigen Ausführungsunterlagen erfolgen. Die Vermieterin ist berechtigt, vor ihrer abschließenden Entscheidung weitere Unterlagen, etwa statische Berechnungen, von der Rückmieterin aber auch von Dritten anzufordern.
- 3) Die Rückmieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die für die geplanten baulichen Maßnahmen erforderlichen (Bau-) Genehmigungen einzuholen. Die Rückmieterin muss in diesem Zusammenhang gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften auf eigene Kosten erfüllen und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einholen und einhalten und die baulichen Maßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchführen sowie den Vermieter hinsichtlich aller Kosten auf Grund von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freistellen.
- 4) Vor Durchführung der durch die Vermieterin genehmigten baulichen Maßnahme muss die Rückmieterin dieser nachweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung bestandskräftig erteilt, eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich oder eine entsprechende Genehmigungsfiktion eingetreten ist.
- 5) Die Rückmieterin trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, insbesondere die Kosten für Bauwasser und -strom, Entsorgungskosten für Bauabfälle und Sondermüll, Kosten für Baustellenbewachung und Baulogistik. Auch alle sonstigen Kosten der Vermieterin, die dieser durch die diesbezüglichen Maßnahmen der Rückmieterin entstehen, gehen allein zu Lasten der Rückmieterin.
- 6) Die Rückmieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, (insbesondere auch für die Überschreitung zulässiger Brandlasten und Mietminderungsansprüche anderer Mieter des Mietgegenstandes) und stellt die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei. Die Beweislast für die Ursache eines Schadens obliegt

allein der Rückmieterin. Diese Regelungen gelten auch dann, wenn die Vermieterin den Baumaßnahmen zugestimmt hat.

§ 15 Werbeanlagen, Firmenschilder

- 1) Der Rückmieterin wird das Anbringen von Werbung, Firmen- und Hinweisschildern, Außenwerbeanlagen, Markisen oder Antennen (nachfolgend „Einrichtungen“) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die damit zusammenhängenden Kosten trägt die Rückmieterin. Die in **Anlage „WA 1“** dargestellten Werbeanlagen sind durch den Vermieter gestattet, soweit die Rückmieterin behördliche Genehmigungen hierzu erhält oder ihr schon vorliegen.
- 2) Die Beantragung und das Beschaffen der für die Einrichtungen erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist Sache der Rückmieterin. Sie steht der Vermieterin für alle eintretenden Schäden ein, die die Rückmieterin zu vertreten hat, und stellt die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen frei. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit den Werbeanlagen der Rückmieterin mittelbar oder unmittelbar ergeben und gegen die Vermieterin geltend gemacht werden.
- 3) Die Rückmieterin muss die Kosten der Reinigung der gegebenenfalls für sie angebrachten Einrichtungen sowie für deren Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung in vollem Umfang allein tragen.
- 4) Die Rückmieterin ist verpflichtet, Einrichtungen auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses auf ihre Kosten durch die Vermieterin wieder wegnehmen und die durch die Befestigung entstandenen Schäden beseitigen zu lassen.

§ 16 Gewährleistung und Haftung

- 1) Vermieterin und insbesondere Rückmieterin sind sich bewusst, dass dieser Mietvertrag aufschiebend bedingt auf den Beginn des Übergabetages gemäß § 7 Abs. 7.1 des Kaufvertrags geschlossen wird (§ 25 Abs. 1). Folglich verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bei Nichtzustandekommen dieses Mietvertrages.
- 2) Der Mietgegenstand und dessen gegenwärtiger Zustand sind der Rückmieterin aufgrund ihrer bisherigen Nutzung bzw. Eigentümerstellung bekannt. Die Rückmieterin mietet den Mietgegenstand in dem ihr bekannten Zustand. Die Rückmieterin hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand den nach der Errichtung eventuell geänderten bautechnischen Anforderungen genügt, namentlich geänderten Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes.
- 3) Ein Mangel des Mietgegenstandes ist im Hinblick auf die Zulässigkeit seiner Nutzung nur gegeben, wenn eine andere nach dem Mietzweck erforderliche, behördliche Zulassung als die bauaufsichtliche Genehmigung aus Gründen versagt oder aufgehoben wird, die nicht in der Person der Rückmieterin oder ihrer Nutzung des Mietgegenstandes liegen, sondern auf dessen Beschaffenheit beruhen, sofern die Vermieterin hierfür einzustehen hat.
- 4) Den Mietvertragsparteien ist die gegenwärtige Situation hinsichtlich der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2 / COVID-19), die nach Angabe der Weltgesundheitsorganisation eine Pandemie ist, bekannt. Ihnen ist darüber hinaus bekannt, dass es in diesem Zusammenhang zu Betriebseinschränkungen gekommen ist und unter Umständen noch weiter kommen wird. Das Risiko etwaiger Betriebseinschränkungen trägt die Rückmieterin.

- 5) Die Rückmieterin haftet der Vermieterin für alle Schäden, die durch die Verletzung der ihr obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. Dabei haftet die Rückmieterin auch für ein Verschulden ihrer Mitarbeiter, Vertreter und Erfüllungsgehilfen sowie der mit ihrem Einverständnis in dem Mietgegenstand verkehrenden Personen und Besucher.
- 6) Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit der Benutzung oder Nichtbenutzung des Mietgegenstandes, den Werbeanlagen der Rückmieterin, dem Erwerbszweig oder den von ihr eingebrachten Gegenständen mittelbar oder unmittelbar ergeben und gegen die Vermieterin geltend gemacht werden.
- 7) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB (Garantiehafung der Vermieterin für anfängliche Mängel) wird ausgeschlossen. Schadenersatzansprüche der Rückmieterin gegen die Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 BGB bestehen nur dann, wenn die Vermieterin, ihr gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.
- 8) Wegen von der Vermieterin nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen der Zugänge des Grundbesitzes und/oder des/der aufstehenden Gebäude/s oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des/der Gebäude/s sind die Minderung der Miete und Schadenersatzansprüche der Rückmieterin ausgeschlossen. Die Vermieterin tritt hiermit sämtliche ihr gegen Dritte wegen solcher Immissionen oder Störungen zustehenden Ansprüche, soweit die Immissionen oder Störungen den Mietgegenstand betreffen, an die diese Ansprüche annehmende Rückmieterin ab.
- 9) Darüber hinaus können Schadenersatzansprüche der Rückmieterin, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, nur geltend gemacht werden, soweit sie alternativ oder kumulativ
 - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
 - b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
 - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
 - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes,
 - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen oder sofern und soweit für diese Schäden eine Versicherung der Vermieterin einstandspflichtig ist.
- 10) Soweit in diesem Mietvertrag nichts Anderes vereinbart ist, ist die Haftung der Vermieterin auf die Höhe und den Umfang der von ihr abgeschlossenen Haftpflichtversicherung begrenzt, es sei denn, ihr, ihren gesetzlichen Vertretern oder ihren Erfüllungsgehilfen fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
- 11) Sämtliche in diesem Mietvertrag – gegebenenfalls auch an anderen Stellen – enthaltenen Beschränkungen zur Haftung der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten und der Nichteinhaltung von zugesicherten Eigenschaften. Insofern haftet die Vermieterin uneingeschränkt für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

- 12) Die Vermieterin wird der Rückmieterin auf erste Anforderung einen Nachweis über eine entsprechende Haftpflichtversicherung erbringen. Die Vermieterin sichert zu, dass diese für die Dauer des Mietvertrages aufrechterhalten wird.

§ 17 Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

- 1) Die Vermieterin, deren Mitarbeiter, Vertreter und/oder Beauftragte sind berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten. Bei drohender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 2) Sofern die Vermieterin das Grundstück verkaufen will, dürfen sie oder ihre Beauftragten den Mietgegenstand zusammen mit Kaufinteressenten während der Geschäftszeiten betreten. Das gleiche gilt bei einer Kündigung des Mietvertrages.
- 3) Die Vermieterin muss bei Ausübung ihres Zutrittsrechts auf den Betrieb der Rückmieterin angemessene Rücksicht nehmen. Ausgenommen in Fällen drohender Gefahr steht der Vermieterin oder ihrem Beauftragten das Zutrittsrecht nur in Gegenwart eines Vertreters oder Beauftragten der Rückmieterin zu.

§ 18 Untervermietung

Eine Untervermietung ist der Rückmieterin nicht gestattet.

§ 19 Veräußerung, Rechtsnachfolge auf Seiten der Vermieterin

- 1) Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes geht der Mietvertrag auf den neuen Eigentümer über (§§ 566 Abs. 1, 578 BGB). In diesem Fall ist eine Haftung des Veräußerers als Bürge gegenüber der Rückmieterin ausgeschlossen, sofern und soweit die Ansprüche der Rückmieterin später als 1 Jahr nach der Veräußerung entstehen; §§ 566 Abs. 2 und 567 b Satz 2 BGB gelten nicht.
- 2) Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Mietvertrag und alle insoweit bestehenden Rechte und Pflichten auch ohne Mitwirkung der Rückmieterin im Wege der Vertragsübernahme im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Vertrag mit schuld-befreiender Wirkung auf einen Dritten als neuen Vermieter zu übertragen. Die Rückmieterin stimmt bereits jetzt unwiderruflich einer entsprechenden Vertragsübernahme zu. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber der Rückmieterin scheidet die Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit der Rückmieterin bestehendem Mietverhältnis aus. Ungeachtet dessen verpflichtet sich die Rückmieterin auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin, bei dem Abschluss eines solchen Nachtrages zum Mietvertrag (Vertragsübernahme) unverzüglich mitzuwirken.
- 3) Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes ist die Vermieterin berechtigt, der Rückmieterin unter Beifügung einer Aufstellung der Mietvertragsunterlagen um eine Vollständigkeitserklärung zu ersuchen. Die Rückmieterin ist dann verpflichtet, innerhalb von 28 Tagen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung der Vermieterin vollständig ist. Gibt die Rückmieterin eine solche Vollständigkeits-erklärung ab und weist sie nicht innerhalb von 28 Tagen auf Unvollständigkeit hin, kann sich die Rückmieterin nicht auf Vereinbarungen berufen, die in der Aufstellung der Vermieterin nicht genannt waren.

§ 20 Verkehrssicherungspflichten, Versicherungen

- 1) Die Rückmieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf allen Flächen des Mietgegenstandes, die ihr ausschließlich zur Nutzung überlassen sind.

- 2) In oder auf dem Mietgegenstand dürfen keine gefährlichen Stoffe oder Substanzen (z.B. explosive, giftige, wassergefährdende Stoffe oder andere Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung und anderer Vorschriften des Chemikalienrechts) gelagert oder verarbeitet und auch keine Tätigkeiten ausgeübt werden, die den Mietgegenstand und ihre Weiterverwendung nach Beendigung des Mietverhältnisses in irgendeiner Weise gefährden oder etwaige Umweltrisiken mit sich bringen können bzw. behördlichen oder gesetzlichen Anforderungen/Bestimmungen widersprechen. Alle Materialien die nachweislich zum Zeitpunkt des Mietbeginns von Rückmieterin in der Mietsache verarbeitet werden, sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Einen etwaigen Nachweis hat die Rückmieterin zu führen. Die Mietvertragsparteien sind sich einig, dass hierbei nicht aufgeführte bzw. gemeldete oder neuintegrierte Stoffe als genehmigt gelten, soweit die Rückmieterin hierfür eine entsprechende behördliche Genehmigung für die Lagerung und Weiterverarbeitung nachweisen kann. Die Rückmieterin verpflichtet sich der Vermieterin unaufgefordert neue, nicht gemeldete oder aufgeführte Stoffe mitzuteilen und die behördlichen Genehmigungen zu übermitteln.
- 3) Die Rückmieterin ist verpflichtet, gemäß den gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen/Bestimmungen für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und Reststoffen jeglicher Art und insbesondere von Stoffen und Substanzen der vorbezeichneten Art zu sorgen. Sämtliche Kosten, die mit solcher Verwertung oder Beseitigung in Zusammenhang stehen, trägt die Rückmieterin unmittelbar im Benehmen mit den zuständigen Unternehmen und Behörden. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit der Verwertung oder Beseitigung der vorbezeichneten Abfälle und Reststoffe, Stoffe und Substanzen steht, soweit nicht ein Anspruch auf Freistellung gegenüber einem Dritten besteht.
- 4) Während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages soll die Rückmieterin auf ihre Kosten Betriebsunterbrechungs-, Mietschadenhaftpflicht-, Glasbruch-, Einbruchsschaden-, Leitungswasser-, Sprinklerleckage-, Elektronik- und Feuerversicherungen für die eigenen Vorräte, die eigene Einrichtung, auch für von ihr vorgenommene Einbauten (alle von ihr in den Mietgegenstand eingebrachten Dinge) und die von ihr installierte eigene Werbeanlage, sowie für alle ihre sonstigen Risiken abschließen und aufrechterhalten. Bei Nichtabschluss der vorgenannten Versicherungen trägt die Rückmieterin das betreffende Risiko allein.
- 5) Die Rückmieterin ist verpflichtet, eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, diese ununterbrochen während der Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten und der Vermieterin auf erstes Anfordern nachzuweisen.
- 6) Die Vermieterin ist berechtigt, zu Lasten der Rückmieterin das Gebäude gegen Schäden aus Feuer-, Sturm-/Hagel-, Leitungswasser-, Elementar- und unbefannten Gefahren zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich Feuerhaftungsversicherung abzuschließen.
- 7) Die Rückmieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts der Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Rückmieterin.
- 8) Die Rückmieterin ist verpflichtet, die Vermieterin insoweit von allen eventuellen Ansprüchen Dritter auf erstes Anfordern aus der Verletzung der vorstehenden Verkehrssicherungspflichten hin freizustellen.

§ 21 Kündigung aus wichtigem Grund

- 1) Die Mietvertragsparteien können das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt über die gesetzlichen Kündigungsgründe hinaus auch dann für die Vermieterin vor, wenn die Rückmieterin
 - a) zur Abgabe der Vermögensauskunft verpflichtet ist,
 - b) ohne Genehmigung der Vermieterin und trotz vorheriger Abmahnung ganz oder teilweise untervermietet oder den Mietgegenstand ganz oder teilweise Dritten in sonstiger Weise zur selbständigen Nutzung überlässt,
 - c) ihrer Verpflichtung zur vertragsgemäßen Nutzung gemäß § 2 trotz erfolgter Abmahnung nicht nachkommt,
 - d) sich trotz Abmahnung mit der Leistung der Sicherheit gemäß § 10 in Verzug befindet,
 - e) sich mit der Aufstockung der Sicherheit gemäß § 10 in Verzug befindet und der Verzug mit der Aufstockung das Sicherheitsinteresse der Vermieterin erheblich berührt,
 - f) mit der Zahlung der Miete für mehr als zwei Termine im Verzug ist,
 - g) nach einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen verspäteter Mietzahlung innerhalb eines Jahres noch mindestens zwei Mal ihre Miete unpünktlich zahlt,
 - h) oder ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen mangels Masse abgelehnt wird.
- 2) Endet das Mietverhältnis aus einem von der Rückmieterin zu vertretenden Grund vorzeitig, so ist sie für den Schaden verantwortlich, den der Vermieterin dadurch erleidet, dass der Mietgegenstand leer steht oder dass die Vermieterin den Mietgegenstand zu einer niedrigeren Miete vermieten muss. In diesem Fall haftet die Rückmieterin insbesondere für den Ausfall der Miete und der Betriebs- und Nebenkosten für die Zeit, für die das Mietverhältnis abgeschlossen war, sowie für alle weiteren Schäden, die der Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet. Als Mindestschaden ist die Vermieterin berechtigt, die Zahlung einer Entschädigung in Höhe der monatlichen Miete zuzüglich Umsatzsteuer zu verlangen, die bei der voraussichtlichen Vertragsdauer angefallen wären. Beiden Mietvertragsparteien bleibt es vorbehalten, den Nachweis zu erbringen, dass der Schaden größer oder geringer als behauptet ist. § 254 BGB bleibt unberührt. Die Geltendmachung weitergehender und/oder sonstiger Ansprüche und/oder Rechte bleibt der Vermieter vorbehalten.
- 3) § 580 BGB wird zwischen den Mietvertragsparteien ausgeschlossen.

§ 22 Zerstörung des Mietgegenstandes

- 1) Wird der Mietgegenstand, ohne dass eine Mietvertragspartei hierfür verantwortlich ist, ganz oder teilweise in einem solchen Umfang zerstört, dass es vernünftigerweise von der Rückmieterin nicht weiter genutzt werden kann, wird das Mietverhältnis gleichwohl fortgesetzt, allerdings mit der Maßgabe, dass die Rückmieterin für die Dauer der Zerstörung des Mietgegenstandes von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Miete insoweit befreit ist, als der Mietgegenstand nicht genutzt werden kann. Darüber hinaus sind alle Ansprüche der Rückmieterin und/oder die Geltendmachung von Rechten der Rückmieterin aus der Beschränkung und/oder Störung des Gebrauchs des Mietgegenstandes ausgeschlossen.

- 2) Die Vermieterin wird die Rückmieterin innerhalb von sechs Monaten nach Zerstörung schriftlich darüber informieren, ob sie beabsichtigt, den Mietgegenstand innerhalb eines Zeitraums von sechsunddreißig (36) Monaten nach Zerstörung mit dem ursprünglichen oder einem mindestens vergleichbaren Standard auf eigene Kosten wiederaufzubauen. Entscheidet sich die Vermieterin gegen einen Wiederaufbau oder verstreicht die Sechs-Monatsfrist, ohne dass die Rückmieterin eine Benachrichtigung erhalten hat, sind sowohl die Vermieterin als auch die Rückmieterin berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Rückmieterin vor der Rückgabe sämtliche Schäden am und/oder im Mietgegenstand zu beseitigen und diesen im Übrigen vollständig geräumt und gesäubert mit allen auch von der Rückmieterin selbst beschafften oder Dritten überlassenen Schlüsseln in einem ordnungsgemäßen Zustand und frei von Rechten Dritter der Vermieterin zurückzugeben. Kommt die Rückmieterin dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so haftet sie der Vermieterin für jeden hieraus entstehenden Schaden.
- 2) Die Rückmieterin muss bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand, so wie er bei Übergabe bestand und gegebenenfalls im Zustandprotokoll festgelegt ist, zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstandes wiederherstellen. Sie muss dementsprechend Ein- und Umbauten entfernen bzw. rückgängig machen und hierdurch entstandene/entstehende Schäden beseitigen, es sei denn, die Vermieterin wünscht ausdrücklich die Belassung des geänderten Zustandes. Die Rückmieterin übergibt der Vermieterin die Protokolle bzw. Berichte der letzten drei Jahre vor Rückgabe über die gemäß den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften sowie dem einschlägigen technischen Regelwerk vorgeschriebenen Prüfungen der Anlagen und Einrichtungen in dem Mietgegenstand durch Sachverständige oder Sachkundige. Die Parteien fertigen über die Rückgabe ein Protokoll (Rückgabeprotokoll).
- 3) Die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche etwaige Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietgegenstandes in Abweichungen von § 548 Abs. 1 BGB erst nach Ablauf von zwölf Monaten seit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn, frühestens zwölf Monate nach der Fälligkeit der jeweiligen Forderung verjähren.

§ 24 Öffentlichkeitsarbeit der Vermieterin

Die Rückmieterin stimmt zu, dass die Vermieterin im Rahmen von objektbezogenen Pressemitteilungen und Bauschildern den Namen der Rückmieterin verwenden und die Tatsache des Abschlusses dieses Mietvertrages bekannt geben darf.

§ 25 Aufschiebende Bedingung

- 1) Dieser Mietvertrag wird aufschiebend bedingt auf den Beginn des Übergabeta- ges gemäß § 7 Abs. 7.1 des notariellen Kaufvertrags geschlossen.

- 2) Die Mietvertragsparteien verpflichten sich, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß in einem Nachtrag zum Mietvertrag, der den gesetzlichen Anforderungen an die Schriftform genügt, gemeinsam unverzüglich nach Bedingungseintritt festzuhalten.

§ 26 Nebenabreden, Schriftformerfordernis und Schlussbestimmungen

- 1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 2) Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung dieses Mietvertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das Gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte sowie Vergleiche aller Art. Das Schriftformerfordernis kann mündlich nicht abbedungen werden.
- 3) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages nichtig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine Gesamtnichtigkeit bei Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestandteile soll nach dem Willen der Mietvertragsparteien in keinem Fall eintreten. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.
- 4) Die ursprünglichen Mietvertragsparteien verpflichten sich, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB für langfristige Mietverträge, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun. Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden sie den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig kündigen.
- 5) Die Verpflichtungen des vorstehenden Absatzes § 26 Abs. 4 treffen auch einen etwaigen Erwerber des Mietgegenstandes, jedoch nur soweit sie Schriftformmängel betreffen, die nach Erwerb des Mietgegenstandes entstehen.
- 6) Die Rückmieterin ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes i.V.m. EU-Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden.

§ 27 Anlagenverzeichnis

- 1) Anlage LP 1: Lageplan des Mietgegenstandes
- 2) Anlage GR 1: Grundriss Erdgeschoss Büro-/Verwaltungsgebäude
- 3) Anlage GR 2: Grundriss 1. Obergeschoss Büro-/Verwaltungsgebäude
- 4) Anlage GR 3: Grundriss 2. Obergeschoss Büro- /Verwaltungsgebäude
- 5) Anlage BK 1: Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3.5.2012 (BGBl. S. 958)

- 6) Anlage B10.2: Muster Bürgschaft
- 7) Anlage WA 1: Werbeanlagen (Bestand)

Ort/Datum

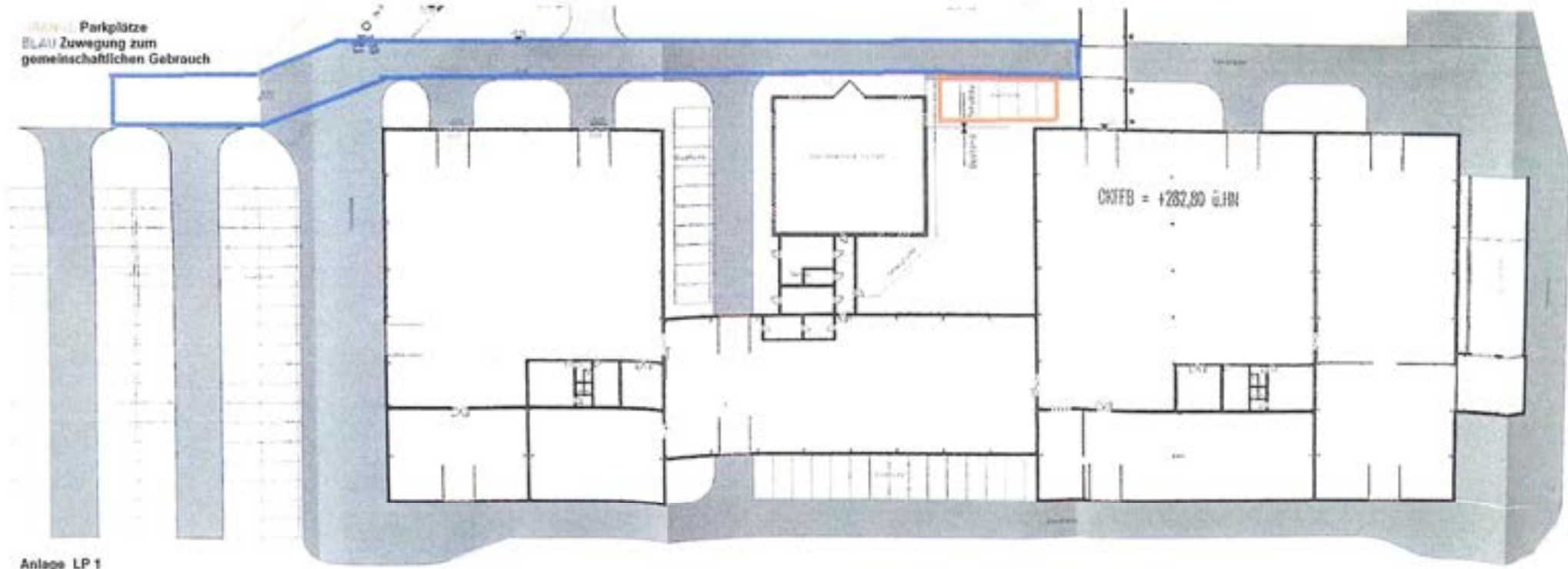
Ort/Datum

Notos Vermögensverwaltung 34.
GmbH, v.d.d. GF Matthias Bahr

GSH Sachsen GmbH, v.d.d. GF
Jörg Schöpp

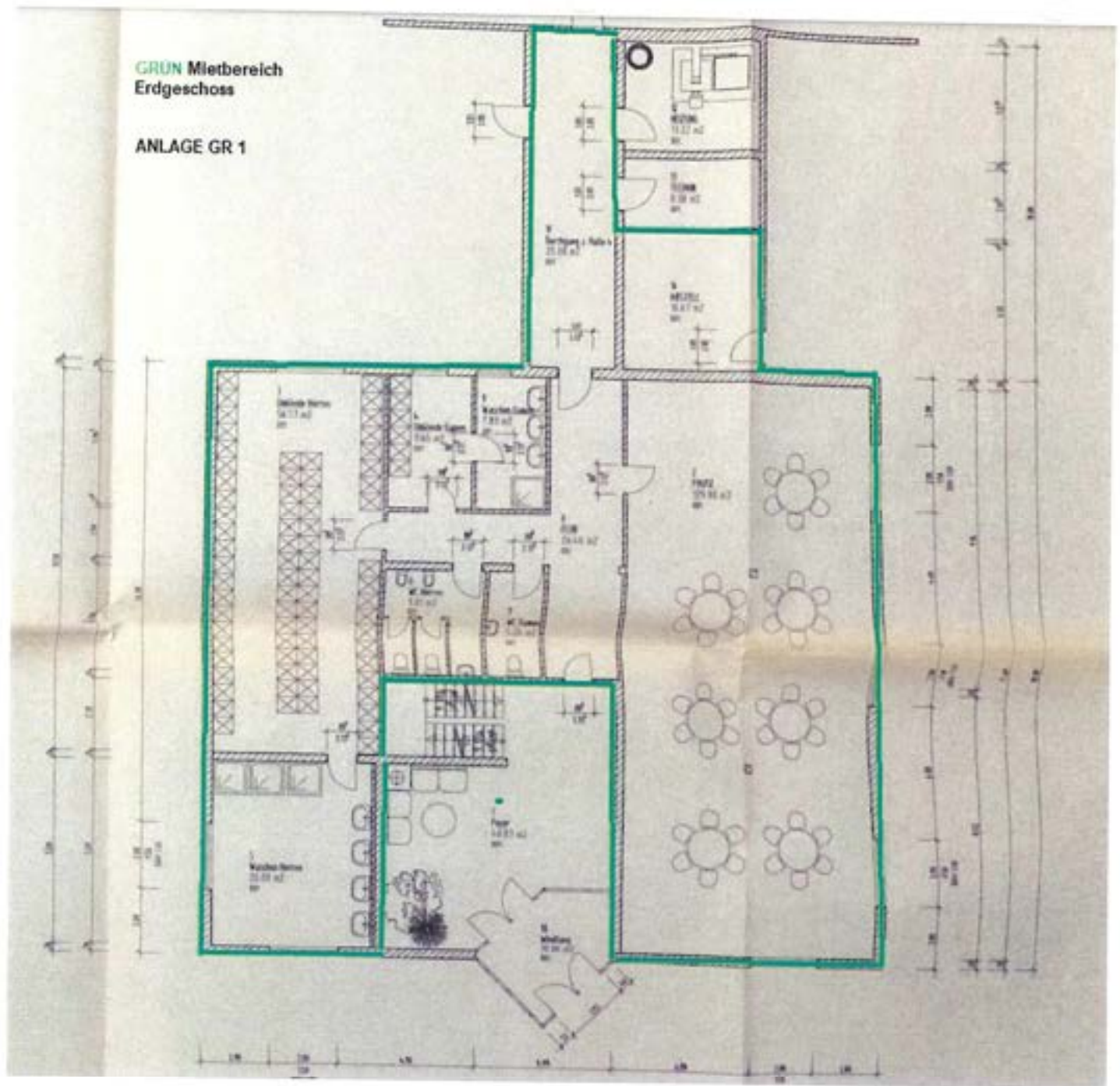
GRÜN Parkplätze
BLAU Zuwegung zum
gemeinschaftlichen Gebrauch

Anlage LP 1



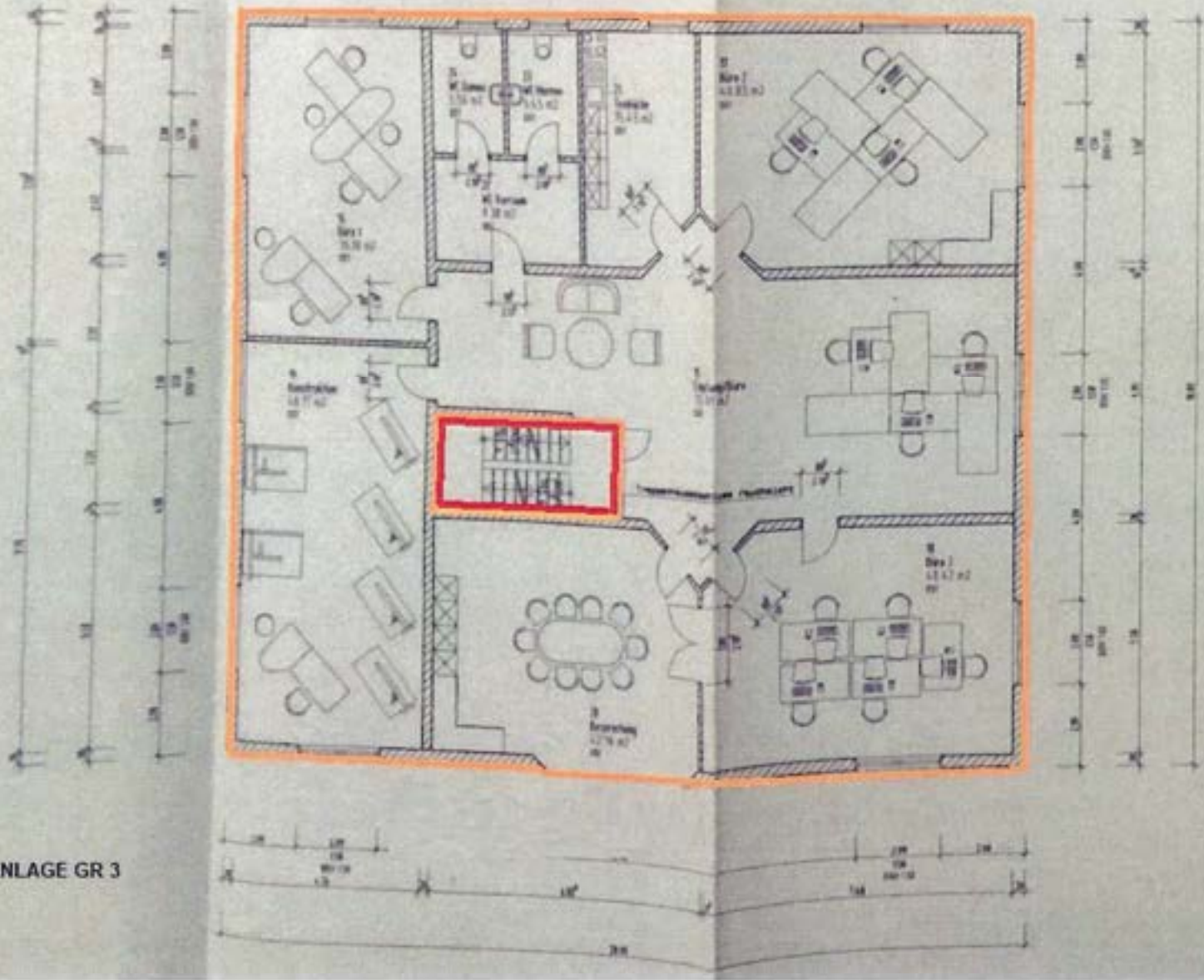
GRÜN Mietbereich
Erdgeschoss

ANLAGE GR 1



Mietbereich
2. Obergeschoss

ROT Treppe- kein
Mietbereich



ANLAGE GR 3

Anlage 8.3
(Mietverträge)

Anlage 8.3

Nr.	Vertrag	Vermieter	Mieter	Bezeichnung
1	Produktionsgebäude	Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH	GSH Sachsen GmbH	Gewerberaum- Mietvertrag mit Übernahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch die Mieterin (sog. "Triple-Net-Mietvertrag")
2	Bürogebäude	Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH	GSH Sachsen GmbH	Gewerbemietvertrag
3	BVO	Notos Anlagenvermietungsgesellschaft mbH	GSH Sachsen GmbH	Mietvertrag über Betriebsvorrichtungen und Gebäudetechnik

1. PRODUKTIONS-
GEBÄUDE

**Gewerberaum-Mietvertrag
mit Übernahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch
die Mieterin (sog. „Triple-Net-Mietvertrag)**

zwischen

der **Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH**, Hasenheide 78, 10967 Berlin, vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Bahr, geschäftsansässig ebenda,

- fortan als „**Vermieterin**“ bezeichnet -

und

der Firma **GSH Sachsen GmbH**, Chemnitzer Straße 10, 04746 Hartha, vertreten durch den Geschäftsführer Jörg Schöpp, geschäftsansässig ebenda,

- fortan als „**Rückmieterin**“ bezeichnet -

- beide Parteien fortan auch als „**Mietvertragsparteien**“ bezeichnet -

Vorbemerkung

Die GSH Sachsen GmbH beabsichtigt, als Eigentümerin des im Grundbuch von Hartha, Blatt 2135 eingetragenen Grundstückes, den Verkauf ihres Produktions- und Verwaltungssitzes in Hartha. Hierbei handelt es sich um ein ca. 40.452m² großes Gewerbegrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, eingetragen im Grundbuch von Hartha, Blatt 2135, bestehend aus einem ca. 27.036m² Areal mit den Flurstücknummern 1191/12, 1192/9, 1192/11, 1193/24, 1193/35, bebaut mit einer leerstehenden Lagerhalle (ca. 3.004m²), einer Produktionshalle (ca. 5.107 m²) sowie einem Büro-/Verwaltungsgebäude (ca. 1.294m²) mit einer vermietbaren Gesamtgebäudefläche von insgesamt ca. 9.405m² nebst einem derzeit noch unbebautem, ca. 13.416m² großem Baugrundstück mit den Flurstücknummern 1191/8, 1192/10 und 1193/25. Die Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH beabsichtigt, die benannte Liegenschaft von der GSH Sachsen GmbH durch gesonderten notariellen Kaufvertrag zu erwerben und anschließend Teilgrundstücks- und -gebäudeflächen wiederum an die GSH Sachsen GmbH zu vermieten.

Die Mietflächen verteilen sich auf zwei (2) separate Hauptgebäude: ein Büro-/Verwaltungsgebäude und einen Produktionsbereich, bestehend aus drei Hallenabschnitten. Die GSH Sachsen GmbH beabsichtigt davon die Produktionshalle mit ca.

5.107 m² insgesamt sowie einen Teil der Büroflächen selbst weiter als Rückmieterin zu nutzen und langfristig von der Notos Vermögensverwaltung 34. GmbH zurückzumieten. Für die Teilflächen im Büro-/Verwaltungsgebäude wird zwischen den Mietvertragsparteien ein gesonderter Double-Net-Mietvertrag abgeschlossen.

Dieser Mietvertrag wird allein über die Produktionshalle mit ca. 5.107 m² unter der aufschiebenden Bedingung des Beginns des Übergabetages gemäß § 7 des notariellen Kaufvertrages, also Übergang von Kosten, Nutzen und Lasten, des Kaufgegenstandes von der Rückmieterin auf die Vermieterin geschlossen. Entsprechend ist zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses Mietvertrags die Vermieterin auch noch nicht Eigentümerin bzw. Besitzerin des Mietgegenstandes laut § 1 des nachfolgenden Mietvertrages. Dieser Triple-Net-Mietvertrag und ein weiterer Mietvertrag über Büroflächen sowie ein Mietvertrag über Betriebsvorrichtungen sind Anlage zu einem Kaufvertrag zwischen der Vermieterin und der Rückmieterin.

Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, über die Produktionshalle mit ca. 5.107 m² einen sogenannten „Triple-Net-Mietvertrag“ abzuschließen, wonach die Rückmieterin sämtliche Steuern bzw. Abgaben, Versicherungskosten sowie Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Ersatzbeschaffungs- und Unterhaltungskosten soweit möglich tragen soll. Die daraus resultierende eigentümerähnliche Stellung der Rückmieterin hinsichtlich der Instandhaltung und Ersatzpflichten ist von den Mietvertragsparteien bei der Berechnung der Miete entsprechend berücksichtigt worden. Vermieterin und Rückmieterin bestätigen übereinstimmend, dass die einzelnen Regelungen des nachfolgenden Mietvertrages keine allgemeinen Geschäftsbedingungen darstellen und zwischen ihnen individuell ausverhandelt wurden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Mietvertragsparteien nunmehr Folgendes:

§ 1 Mietgegenstand

- 1) Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, wünschen die Mietvertragsparteien ausdrücklich einen zwischen ihnen individuell ausverhandelten, sogenannten „Triple-Net-Mietvertrag“ abzuschließen.
- 2) Die Vermieterin vermietet an die Rückmieterin auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 10 in 04746 Hartha, so wie im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Hartha, Blatt 2135 mit den Flurstücknummern 1191/12, 1192/9, 1192/11, 1193/24, 1193/35 verzeichnet, zur ausschließlichen Nutzung eine eingeschossige, dreiteilige Produktionshalle mit einer Gesamtgröße von ca. 5.107m² laut Grundriss als Anlage „GR 1 LP 1“, farblich in Rot umrandet, nebst Parkplatz- und Freiflächen sowie Zuwegungen vom öffentlichen Straßenland aus, so wie in der Anlage „GR 1 LP 1“ farblich in Orange umrandet.
- 3) Zur gemeinsamen Nutzung mit Dritten wird der Rückmieterin die in der Anlage „GR 1 LP 1“ in Blau umrandete Freifläche vermietet. Die in Rot, Orange und Blau umrandeten Gebäude- nebst Parkplatz- und Freiflächen sowie Zuwegungen der Anlage „GR1 LP 1“ werden fortan insgesamt als „Mietgegenstand“ bezeichnet.
- 4) Der im Grundriss als Anlage „GR 2“ in Gelb markierte Bereich betrifft eine Teilfläche von ca. 1.000 m² der Produktionshalle, die bislang noch von der Rückmieterin an die Roto Frank Fenster- und Türtechnologie GmbH (seinerzeit firmierend unter Roto Gluske-BKV GmbH) („**Roto**“) vermietet ist. Nach Angaben der Rückmieterin und bisherigen Eigentümerin, der Firma GSH Sachsen GmbH,

wurde der entsprechende Mietvertrag mit Roto bereits zum 30.11.2023 gekündigt. Die Rückmieterin mietet diese in Gelb markierten Flächen bereits mit Abschluss dieses Mietvertrages und nach Eintritt der in der Vorbemerkung angeführten aufschiebenden Bedingung an. Die Übergabe bzw. die Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit der Firma Roto durch die Rückmieterin erfolgt jedoch frühestens zum Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel (Übergabetag).

- 5) Die Rückmieterin verpflichtet sich, mit ihrem bisherigen Mieter Roto der unter 4) genannten Teilfläche von ca. 1.000 m² nach Abschluss dieses Mietvertrages den bislang geltenden Mietvertrag zu beenden und in einen Untermietvertrag nach Maßgabe des hiesigen § 18 Untervermietung umzuwandeln.
- 6) Die Anlagen ~~LP-1~~ und ~~GR-1~~ sind Bestandteil dieses Mietvertrages, jedoch nur insoweit, als sie die Lage des Mietgegenstandes selbst betreffen. Eventuelle Einrichtungsgegenstände und andere Details sind unverbindlich. *Handwritten mark*
- 7) Die voraussichtliche Gesamtfläche der Gewerbemietflächen zur ausschließlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzung der Rückmieterin ergibt sich aus nachfolgender Flächenaufstellung:
 - a) - Produktionshalle ca. 5.107 m²
 - b) - Parkplatz-, Frei- und Grünflächen sowie Zuwegungen ca. 4.000 m²
- 8) Die Flächenangaben in diesem Mietvertrag dienen lediglich der überschlägigen Abschätzung der Größe des Mietgegenstandes. Sie dienen nicht zur Festlegung der Eigenschaften, sondern allein zur Orientierung der Mietvertragsparteien. Die geschätzte Größe der Mieträume und -flächen ist deshalb keine Zusicherung und nicht Gegenstand einer vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung. Tatsächliche Abweichungen der ausgewiesenen Räume und Flächen nach oben oder unten lassen die unabhängig von der konkreten Größe des Mietgegenstandes getroffene Vereinbarung der Miethöhe in § 6 unberührt und berechtigen im Übrigen weder zur Minderung noch zur Rück- oder Nachforderung von Mieten.
- 9) Die Vermieterin wird nicht Eigentümerin der wesentlichen Gebäudetechnik und vorhandener Betriebsvorrichtungen des Mietgegenstandes und aller sonstigen beweglichen Wirtschaftsgüter im steuerlichen Sinne (nachfolgend „Betriebsvorrichtungen“). Diese werden mit dem vorliegenden Vertrag daher nicht vermietet. Gleichwohl sind dieser Mietvertrag und der weiterhin abzuschließende Mietvertrag über die Betriebsvorrichtungen untrennbar miteinander verbunden. Es wird klargestellt, dass alle in diesem Vertrag vermieteten und in dem gleichzeitig abzuschließenden Mietvertrag über Betriebsvorrichtungen erwähnten selbstständig vermieteten Betriebsvorrichtungen Gegenstand eines rechtlich und wirtschaftlich einheitlichen Vertragsverhältnisses sind. Die Durchführung, Änderung oder Rückabwicklung der Vereinbarungen kann also nur insgesamt und einheitlich erfolgen. Die Rückmieterin verpflichtet sich hierbei, mit dem Eigentümer der Betriebsvorrichtungen einen entsprechenden Mietvertrag über die Betriebsvorrichtungen abzuschließen.

§ 2 Nutzungszweck, Ausschluss und Konkurrenzschutz

- 1) Die Rückmieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand zur Entwicklung, Fertigung und Lagerung von Kunststoff- sowie Zinkdruckguss und Spritzgussteilen für Industrie- und Konsumgüterkunden zu nutzen. Das entspricht auch der bisherigen Nutzung.

- 2) Die Vermieterin leistet keine Gewähr für die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Nutzungszwecks des Mietgegenstandes. Die Einholung und/oder Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ist allein Sache der Rückmieterin auf deren Kosten.
- 3) Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin zur Änderung des Nutzungszweckes werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich etwaiger erforderlicher behördlicher Genehmigungen zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung der Rückmieterin auf eigene Kosten obliegt.
- 4) Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat die Rückmieterin der Vermieterin nachzuweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung erteilt ist oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist und dies im Rahmen eines schriftformkonformen (§§ 578, 550 BGB) Nachtrags zu diesem Mietvertrag zu dokumentieren.
- 5) Soweit behördliche Auflagen oder Forderungen oder die Einholung bzw. Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen – auch wenn sie gegen die Vermieterin gerichtet sein sollten (bzw. sie betreffen) – ihre Ursache in der konkreten Art der Nutzung des Mietgegenstandes durch die Rückmieterin oder den persönlichen oder den betrieblichen Verhältnissen der Rückmieterin haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein der Rückmieterin. Unterlässt die Rückmieterin eine solche Maßnahme muss sie die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter sowie von daraus entstehenden Schäden und Kosten und sonstigen Nachteilen auf erstes Anfordern freistellen und schadlos halten. Vorstehendes gilt insbesondere für die bisherige Nutzung des Mietgegenstandes durch die Rückmieterin.
- 6) Die Rückmieterin verpflichtet sich in Bezug auf einzuhaltende Brandschutzbestimmungen oder -verordnungen und auf Grundlage des bestehenden Brandschutzkonzeptes, die Vermieterin über geplante Brandschutzmaßnahmen zu informieren und diese unverzüglich umzusetzen. Hierzu zählt auch die Vornahme etwaig benötigter Umbaumaßnahmen im Mietgegenstand. Sollte es hierfür etwaiger Zustimmung seitens der Vermieterin bedürfen, gilt diese hiermit als erteilt. Die Kosten für die Erstellung eines ggf. notwendigen Brandschutzkonzeptes sowie für die Umsetzung hierfür erforderlichen Maßnahmen trägt die Rückmieterin. Das Risiko etwaiger derzeitiger oder zukünftiger Nutzungsbeschränkungen sowie Sach- und Personenschäden aufgrund etwaiger fehlender Brandschutzmaßnahmen trägt die Rückmieterin.
- 7) Beschränkungen, die sich bezüglich der Nutzung und des Betriebs des Mietgegenstandes aus der Baugenehmigung ergeben (z.B. im Hinblick auf Öffnungszeiten, Anlieferverkehr, etc.), sind von der Rückmieterin zu beachten.
- 8) Der Rückmieterin wird Konkurrenz- und Sortimentsschutz für die Rückmieterin auf dem Gebiet der Entwicklung, Fertigung und Lagerung von Kunststoff- sowie Zinkdruckguss und Spritzgussteilen für Industrie- und Konsumgüterkunden gewährt. Die Vermieterin verpflichtet sich, während der Mietvertragslaufzeit auf dem Mietgrundstück keine gewerblichen Flächen oder Räume an einen Mitbewerber des Mieters oder einen Dritten mit gleichem Sortiment zu vermieten, ausgenommen hiervon sind Büroflächen im Verwaltungsgebäude.
- 9) Die Rückmieterin duldet die Inanspruchnahme von Dritten entsprechend ggf. einzutragender Dienstbarkeiten etwa für Versorgungsunternehmen etc. nach § 13, ohne dass dies einen Mangel des Mietgegenstandes oder dem Mietgebrauch für die Rückmieterin darstellt.

§ 3 Zustand des Mietgegenstandes

- 1) Die Rückmieterin mietet den Mietgegenstand in seinem derzeitigen, der Rückmieterin bekannten Zustand. Die Rückmieterin bestätigt hiermit die derzeitige Vertragsgemäßheit und Mängelfreiheit des Mietgegenstandes von offensichtlichen Mängeln unter Berücksichtigung des altersbedingten Zustandes gemäß folgendem Absatz 2.
- 2) Der Rückmieterin ist darüber hinaus bekannt, dass der Mietgegenstand auf Grund seines Alters den bei Mietbeginn aktuell geltenden bautechnischen Anforderungen möglicherweise nicht in vollem Umfang entspricht. Gleichwohl erkennt die Rückmieterin, vorbehaltlich etwaiger Abweichungen im Zustandsprotokoll, den funktionsfähigen Zustand des Mietgegenstandes gemäß den bautechnischen Anforderungen zur Zeit der Errichtung vorbehaltlich ihrer allgemeinen Alterung als mangelfrei an. Die Rückmieterin hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand etwa in der Zwischenzeit oder während der Mietzeit eingeführten strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen genügt. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich des Schall- und Wärmeschutzes. Die Vermieterin übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass der Mietgegenstand den aktuellen arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen, z. B. der Arbeitsstättenverordnung und der Technischen Regeln für Arbeitsstätten, entspricht.

§ 4 Übergabe

Die Rückmieterin ist als ehemalige Eigentümerin bereits in Besitz des Mietgegenstandes. Einer Übergabe bedarf es nicht. Ihr ist der Zustand des Mietgegenstandes bekannt. Die Parteien werden gleichwohl unverzüglich nach Beginn des Mietverhältnisses (§ 5.1) ein gemeinsames Protokoll (bezeichnet als „**Zustandsprotokoll**“) fertigen. Beide Parteien verpflichten sich, das Zustandsprotokoll zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zu machen, welche den gesetzlichen Anforderungen an die Schriftform genügt und sich bis dahin nicht auf einen etwaigen Schriftformmangel zu berufen.

§ 5 Mietbeginn und Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß § 25. Abs. 1) („**Mietbeginn**“). Der Mietvertrag wird für die Dauer von **10 Jahren**, gerechnet ab dem Mietbeginn, fest abgeschlossen („**Festlaufzeit**“). Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, wenn es nicht nach den nachfolgenden Regelungen verlängert wird. Nach erfolgtem Mietbeginn wird die Laufzeit in einem schriftlichen Nachtrag zu diesem Mietvertrag festgehalten.
- 2) Der Rückmieterin wird das Recht eingeräumt, die Festlaufzeit durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin **2-malig**, um jeweils **5 Jahre** zu verlängern („**Optionsrechte**“). Diese Erklärung muss spätestens **18 Monate** vor Ablauf der Festlaufzeit der Vermieterin gegenüber schriftlich erfolgen (eine Ausübung per Fax und/oder E-Mail ist ausgeschlossen). Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der Vermieterin. Den Nachweis des Zugangs dieser Erklärung hat die Rückmieterin zu erbringen. Erfolgt die schriftliche Mitteilung der Rückmieterin rechtzeitig, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um die vorstehend genannte Zeit, gerechnet ab dem Folgetag des Auslaufens der Festlaufzeit bzw. der ersten Optionszeit.

- 3) Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. der Optionszeit verlängert sich die Mietzeit jeweils um ein weiteres Jahr, sofern der Mietvertrag nicht von einer Partei spätestens **11** Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit schriftlich gekündigt wird. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung bei der jeweils anderen Partei.
- 4) § 545 BGB findet keine Anwendung, das Mietverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses der Gebrauch der Mietsache von der Rückmieterin fortgesetzt wird.

§ 6 Miete und Umsatzsteueroption

- 1) Die Mietvertragsparteien schließen einen sog. Triple-Net-Vertrag. Die sich daraus ergebende eigentümerähnliche Stellung der Rückmieterin bezüglich der Instandhaltung und Ersatzpflichten ist von den Mietvertragsparteien bei der Berechnung der Miete bereits berücksichtigt.
- 2) Die Miete für den Mietgegenstand beträgt monatlich:

Miete nettokalt gesamt:	€ 19.000
zzgl. Nebenkostenvorauszahlung:	€ 1.276,75
Hinzu kommt die Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe von z.Zt. 19%, soweit die „Miete nettokalt gesamt“ auf Flächen entfällt, für die die Option zur Umsatzsteuer ausgeübt wurde:	
	€ 3.852,58
Gesamtmiete:	€ 24.129,33
- 3) Die vorstehend aufgeführte „Miete nettokalt gesamt“ wird nachfolgend auch als „Miete“ bezeichnet.
- 4) Hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes optiert die Vermieterin gemäß § 9 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietung (nachfolgend „Optionsflächen“).
- 5) Dieser Mietvertrag stellt keine Rechnung i.S.d. Umsatzsteuergesetzes dar. Die vereinbarte Miete wird vielmehr mittels Dauermietrechnung, welche sämtliche umsatzsteuerrechtlich nach § 14 Abs. 4 UStG geforderten Angaben enthält, gesondert in Rechnung gestellt.
- 6) Die Vermieterin verzichtet für den Mietgegenstand gem. §§ 9 und 4 Nr. 12 a) UStG im Umfang der vorbenannten Optionsflächen auf die Umsatzsteuerbefreiung (nachfolgend „Umsatzsteueroption“). Auf Grund dessen ist von der Rückmieterin zusätzlich zur Miete die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe zu zahlen. Der Rückmieterin ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption der Vermieterin nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick darauf treffen die Mietvertragsparteien die nachfolgenden Vereinbarungen:
 - a) Die Rückmieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand, soweit es die Optionsflächen betrifft, ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei der Vermieterin nicht ausschließen.
 - b) Die Rückmieterin verpflichtet sich weiterhin, der Vermieterin stets auf jederzeitiges Anfragen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglichen, ihrer Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Die Vermieterin kann insoweit von der Rückmieterin die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für sie zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.
 - c) Sollten sich bei der Rückmieterin oder einem Untermieter oder Pächter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den

Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption der Vermieterin betreffen, ist die Rückmieterin verpflichtet, die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren.

- d) Im Falle einer Untervermietung und/oder Verpachtung von Optionsflächen oder Teilen davon ist die Rückmieterin verpflichtet, ihrerseits für die Untervermietung und/oder Verpachtung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die Verpflichtungen aus lit a) bis lit. c) im Untermiet-/Pachtvertrag dem Untermieter oder Pächter dergestalt aufzuerlegen, dass auch die Vermieterin aus der Vereinbarung der Rückmieterin mit dem Untermieter oder Pächter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter oder Pächter herleiten kann (berechtigender Vertrag zu Gunsten Dritter). Die Rückmieterin steht der Vermieterin dafür ein, dass der Untermieter oder Pächter diese Verpflichtungen einhält.
- e) Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der "ausschließlichen" Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine, auch von den Finanzgerichten anerkannte, unschädliche Bagatellgrenze anwenden, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt (siehe Ziffer 9.2 UStAE).
- f) Sollte die Rückmieterin etwaige Flächen, die keine Optionsflächen sind, künftig für Zwecke verwenden, die den Vorsteuerabzug nach § 15 UStG nicht ausschließen, ist die Rückmieterin verpflichtet, die Vermieterin darüber unverzüglich zu informieren.
- g) Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin nach dieser Vereinbarung verjähren mit Ablauf von 2 Jahren nach Beendigung des Mietvertrages. Sollte die Rückmieterin bzw. der Untermieter bzw. der Pächter seiner Informationspflicht gemäß lit. C) nicht genügen, verlängert sich jedoch die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die die Vermieterin pflichtwidrig von der Rückmieterin bzw. Untermieter nicht informiert worden ist, auf 12 Jahre. Die Verjährung nach Satz 2 tritt jedoch frühestens zu dem Zeitpunkt ein, an dem die betreffenden Umsatzsteuer-Veranlagungen endgültig bestandskräftig werden.

§ 7 Nebenkosten

- 1) Alle anfallenden Nebenkosten des Mietgegenstandes trägt die Rückmieterin, es sei denn, aus den nachfolgenden Bestimmungen oder anderen Regelungen dieses Mietvertrages ergibt sich etwas Abweichendes. Zu den von der Rückmieterin zu tragenden Nebenkosten zählen, soweit sie entstehen, grundsätzlich alle während der Mietdauer anfallenden Kosten, die aus dem Eigentum oder der Eigentumsanwartschaft an der Mietsache oder ihrem Gebrauch entstehen. Die Mietvertragsparteien stellen klar, dass die nachstehenden Regelungen ausschließlich den hiesigen Mietgegenstand betreffen und nicht den Gegenstand des parallel abgeschlossenen Mietvertrages über Betriebsvorrichtungen. Die in den nachfolgenden Ziffern und Paragraphen angeführten Kosten gehören zu den Nebenkosten, stellen jedoch keine abschließende Aufzählung dar:
 - a) alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung (beigefügt als **Anlage „BK 1“**);
 - b) die Kosten der Überwachung von Zustand und Funktionsfähigkeit der Abwassereinrichtungen;
 - c) die Kosten der Reinigung der äußeren Glasflächen und der Fassadenreinigung einschließlich der Kosten für die Reinigung von Außenjalousien, Rollos

- und Markisen und der Kosten für den Betrieb und die Wartung der Befahr-
anlage;
- d) die Kosten des Betriebs und der Wartung der Türen und Tore sowie der technischen Zugangsbeschränkungen (z. B. Codekartensysteme);
 - e) die Kosten des Betriebs und der Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen, der Klimaanlage;
 - f) die Kosten des Betriebs und der Wartung aller sonstigen vorstehend oder in der Betriebskostenverordnung nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und des Grundbesitzes wie insbesondere Feuerlöscheinrichtungen, Notstromaggregate, Notstrombeleuchtungen, Klingel- und Sprechanlagen;
 - g) die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens sowie die Kosten der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht;
 - h) die Kosten der Reinigung von Grundbesitz und Gebäuden sowie die Kosten der Reinigung, des Betriebs und der Beleuchtung aller Außenanlagen, Parkplätze einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien;
 - i) die Kosten der Reinigung und Pflege sämtlicher Außenanlagen, wie Grün- und Gartenflächen, Gehsteige etc. einschließlich der hierfür benötigten Geräte und Materialien sowie das Ersetzen oder Ergänzen der Bepflanzung, aber keine wesentliche Neubepflanzung;
 - j) die Kosten für Hausmeister oder Hausmeisterdienste und des sonstigen für den Betrieb und die Bewachung der Gebäude und des Grundbesitzes benötigten Personals;
 - k) die Kosten sowie den jeweiligen Selbstbehalt je Schadenfall der in § 20 erwähnten Versicherungen;
 - l) die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung (Property Management);
 - m) alle nach Vertragsabschluss neu entstehenden oder die vorstehenden Nebenkosten ersetzenden Kostenarten, Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung der Mietsache stehen.
- 2) Die Rückmieterin ist gemäß § 12 für die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (Reparatur und Wiederbeschaffung, nachfolgend insgesamt „Instandsetzung“) der Mietsache einschließlich Dach und Fach verantwortlich. Sie hat gegenüber der Vermieterin die nach Maßgabe von § 12 veranlassten Maßnahmen und die dafür entstandenen Kosten unter Beifügung prüfbarer Nachweise zum Ende jedes Kalenderjahres schriftlich darzulegen und dabei zwischen Kosten der Instandsetzung von Dach und Fach und den übrigen Kosten zu unterscheiden.
- 3) Die Mietvertragsparteien streben an, dass möglichst alle Nebenkosten direkt bei der Rückmieterin entstehen. Die Rückmieterin ist daher, wenn und soweit die Vermieterin dies wünscht, verpflichtet, alle aufgrund der von ihr mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen oder aus sonstigen Gründen erforderlichen Vertragsverhältnisse mit Dritten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einzugehen, und gegenüber Dritten, die zur Erhebung von Steuern, Gebühren, Beiträgen und Abgaben berechtigt sind, die Erhebung unmittelbar bei der Rückmieterin zu veranlassen. Die Laufzeit der von der Rückmieterin einzugehenden Verträge mit Dritten darf die Festlaufzeit im Sinne des § 5 nicht überschreiten; Optionen, die denen des § 5 zeitlich entsprechen, können vorgesehen werden. Sollte ein Dritter nicht bereit sein, ein Vertragsverhältnis unmittelbar mit der Rückmieterin in deren Namen und auf dessen Rechnung einzugehen bzw. die Steuern, Gebühren, Beiträge und Abgaben unmittelbar bei der

Rückmieterin zu erheben, so wird die Rückmieterin der Vermieterin hierüber unverzüglich unter detaillierter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.

- 4) Sofern ein Vertragsschluss der Vermieterin mit dem Dritten zwingend notwendig sein sollte oder die Vermieterin dies wünscht, wird die Vermieterin den entsprechenden Vertrag abschließen. Die Vermieterin stellt der Rückmieterin Kopien der entsprechenden Vertragsunterlagen zur Verfügung. Von Dritten bei der Vermieterin eingehende Rechnungen und sonstige Unterlagen wird die Vermieterin unverzüglich an die Rückmieterin weiterleiten, soweit er eine Direktzahlung der Rückmieterin an den Dritten statt einer Abrechnung über die Betriebskosten wünscht. Die Rückmieterin verpflichtet sich, die an sie weitergeleiteten Rechnungen fristgemäß unmittelbar an den Dritten auszugleichen. Die Prüfung der Rechnung sowie die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung des Vertragsverhältnisses mit dem Dritten (einschließlich der Prüfung der Leistung des Dritten) obliegen ausschließlich der Rückmieterin, die hierzu von der Vermieterin entsprechend bevollmächtigt wird. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend, wenn die Erhebung von Steuern, Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben durch Dritte zwingend bei der Vermieterin folgen muss. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von sämtlichen Nebenkosten-Forderungen Dritter, die diese im Zusammenhang mit dem Eigentum oder der Eigentumsanwartschaft der Vermieterin an dem Mietgegenstand oder ihrer Vermietung erheben, umfassend frei.
- 5) Soweit die Vermieterin bereits Verträge mit Dritten geschlossen hat, die sich auf von der Rückmieterin zu tragende Nebenkosten beziehen, werden die Mietvertragsparteien, wenn die Vermieterin dies wünscht, auf eine Vertragsübernahme durch die Rückmieterin hinwirken. Die Rückmieterin erklärt sich bereits jetzt zur Vertragsübernahme bereit. Im Übrigen gelten die vorstehenden Regelungen für diese Verträge analog.
- 6) Die Abrechnung derjenigen Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe, die trotz der vorstehenden Regelungen zunächst die Vermieterin trägt, jedoch auf die Rückmieterin umgelegt werden können, erfolgt unmittelbar. Nicht allein zu Lasten der Rückmieterin abrechenbare Nebenkosten, wie z.B. Versicherungen, Grundsteuer oder Verwaltergebühren, werden von der Vermieterin getragen und auf die Rückmieterin anteilig umgelegt bzw. ihr gegenüber abgerechnet. Hinsichtlich solcher Kostenarten, die der Vermieterin im ablaufenden Jahr noch nicht endgültig in Rechnung gestellt wurden (wie z.B. die Grundsteuer) ist die Abrechnung nur vorläufiger Natur, sie schließt eine Endabrechnung, nachdem die Vermieterin die Kosten in Rechnung gestellt wurden, nicht aus.
- 7) Die Miete umfasst nicht den von der Rückmieterin in dem Mietgegenstand verbrauchten Strom. Die Rückmieterin ist verpflichtet, eigenständig mit einem Versorgungsunternehmen ihrer Wahl einen Versorgungsvertrag über die Lieferung von Strom abzuschließen; ein Anspruch auf Lieferung von Strom gegenüber der Vermieterin besteht nicht.
- 8) Die Rückmieterin wird bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Untermieter Roto eigene Versorgungsverträge (insbesondere Strom und Gas) unmittelbar mit den Versorgungsunternehmen abgeschlossen hat, den Untermieter Roto (weiterhin) versorgen und direkt gegenüber dem Untermieter Roto abrechnen. Sollte der Untermieter Roto einen entsprechenden Anspruch gegen den Vermieter und/oder die Notos Anlagenvermietungsgesellschaft mbH haben, stellt der Rückmieter den Vermieter hiervon frei.

§ 8 Mietzahlung, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung

- 1) Die Mietzahlung hat spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus porto- und spesenfrei auf ein noch von der Vermieterin mitzuteilendes Konto zu erfolgen.
- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung durch die Rückmieterin kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes auf dem Konto der Vermieterin an.
- 3) Bei Verzug der Rückmieterin mit der Mietzahlung und/oder der Nebenkosten ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen nach den gesetzlichen Vorschriften zu verlangen, ohne dass es einer vorherigen Mahnung der Vermieterin bedarf. Das Recht der Rückmieterin, einen geringeren Schaden nachzuweisen, und das Recht der Vermieterin, einen höheren Schaden geltend zu machen, bleibt unberührt.
- 4) Gegenüber Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis kann die Rückmieterin mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn sie seinerseits eine unbestrittene oder rechtskräftige Forderung gegen die Vermieterin hat.
- 5) Die Rückmieterin kann die Mietzahlung nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Voraussetzung ist, dass die Rückmieterin zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist. In jedem Fall muss die Rückmieterin der Vermieterin wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietsforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen. Gerichtlich geltend zu machende Ansprüche der Rückmieterin gemäß § 812 BGB auf Rückforderung überzahlter Miete bleiben unberührt.

§ 9 Wertsicherung und Mindestmietzins

- 1) Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich die Miete gemäß § 6 automatisch, ohne dass es einer Aufforderung oder Erklärung bedarf, in demselben prozentualen Verhältnis ändert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland ermittelte monatliche Verbraucherpreisindex für Deutschland („VPI“; Basis 2020 = 100) verändert. Die erstmalige Mietanpassung erfolgt zum Monatsersten des Monats, in dem sich der VPI um mehr als 5% gegenüber dem Stand bei Mietbeginn (§ 5) verändert hat, frühestens aber ein Jahr nach Mietbeginn. Nach einer erfolgten Anpassung wird diese Regelung jeweils erneut anwendbar, wenn sich der VPI gegenüber dem Stand dem Monat der vorherigen Anpassung um mehr als 5% geändert hat, frühestens aber ein Jahr nach der vorherigen Änderung.
- 2) Die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass die unter § 6 vereinbarte Miete als Mindestmietzins anzusehen ist. Eine Verringerung unter diesen vereinbarten Mindestmietzins schließen die Vertragsparteien daher aus.

- 3) Die automatische Anpassung gilt auch, wenn dies der anderen Mietvertragspartei erst später mitgeteilt wird. Die Mietvertragsparteien vereinbaren dies, weil der VPI erst nach einem gewissen Zeitverzug durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht wird und evtl. noch nicht verfügbar ist. Die Parteien stellen hierzu klar, dass ein Verzug des Mieters mit dem auf die Erhöhung entfallenden Teil des Mietzinses, abweichend von § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB, eine vorherige Mitteilung der Änderung und Mahnung durch den Vermieter erfordert.
- 4) Sollte die Unwirksamkeit der vorstehenden Wertsicherungsklausel gemäß § 8 Preisklauselgesetz nachträglich rechtskräftig festgestellt werden, verpflichten sich die Mietvertragsparteien dazu, eine Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der Wertsicherungsklausel am nächsten kommt. Sollte der VPI (Basisjahr 2020 = 100) vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, so tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder ggf. dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index. Die Parteien werden diesen gegebenenfalls in einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag vereinbaren.

§ 10 Mietsicherheit

- 1) Die Rückmieterin stellt spätestens vier Wochen nach Mietbeginn (Übergabetag) eine Sicherheit für die Erfüllung aller vertraglicher Verpflichtungen, insbesondere die Ansprüche aus diesem Mietvertrag, einschließlich Schadenersatzansprüche aus Verletzung mietvertraglicher Pflichten sowie gesetzliche Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes, durch eine selbstschuldnerische, unwiderufliche und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank, eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstitutes oder einer europäischen Großbank mit Niederlassung in Deutschland in Höhe des dreifachen der sich aus § 6 ergebenden monatlichen Nettokaltmiete. Die Bürgschaft muss derzeit dementsprechend insgesamt auf

€ 57.000,00

lauten.

- 2) Der Bürge darf nicht berechtigt sein, sich durch Hinterlegung aus den Verpflichtungen der Bürgschaft zu befreien. Die Bürgschaft soll dem Muster gemäß **Anlage B10.2** entsprechen.
- 3) Die Mietsicherheit kann auch durch Verpfändung eines Sparguthabens erbracht werden. Dabei ist das Sparbuch bei einer deutschen Bank oder Sparkasse anzulegen und mit einem Sperrvermerk zugunsten der Vermieterin zu versehen. Hierzu ist dann folgender Sperrvermerk einzutragen: „gesperrt am [...] zugunsten der Vermieterin“. Verfügungen über das Sparguthaben können nur von der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zinsen stehen der Rückmieterin zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Das Kautions-sparbuch ist an die Vermieterin unverzüglich auszuhändigen.
- 4) Ist die Rückmieterin mit dem Stellen der Bürgschaft mindestens sechs Wochen in Verzug, so kann die Vermieterin von der Rückmieterin anstelle der Bürgschaft die Mietsicherheit in Form einer Barkaution in gleicher Höhe verlangen.

- 5) Im Falle von Erhöhungen der Miete von insgesamt mehr als 10 % ist die Sicherheit von der Rückmieterin innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der entsprechenden Veränderung von dieser anzupassen bzw. aufzufüllen.
- 6) Sollte die Sicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, ist die Rückmieterin verpflichtet, diese unverzüglich entsprechend wieder aufzufüllen.
- 7) Die Rückmieterin ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung der Mietsache einer Übertragung der von ihr geleisteten Mietsicherheit im Wege einer befreienden Schuldübernahme auf den jeweiligen Erwerber schriftlich zuzustimmen. Die Zustimmung kann von der Rückmieterin nur aus wichtigem Grund versagt werden. Stimmt die Rückmieterin hiernach zu oder verweigert sie ihre Zustimmung ernsthaft und endgültig, obwohl die Vermieterin hierauf einen Anspruch hat, entfällt die Haftung des Vermieters nach §§ 566a Satz 2, 578 BGB.

§ 11 Nutzung des Mietgegenstandes

- 1) Die Rückmieterin ist zum sorgfältigen Umgang mit dem Mietgegenstand verpflichtet. Insbesondere hat sie sich gewissenhaft und regelmäßig, also mindestens zwei (2) mal jährlich, zu vergewissern, dass die bautechnisch zulässigen Belastungen der Fußbodenflächen und der Stockwerksdecken nicht überschritten werden. Hierzu hat die Rückmieterin ein fortlaufendes Protokoll zu führen.
- 2) Sollten sich durch das Aufstellen oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Rückmieterin unzumutbare Nachteile für die Vermieterin oder Mitmieter ergeben, so ist die Rückmieterin verpflichtet, soweit sie nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen und ihren Betrieb einzustellen.
- 3) Die vorhandenen Leitungsnetze für Gas, Elektrizität, Wärme, Kühlung und Wasser (Versorgungsmedien) dürfen – soweit vorhanden – von der Rückmieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann die Rückmieterin durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin decken. Bei Störungen oder Schäden an den Ver- und Entsorgungsleitungen hat die Rückmieterin, sobald und soweit sie hiervon Kenntnis erlangt, für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern sie hierzu nicht in der Lage ist oder wenn sich die Störung oder der Schaden auch auf andere Mieter auswirkt, muss die Vermieterin oder deren Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.
- 4) Sofern die Leitungsnetze der Versorgungsmedien durch einen nicht von der Vermieterin zu vertretenden Umstand unterbrochen werden sollte, stehen der Rückmieterin keine Schadensersatzansprüche gegen die Vermieterin zu.
- 5) Die Rückmieterin hat für die ständige Beseitigung der anfallenden gewerblichen und sonstigen Abfälle auf eigene Kosten selbst zu sorgen und einschlägige Umweltschutzbestimmungen zu beachten.

§ 12 Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und -haltung

- 1) Die Rückmieterin muss den Mietgegenstand und dessen Ausstattung einschließlich aller Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen schonend und pfleglich behandeln.
- 2) Die Rückmieterin führt während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes fach- und sachgerecht auf ihre Kosten aus, ohne dass es einer besonderen Aufforderung der Vermieterin bedarf. Die Vermieterin selbst ist zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

- 3) Die Rückmieterin führt darüber hinaus die Reinigung, Pflege, Prüfung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache sowie an Dach und Fach (also das Dach einschließlich der Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches und Blitzschutzanlagen, die Fundamente, die tragenden Außen,- und Innenwände, Fassaden und gebäudetechnischen Anlagen, soweit diese mitvermietet und nicht Gegenstand eines separaten Mietvertrages über Betriebsvorrichtungen sind), auf eigene Kosten durch, sofern und soweit der Vermieter nicht gegenüber Dritten Ansprüche auf Durchführung der Arbeiten (z.B. aufgrund von Gewährleistungsansprüchen) hat. Zu den Aufgaben des Mieters gehören auch Unterhaltung und Betrieb der Grundstücksentwässerung bis zur Übergabestelle in das öffentliche Kanalnetz. Die Rückmieterin übergibt unverzüglich nach Durchführung der Prüfungs- und/oder Wartungsmaßnahmen die entsprechenden Nachweise hierzu (Wartungsprotokolle, Prüfberichte etc.) an die Vermieterin.
- 4) Der Rückmieterin obliegt insbesondere (keine abschließende Aufzählung) auf eigene Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung aller seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegenden Fenster, Tür- und Toranlagen (inkl. Scheiben, Rahmen, Schließsystem, Schlösser und Beschläge), des Schließsystems (einschließlich des Ersatzes von Schlüsseln), etwaigen Krananlagen/-bahnen, Rampen, Beleuchtungssysteme Elektro- und Sanitäranlagen (einschließlich Zu- und Ableitungen), Verschattungssysteme (soweit vorhanden), Anlagen zur Druckluft- und Kälteerzeugung, Lüftungsanlage, Feuerlöscher, des Fußbodens, etwaiger Trafos sowie etwaige Anlagen zur Kühlung, Be- und Entlüftung, jeweils sofern vorhanden und soweit diese nicht Gegenstand des separaten Mietvertrages über Betriebsvorrichtungen sind.
- 5) Soweit Maßnahmen zur Errichtung und dem Betrieb von Brandschutzinstallation- und/oder -anlagen erforderlich sind, wird die Rückmieterin den fachgerechten Auf- bzw. Einbau beauftragen und durchführen lassen, soweit dies für die öffentlich-rechtliche Abnahme nötig ist. Nach der Abnahme ist die Rückmieterin nur noch zu üblichen Wartungs- und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen in Bezug auf die Brandschutzanlage in dem weiter unter genannten Umfang verpflichtet.
- 6) Die Rückmieterin ist nicht zur Behebung der im Zustandsprotokoll dokumentierten oder von ihm nicht auf Grund der bisherigen Nutzung erkennbaren Mängel verpflichtet.
- 7) Jeden an dem Mietgegenstand, den Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen entstehenden Schaden zeigt die Rückmieterin unverzüglich der Vermieterin an. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist die Rückmieterin ersatzpflichtig, sofern sie diesen zu vertreten hat.
- 8) Die vorgenannten Verpflichtungen, insbesondere (aber nicht ausschließlich) der Instandhaltung und Instandsetzung betrifft auch die Flächen, die zur gemeinsamen Nutzung überlassen worden sind. Das sind insbesondere die Zu- und Abfahrt zu den Laderampen sowie die Hofflächen, die zum Anfahren der Laderampen genutzt werden. Diese Verpflichtung erfolgt aus dem Umstand, dass die Rückmieterin die Flächen faktisch alleine nutzt. Sollte zukünftig eine Vermietung an einen anderen Mieter erfolgen, oder die Vermieterin oder Eigentümerin selbst die Nutzung aufnehmen, so wird in einem Nachtrag diese Verpflichtung erneut verhandelt und neu festgelegt.
- 9) Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Rückmieterin und die Pflicht zu Schönheitsreparaturen bestehen nicht, solange und soweit ihre Ursache ein Mangel des Mietgegenstandes ist, dessen Behebung die Vermieterin schuldet.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- 1) Die Vermieterin darf grundsätzlich, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Mietgegenstandes, Baumaßnahmen durchführen, die zur Erhaltung und Unterhaltung oder zur Modernisierung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwehr drohender Gefahren sowie der Beseitigung von Schäden des Mietgegenstandes notwendig sind. Sollten bauliche Veränderungen durch die Vermieterin vorgenommen werden, erfolgt bei den vorstehenden Maßnahmen eine Kostenumlegung auf die Rückmieterin.
- 2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstandes oder zur Beseitigung von Schäden, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Rückmieterin vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb der Rückmieterin nicht beeinträchtigen.
- 3) Die Rückmieterin muss die oben in § 13 Abs. 1 und Abs. 2 beschriebenen Maßnahmen dulden. Die Vermieterin wird nach Möglichkeit sicherstellen, dass derartige Baumaßnahmen eine angemessene Zeit, mindestens aber 1 Monat vorher, angekündigt und nicht zur Unzeit erfolgen werden und wird auf die Belange der Rückmieterin Rücksicht nehmen, es sei denn es ist Gefahr im Verzuge. Die Rückmieterin hält die betroffenen Mietbereiche jederzeit zugänglich. Die Ausführung der Arbeiten darf durch die Rückmieterin weder behindert noch verzögert werden.
- 4) Im Falle von zulässigen Ausbesserungen und bauliche Veränderungen stehen der Rückmieterin keine Schadensersatzansprüche, Zurückbehaltungsansprüche und Ansprüche auf Mietminderung zu. Ein Kündigungsrecht der Rückmieterin gemäß § 555e Abs. 1 BGB wegen der Durchführung solcher Maßnahmen ist ausgeschlossen.
- 5) Der Vermieterin ist weiterhin berechtigt, auch innerhalb des Mietgegenstandes Leitungen (z.B. für Elektro, Lüftung/Kühlung, etc.) zu verlegen, die dessen Versorgung und/oder dem Betrieb insgesamt oder einzelner anderer Mietbereiche dienen, sofern und soweit der Mietgebrauch hierdurch nicht (z.B. bei Verlegung oberhalb von abgehängten Decken) beeinträchtigt wird. Hierfür und für die mit der Verlegung verbundenen Maßnahmen gelten sowohl die § 13 Abs. 3 und Abs. 4 als auch die unter § 13 Abs. 7 und Abs. 8 vereinbarten Zutrittsrechte entsprechend.
- 6) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Rückmieterin vorgenommen werden, wenn sie ihren Geschäftsbetrieb nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Die Vermieterin wird sich mit der Rückmieterin über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.
- 7) Die Vermieterin darf die Investitionskosten für notwendige und zweckmäßige Investitionen, die nicht im Anwendungsbereich von § 13 Abs. 1 dieses Mietvertrages fallen, auf die Rückmieterin angemessen umlegen, soweit diese den Gebrauchswert des Mietgegenstandes steigern. Eine lineare Aufteilung der gebrauchswert erhöhenden Kosten auf die steuerlichen Abschreibungszeiträume für die jeweilige Maßnahme gilt als angemessen.

- 8) Die Vermieterin und dessen Beauftragte dürfen den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bezüglich der Produktionshalle allerdings nur in Anwesenheit der Rückmieterin, zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes der Räume und gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie beispielsweise für die Zwecke der Weitervermietung oder zum Zwecke der Durchführung von Reparaturen in dem Mietgegenstand, betreten. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Rückmieterin ist verpflichtet an dem in der Ankündigung genannten Termin anwesend zu sein. Sollte die Rückmieterin zu diesem Zeitpunkt nicht anwesend sein können, so hat sie drei Ersatztermine während der Geschäftszeiten, die innerhalb einer Woche nach dem angekündigten Termin liegen müssen, zu benennen.
- 9) Zur Abwendung einer drohenden Gefahr darf die Vermieterin und/oder dessen Beauftragter den Mietgegenstand auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 10) Schadensersatzansprüche der Rückmieterin bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Vermieterin oder ihrer Verrichtungs- und Erfüllungsgehilfen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die die Vermieterin uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit haftet.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch die Rückmieterin

- 1) Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand durch die Rückmieterin bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die berechtigt ist, ihre Zustimmung zu baulichen Veränderungen von zusätzlichen Sicherheitsleistungen durch die Rückmieterin zur Absicherung ihrer Rückbauverpflichtung abhängig zu machen.
- 2) Das Einholen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin muss unter Vorlage von Plänen und sonstigen Ausführungsunterlagen erfolgen. Die Vermieterin ist berechtigt, vor ihrer abschließenden Entscheidung weitere Unterlagen, etwa statische Berechnungen, von der Rückmieterin aber auch von Dritten anzufordern.
- 3) Die Rückmieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die für die geplanten baulichen Maßnahmen erforderlichen (Bau-) Genehmigungen einzuholen. Die Rückmieterin muss in diesem Zusammenhang gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften auf eigene Kosten erfüllen und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einholen und einhalten und die baulichen Maßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchführen sowie den Vermieter hinsichtlich aller Kosten auf Grund von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freistellen.
- 4) Vor Durchführung der durch die Vermieterin genehmigten baulichen Maßnahme muss die Rückmieterin dieser nachweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung bestandskräftig erteilt, eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich oder eine entsprechende Genehmigungsfiktion eingetreten ist.
- 5) Die Rückmieterin trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, insbesondere die Kosten für Bauwasser und -strom, Entsorgungskosten für Bauabfälle und Sondermüll, Kosten für Baustellenbewachung und Baulogistik. Auch alle sonstigen Kosten der Vermieterin, die dieser durch die diesbezüglichen Maßnahmen der Rückmieterin entstehen, gehen allein zu Lasten der Rückmieterin.

- 6) Die Rückmieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, (insbesondere auch für die Überschreitung zulässiger Brandlasten und Mietminderungsansprüche anderer Mieter des Mietgegenstandes) und stellt die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei. Die Beweislast für die Ursache eines Schadens obliegt allein der Rückmieterin. Diese Regelungen gelten auch dann, wenn die Vermieterin den Baumaßnahmen zugestimmt hat.
- 7) Die in der Lagerhalle bislang installierte Verrohrung der Wärmerückgewinnungsanlage wird durch die Rückmieterin auf eigene Kosten und Risiko nach Beendigung des Untermietverhältnisses mit Roto sach- und fachgerecht zurückgebaut und in der Produktionshalle in den laut Anlage „GR 2“ in Gelb markierten Bereich, die an Roto untervermietet war, zur weiteren Nutzung wieder angeschlossen. Eine Wiederherstellung bzw. Rückbauverpflichtung des vorherigen Zustandes im Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages wird von der Rückmieterin gegenüber der Vermieterin nicht geschuldet. Von etwaig aus den Umbaumaßnahmen resultierenden Schäden hat die Rückmieterin die Vermieterin freizustellen. Die Rückmieterin übergibt der Vermieterin Kopien sämtlicher Revisionspläne, Fachunternehmererklärungen, Druckmessungsprotokolle und Inbetriebnahmeerklärungen bei Abschluss des Wiederanschlusses in digitaler Form.

§ 15 Werbeanlagen, Firmenschilder

- 1) Der Rückmieterin wird das Anbringen von Werbung, Firmen- und Hinweisschildern, Außenwerbeanlagen, Markisen oder Antennen (nachfolgend „Einrichtungen“) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die damit zusammenhängenden Kosten trägt die Rückmieterin. Die in **Anlage „WA 1“** dargestellten Werbeanlagen sind durch den Vermieter gestattet, soweit die Rückmieterin behördliche Genehmigungen hierzu erhält oder ihr schon vorliegen.
- 2) Die Beantragung und das Beschaffen der für die Einrichtungen erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist Sache der Rückmieterin. Sie steht der Vermieterin für alle eintretenden Schäden ein, die die Rückmieterin zu vertreten hat, und stellt die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit den Werbeanlagen der Rückmieterin mittelbar oder unmittelbar ergeben und gegen die Vermieterin geltend gemacht werden.
- 3) Die Rückmieterin muss die Kosten der Reinigung der gegebenenfalls für sie angebrachten Einrichtungen sowie für deren Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung in vollem Umfang allein tragen.
- 4) Die Rückmieterin ist verpflichtet, Einrichtungen auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses auf ihre Kosten durch die Vermieterin wieder wegnehmen und die durch die Befestigung entstandenen Schäden beseitigen zu lassen.

§ 16 Gewährleistung und Haftung

- 1) Vermieterin und insbesondere Rückmieterin sind sich bewusst, dass dieser Mietvertrag aufschiebend bedingt auf den Beginn des Übergabetages gemäß §

7 Abs. 7.1 des Kaufvertrags geschlossen wird (§ 25 Abs. 1). Folglich verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bei Nichtzustandekommen dieses Mietvertrages.

- 2) Der Mietgegenstand und dessen gegenwärtiger Zustand sind der Rückmieterin aufgrund ihrer bisherigen Nutzung bzw. Eigentümerstellung bekannt. Die Rückmieterin mietet den Mietgegenstand in dem ihr bekannten Zustand. Die Rückmieterin hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand den nach der Errichtung eventuell geänderten bautechnischen Anforderungen genügt, namentlich geänderten Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes.
- 3) Ein Mangel des Mietgegenstandes ist im Hinblick auf die Zulässigkeit seiner Nutzung nur gegeben, wenn eine andere nach dem Mietzweck erforderliche, behördliche Zulassung als die bauaufsichtliche Genehmigung aus Gründen versagt oder aufgehoben wird, die nicht in der Person der Rückmieterin oder ihrer Nutzung des Mietgegenstandes liegen, sondern auf dessen Beschaffenheit beruhen, sofern die Vermieterin hierfür einzustehen hat.
- 4) Den Mietvertragsparteien ist die gegenwärtige Situation hinsichtlich der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2 / COVID-19), die nach Angabe der Weltgesundheitsorganisation eine Pandemie ist, bekannt. Ihnen ist darüber hinaus bekannt, dass es in diesem Zusammenhang zu Betriebseinschränkungen gekommen ist und unter Umständen noch weiter kommen wird. Das Risiko etwaiger Betriebseinschränkungen trägt die Rückmieterin.
- 5) Die Rückmieterin haftet der Vermieterin für alle Schäden, die durch die Verletzung der ihr obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. Dabei haftet die Rückmieterin auch für ein Verschulden ihrer Mitarbeiter, Vertreter und Erfüllungsgehilfen sowie der mit ihrem Einverständnis in dem Mietgegenstand verkehrenden Personen und Besucher.
- 6) Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei, die sich im Zusammenhang mit der Benutzung oder Nichtbenutzung des Mietgegenstandes, den Werbeanlagen der Rückmieterin, dem Erwerbszweig oder den von ihr eingebrachten Gegenständen mittelbar oder unmittelbar ergeben und gegen die Vermieterin geltend gemacht werden.
- 7) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB (Garantiehaftung der Vermieterin für anfängliche Mängel) wird ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche der Rückmieterin gegen die Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 BGB bestehen nur dann, wenn die Vermieterin, ihr gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.
- 8) Wegen von der Vermieterin nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen der Zugänge des Grundbesitzes und/oder des/der aufstehenden Gebäude/s oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des/der Gebäude/s sind die Minderung der Miete und Schadensersatzansprüche der Rückmieterin ausgeschlossen. Die Vermieterin tritt hiermit sämtliche ihr gegen Dritte wegen solcher Immissionen oder Störungen zustehenden Ansprüche, soweit die Immissionen oder Störungen den Mietgegenstand betreffen, an die diese Ansprüche annehmende Rückmieterin ab.
- 9) Darüber hinaus können Schadensersatzansprüche der Rückmieterin, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, nur geltend gemacht werden, soweit sie alternativ oder kumulativ
 - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
 - b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,

- c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen,
- d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes,
- e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen

beruhen oder sofern und soweit für diese Schäden eine Versicherung der Vermieterin einstandspflichtig ist.

- 10) Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, ist die Haftung der Vermieterin auf die Höhe und den Umfang der von ihr abgeschlossenen Haftpflichtversicherung begrenzt, es sei denn, ihr, ihren gesetzlichen Vertretern oder ihren Erfüllungsgehilfen fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
- 11) Sämtliche in diesem Mietvertrag – gegebenenfalls auch an anderen Stellen – enthaltenen Beschränkungen zur Haftung der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten und der Nichteinhaltung von zugesicherten Eigenschaften. Insofern haftet die Vermieterin uneingeschränkt für Vorsatz und Fahrlässigkeit.
- 12) Die Vermieterin wird der Rückmieterin auf erste Anforderung einen Nachweis über eine entsprechende Haftpflichtversicherung erbringen. Die Vermieterin sichert zu, dass diese für die Dauer des Mietvertrages aufrechterhalten wird.

§ 17 Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

- 1) Die Vermieterin, deren Mitarbeiter, Vertreter und/oder Beauftragte sind berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten. Bei drohender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 2) Sofern die Vermieterin das Grundstück verkaufen will, dürfen sie oder ihre Beauftragten den Mietgegenstand zusammen mit Kaufinteressenten während der Geschäftszeiten betreten. Das gleiche gilt bei einer Kündigung des Mietvertrages.
- 3) Die Vermieterin muss bei Ausübung ihres Zutrittsrechts auf den Betrieb der Rückmieterin angemessene Rücksicht nehmen. Ausgenommen in Fällen drohender Gefahr steht der Vermieterin oder ihrem Beauftragten das Zutrittsrecht nur in Gegenwart eines Vertreters oder Beauftragten der Rückmieterin zu.

§ 18 Untervermietung

- 1) Die Rückmieterin kann den Mietgegenstand nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise an Dritte untervermieten oder Dritten zum Gebrauch überlassen. Das Zustimmungserfordernis gilt auch für den Fall, dass der Dritte wiederum die Mietsache einem anderen ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen oder untervermieten will.
- 2) Die Zustimmung kann von der Vermieterin nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund in diesem Sinne ist es insbesondere anzusehen,
 - a) wenn eine Zustimmung gegen eine anderweitig eingegangene Konkurrenzschutzverpflichtung der Vermieterin verstieße,

- b) wenn die Nutzung durch den Dritten im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen stünde, indem sie z. B. gegen Festsetzungen eines möglicherweise vorhandenen Bebauungsplans verstieße,
 - c) wenn der Dritte den Mietgegenstand zu Zwecken nutzen will, denen die Vermieterin aus wichtigem Grund widersprechen kann, weil sie zu einer Reduzierung des Verkehrswertes oder der nachhaltigen Vermietbarkeit des Mietgegenstandes führen können oder im Widerspruch zu dem mit dem Mieter vereinbarten Nutzungszweck (§ 2 Abs. 1) stehen,
 - d) wenn der Dritte nicht über eine hinreichende Bonität verfügt,
 - e) wenn der Dritte die Mietsache für Umsätze verwenden will, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter ausschließen,
 - f) das mit dem Dritten geplante Untermietverhältnis länger als das hier zwischen Vermieter und Rückmieter geschlossene Hauptmietverhältnis geht oder
 - g) wenn mit dem Dritten keine angemessene Miete vereinbart wird.
- 3) Das Kündigungsrecht der Rückmieterin wegen Verweigerung der Untervermietung ohne wichtigen Grund gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.
 - 4) Der Vermieterin sind die wesentlichen Bestimmungen und wirtschaftlichen Konditionen des Untermietvertrages (Name/Firma des Untermieters, Miete, Mietzeit, Mietfläche, Mietzweck, etc.) sowie aussagekräftige Unterlagen über den vorgesehenen Untermieter mit dem Antrag auf Zustimmung vorzulegen.
 - 5) Im Fall der Untervermietung des Mietgegenstandes tritt die Rückmieterin schon jetzt der Vermieterin zur Sicherung der vermietetseitigen Ansprüche gegen die Rückmieterin deren Ansprüche gegen den Untermieter ab. Die Vermieterin nimmt die Abtretung an. Der Rückmieterin bleibt so lange berechtigt, die Forderungen gegen den Untermieter im eigenen Namen einzuziehen und zu verwerten, solange sie ihre Mietvertragspflichten gegenüber der Vermieterin vollumfänglich erfüllt. Eine Nichterfüllung der Pflichten liegt insbesondere vor, wenn der Sicherungsfall eintritt. Im Sicherungsfall ist die Vermieterin berechtigt, die Abtretung nach Vorankündigung an die Mieter offenzulegen und den Untermietzins einzuziehen. Der Sicherungsfall tritt ein, wenn die Rückmieterin mit fälligen Zahlungen aus dem Mietverhältnis in Verzug gerät.
 - 6) Die Untervermietung im Rahmen des Mietvertrages vom 02.11.2011 an die Roto Frank Fenster- und Türtechnologie GmbH gilt hierbei als genehmigt. Die Genehmigung ist gültig bis einschließlich 30.11.2023.

§ 19 Veräußerung, Rechtsnachfolge auf Seiten der Vermieterin

- 1) Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes geht der Mietvertrag auf den neuen Eigentümer über (§§ 566 Abs. 1, 578 BGB). In diesem Fall ist eine Haftung des Veräußerers als Bürge gegenüber der Rückmieterin ausgeschlossen, sofern und soweit die Ansprüche der Rückmieterin später als 1 Jahr nach der Veräußerung entstehen; §§ 566 Abs. 2 und 567 b Satz 2 BGB gelten nicht.
- 2) Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Mietvertrag und alle insoweit bestehenden Rechte und Pflichten auch ohne Mitwirkung der Rückmieterin im Wege der Vertragsübernahme im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Dritten als neuen Vermieter zu übertragen. Die Rückmieterin stimmt bereits jetzt unwiderruflich einer entsprechenden Vertragsübernahme zu. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber der Rückmieterin scheidet die Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit der Rückmieterin bestehendem Mietverhältnis aus. Ungeachtet dessen

verpflichtet sich die Rückmieterin auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin, bei dem Abschluss eines solchen Nachtrages zum Mietvertrag (Vertragsübernahme) unverzüglich mitzuwirken.

- 3) Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes ist die Vermieterin berechtigt, der Rückmieterin unter Beifügung einer Aufstellung der Mietvertragsunterlagen um eine Vollständigkeitserklärung zu ersuchen. Die Rückmieterin ist dann verpflichtet, innerhalb von 28 Tagen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung der Vermieterin vollständig ist. Gibt die Rückmieterin eine solche Vollständigkeitserklärung ab und weist sie nicht innerhalb von 28 Tagen auf Unvollständigkeit hin, kann sich die Rückmieterin nicht auf Vereinbarungen berufen, die in der Aufstellung der Vermieterin nicht genannt waren.

§ 20 Verkehrssicherungspflichten, Versicherungen

- 1) Die Rückmieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf allen Flächen des Mietgegenstandes, die ihr ausschließlich zur Nutzung überlassen sind.
- 2) In oder auf dem Mietgegenstand dürfen keine gefährlichen Stoffe oder Substanzen (z.B. explosive, giftige, wassergefährdende Stoffe oder andere Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung und anderer Vorschriften des Chemikalienrechts) gelagert oder verarbeitet und auch keine Tätigkeiten ausgeübt werden, die den Mietgegenstand und ihre Weiterverwendung nach Beendigung des Mietverhältnisses in irgendeiner Weise gefährden oder etwaige Umweltrisiken mit sich bringen können bzw. behördlichen oder gesetzlichen Anforderungen/Bestimmungen widersprechen. Alle Materialien die nachweislich zum Zeitpunkt des Mietbeginns von Rückmieterin in der Mietsache verarbeitet werden, sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Einen etwaigen Nachweis hat die Rückmieterin zu führen. Die Mietvertragsparteien sind sich einig, dass hierbei nicht aufgeführte bzw. gemeldete oder neuintegrierte Stoffe als genehmigt gelten, soweit die Rückmieterin hierfür eine entsprechende behördliche Genehmigung für die Lagerung und Weiterverarbeitung nachweisen kann. Die Rückmieterin verpflichtet sich der Vermieterin unaufgefordert neue, nicht gemeldete oder aufgeführte Stoffe mitzuteilen und die behördlichen Genehmigungen zu übermitteln.
- 3) Die Rückmieterin ist verpflichtet, gemäß den gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen/Bestimmungen für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und Reststoffen jeglicher Art und insbesondere von Stoffen und Substanzen der vorbezeichneten Art zu sorgen. Sämtliche Kosten, die mit solcher Verwertung oder Beseitigung in Zusammenhang stehen, trägt die Rückmieterin unmittelbar im Benehmen mit den zuständigen Unternehmen und Behörden. Die Rückmieterin stellt die Vermieterin von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit der Verwertung oder Beseitigung der vorbezeichneten Abfälle und Reststoffe, Stoffe und Substanzen steht, soweit nicht ein Anspruch auf Freistellung gegenüber einem Dritten besteht.
- 4) Während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages soll die Rückmieterin auf ihre Kosten Betriebsunterbrechungs-, Mietschadenhaftpflicht-, Glasbruch-, Einbruchsschaden-, Leitungswasser-, Sprinklerleckage-, Elektronik- und Feuerversicherungen für die eigenen Vorräte, die eigene Einrichtung, auch für von ihr vorgenommene Einbauten (alle von ihr in den Mietgegenstand eingebrachten Dinge) und die von ihr installierte eigene Werbeanlage, sowie für alle ihre sonstigen Risiken abschließen und aufrechterhalten. Bei Nichtabschluss der vorgenannten Versicherungen trägt die Rückmieterin das betreffende Risiko allein.

- 5) Die Rückmieterin ist verpflichtet, eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, diese ununterbrochen während der Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten und der Vermieterin auf erstes Anfordern nachzuweisen.
- 6) Die Vermieterin ist berechtigt, zu Lasten der Rückmieterin das Gebäude gegen Schäden aus Feuer-, Sturm-/Hagel-, Leitungswasser-, Elementar- und unbekannteten Gefahren zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich Feuerhaftungsversicherung abzuschließen.
- 7) Die Rückmieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Rückmieterin.
- 8) Die Rückmieterin ist verpflichtet, die Vermieterin insoweit von allen eventuellen Ansprüchen Dritter auf erstes Anfordern aus der Verletzung der vorstehenden Verkehrssicherungspflichten hin freizustellen.

§ 21 Kündigung aus wichtigem Grund

- 1) Die Mietvertragsparteien können das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt über die gesetzlichen Kündigungsgründe hinaus auch dann für die Vermieterin vor, wenn die Rückmieterin
 - a) zur Abgabe der Vermögensauskunft verpflichtet ist,
 - b) ohne Genehmigung der Vermieterin und trotz vorheriger Abmahnung ganz oder teilweise untervermietet oder den Mietgegenstand ganz oder teilweise Dritten in sonstiger Weise zur selbständigen Nutzung überlässt,
 - c) ihrer Verpflichtung zur vertragsgemäßen Nutzung gemäß § 2 trotz erfolgter Abmahnung nicht nachkommt,
 - d) sich trotz Abmahnung mit der Leistung der Sicherheit gemäß § 10 in Verzug befindet,
 - e) sich mit der Aufstockung der Sicherheit gemäß § 10 in Verzug befindet und der Verzug mit der Aufstockung das Sicherheitsinteresse der Vermieterin erheblich berührt,
 - f) mit der Zahlung der Miete für mehr als zwei Termine im Verzug ist,
 - g) nach einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen verspäteter Mietzahlung innerhalb eines Jahres noch mindestens zwei Mal ihre Miete unpünktlich zahlt,
 - h) oder ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen mangels Masse abgelehnt wird.
- 2) Endet das Mietverhältnis aus einem von der Rückmieterin zu vertretenden Grund vorzeitig, so ist sie für den Schaden verantwortlich, den der Vermieterin dadurch erleidet, dass der Mietgegenstand leer steht oder dass die Vermieterin den Mietgegenstand zu einer niedrigeren Miete vermieten muss. In diesem Fall haftet die Rückmieterin insbesondere für den Ausfall der Miete und der Betriebs- und Nebenkosten für die Zeit, für die das Mietverhältnis abgeschlossen war, sowie für alle weiteren Schäden, die der Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet. Als Mindestschaden ist die Vermieterin berechtigt, die Zahlung einer Entschädigung in Höhe der monatlichen Miete zuzüglich Umsatzsteuer zu verlangen, die bei der voraussichtlichen Vertragsdauer angefallen wären. Beiden Mietvertragsparteien bleibt es vorbehalten, den Nachweis zu erbringen, dass der Schaden größer

oder geringer als behauptet ist. § 254 BGB bleibt unberührt. Die Geltendmachung weitergehender und/oder sonstiger Ansprüche und/oder Rechte bleibt der Vermieter vorbehalten.

- 3) § 580 BGB wird zwischen den Mietvertragsparteien ausgeschlossen.

§ 22 Zerstörung des Mietgegenstandes

- 1) Wird der Mietgegenstand, ohne dass eine Mietvertragspartei hierfür verantwortlich ist, ganz oder teilweise in einem solchen Umfang zerstört, dass es vernünftigerweise von der Rückmieterin nicht weiter genutzt werden kann, wird das Mietverhältnis gleichwohl fortgesetzt, allerdings mit der Maßgabe, dass die Rückmieterin für die Dauer der Zerstörung des Mietgegenstandes von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Miete insoweit befreit ist, als der Mietgegenstand nicht genutzt werden kann. Darüber hinaus sind alle Ansprüche der Rückmieterin und/oder die Geltendmachung von Rechten der Rückmieterin aus der Beschränkung und/oder Störung des Gebrauchs des Mietgegenstandes ausgeschlossen.
- 2) Die Vermieterin wird die Rückmieterin innerhalb von sechs Monaten nach Zerstörung schriftlich darüber informieren, ob sie beabsichtigt, den Mietgegenstand innerhalb eines Zeitraums von sechsunddreißig (36) Monaten nach Zerstörung mit dem ursprünglichen oder einem mindestens vergleichbaren Standard auf eigene Kosten wiederaufzubauen. Entscheidet sich die Vermieterin gegen einen Wiederaufbau oder verstreicht die Sechs-Monatsfrist, ohne dass die Rückmieterin eine Benachrichtigung erhalten hat, sind sowohl die Vermieterin als auch die Rückmieterin berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Rückmieterin vor der Rückgabe sämtliche Schäden am und/oder im Mietgegenstand zu beseitigen und diesen im Übrigen vollständig geräumt und gesäubert mit allen auch von der Rückmieterin selbst beschafften oder Dritten überlassenen Schlüsseln in einem ordnungsgemäßen Zustand und frei von Rechten Dritter der Vermieter zurückzugeben. Kommt die Rückmieterin dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so haftet sie der Vermieterin für jeden hieraus entstehenden Schaden.
- 2) Die Rückmieterin muss bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand, so wie er bei Übergabe bestand und gegebenenfalls im Zustandsprotokoll festgelegt ist, zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstandes wiederherstellen. Sie muss dementsprechend Ein- und Umbauten entfernen bzw. rückgängig machen und hierdurch entstandene/entstehende Schäden beseitigen, es sei denn, die Vermieterin wünscht ausdrücklich die Belassung des geänderten Zustandes. Die Rückmieterin übergibt der Vermieterin die Protokolle bzw. Berichte der letzten drei Jahre vor Rückgabe über die gemäß den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften sowie dem einschlägigen technischen Regelwerk vorgeschriebenen Prüfungen der Anlagen und Einrichtungen in dem Mietgegenstand durch Sachverständige oder Sachkundige. Die Parteien fertigen über die Rückgabe ein Protokoll (Rückgabeprotokoll).
- 3) Die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche etwaige Ansprüche der Vermieterin gegen die Rückmieterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietgegenstandes in Abweichungen von § 548 Abs. 1 BGB erst nach

Ablauf von zwölf Monaten seit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn, frühestens zwölf Monate nach der Fälligkeit der jeweiligen Forderung verjähren.

§ 24 Öffentlichkeitsarbeit der Vermieterin

Die Rückmieterin stimmt zu, dass die Vermieterin im Rahmen von objektbezogenen Pressemitteilungen und Bauschildern den Namen der Rückmieterin verwenden und die Tatsache des Abschlusses dieses Mietvertrages bekannt geben darf.

§ 25 Aufschiebende Bedingung

- 1) Dieser Mietvertrag wird aufschiebend bedingt auf den Beginn des Übergabetauges gemäß § 7 Abs. 7.1 des notariellen Kaufvertrags geschlossen.
- 2) Die Mietvertragsparteien verpflichten sich, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß in einem Nachtrag zum Mietvertrag, der den gesetzlichen Anforderungen an die Schriftform genügt, gemeinsam unverzüglich nach Bedingungseintritt festzuhalten.

§ 26 Nebenabreden, Schriftformerfordernis und Schlussbestimmungen

- 1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 2) Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung dieses Mietvertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das Gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte sowie Vergleiche aller Art. Das Schriftformerfordernis kann mündlich nicht abbedungen werden.
- 3) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages nichtig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine Gesamtnichtigkeit bei Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestandteile soll nach dem Willen der Mietvertragsparteien in keinem Fall eintreten. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.
- 4) Die ursprünglichen Mietvertragsparteien verpflichten sich, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB für langfristige Mietverträge, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun. Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtungen werden sie den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig kündigen.
- 5) Die Verpflichtungen des vorstehenden Absatzes § 26 Abs. 4 treffen auch einen etwaigen Erwerber des Mietgegenstandes, jedoch nur soweit sie Schriftformmängel betreffen, die nach Erwerb des Mietgegenstandes entstehen.
- 6) Die Rückmieterin ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes i.V.m. EU-Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden.

§ 27 Anlagenverzeichnis

- 1) Anlage GR 1 LP 1: Grundriss Produktions-/Lagerhalle mit Lageplan des Mietgegenstandes
- 2) Anlage GR 2: Grundriss Produktions-/Lagerhalle mit Untermietfläche Fa. Roto
- 3) Anlage BK 1: Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. S. 958)
- 4) Anlage B10.2: Muster Bürgschaft
- 5) Anlage WA 1: Werbeanlagen (Gestaltungsvorlage)

Ort/Datum

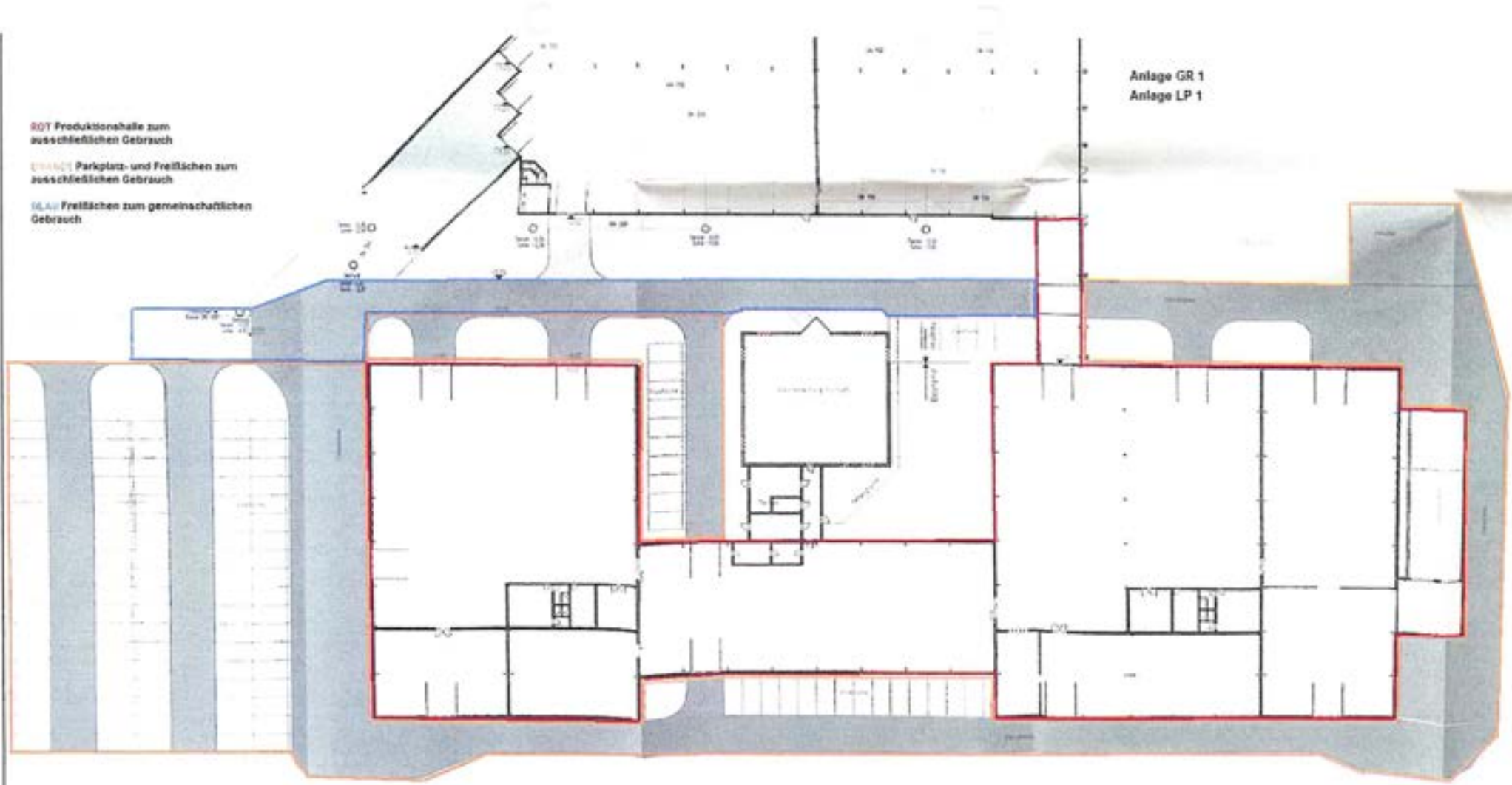
Ort/Datum

Notos Vermögensverwaltung 34.
GmbH, v.d.d. GF Matthias Bahr

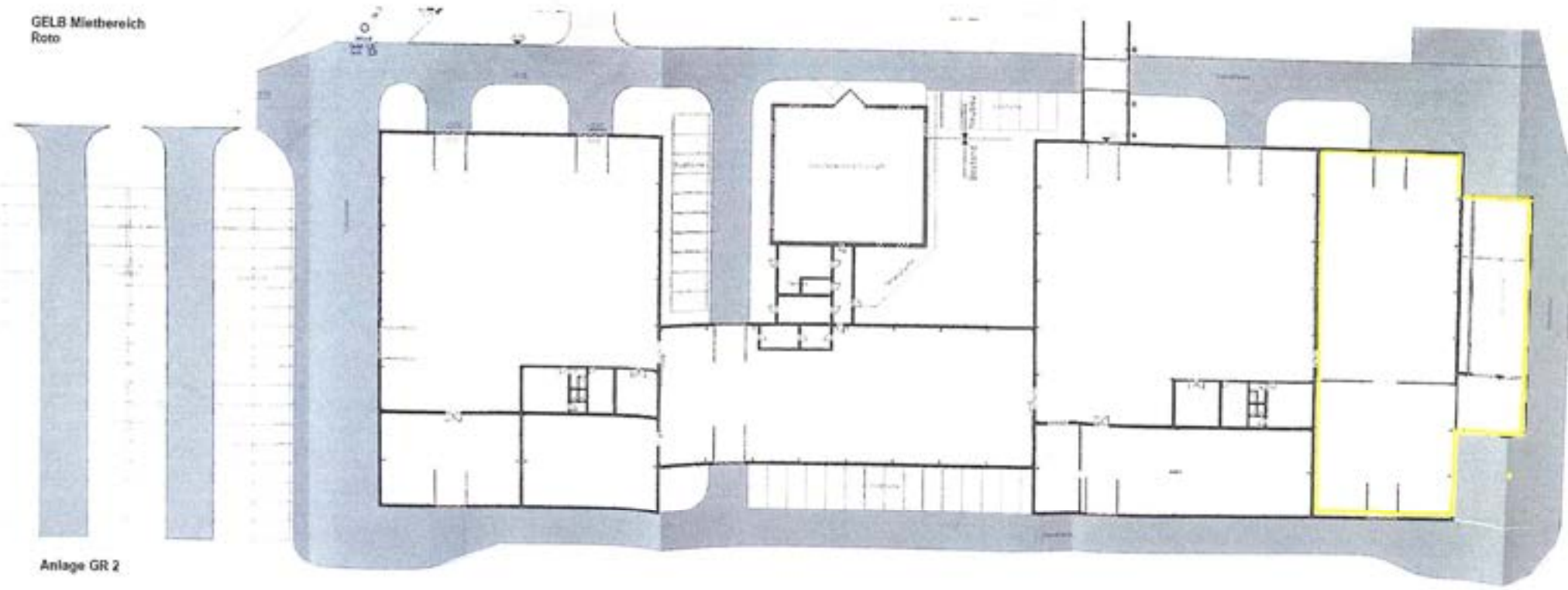
GSH Sachsen GmbH, v.d.d. GF
Jörg Schöpp

ROT Produktionshalle zum
ausschließlichen Gebrauch
EINGANG Parkplatz- und Freiflächen zum
ausschließlichen Gebrauch
GLAS Freiflächen zum gemeinschaftlichen
Gebrauch

Anlage GR 1
Anlage LP 1



GELB Mietbereich
Roto



Anlage GR 2