

Auszug aus dem Mietvertrag (Pflichten des Auftragnehmers)

Gemäß § 6 Absatz 4 des Betreibervertrages überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die nachfolgend genannten Pflichten analog eines Mieters:

§ 7 Behandlung der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
2. Die Außenanlagen sind schonend und pfleglich zu behandeln, das Abstellen von behördlich zugelassenen Kraftfahrzeugen ist ausschließlich auf den ausgewiesenen Stellflächen auf der Grundstücksfläche möglich.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen über die zulässige Belastungsgrenze in Betrieb zu nehmen. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter die sofortige Abschaltung der Leitung herbeizuführen und den Vermieter zu unterrichten.
4. Es ist untersagt feuergefährliche Stoffe in den Mieträumen zu lagern.
5. Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflicht verursacht werden.
6. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was ihm nicht ausdrücklich zur Nutzung überlassen wurde.
7. Für die Einhaltung der mietvertraglichen Pflichten durch Dritte, deren im Rahmen des Vertragszweckes der Besitz an der Mietsache überlassen wurde, trägt der Mieter Sorge. Er haftet für Schäden, die durch ihn, seine Beauftragten sowie sonstigen Personen, denen er die Mietsache im Rahmen des Vertragszwecks überlässt sowie deren Besuch, verursacht werden. Geeignete Kommunikationswege zu finden, um die nutzenden Dritten über die Pflichten aus dem Vertrag zu belehren, ist Sache des Mieters.

§ 8 Ansprechpartner und Präsenz vor Ort

1. Der Mieter ist verpflichtet, eine 24 Stunden-Präsenz im und am Objekt sicherzustellen. Er kann sich insoweit des gebundenen Betreibers oder eines zugelassenen Wachschutzes bedienen.

2. Der Mieter benennt dem Vermieter den vor Ort zuständigen Beauftragten des Mieters zum Betrieb der Einrichtung mit Namen und Telefonnummer. Der Mieter verpflichtet sich seinerseits dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte dem Vermieter als Ansprechpartner zur Verfügung steht, soweit im nachbarschaftlichen Verhältnis aufgrund des hier vereinbarten Vertragszwecks Konflikte entstehen, die ein Konfliktmanagement und die Beseitigung der Störung erfordern. Die Parteien sind darüber einig, dass Mieter und Vermieter im beiderseitigen Interesse kurzfristig in die erforderlichen Abstimmungen eintreten, soweit erhebliche Störungen von der Nutzung der Mietsache ausgehen und ggf. unter mieterseitiger Vermittlung und Einbeziehung eines Sprachkundigen einzelfallbezogen den Konflikt zu lösen versuchen, um eine Kündigung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund zu vermeiden.

§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen innerhalb der Mietsache sind nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig, dem der Mieter vorab geeignete Pläne hierüber vorzulegen hat. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagen.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen sowie Kellerräumen fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen sind bei Bedarf durchzuführen.

2. Der Mieter trägt über die Schönheitsreparaturen gern. Ziffer 1 hinaus die Erhaltungslast an allen Miet- und Ausstattungsgegenständen, die ausschließlich seinem Gebrauch unterliegen und die zu seinem Risikobereich gehören.

3. Instandsetzung und Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes, insbesondere Ausbesserungen, Einbau oder Ersatz von Schlössern, Fenstern, Scheiben (auch Außenscheiben), Türen, Wasserhähnen, elektrische Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, 6 Wasch- und Toilettenanlagen, Boilern, Klimageräten, Sonnenschutzeinrichtungen, und der Zwischenwände hat der Mieter komplett auf eigene Kosten sach- und fachgerecht durchzuführen, soweit sie durch den Mietgebrauch veranlasst sind und die Kosten insgesamt 10 % der jeweiligen Jahresnettomiete und 25 % der jeweiligen Monatsnettomiete im Einzelfall nicht überschreiten. Die Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten für die Ausstattungsgegenstände und technischen Anlagen, die durch den Mieter eigenständig eingebracht wurden, übernimmt der Mieter jedoch in vollem Umfang auf seine Kosten. Der Vermieter haftet für diese Ausstattungsgegenstände nicht. Der Mieter ist verpflichtet, für wartungsbedürftige technische Anlagen innerhalb des Mietgegenstandes entsprechende Wartungsverträge auf seine Kosten abzuschließen. Dem Vermieter ist ein

Nachweis über Anschluss und Aufrechterhaltung derartiger Verträge zu führen.

4. Den Vermieter trifft die Instandhaltung an Dach und Fach, nämlich solchen Arbeiten, die u.a. dem Erhalt der Gebäudesubstanz dienen.

5. Im Rahmen seiner Instandhaltungslast stellt der Mieter die nach gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Auflagen oder nach dem Stand der Technik erforderlichen Wartungsleistungen und Zustandsprüfungen (z. B. auch des TÜV oder anderer Prüfeinrichtungen) an solchen technischen Einrichtungen auf seine Kosten sicher, die ausschließlich für den Gebrauch des Mieters bestimmt sind. Ändern sich nach Vertragsabschluss behördliche und/oder bauordnungsrechtliche Vorschriften in deren Folge Auflagen erteilt werden, trägt der Mieter die Kosten für die Erfüllung/ Umsetzung dieser nachträglichen Auflagen/Vorgaben.

6. Die Kosten defekter Fenster trägt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist vom Vermieter zu vertreten.

7. Der Mieter gibt den Mietgegenstand besenrein zurück.

8. Umbauten und Einbauten, technische Einrichtungen oder Ausstattungen sowie Schilder, Markisen und Außenreklame und Schaukästen, die der Mieter angebracht hat, sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen und der alte Zustand ist vom Mieter auf seine Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Gegenstände werden vom Vermieter oder mit dessen schriftlichem Einverständnis unmittelbar vom Nachmieter übernommen. In diesem Falle der unmittelbaren Übernahme durch den Nachmieter entfällt das Wegnahme Recht des Mieters im Verhältnis zum Vermieter entschädigungslos.

9. Für alle Beschädigungen innerhalb des Mietgegenstandes ist der Mieter verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, beauftragten Handwerkern des Mieters hervorgerufen wurden. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude, die von dem Mieter, seinen Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, beauftragten Handwerkern oder von Nutzern im Rahmen des nach § 2 Ziff.1 vereinbarten Nutzungszwecks verursacht wurden, hat der Mieter zu vertreten. Diese sind vom Mieter unaufgefordert unverzüglich zu beseitigen.

10. Bei Gefahr im Verzug ist jede Partei verpflichtet, die die Gefahr beseitigenden Maßnahmen unverzüglich zu veranlassen.

§11 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten steht die Besichtigung des Mietobjektes zu Geschäftszeit des Mieters nach vorheriger Anmeldung frei, um sich anlassbezogen über den Zustand der Mietsache zu unterrichten. Für Gefahrenfälle ist dem Vermieter jederzeit Zutritt zu ermöglichen.

2. Unabhängig davon informiert der Vermieter den Mieter unverzüglich über den aufgetretenen Gefahrenfall und die etwa getroffenen Veranlassungen, spätestens an dem auf den Gefahrenfall folgenden nächsten Werktag.

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstands oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
2. Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstandes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.
3. Die Ausführung von Arbeiten gemäß den Absätzen 1 und 2 ist vorher mit dem Mieter abzustimmen, außer, wenn dies bei Gefahr im Verzug nicht möglich ist. Der Beginn sonstiger Arbeiten gemäß den Absätzen 1 und 2 ist dem Mieter so frühzeitig, wie den Umständen möglich, jedoch mindestens unter Wahrung einer Frist von 2 Monaten im Voraus schriftlich anzukündigen. Ausgenommen davon sind bei Bedarf Arbeiten zur Abwendung drohender Gefahren oder zur dringlichen Beseitigung von Schäden. Entsprechendes gilt bei Arbeiten des Vermieters, die in Umsetzung behördlicher Auflagen erforderlich werden. Solche Arbeiten ermöglicht der Mieter nach Abstimmung kurzfristig.
4. Wegen Maßnahmen gemäß Abs. 1 und 2 stehen dem Mieter Minderungsansprüche zu, falls die Maßnahmen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebs des Mieters verbunden sind oder den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise ausschließen. Schadensersatzansprüche des Mieters bestehen nur im Falle vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Tätigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen.

§ 18 Außerordentliche Kündigung

1. Beiden Vertragsparteien steht das Recht zur fristlosen Kündigung nur aus wichtigem Grunde zu. Als wichtiger Grund gilt neben den gesetzlichen Bestimmungen: für den Vermieter
 - a) wiederholte, schuldhafte, unpünktliche Mietzahlung des Mieters,
 - b) ungenehmigte Änderung des Nutzungszweckes, für den Mieter, ohne das es auf ein Vertreten müssen ankommt:
 - c) vollständige Streichung der Fördermittel durch das Land
 - d) Wegfall Vertragszweck
2. Einer Kündigung nach Abs. 1 wegen vertragswidrigem Verhalten muss eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung durch die kündigende Vertragspartei vorausgehen.
3. Wird außerordentlich fristlos gekündigt aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und kann das Objekt nicht oder nur zu einem geringeren Mietpreis vermietet werden, so haftet der Mieter bis zum regulären Vertragsende für die Mietdifferenz oder den Mietausfall

§ 19 Schriftformklausel

Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform