



Mietvertrag zur Vermietung einer Kindertagesstätte

Zwischen

Große Kreisstadt Borna

Markt 1

04552 Borna

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Oliver Urban

(Vermieterin)

und

.....

.....
(Mieterin)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

I. Präambel

Die Vermieterin errichtet auf den im Grundbuch von Borna eingetragenen Flurstücken 650/12 und 650/9 der Gemarkung Borna eine Kindertagesstätte mit 110 Plätzen, davon 65 Kindergartenplätze und 45 Kinderkrippenplätze (nachstehend auch „**Gebäude**“ genannt). Der Roh- und der Innenausbau des Gebäudes wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt. Die Vermieterin ist Grundstückseigentümerin.

Die Vermieterin stellt das Gebäude nebst Außenflächen und Pkw-Stellplätzen für die bestimmungsgemäße Nutzung zur Betreibung einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Sie erhält den Namen „Wyhrafüchse“.

II. Mietgegenstand

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über eine Außenanlage. Die entsprechenden Anschlüsse, mit Ausnahme von Telekommunikation und Internet, sind vorhanden. Das vermietete Gebäude nebst den Außenflächen und Pkw-Stellplätzen gemäß den nachstehenden Regelungen werden gemeinsam auch als „**Mietgegenstand**“ bezeichnet.

Die gemäß den folgenden Bestimmungen beigefügten Pläne sind Bestandteil dieses Vertrags. Eventuell in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und andere Details sind unverbindlich und dienen nicht der Beschreibung der Ausstattung des Mietgegenstands. Die Angaben in den Anlagen zu diesem Mietvertrag stellen keine Zusicherung oder Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Gebäude:

Vermietet wird ein Gebäude als Kindertagesstätte auf dem genannten Grundstück.

Die Mietfläche in dem Gebäude beträgt ca. **1.420 Quadratmeter**, davon ca. 1.176 m² Nutzfläche. Die Außenfläche hat eine Größe von ca. 2.400 m².

Das Gebäude ist in der Anlage 1 durch farbliche Umrandung gekennzeichnet.

Das Gebäude ist barrierefrei und verfügt über eine Aufzugsanlage. Die Wärmeversorgung wird über Fernwärme bereitgestellt.

Brandschutztechnisch ist das Gebäude voll erschlossen und mit einer Brandmeldeanlage, einer Rauchwarnanlage und einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet. Alle Anlagen sind geprüft und betriebsbereit.

Sonstige Bestimmungen zum Mietgegenstand:

1. Der Mieterin ist bekannt, dass das Gebäude und die Außenflächen bei Unterzeichnung dieses Vertrags noch nicht fertiggestellt sind und dass daher Abweichungen des tatsächlichen Zuschnitts, der Lage und Größe des fertiggestellten Mietgegenstandes von den vorstehenden Vereinbarungen möglich sind.

Bei den Angaben zur Größe des Mietgegenstandes handelte es sich lediglich um Angaben zur unverbindlichen Beschreibung des Mietgegenstandes. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die Flächengröße nicht als Beschaffenheitsmerkmal des Mietgegenstands vereinbart werden soll. Ansprüche wegen einer Abweichung der Größe des Mietgegenstandes sind daher ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch für Schadenersatzansprüche und ein außerordentliches Kündigungsrecht der Mieterin. Für die Miete gilt jedoch Abschnitt VII Ziff. 1.

Ansprüche wegen sonstiger Abweichungen des fertiggestellten Mietgegenstandes hinsichtlich Lage oder Zuschnitt von den vorstehenden Vereinbarungen können nur geltend gemacht werden, wenn der Gebrauch des Mietgegenstandes dadurch erheblich beeinträchtigt wird.

2. Der Mietgegenstand erfüllt zum Zeitpunkt des Mietbeginns die von der Vermieterin geschuldeten Anforderungen für den Betrieb der Mieterin im Rahmen des in Abschnitt III. Ziff. 1 genannten Mietzwecks im üblichen Umfang. Alle behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen, die den Mietzweck und den Betrieb der Mieterin betreffen – auch soweit diese erst nach Mietbeginn erforderlich werden – hat die Mieterin selbst, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen und während der Mietdauer aufrecht zu erhalten; hiervon ausgenommen sind behördliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Konzessionen, die den Mietgegenstand selbst oder dessen Lage betreffen.
Die Mieterin ist insoweit insbesondere zur Einholung und zur Aufrechterhaltung der erforderlichen Genehmigung nach § 75 SGB VIII / § 19 LJH verpflichtet. Die Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe ist auf Verlangen der Vermieterin jederzeit nachzuweisen.
3. Für das oben genannte Gebäude erhält die Mieterin bis zu 50 Stück Transponder für die Schließanlage. Der Verlust von diesen ist der Vermieterin anzuzeigen und durch diese auf Kosten der Mieterin zu ersetzen. Das elektronische Schließsystem des Gebäudes darf nur mit Zustimmung der Vermieterin getauscht oder verändert werden.
4. Die Vermieterin ist im Besitz eines weiteren Transponders für das Gebäude.
5. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand des Mietgegenstandes und wird im Wege eines Nachtrags in modifizierter Textform diesem Mietvertrag als Anlage beigelegt. Eine Unterzeichnung des Übergabeprotokolls durch die Vermieterin oder eine Beifügung zu diesem Mietvertrag stellt kein Anerkenntnis der Vermieterin bezüglich etwaiger im Übergabeprotokoll bezeichneter Mängel dar. Soweit keine Mängel im Übergabeprotokoll enthalten sind, erkennt die Mieterin den Zustand des Mietgegenstands mit

Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an, ausgenommen verborgene Mängel.

6. Die Mieterin hat eigenverantwortlich für den Abschluss von Versorgungsverträgen mit den jeweiligen Anbietern zu sorgen, insbesondere hinsichtlich der Bereitstellung von Fernwärme, Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Pflege und Reinigung des Mietgegenstands, Bekämpfung von Ungeziefer, Stromversorgung, Internetanschluss, Betrieb des Personenaufzugs und der Müllbeseitigung.
7. Die voraussichtliche Adresse „An der Wyhra 1“ wird durch die Vermieterin bei vollständiger Errichtung des Gebäudes per Bescheid kostenfrei vergeben.

III. Mietzweck, Verkehrssicherungspflicht, Untervermietung

1. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung zur Betreibung einer Kindertagesstätte. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand während der Laufzeit des Mietvertrags im Rahmen des Mietzwecks zu nutzen.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Die anfallenden Anlieger- und Verkehrssicherungspflichten einschl. Winterdienst für den Mietgegenstand obliegen der Mieterin. Es wird klargestellt, dass die Mieterin insbesondere auch entsprechend den jeweiligen behördlichen Vorschriften die Gehwege und Zugangswege zum Objekt regelmäßig zu reinigen, von Schnee und Eis freizuhalten und zu streuen hat. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, die der Mieterin nach dieser Ziff. 2 zukommen, auf erstes Anfordern freizustellen.
3. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Vermieterin ist die Mieterin nicht zu einer Untervermietung an Dritte oder zur anderweitigen Nutzung der Mieträume berechtigt. Eine Untervermietung muss sich stets im Rahmen des Mietzwecks halten. Das Sonderkündigungsrecht der Mieterin gemäß § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB ist für den Fall, dass die Vermieterin die Zustimmung verweigert, ausgeschlossen.

In jedem Fall der Untervermietung tritt die Mieterin schon jetzt die ihr gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen aus dem Untermietverhältnis sicherungshalber an die Vermieterin ab. Die Vermieterin nimmt die Abtretung hiermit an.

Im Falle einer unbefugten Untervermietung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats ab Aufforderung durch die Vermieterin in Textform, das Untermietverhältnis beendet. Geschieht dies nicht, kann die Vermieterin das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

Im Fall einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet die Mieterin für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem sie den Gebrauch des Mietgegenstands überlassen hat.

IV. Ausstattung der Mieträume

Die Mieterin übernimmt die Räume komplett eingerichtet.

V. Mietzeit und ordentliche Kündigung, Übergabe

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe voraussichtlich am 1. Juni 2026.

Es wird für die Dauer geschlossen, für die der Mieter als Träger die Kindertagesstätte führt.

Das Mietverhältnis kann bei Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten bis zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden (Sonderkündigungsrecht), wenn

- a) der Mieter den Betrieb der Kindertagesstätte nicht mehr aufrechterhalten kann
- b) wegen Änderung der einschlägigen Rechtsvorschriften oder aus anderen wichtigen Gründen dieser Vertrag nicht fortgesetzt werden kann.

Die Kündigungsfrist gilt als gewahrt, wenn das Kündigungsschreiben noch am 3. Werktag des ersten zur Kündigungsfrist gehörenden Monats bei dem anderen Vertragspartner eingeht.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall, dass die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstands nach Ablauf der Mietzeit oder einer sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses fortsetzt (§ 545 BGB) ist ausgeschlossen.

Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

VI. Fristlose Kündigung

Für die fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

VII. Mietzins

1. Die monatliche Netto-Grundmiete beträgt **4.704 Euro**

in Worten: **viertausendsiebenhundertvier** EURO, das entspricht 4,00 € / m² Nutzfläche.

Die Miete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an die Vermieterin auf das folgende Konto der Stadt Borna bei der Deutschen Kreditbank AG Berlin zu überweisen:

IBAN: DE53 1203 0000 0001 3064 48
BIC: BYLADEM1001

Die Angabe des Verwendungszwecks wird der Mieterin nach Eingehung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin mitgeteilt.

2. Folgende Nebenabgaben hat die Mieterin innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:

- a. die Kosten für die Gebäudeversicherung nach tatsächlicher Berechnung und auf Nachweis.

Die sonstigen Kosten für den Betrieb des Gebäudes und des Grundstücks im Sinne der Betriebskostenverordnung und insbesondere für folgende Punkte trägt die Mieterin eigenverantwortlich und unmittelbar. Sie werden daher nicht von der Vermieterin erhoben. Dies umfasst insbesondere:

Die Kosten

- a. der Wasserver- und entsorgung sowie der Grundstücksentwässerung
- b. für den Betrieb der zentralen Heizungsversorgung einschließlich der Abgasanlage
- c. der gewerblichen Lieferung von Wärme (Energie-Contracting abgeschlossen)
- d. für den Betrieb der Warmwasserversorgungsanlage bzw. eigenständig gewerblichen Lieferung von Warm-/Kaltwasser
- e. Reinigung und Wartung von Warm-/Kaltwassergeräten
- f. für verbundene Heizungs- und Warm-/Kaltwasserversorgungsanlagen
- g. für den Betrieb des Personenaufzugs
- h. für Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- i. für Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung und Hauswart
 - j. für die Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung
 - k. für Sach- und Haftpflichtversicherungen
 - l. Verstopfungsbeseitigungen im Kanalsystem bis zum Übergabeschacht,
 - m. für die Wartungen der gebäudetechnischen Einrichtungen, dem Mobiliar, zur Küche, im Bereich des Brandschutzes und der Gebäudesicherheit.
3. Sämtliche Wartungsverträge werden an die Mieterin übergeben, diese übernimmt die damit zusammenhängenden Organisationen und trägt die damit anfallenden Kosten.
 4. Aufgrund der Umsatzsteuerfreiheit der Leistungen der Mieterin gemäß § 4 Nr. 21 UstG optiert die Vermieterin nicht zur Umsatzsteuer. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei.
 5. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei Zahlungsverzug werden Mahnkosten für jede schriftliche Mahnung berechnet. Die Mahnkosten betragen pro Mahnung in Höhe von 10,00 €. Im Übrigen gilt § 288 BGB entsprechend.

VIII. Zurückbehaltungsrecht, Aufrechnung, Minderung, Haftung des Vermieters

1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, die Miete zu mindern, es sei denn, das Mietminderungsrecht ist nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
2. Die Mieterin kann gegenüber den Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn ihre Forderung oder ihr Zurückbehaltungsrecht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
3. Eine Aufrechnung kann nur erklärt und ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Mietminderung können nur geltend gemacht werden, wenn die Mieterin der Vermieterin diese Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt hat.
4. Das Recht der Mieterin zur Geltendmachung von Gegen- oder Rückforderungsansprüchen, insbesondere solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB), bleibt unberührt.
5. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder Naturereignisse oder sonstige von ihr nicht zu vertretende Vorkommnisse, insbesondere Streik, Aussperrung, Demonstration oder Störungen von Infrastruktureinrichtungen verursacht worden sind. Schadensersatzansprüche der Mieterin wegen von der Vermieterin nicht zu vertretenden Immissionen, Störungen der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Mietgegenstands sind ausgeschlossen.
6. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung der Vermieterin wegen anfänglicher Mängel gemäß § 536a Absatz 1, Alternative 1 BGB wird ausgeschlossen.
7. Verletzt die Vermieterin schuldhaft eine vertragswesentliche Pflicht, so haftet sie – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – für den dadurch entstehenden Schaden der Mieterin. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung der Vermieterin – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des typischen und vorhersehbaren Schadens beschränkt.

Vertragswesentliche Pflichten der Vermieterin sind die Gebrauchsüberlassung, die Gewährung des Zugangs zum Mietgegenstand, die Instandhaltung und Instandsetzung – soweit nach diesem Vertrag die Vermieterin dazu verpflichtet ist –, sowie

vermieterspezifische Verkehrssicherungspflichten betreffend die Gebäudesubstanz. Bei der Verletzung anderer als der in dieser Ziff. 7 genannten vertragswesentlichen Pflichten haftet die Vermieterin nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz auf Schadensersatz.

8. Sofern und soweit die Haftung der Vermieterin nach den vorstehenden Bestimmungen ausgeschlossen bzw. beschränkt ist, gilt dies auch für den Ersatz mittelbarer Schäden (entgangener Gewinn) sowie für Ansprüche gegen gesetzliche Vertreter, Gesellschafter, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen der Vermieterin.
9. Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung der Vermieterin nach diesem Vertrag gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Sie gelten auch nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

IX. Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf die Mieterin nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin vornehmen lassen. Erteilt die Vermieterin ihre Zustimmung, so ist die Mieterin für die Einholung von etwaigen behördlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle dafür anfallenden Kosten zu tragen. Die Kosten für bauliche Veränderungen durch die Mieterin sind von dieser zu tragen. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen und die sie zu vertreten hat.
2. Bauliche Veränderungen der Mieterin sind auf Verlangen der Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten der Mieterin zu beseitigen und der Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses ist wiederherzustellen. Die Mieterin hat weder während noch nach Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für bauliche Veränderungen bzw. auf Wertersatz.
3. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die notwendigerweise zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Gebäudes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, kann die Vermieterin auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Gebäudes oder zur Beseitigung von Schäden, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Mieterin vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb der Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen. Maßnahmen nach dieser Ziff. 3 sind von der Mieterin zu dulden. Die Mieterin ist nicht zur Minderung der Miete und zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen berechtigt. Die Vorschriften der §§ 555d, 555e, 578 BGB sind abbedungen.
4. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die die Mieterin beeinträchtigen könnten, hat die Vermieterin sie möglichst so rechtzeitig zu verständigen, dass die Mieterin Vorkehrungen zur Weiterführung ihres Betriebes treffen kann. Die Mieterin hat den betroffenen Teil des Mietgegenstands zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
5. Die Mieterin haftet für Schäden am Mietgegenstand und der zu ihm gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die nach dem Einzug durch die Mieterin, ihren Beauftragten, Besuchern, Kindern, Angestellten sowie die von ihr beauftragten Erfüllungsgehilfen verursacht werden.

X. Betreten der Mietsache

1. Die Vermieterin darf das Gebäude nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bei Gefahr im Verzug auch in Abwesenheit der Mieterin, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.
2. Die Vermieterin behält sich ein Betretungsrecht aller Räume des Gebäudes und des Grundstücks nach vorheriger Anzeige von mindestens 1 Werktag auch außerhalb der Geschäftszeiten vor. Die Frist kann nach individueller Absprache verkürzt werden. Ziff. 1 gilt entsprechend.

XI. Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Die Vermieterin übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach und Fach. "Dach" in diesem Sinne ist die Dachkonstruktion nebst Eindeckung und Zubehör (z.B. Dachrinnen). "Fach" in diesem Sinne sind die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, Stützen, Pfeiler, Geschossdecken und tragende Wände), die Fassade nebst Fassadenverkleidung und der/die Schornstein/e sowie Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in den Mietgegenstand. Nicht hiervon erfasst ist die Verglasung der Fenster nebst Beschlagteilen und sonstige mechanisch bewegliche Teile. Ebenfalls nicht umfasst sind sämtliche Außentüren und -tore sowie Eingangsportale.
2. Die Mieterin erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) des Mietgegenstandes zu übernehmen, soweit nicht die Vermieterin verpflichtet ist. Alle damit verbundenen Kosten obliegen der Mieterin.
3. Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung trifft die Mieterin nicht, wenn deren Erforderlichkeit nicht auf ihrem Mietgebrauch beruht oder nicht durch sie, bei ihr beschäftigte Personen oder sonstige Dritte hervorgerufen wurde, die durch sie in Berührung mit dem Mietgegenstand gekommen sind (insbesondere Lieferanten, Kunden, Schüler oder Besucher der Mieterin). Es wird klargestellt, dass die Mieterin auch nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet ist, soweit die Vermieterin gegenüber den ausführenden Unternehmen oder Handwerkern Mangelbeseitigungs- oder Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit der Errichtung des Mietgegenstandes geltend machen kann.
4. Instandhaltung im Sinne dieses Mietvertrags umfasst die Maßnahmen zur Erhaltung der Tauglichkeit zum bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstands, um Schäden durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zu vermeiden, einschließlich der laufenden Wartung.
Instandsetzung umfasst die über die Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Tauglichkeit des Mietgegenstands zum bestimmungsgemäßen Gebrauch, einschließlich der Reparatur und des im Rahmen von Reparaturen erforderlichen Austauschs einzelner Bauteile, nicht jedoch die vollständige Erneuerung einer Einrichtung oder Anlage (Neubeschaffung).
5. Die Mieterin ist auf ihre Kosten zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im Inneren des Gebäudes verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen zählen die Erneuerung des Innenanstrichs der Wände, Decken, Türen, Fenster, Heizkörper und eine fachgerechte Reinigung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen sind, soweit dies nach dem Zustand des Mietgegenstands erforderlich ist, in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.
Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt die Mieterin jedoch nur, soweit die Abnutzungen auf ihrem Mietgebrauch beruhen oder sonst durch sie, bei ihr beschäftigte Personen oder sonstige Dritte hervorgerufen wurden, die durch sie in Berührung mit dem Mietgegenstand gekommen sind (insbesondere Lieferanten, Kunden, Schüler oder Besucher der Mieterin).
Die Vermieterin ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

6. Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Sie wird den Mietgegenstand in einem jederzeit funktionsfähigen und zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Etwaige Schäden wird sie der Vermieterin unverzüglich mitteilen. Für etwaige durch eine nicht rechtzeitige Mitteilung verursachte Schäden ist die Mieterin ersatzpflichtig.
Die Mieterin ist verpflichtet, die in dem Mietgegenstand vorhandenen Heizeinrichtungen während der Heizperiode zu nutzen, um Frostschäden zu vermeiden.

XII. Versicherungen

1. Die Mieterin ist verpflichtet, auf ihre Kosten folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a. Betriebshaftpflichtversicherung,
 - b. Glasversicherung
 - c. Schutz gegen Vandalismus
2. Die Mieterin wird der Vermieterin den Bestand dieser Versicherungen auf Anforderung nachweisen.
3. Die Mieterin trägt für die Einhaltung der Sicherheit des Mietgegenstandes die Verantwortung. Nach Beendigung der täglichen Nutzung des Mietgegenstandes hat die Mieterin für das ordnungsgemäße Verschließen zu sorgen.
4. Sie hält die gesetzlichen Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen bezüglich des Mietgegenstandes ein.

XIII. Außenanlagen

1. Die Mieterin ist für die regelmäßige Pflege und Gestaltung der mitvermieteten Freiflächen sowie für die Wartung, regelmäßige Überprüfung und Instandhaltung der darauf befindlichen Spielanlagen verantwortlich.
2. Die Mieterin ist verantwortlich dafür entsprechende Pflegeverträge abzuschließen.
3. Die Mieterin haftet für Schäden, die durch Verletzung ihm obliegender Wartungspflichten schuldhaft verursacht werden.

XIV. Sachen der Mieterin

1. Die Mieterin versichert, dass die Sachen, die sie in die Mieträume einbringen wird, in ihrem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

XV. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin den Mietgegenstand ordnungsgemäß gereinigt zurückzugeben. Die von der Mieterin vorzunehmenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die von der Mieterin durchzuführenden Schönheitsreparaturen sind spätestens rechtzeitig vor Rückgabe durchzuführen. Etwaige von der Mieterin oder ihren Erfüllungsgehilfen verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
2. Hat die Mieterin bauliche Veränderungen vorgenommen, so hat sie diese auf Verlangen der Vermieterin auf ihre Kosten zu beseitigen und den Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses wiederherzustellen.

3. Einrichtungen, mit denen die Mieterin den Mietgegenstand versehen hat, sind vor Beendigung des Mietverhältnisses wegzunehmen. Die Vermieterin kann jedoch verlangen, dass diese Einrichtungen in dem Mietgegenstand verbleiben, wenn sie der Mieterin den Zeitwert der Einrichtungen erstattet.

XVI. Werbemaßnahmen

Die Mieterin ist zur Anbringung eines Schildes an der von dem Vermieter bezeichneten Fläche berechtigt. Dabei hat er die gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Anordnungen zu beachten.

XVII. Verschwiegenheitspflicht

Die Vertragspartner verpflichten sich, über alle Vertragsinhalte, auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Stillschweigen zu bewahren, sofern keine gesetzliche Pflicht zur Offenlegung verletzt wird oder die Offenlegung für den Geschäftsbetrieb zwingend erforderlich ist. Die Verschwiegenheitspflicht bezieht sich nicht auf solche Kenntnisse, die jedermann zugänglich sind und deren Weitergabe für die Vertragspartner ersichtlich ohne Nachteil ist.

XVIII. Sonstiges

1. Dieser Mietvertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen über das Mietverhältnis. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags und seiner Anlagen bedürfen der Schriftform.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht. An die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige Regelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verbundenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt. Im Falle einer unerkannten Lücke in diesem Vertrag gilt dies entsprechend.

XIX. Vertragsunterlagen

Bestandteile des Mietvertrags sind folgende Anlagen:

- Anlage 1** Lageplan mit Gebäude und Außenflächen
Anlage 2 Lageplan Außenflächen und Pkw-Stellplätze

Sofern und soweit einzelne Regelungen oder Bestimmungen in den vorgenannten Anlagen im Widerspruch zu Regelungen oder Bestimmungen in den vorstehenden Abschnitten I bis XX stehen sollten oder sonst von diesen abweichen sollten, gelten vorrangig die in den Abschnitten I bis XX enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieterin
Oliver Urban

.....
Unterschrift Mieterin