



Mietvertrag zur Vermietung einer Berufsfachschule für Pflegefachkräfte

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 wird auf den im Grundbuch von Borna, Blatt 1923 unter BV lfd. Nr. 12 und Blatt 3 unter BV lfd. Nr. 899 eingetragenen Flurstücken 650/12 und 677/4 der Gemarkung Borna eine Berufsfachschule für Pflegefachkräfte errichten (nachstehend auch „Gebäude“ genannt). Der Roh- und der Innenausbau des Gebäudes wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt. Die Vermieterin ist Grundstückseigentümerin.

Das Objekt wird mit Fördermitteln nach der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Gewährung von Zuwendungen nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen (RL InvKG) vom 04.05.2021 realisiert. Es unterliegt einer Fördermittelbindung von 12 Jahren, weshalb der Mietgegenstand mindestens für diesen Zeitraum bestimmungsgemäß als berufliche Ausbildungs- oder Weiterbildungsstätte für Pflegefachkräfte genutzt werden muss. Der Schwerpunkt muss auf einer nicht wirtschaftlichen, das heißt staatlichen Berufs-(Erst-)Ausbildung liegen. Der Anteil an honorierter Ausbildung (Bezahlte-Ausbildung) muss weniger als 20 Prozent betragen. Auf Abschnitt III. Ziff. 1 wird verwiesen.

Als Pflegefachkräfte werden alle Personen verstanden, die hilfsbedürftige oder kranke Menschen aller Altersgruppen betreuen oder versorgen. Der Mieterin muss eine Genehmigung nach der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus über die Genehmigung und Anerkennung von Schulen in freier Trägerschaft (Sächsische Freie-Träger-Schulverordnung – SächsFrTrSchulVO) erteilt worden sein. Das Bestehen der Genehmigung ist auf Verlangen der Vermieterin jederzeit nachzuweisen. Auf Abschnitt 2 Ziff. 2 (Sonstige Bestimmungen zum Mietgegenstand) wird verwiesen.

Die Vermieterin stellt das Gebäude nebst Außenflächen und Pkw-Stellplätzen gemäß nachstehendem Abschnitt II. für die bestimmungsgemäße Nutzung gemäß Abschnitt III. zur Verfügung.

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 das auf den in der Präambel genannten Grundstücken zu errichtende Gebäude der Berufsfachschule für Pflegekräfte

Die Mietfläche in dem Gebäude beträgt insg. ca. **2.318,77 Quadratmeter**, davon ca. 1.625 m² Nutzfläche.

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

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

Das Gebäude verfügt über eine eingebaute Küche für den Aufenthaltsraum im Erdgeschoss.

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

Außenflächen:

Zum Mietgegenstand gehören die im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Außenflächen mit einer Fläche von ca. **2.200 Quadratmetern**. Die Außenflächen verfügen über insgesamt 68 Stellplätze für Fahrräder.

Pkw-Stellplätze:

Auf dem an die in der Präambel genannten Flurstücke östlich angrenzenden Grundstück werden insgesamt 70 befestigte Stellplätze errichtet.

Von diesen Stellplätzen sind insgesamt 54 Pkw-Stellplätze (davon ein Stellplatz mit der Möglichkeit zur Nutzung einer Ladesäule für Elektromobilität und ein Stellplatz für behindertengerechte Nutzung) Bestandteil des Mietgegenstandes.

Eine verbindliche Zuordnung konkreter Stellplätze erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, voraussichtlich nach Fertigstellung des Mietgegenstandes. Die Lage der Pkw-Stellplätze werden die Parteien in einem formgerechten Nachtrag zum Mietvertrag dokumentieren. Bis zur endgültigen Zuordnung erfolgt die Nutzung durch die Mieterin in Abstimmung mit der Vermieterin.

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 handelt 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 der SächsFrTrSchulVO verpflichtet. Das Bestehen der Genehmigung ist der Vermieterin auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

3. Für das oben genannte Gebäude erhält die Mieterin bis zu 90 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 gemäß Abschnitt XX. Ziff. 2 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 „Altenburger Straße 41“ wird durch die Vermieterin bei vollständiger Errichtung des Gebäudes per Bescheid kostenfrei vergeben.

III. Mietzweck, Verkehrssicherungspflicht, Untervermietung, unentgeltliche Überlassung von Teilflächen an den Vermieter bei Wahlen

1. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Berufsfachschule für Pflegekräfte. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand während der Laufzeit des Mietvertrags im Rahmen des Mietzwecks zu nutzen.

Der Schwerpunkt der Nutzung des Mietgegenstandes durch die Mieterin muss auf einer nicht wirtschaftlichen, das heißt staatlichen Berufs-(Erst-)Ausbildung liegen. Der Anteil an honorierter Ausbildung (Bezahlte-Ausbildung) muss weniger als 20 Prozent betragen.

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.

4. Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin Teilflächen des Mietgegenstandes (den Haupteingang, das Foyer und die Cafeteria der Berufsfachschule) als Wahllokal zur Durchführung von Wahlen nach angemessener Vorankündigung durch die Vermieterin zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung durch die Vermieterin gemäß dieser Ziff. 4 erfolgt unentgeltlich. Die Mieterin stellt sicher, dass die Räumlichkeiten während der Durchführung der Wahlen (einschließlich eines Vorbereitungszeitraums und eines Zeitraums nach Schließung der Wahllokale zur Auszählung der Stimmen, etc.) zur Verfügung stehen und alle notwendigen Maßnahmen der Vermieterin zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl (z. B. Aufstellung von Tischen, Stühlen, Wahlurnen, etc.) ermöglicht werden. Die Mieterin verpflichtet sich, den Zugang für Wahlberechtigte zu ermöglichen und die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Vermieterin zu dem vorgenannten Zweck sicherzustellen.

Eine etwaige Beeinträchtigung des laufenden Betriebs durch diese Nutzung ist von der Mieterin hinzunehmen. Die Mieterin ist insoweit nicht zur Minderung der Miete berechtigt.

IV. Ausstattung der Mieträume

Die Mieterin übernimmt die Räume in dem im Übernahmeprotokoll notierten Zustand, die Einrichtung dieser obliegt der Mieterin.

Den etwaigen mieterseitigen (weiteren) Innenausbau des Gebäudes (Mieterausbaumaßnahmen) führt die Mieterin auf ihre eigenen Kosten durch. Für die Ausbaumaßnahmen der Mieterin gilt Abschnitt XI.

Sämtliche für etwaige Mieterausbaumaßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen wird die Mieterin selbst, auf eigene Kosten und eigenes Risiko einholen.

V. Mietzeit und ordentliche Kündigung, Übergabe

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe, voraussichtlich am 4. Juli 2026, spätestens jedoch am 15. August 2026, und endet zum Monatsende nach dem Ablauf von 12 Jahren, unabhängig davon, ob die Übergabe zum Monatsersten oder im Laufe eines Monats erfolgt („Festmietzeit“). Die Festmietzeit endet somit voraussichtlich mit Ablauf des 31. Juli 2038.

Bis zum spätesten Übergabetermin kann die Mieterin keinerlei Ansprüche wegen einer nicht rechtzeitigen Übergabe gegenüber der Vermieterin geltend machen und den Mietvertrag nicht kündigen. Die Vertragsparteien werden den Übergabetermin in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag in modifizierter Textform gemäß Abschnitt XX. Ziff. 2 dokumentieren.

Während der Festmietzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Der Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung gilt auch schon ab Unterzeichnung dieses Mietvertrags. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums durch schriftliche Erklärung von einer Vertragspartei gekündigt wird. Entscheidend für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang des Kündigungsschreibens.

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.

Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand bei Übergabe zu übernehmen, es sei denn, es bestehen Mängel, die eine Nutzung des Mietgegenstands zu dem vereinbarten Mietzweck ausschließen. Die Übergabe gilt auch ohne Mitwirkung der Mieterin als erfolgt, wenn die Mieterin den Mietgegenstand nutzt.

VI. Fristlose Kündigung

1. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn unter anderem
 - a) die Mieterin mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
 - b) die Mieterin trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
 - c) nach Vertragsschluss eine wesentliche Verschlechterung in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieterin eintritt. Diese werden vermutet, wenn Pfändungen oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgebracht werden, die die Ansprüche der Vermieterin gefährden oder
 - d) die Mieterin gegen die Betriebspflicht gemäß Abschnitt III. Ziff. 1 verstößt oder
 - e) der Mieterin die für den Betrieb der Berufsfachschule in dem Mietgegenstand erforderliche Genehmigung nach der SächsFrTrSchulVO versagt oder entzogen wird.
2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus § 543 BGB bleiben im Übrigen unberührt.
3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

VII. Mietzins

1. Die monatliche Netto-Grundmiete beträgt **23.654,47 Euro**.

in Worten: **dreiundzwanzigtausendsechshundertvierundfünfzig EURO und siebenundvierzig CENT**

Die Miete wurde auf Grundlage der voraussichtlichen Baukosten ermittelt. Sollte sich nach der Fertigstellung des Mietgegenstandes herausstellen, dass die tatsächlichen Baukosten niedriger sind, wird die Vermieterin eine entsprechende Anpassung der Miete vornehmen. Die endgültige Miethöhe werden die Parteien in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag in modifizierter Textform gemäß Abschnitt XX. Ziff. 2 festhalten.

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 anteilige Grundsteuer, sofern diese tatsächlich anfällt. Zum Nachweis legt die Vermieterin der Mieterin den entsprechenden Grundsteuerbescheid für das Kalenderjahr vor.
 - b. 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 10,00 €. Im Übrigen gilt § 288 BGB entsprechend.

VIII. Anpassung des Mietzinses

1. Nach Ablauf der Festlaufzeit sind die Parteien verpflichtet, eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Marktmiete für vergleichbare gewerbliche Mietobjekte mit gleichartiger Nutzung (Berufsfachschule oder vergleichbare Bildungszwecke) zu verhandeln. Maßgeblich ist das zum Zeitpunkt des Anpassungsverlangens am Markt übliche Mietniveau unter Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, Größe und Art der Nutzung des Mietobjekts.

Kommt innerhalb von drei (3) Monaten nach Ablauf der Festlaufzeit keine Einigung über die neue Miethöhe zustande, wird die Miete durch einen von der Industrie- und Handelskammer oder einer vergleichbaren neutralen Institution zu benennenden

Sachverständigen verbindlich festgesetzt. Der Sachverständige ist an die in dieser Ziff. 1 genannten Kriterien gebunden. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien jeweils zur Hälfte.

Bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der neuen Miete ist die Mieterin verpflichtet, die zuletzt vereinbarte Miete weiter zu zahlen. Eine etwaige Differenz zur festgesetzten Miete wird nachgezahlt bzw. verrechnet, sobald die neue Miete feststeht.

2. Nach dem Ablauf der Festmietzeit gilt außerdem die folgende Wertsicherungsklausel: Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100) gegenüber dem für den Monat des Ablaufs der Festmietzeit veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben, ohne dass es einer Mietanpassungserklärung der Vermieterin oder des Mieters bedarf. Die Mietanpassung wird wirksam mit dem Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Verbraucherpreisindex den entsprechenden Stand erstmals erreicht hat. Klarstellend wird festgehalten, dass maßgeblich für die Mietanpassung der Monat ist, für den der entsprechend geänderte Verbraucherpreisindex veröffentlicht wird, nicht der Monat der Veröffentlichung. Unabhängig von der Indexveränderung gerät die Mieterin erst einen Monat nach Zugang einer konkreten Berechnung der Vermieterin in Textform in Zahlungsverzug.
3. Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.
4. Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe der Ziff. 2, wobei jeweils auf den Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung als Ausgangsindex abzustellen ist.
5. Haben die von der Mieterin auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

IX. Mietkaution

Die Mieterin leistet spätestens zwei Wochen vor Mietbeginn eine Kautions in Höhe von drei Netto-Monatsmieten, somit in Höhe von voraussichtlich EUR 70.963,41. Die Kautions wird durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft erbracht. Tauglicher Bürge kann nur eine Großbank oder ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut, jeweils mit Sitz innerhalb der Europäischen Union, sein. Die Bürgschaftsurkunde ist der Vermieterin auszuhändigen. Sie hat die Verpflichtung des Kreditinstituts zu enthalten, auf erste Anforderung der Vermieterin und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.

Erhöht oder vermindert sich die monatlich geschuldete Miete um mehr als 15 %, ist die Bankbürgschaft auf Verlangen einer Vertragspartei entsprechend anzupassen.

Die Vermieterin darf sich für Forderungen, die sie gegen die Mieterin während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erlangt hat, aus der Mietkaution befriedigen. Die Mieterin ist bei Inanspruchnahme der Mietkaution verpflichtet, diese unverzüglich wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Übergabe des Mietgegenstands zu verweigern, wenn die Mieterin die Mietkaution nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe des Mietgegenstands ist die Mieterin zur Zahlung der Miete ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem

die Übergabe bei rechtzeitiger Stellung der Mietkaution hätte stattfinden können. Das außerordentliche Kündigungsrecht der Vermieterin bleibt unberührt.

X. 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.

XI. 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, Schülern, Angestellten sowie die von ihr beauftragten Erfüllungsgehilfen verursacht werden.

XII. Betreten der Mietsache

1. Die Vermieterin darf die Geschäftsräume 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 3 Werktagen auch außerhalb der Geschäftszeiten vor. Die Frist kann nach individueller Absprache verkürzt werden. Ziff. 1 gilt entsprechend.

XIII. 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 ist verpflichtet, 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.

XIV. 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.

XV. Außenwerbung

1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, an der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame, Warenautomaten oder Schaukästen anzubringen. Die Vermieterin kann Ausnahmen auf Anfrage gestatten. Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten der Mieterin und nach vorheriger Abstimmung mit der Vermieterin. Die bauordnungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften über Werbeanlagen sind zu beachten. Etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen hat die Mieterin auf eigene Kosten einzuholen.
2. Die Mieterin hat das Recht, das Gebäude namentlich zu benennen. Für die Anbringung einer entsprechenden Beschilderung gilt Ziff. 1 entsprechend.
3. Die Pflicht aus Abschnitt XI. Ziff. 2 dieses Mietvertrages bei Mietende gilt sinngemäß.
4. Verlegt die Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses ihren Betrieb, so ist sie berechtigt, für ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

XVI. 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.
2. Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

.....

XVII. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin den Mietgegenstand vollständig geräumt und gesäubert 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 im Sinne von Abschnitt XI. 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. Dieses Verlangen der Vermieterin muss spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden. Das Verbleiben von Einrichtungen kann nicht gefordert werden, wenn die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

XVIII. Wettbewerbsschutz

Die Vermieterin verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihr gehörenden Nachbargrundstücken in der Altenburger Straße gewerbliche Räume an einen Mitbewerber der Mieterin zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

XIX. 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.

XX. 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 Textform mit der Maßgabe („**modifizierte Textform**“), dass die Erklärungen der Parteien mindestens entweder (i) eine eingescannte Unterschrift des jeweils Erklärenden enthalten müssen oder (ii) unter Verwendung einer einfachen elektronischen Signatur im Sinne der Art. 3 Nr. 10, Art. 25 Abs. 1 der EU-Verordnung Nr. 910/2014 (eIDAS-VO), z.B. durch „Adobe Sign“ oder ein vergleichbares Programm abgegeben werden müssen. Die modifizierte Textform ist auch für eine Aufhebung oder Änderung des Textformerfordernisses erforderlich.

3. Den Vertragsparteien sind die gesetzlichen Textformerfordernisse der §§ 550, 578 Absatz 1 Satz 2, 126b BGB bekannt. Ihnen ist auch die vor der Neufassung des § 578 Absatz 1 BGB ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) bekannt, wonach sogenannte Schriftformheilungsklauseln unwirksam sind (Urteil vom 27. September 2017, Az. XII ZR 114/16). Die Vertragsparteien sind der Auffassung, dass im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Parteien dieses Mietvertrags diese Rechtsprechung nicht auf die jetzt geforderte gesetzliche Textform übertragen werden kann. Sie sind darüber einig, dass sie die gesetzlich geforderte Textform des Mietvertrags wahren wollen und das Mietverhältnis nicht aufgrund eines bloßen Textformmangels vorzeitig beendet werden soll.

Ungeachtet der in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtung zur Einhaltung der modifizierten Textform gemäß Ziff. 2 verpflichten sich die Vertragsparteien daher, jederzeit alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die gesetzlichen Textformerfordernisse an diesen Mietvertrag zu erfüllen oder wiederherzustellen. Sie verpflichten sich weiterhin, diesen Mietvertrag nicht wegen eines Verstoßes gegen das gesetzliche Textformerfordernis zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrags, sondern auch für künftige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Die vorstehenden Regelungen dieser Ziff. 3 gelten nicht für einen Erwerber im Sinne von § 566 BGB, so lange er sie nicht für sich anerkannt hat.

4. Soweit in diesem Mietvertrag für Erklärungen der Parteien Schriftform vereinbart ist, etwa für eine Kündigung des Mietvertrags, bleiben diese Regelungen unberührt. Abweichend von § 127 Abs. 2 BGB genügen die telekommunikative Übermittlung oder ein Briefwechsel der so vereinbarten Schriftform nicht.
5. Wird eine in diesem Vertrag vereinbarte Form nicht eingehalten, soll die jeweilige nicht formgerechte Erklärung unwirksam sein. Die Vertragsparteien sind aber darüber einig, dass eine solche Unwirksamkeit einer Erklärung das Mietverhältnis im Übrigen unberührt lässt.
6. Jede Vertragspartei kann der jeweils anderen Vertragspartei jederzeit in Textform Kopien der Vertragsunterlagen zusenden und sie zu der Erklärung auffordern, ob die so übersandten Vertragsunterlagen vollständig sind. Die so aufgeforderte Vertragspartei ist verpflichtet, innerhalb von drei Wochen in Textform entweder (i) die Vollständigkeit der ihr in Kopie übersandten Vertragsunterlagen zu bestätigen oder (ii) zu erklären, welche weiteren Vertragsunterlagen aus ihrer Sicht existieren und eine Kopie dieser weiteren Vertragsunterlagen beizufügen. Von diesem Recht kann auch wiederholt Gebrauch gemacht werden.
7. 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.

XXI. Vertragsunterlagen

Bestandteile des Mietvertrags sind folgende Anlagen:

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| Anlage 1 | Lageplan Gebäude |
| Anlage 2 | Lageplan Außenflächen |

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