

GEWERBLICHER MIETVERTRAG

zwischen

[INVESTOR]

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

und

dem Lebensräume Stegen gGmbH

- nachfolgend „**Generalmieter**“ genannt
und zusammen mit dem Vermieter
nachfolgend die „**Parteien**“
und im Einzelfall eine „**Partei**“ -

wird der nachfolgende Generalmietvertrag geschlossen:

Präambel

Der Vermieter ist als [RECHTSFORM INVESTOR], [BESCHREIBUNG INVESTOR].

Der Vermieter ist Eigentümer der Grundstücke im Straße + Nr, 79252 Stegen, Flst. 389 und 385, dass dem Generalmieter zur Nutzung zeitweise überlässt auf Basis dieses Generalmietvertrages.

Der Generalmieter ist eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit Sitz in Stegen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg, unter HRB [], der/die sich im Sinne des Gesellschaftszwecks an der Daseinsfürsorge für die BürgerInnen von Stegen beteiligt. Hierfür betreibt der Generalmieter zwei Wohngemeinschaften, innerhalb eines Komplexes von zwei Begegnungshäusern.

Dem Vermieter ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass die Bewohner der Wohngemeinschaften auch umfangreiche Pflegedienstleistungen erhalten werden, die im Rahmen verschiedener Kooperationsvereinbarungen von Dritten erbracht und die Bewohner, unter anderem, für bestimmte Pflegepauschalen und Wohnzuschüsse i.S.d. SGB berechtigt sein werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Mietsache, Mietzweck

Der Vermieter vermietet an den Generalmieter die zwei Wohnungen mit gemeinschaftlich zu nutzendem Pflegebad und Gäste-WC im Erdgeschoss von Haus 2 gelegen im [Straßenname+Nr.], 79252 Stegen, Flst. 389 und 385 Gemarkung Stegen, Grundbuch des Amtsgerichts Freiburg.

Die vermietbare Nutzfläche im Innenbereich beträgt 585,14 qm, unterteilt in 16 Einzelzimmer. Zu der Mietsache gehören auch der Außenbereich und die Kellerabteile, wie sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan mit gelber umrandeter Markierung ergeben (im Folgenden die „**Mietsache**“).

Die Mietsache ist für den Zweck der Vermietung, nämlich der Unterbringung pflegebedürftiger Personen ausgelegt. Sie umfasst insbesondere je Wohnung

- a. Drei Duschbäder mit rollstuhlgerechten Toiletten;
- b. Wohnküche/Aufenthaltsraum;
- c. jeweils 8 Einzelzimmer;
- d. Gemeinschaftsbad
- e. Gäste-WC.
- f. ein geschützter Garten mit Eignung für Menschen mit Demenz

Zur Mietsache gehören insbesondere das Kellergeschoss und das Erdgeschoss. Der Generalmieter ist zur Nutzung der Außenanlagen berechtigt.

Der Aufzug ist nicht Teil der Mietsache. Der Generalmieter und seine Untermieter sind zur Nutzung des Aufzugs berechtigt ohne die Verpflichtung zur Leistung eines zusätzlichen Entgeltes.

Zweck dieses Generalmietvertrages ist es dem Generalmieter die Wohnungsvermietung an zwei Wohngemeinschaften mit je 8 Mitgliedern zu ermöglichen, die einer meist intensiven Betreuung bedürfen. Hierzu wird der Generalmieter mit dem jeweiligen Mitglied einer Wohngemeinschaft einen eigenen Untermietvertrag abschließen. Die Parteien sind sich einig, dass die Nutzung der Mietsache auch die Pflege und Betreuung, unter Einsatz von Pflegepersonal und Ausstattung mit erforderlichen Hilfsmitteln und Einrichtungen umfasst.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf einen Zeitraum von 10 Jahren. Das Mietverhältnis beginnt am Tage/Wochen, spätestens aber mit Bezugsfertigkeit der Mietsache.
2. Nach Ablauf des oben genannten festen Mietzeitraumes von 10 Jahren, verlängert sich das Mietverhältnis um weitere 10 Jahre, wenn nicht eine der beiden Parteien 24 Monate vor Ablauf des Vertragsverhältnisses eine schriftliche Kündigung des Vertrages erklärt hat.
3. Nach Ablauf des jeweiligen Verlängerungszeitraumes wandelt sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Es kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende zu diesem Termin gekündigt werden.
4. Im Fall, dass eine Kündigung nach § 2.2 oder nach § 3 erklärt wurde, gilt das Mietverhältnis auch dann als wirksam beendet, wenn die Nutzung wegen eines noch bestehenden Untermietvertrages seitens des Generalmieters fortgesetzt wird. Das Nutzungsrecht des Generalmieters ergibt sich aus § 17.4 dieses Vertrages. Im Zweifel soll sich in diesem Fall das Vertragsverhältnis nicht verlängern.
5. Im Fall von § 2.4 ist der Generalmieter bis zur Beendigung des Untermietvertrages zur Nutzung der Mietsache berechtigt. § 4 gilt bis zur Beendigung dieser Nutzung.
6. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Der

Vermieter ist zur fristlosen Kündigung darüber hinaus berechtigt, wenn der Generalmieter

2. seine Versicherungspflicht nicht erfüllt hat,
3. ungenehmigt die Mietsache ganz oder teilweise an Dritte überlässt,
4. behördliche Anordnungen nicht einhält, oder
5. die Räume oder einen Teil davon zu anderem als den in diesem Vertrag vereinbarten Zwecken benutzt.
6. Die vorstehenden Positionen verstehen sich als abschließende Aufzählung
7. Sofern eine außerordentliche Kündigung aufgrund einer Verletzung des Mietvertrages erfolgen soll, ist eine vorherige erfolglose Abmahnung erforderlich.
8. Dies gilt nicht, wenn eine Abmahnung oder Fristsetzung
 - a. offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder
 - b. der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug ist und
 - c. im Rahmen einer Güteabwägung, wenn die Kündigung aus besonderen Gründen gerechtfertigt ist.
9. Im Fall von Zahlungsrückständen des Generalmieters bis zu 500 % der unstreitigen Monatsmiete hat der Vermieter kein außerordentliches Kündigungsrecht.
10. Die außerordentliche Kündigung muss schriftlich erfolgen.
11. Der Generalmieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen in einer Weise sich verändern, die es ihm nicht ermöglichen den Zweck der Vermietung in wirtschaftlicher Art und Weise zu erreichen.

§ 4 Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich

für die Mieträume	5.241,67 EUR (~8,96 €/m ²)
zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer	995,92 EUR
Gesamtbetrag	6.237,59 EUR (10,66 €/m ²)

Die Miete von 10,66€ entspricht dem aktuellen Stand der Refinanzierung durch die Sozialträger.

2. Zur Grundmiete hinzu kommen die Betriebskosten nach § 6 dieses Vertrages.

§ 5 Änderung der Miete

1. Die Parteien sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen, wenn der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) um mehr als 3,0 % gestiegen oder gefallen ist.
2. An die Stelle des bezeichneten Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am Nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.
3. Bei Vorliegen einer fälschlich für genehmigungsfrei gehaltenen Klausel oder bei nachträglichem Auftreten von Hindernissen für die weitere Anwendung der Wertsicherungsklausel kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Regelung verlangen, die als möglichst genehmigungsfreie Regelung den durch diesen Vertrag fest gelegten Bestimmungen am Nächsten kommt.
4. Die Parteien müssen ihr Verlangen auf Neufestsetzung der Miete der anderen Seite schriftlich unterbreiten. Maßstab für die Erhöhung ist die marktübliche Miete.
5. Die Neufestsetzung der Miete gilt vom ersten des Monats an, der dem Tag des Zugangs des Mieterhöhungs- oder Verminderungsverlangens folgt.
6. Falls sich die Parteien über die Miete nicht einigen können, entscheidet auf Anrufen einer Partei ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen. Die Entscheidung ist für beide Seiten verbindlich. Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens, bzw. Unterliegens.
7. Unberührt hiervon ist das Recht des Vermieters, bei Modernisierung eine Mieterhöhung zu verlangen. Die Mieterhöhung darf nicht 11 % der auf die Mietsache aufgewendeten Kosten abzüglich der ersparten Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 555a BGB in der jeweils gültigen Fassung übersteigen. Der Vermieter hat sich Drittmittel anzurechnen, § 559a BGB gilt entsprechend. Für den Fall, dass der Vermieter von seinem Recht innerhalb von fünf Jahren mehr als einmal Gebrauch macht, darf die Summe der Mieterhöhungen nicht 50 % der bei Mietbeginn vereinbarten Grundmiete überschreiten. In jedem Fall hat sich die Erhöhung der Miete an den Vorgaben der Sozialträger für Grundsicherung und Arbeitslosengeld II zu orientieren.

§ 6 Betriebskosten/Nebenkosten

1. Der Generalmieter schuldet die nach der Betriebskostenverordnung (vgl. Anlage 4 zum Mietvertrag) der jeweils gültigen Fassung maßgeblichen Nebenkosten, die nicht durch die Miete nach § 4 abgedeckt sind.

2. Auf die Betriebskosten hat der Generalmieter zusammen mit den Mietzahlungen eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von EUR **1.170,28 zu (2€/m²)** leisten.
3. Die monatliche Gesamtleistung des Generalmieters beträgt somit zum Mietbeginn EUR **7.407,87**.

§ 7 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Die Miete ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm berechnigte Person oder Stelle zu zahlen.
2. Bis auf weiters soll der genannte Betrag auf das Konto Nr.:
..... BLZ: bei der
..... Bank in Gezahlt werden.
3. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit der Miete zu zahlen, im übrigen binnen einer Woche nach schriftlicher Anforderung.
4. Zahlungen des Generalmieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu berechnen:

Prozess- und Verzugskosten,
Zinsen,
Neben- und Betriebskosten,
Mietzinsrückstand,
laufende Miete.

§ 8 Ausstattung und Zustand der Mieträume

1. Der Einbau von barrierefreien Bädern und Toiletten einschließlich Waschbecken ist Sache des Vermieters.
2. Die Beleuchtung ist nur insoweit zur Verfügung gestellt, als sie in den Bauplänen festgehalten ist.
3. Zur Ausstattung der Mieträume gehören auch speziell für Demenzkranke eingebaute Beleuchtungen.
4. Die Mieträume sind dem Generalmieter in einem für den Mietzweck geeigneten Zustand schlüsselfertig zu übergeben.

§ 9 Benutzung der Mieträume und der Vermietung

1. Der Generalmieter darf die Mieträume zu anderen als in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Der Vermieter hat die Erlaubnis unverzüglich, spätestens aber innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Anfrage des Generalmieters zu erteilen, wenn nicht erhebliche Umstände und in Abwägung der gegenseitigen Interessen gegen

eine unverzügliche Erteilung sprechen. Der Vermieter hat die Erlaubnis zu erteilen, sofern nicht unerhebliche Interessen hiergegen sprechen.

2. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Generalmieter zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.
3. Der Generalmieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und wird darauf hinwirken, dass die Untermieter sowie Dritte im Auftrag des Generalmieters die Mieträume säubern und lüften.
4. Die Berechtigung zur Untervermietung oder zur Überlassung des Gebrauchs an Dritte ist grundsätzlich zulässig soweit es § 1 oder dem Vereinszweck des Generalmieters oder dem Vertragszweck entspricht. Anderweitige Formen der Vermietung oder Untervermietung bedürfen einer ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters.
5. Bei einer Erlaubnis zur Untervermietung entscheidet der Vermieter stets nach freiem Ermessen. Die Erlaubnis gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Ein Widerruf des Vermieters aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich.

§ 11 Ausbesserung und bauliche Veränderungen

1. Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Modernisierungen dürfen nur im Einklang mit dem Mietzweck vorgenommen werden. Der Vermieter verpflichtet sich, stets die sich aus der Pflegebedürftigkeit der Untermieter ergebenden Belange, insbesondere behindertengerechtes Bauen, zu berücksichtigen.
2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume nur mit Zustimmung des Generalmieters vornehmen. Einer Zustimmung des Generalmieters bedarf es nur dann nicht, wenn die Ausbesserungen und baulichen Veränderungen zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig wären.
3. Soweit sich die gesetzlichen oder medizinischen Vorgaben für den Generalmieter für die Erreichung des Mietzwecks ändern, hat der Vermieter auf Verlangen des Generalmieters die Mietsache entsprechend baulich zu verändern.
4. In und an den Mieträumen oder am Grundstück darf der Generalmieter bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vermieters vornehmen und vorhandene Einrichtungen beseitigen und durch andere ersetzen. Der Generalmieter hat einen Ersatzanspruch für die

vorgenommenen Veränderungen, es sei denn, die baulichen Veränderungen erschweren die Weitervermietung der Mietsache.

5. Soweit der Vermieter bauliche Veränderungen genehmigt hat, hat der Generalmieter alle damit verbundenen Kosten zu tragen, die notwendigen behördlichen Genehmigungen einzuholen und eventuelle Bedingungen und Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Parteien werden sich zur Erreichung des Zwecks der baulichen Veränderung gegenseitig unterstützen. Sofern eine Pflicht zur baulichen Veränderung der Mietsache nach § 11.4 besteht, sind die Kosten vom Vermieter zu tragen. Die Kosten sind nach § 5 umlagefähig.
6. Soweit der Generalmieter Arbeiten dulden muss, die durch den Vermieter veranlasst worden sind, ist er zur Minderung der Miete berechtigt, soweit die Arbeiten die Nutzung der Mietsache beeinträchtigen. Schadensersatzansprüche, insbesondere im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Generalmieter bei Verschulden des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen zu.
7. Der Vermieter hat die Mietsache hinsichtlich der grundlegenden konstruktiven Bauteile (Abreiten an Dach und Fach) instand zu halten und zu reparieren. Dem Vermieter obliegt außerdem die Erhaltung und Instandhaltung der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen. Er hat ferner zu gewährleisten, dass die baulichen Voraussetzungen für diejenigen Anschlüsse gegeben sind, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf. Bei Rohrleitungen und sonstigen Anschlüssen gilt die Instandhaltungspflicht des Vermieters ab dem Anschlusspunkt in der Außenmauer.
8. Gleiches gilt für die Instandhaltungspflicht von Rollläden/Jalousien und den Fenstern (Außenseite).
9. Der Vermieter hat folgende Wartungen regelmäßig auf seine Kosten durchzuführen:
 - a. Der Vermieter hat regelmäßig den Aufzug in der Mietsache auf seine Kosten zu warten.

§ 12 Schönheitsreparaturen

1. Da in der Miete keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert sind, hat der Generalmieter während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten auszuführen, soweit diese einen Betrag von **EUR 1000/Jahr** nicht übersteigen. Im Fall höherer Kosten hat der Vermieter alle Kosten zu tragen.

2. Es gehören zu den Schönheitsreparaturen: Das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Räume, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleitungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster und Vorfenster von innen) und Außentüren von innen sowie der übrigen Holzteile, bei übermäßiger Abnutzung das Abziehen bzw. Abschleifen der Parkettfußböden und der Innentreppen und danach deren Versiegelung, die Reinigung der Teppich- und Kautschukböden.
3. Die Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit – handwerksgerecht – ausgeführt werden.
4. Die Schönheitsreparaturen hat der Generalmieter ohne besondere Aufforderung durchzuführen, sobald und soweit dies objektiv notwendig ist. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn seit Vertragsbeginn bzw. seit der letzten vollständigen, fachmännischen Herrichtung der Mieträume nach Vertragsbeginn 4 Jahre (Regel-Renovierungsfrist) verstrichen sind.
5. Weist der Generalmieter nach, dass die fälligen Schönheitsreparaturen trotz Ablauf der vorgenannten Frist objektiv noch nicht erforderlich sind, so verlängert sich die Regel-Renovierungsfrist bis zur Erforderlichkeit.
6. Endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Regel-Renovierungsfrist, ohne dass die laufenden Schönheitsreparaturen durchgeführt worden sind, so sind Schönheitsreparaturen nicht durchzuführen. Der Vermieter ist deshalb verpflichtet, bei Beendigung die fälligen und erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.
7. Unberührt von dieser Regelung bleiben etwa weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschadens. Ein Verzug der Rückgabe liegt nicht vor, wenn § 17.7 eingreift.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Haftung

1. Der Generalmieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat darauf hinzuwirken, dass seine Untermieter und Dritte in seinem Auftrag in den Mieträumen für eine saubere Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z. B. Schimmelbildung). Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmter Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist.
2. Der Generalmieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten

Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrisches Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäumung einer vom Generalmieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, Maschinen usw.) entstehen.

3. Der Generalmieter haftet dem Vermieter nicht für Schäden, die durch Untermieter und für die Untermieter tätigen Personen, Lieferanten schuldhaft verursacht werden.
4. Der Vermieter trägt die Instandhaltungslast für die Außenmauern und die tragenden Wände. Ferner für das Dach und die außenliegende Technik. Die Instandhaltung der Räume und der innenliegenden Technik obliegt dem Mieter bis zu einem Betrag von 300€ pro Wohnung/pro Jahr. Kleinreparaturen für Gebrauchsgegenstände wie z.B. Seifenhalter etc. obliegen dem Mieter.
5. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Generalmieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
6. Nimmt der Generalmieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm ein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.
7. Anlagen und Geräte, die mitvermietet sind, hat der Vermieter auf seine Kosten regelmäßig warten zu lassen.
8. Die Reinigung der Fenster von außen obliegt dem Generalmieter.

§ 14 Versicherungen

1. Der Generalmieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch den Betrieb seines Gewerbes, Ölöfen oder Öltanks sowie sonstigen gefahrträchtigen Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für diese Schäden.
2. Insbesondere ist der Generalmieter zum Abschluss folgender Versicherungen im ausreichenden Umfange auf seine Kosten verpflichtet: Betriebshaftpflicht, Betriebsunterbrechung, Feuer, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Glasbruch, Leitungswasser.
3. Eine Abschlussverpflichtung des Generalmieters entfällt, soweit der Vermieter selbst entsprechende Versicherungen abschließt und diese als Betriebskosten auf den Generalmieter umlegt.

§ 15 Gewährleistung des Vermieters/ Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet für Schäden, die dem Generalmieter an den ihm gehörenden

Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen, mindestens 24 Stunden, oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Tageszeit/ Betriebszeit an Werktagen frei.
2. Im Falle der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. Teileigentums hat der Generalmieter die Besichtigung an Werktagen zur üblichen Betriebszeit und in der Zeit von 14 bis 18 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Generalmieter in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurück zu geben. Kommt der Generalmieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Generalmieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen. Öfen und vom Generalmieter selbst betriebene Heizanlagen müssen beim Auszug innen und außen gereinigt sein.
2. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Generalmieter verpflichtet, dem Vermieter einen kompletten Schlüsselsatz zum Betreten der Räume für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Generalmieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Generalmieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.
3. Der Generalmieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch verspäteten Auszug des Generalmieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder nach Wahl des Vermieters die ortsübliche Miete zu zahlen.
4. Der Vermieter hat dem Generalmieter das Recht zur Nutzung der Mieträumlichkeiten bis zur Beendigung und Abwicklung des letzten bestehenden Untermietvertrages zu gewähren. Bis dahin hat der

Generalmieter die vereinbarte Miete zu bezahlen. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses § 17 nicht.

5. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete anteilig zu bezahlen.
6. Der Vermieter hat das Recht, in den leer stehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.
7. Vermieter und Generalmieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teiles an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.

§ 18 Verjährungsfristen

1. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in 6 Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.
2. Die Ansprüche des Generalmieters von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 1 Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 19 Schlüssel, Schlüsseleratz, Schließanlage

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Schlüssel mit Zugang zu den gewerblichen Räumen in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Generalmieter heraus zu verlangen. Er verpflichtet sich, hiervon nur in Notfällen und bei Vorliegen einer Gefahrenlage Gebrauch zu machen.
2. Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Generalmieter nur dann einen Anspruch auf Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter die Beschaffung weiterer Schlüssel unter Kostenübernahme zugestimmt hat. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Generalmieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Generalmieter grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
3. Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Eingangstür auch das der Haustür und weitere Türen geöffnet werden können, wird der Generalmieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder – sofern technisch machbar – geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Generalmieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen. Bei grob fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Generalmieter dem Vermieter die dadurch entstehenden

gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verlorengegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist.

§ 20 Verkehrssicherungspflicht

Der Generalmieter übernimmt hinsichtlich der Mietsache die Verkehrssicherungspflicht. Er verpflichtet sich, entsprechend den jeweiligen behördlichen Vorschriften die Gehwege regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis frei zu halten und zu streuen.

§ 21 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Vermieters oder des Generalmieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Generalmieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzueignen.
2. Gleiches gilt für den Vermieter. Der Vermieter hat die Kosten für die Ermittlung seiner Gesellschafter zu tragen, sofern er seiner Pflicht aus diesem Paragraphen nicht rechtzeitig nachkommt.

§ 22 Hausordnung

1. Die als Anlage 5 beigefügte Hausordnung ist nicht Bestandteil dieses Vertrages, der Generalvermieter ist jedoch angehalten, diese Hausordnung seinen Untermietverträgen zu Grunde zu legen und seine Untermieter zu verpflichten, die Hausordnung einzuhalten.
2. Der Vermieter ist sich bewusst darüber, dass aufgrund der besonderen gesundheitlichen Verfasstheit der Untermieter des Generalmieters und des durch den Pflegebetrieb bedingten Abläufen und Vorfällen, im Einzelfall von der Hausordnung abgewichen werden kann und es situativ zu von der Hausordnung nicht gestatteten Zwischenfällen kommen kann.
3. Es ist den Untermietern deshalb auch erlassen, die durch die Hausordnung angeordneten Aufgaben durch Dritte ausführen zu lassen.
4. Die Parteien werden, wenn es zu anhaltenden Abweichungen von der Hausordnung kommt, nach einvernehmlichen Austausch die Hausordnung unter Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der Untermieter, des Generalmieters und der weiteren Mieter des Vermieters anpassen.

§ 23 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Gleiches gilt für das Schriftformerfordernis selbst. Durch

etwaige Ungültigkeit oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.
3. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126 b BGB) abgegeben werden.

Ort Datum

Ort Datum

[] als Vermieter

[] als Geschäftsführer für [] gGmbH

Status 21. September 2018

Anlage 1: [Zusammensetzung Investor]

Status 21. September 2018

Anlage 2: Lageplan

[noch hinzu zu fügen]

Anlage 3: Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskostenkatalog gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGB I S 2346)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbauerecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschl. der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kos-

- ten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und für die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie

nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis

10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;
oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Dies sind insbesondere Kosten für die Überprüfung von Blitzableiteranlagen, Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen, die Kosten für Brandschutzmaßnahmen und für das Reinigen der Dachrinnen sowie die Kosten für die Dachrinnenheizung, die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie Überprüfung von Elektroanlagen, Reinigungskosten für Lichtschächte, Wartungskosten einer Lüftungsanlage und einer Rauchabzugsanlage, die Kosten für die Wartung von Pumpen und der Prüfung und Reinigung einer Rückstausicherung, Stromkosten der Tiefgarage, Kontoführungsgebühren, Kosten für Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat und Wartung von Sprinkleranlagen und Sprühwasser-Löschanlagen, Bewachungskosten, Kosten des Zugangskontrollsystems einschließlich Videoüberwachungsanlage, Kosten einer etwaigen Gebäudeüberwachung und eines etwaigen Wachschatzes, Kosten der Fassadenreinigung (Graffiti), Kosten der Klimaanlage und der Alarmanlagen, Betriebskosten für bestimmte Lagerräume, Kosten der Notstromanlagen für die Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen, Öltankdichtigkeitsprüfung, Strom- und Unterhaltungskosten für die Schranke an Kundenparkplätzen, Strom- und Wartungskosten für Werbeanlagen, Unterhaltungskosten für besondere bauliche Anlagen, Kosten der Wartung der Hebeanlage für die Entwässerung, Wartungskosten für Rollos, Rolltore und Jalousien.

Anlage 4: Übergabeprotokoll

Übergabeprotokoll

1. Dem Generalmieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

___ Hausschlüssel, ___ Büroschlüssel, ___ Zimmerschlüssel, _____ Speicherschlüssel

___ Kellerschlüssel, ___ Briefkastenschlüssel, ___ Garagenschlüssel, ___ sonstige
Schlüssel

2. Der unterzeichnende Generalmieter bestätigt/bestätigen nach eingehender Be-
sichtigung, dass sich die Mietsache bis auf
Es wurden – keine – folgende – Beanstandungen festgestellt:

2.1. **Malerarbeiten:** _____

2.2. **Bodenbeläge:** _____

2.3. Sonstige Mängel und Beanstandungen: _____

Der Generalmieter akzeptiert/akzeptieren den vorhandenen Zustand des Mietobjek-
tes als vertragsgemäß.

3. Der Vermieter wird/werden die folgenden Beanstandungen unverzüglich oder bis
zum _____ beseitigen lassen:

4. Der Generalmieter erklärt/erklären, dass die beim Einzug in die Mieträume einge-
brachten Sachen sein/ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet
sind, mit folgenden Ausnahmen:

Der Generalmieter verpflichtet/verpflichten sich, eine spätere Pfändung oder Ver-
pfändung eingebrachter Sachen unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.

Status 21. September 2018

5. Zählerstände:

Gas: _____ Strom: _____ Öl: _____

Wasser: _____ Heizung: _____ Warmwasser: _____

6. Nachfolgende Unterschriften gelten auch für den Generalmietvertrag, falls dieser unter § 29 von den Parteien versehentlich nicht unterzeichnet wurde.

_____, den _____

Vermieter _____ Generalmieter _____

Vermieter _____ Generalmieter _____

Bei der Übergabe waren außer den Unterzeichnenden noch anwesend:

Anlage 5: Haus- und Garagenordnung

Haus- und Garagenordnung

1. **Verpflichtung zur Hausgemeinschaft.** Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern/Geschäftsraummietern weitgehende Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.
2. **Schutz vor Lärm.** Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13-15 Uhr und von 22-8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Das Gleiche gilt für Arbeiten in den Geschäftsräumen, die mit Störungen anderer Mieter verbunden sind. Fernseh-, Radio und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) ist nicht zulässig.
3. **Der Hausschlüssel** darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrages in der Nachbarschaft zu hinterlegen, Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.
4. **Hausreinigung.** Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter auszuführen. Wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung im Wechsel wochenweise zu erfolgen. Das Nähere regelt gegebenenfalls ein Kehrplan. Gleichfalls sind die Mieter verpflichtet, die Reinigung der Hausflure, des Speichers, des Kellers und der dazu gehörenden Treppen und Zugänge auszuführen.
5. **Gehwegreinigung, Streupflicht, Schutz vor Frost und Unwetter.** In der vom Vermieter zu bestimmenden Reihenfolge hat der Mieter die Straßengehwege zu reinigen, im Winter von Schnee zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Hierbei sind die örtlichen polizeilichen Vorschriften einzuhalten. Das Gleiche gilt für den Zugang zum Haus, zur Garage und für den Hof. Kehrgeräte und Streugut hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen. Sämtliche Fenster – auch Dach-, Gang- und Kellerfenster – sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster. Diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass

die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leerlaufen zu lassen.

6. **In den zu gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen** dürfen Geschäftsinventar, Waren oder sonstige Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt oder gelagert werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück. Zum Be- und Entladen von Fahrzeugen darf der Hof kurzfristig genutzt werden.
7. **Für die Beseitigung von Abfällen** sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zur verwenden. Sofern Müllbehälter (z. B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereit zu stellen und anschließend an den Stellplatz zurück zu bringen.
8. **Treppenhausbeleuchtung/Hauseingangstür.** Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden. Die Hauseingangstür ist von 22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens abzuschließen.
9. **Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen,** dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrages. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.
10. **Brandschutz.** In Speicher- und Kellerräumen sowie in sonstigen Gemeinschaftsräumen darf offenes Licht (Kerzen etc.) nicht verwendet werden. Leicht entzündliche Gegenstände dürfen nicht gelagert werden. Sie sind – sofern für den Geschäftsbetrieb absolut notwendig – in den Geschäftsräumen unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften sicher zu lagern.
In den Geschäftsräumen sind die entsprechenden behördlichen Auflagen und Bedingungen zum Brandschutz unbedingt einzuhalten. Der Mieter hat für entsprechenden Versicherungsschutz selbst zu sorgen.
11. **Gerüche.** Der Mieter hat jegliche Gerüche durch den Betrieb seines Gewerbes zu vermeiden. Das Verbrennen von Abfall ist untersagt.
12. **Garagen, Stellplatzordnung.** Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage / Stellplatz sauber und von Eis bzw.

Schnee frei zu halten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z. B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- und Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufen lassen des Motors, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage/Stellplatz darf kein Fahrzeug abgestellt werden. Garage/Stellplatz dienen nur dem Abstellen der Geschäftsfahrzeuge im üblichen Umfang.

13. **Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters.** Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

Falls der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Nahmen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit der Vertragsunterzeichnung im voraus ermächtigt.

Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.