

Geschäftsraummietvertrag

Zwischen

der NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung,
Odenkirchener Straße 201, 41236 Mönchengladbach

- Vermieterin -

und

der Hochschule Niederrhein, vertreten durch den Vizepräsidenten für Wirtschaft und Personalverwaltung, Reinarzstr. 49, 47805 Krefeld

- Mieterin -

Vermieterin und Mieterin zusammen

- Parteien -

wird folgender Geschäftsraummietvertrag abgeschlossen:

F. G. M. 09/10.15

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Mietgegenstand und Nutzungszweck | 6 |
| 1.1 | Mietgegenstand | 6 |
| 1.1.1 | Untergeschoss | 6 |
| 1.1.2 | Erdgeschoss..... | 6 |
| 1.1.3 | 1. Obergeschoss..... | 6 |
| 1.1.4 | 2. Obergeschoss..... | 6 |
| 1.1.5 | 3. Obergeschoss..... | 6 |
| 1.1.6 | 4. Obergeschoss..... | 7 |
| 1.1.7 | Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen | 7 |
| 1.1.8 | Parkplätze | 7 |
| 1.1.9 | Flächenberechnung | 7 |
| 1.1.10 | Andienungspflicht der Vermieterin..... | 8 |
| 1.2 | Nutzungszweck..... | 8 |
| 2 | Mietersonderwünsche | 8 |
| 2.1 | Grundsatz | 8 |
| 2.2 | Beschränkungen..... | 8 |
| 2.3 | Formale Anforderungen | 9 |
| 3 | Laufzeit des Mietverhältnisses | 9 |
| 3.1 | Mietbeginn..... | 9 |
| 3.2 | Mietdauer | 10 |
| 3.3 | Kündigung aus wichtigem Grund | 10 |
| 4 | Miete | 10 |
| 4.1 | Grundmietzins | 10 |
| 4.2 | Indexklausel | 11 |

J. B. Müller 08/10.15

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5 | Betriebs-/Nebenkosten | 11 |
| 5.1 | Betriebskostenverordnung..... | 11 |
| 5.2 | Weitere Betriebs-/Nebenkosten..... | 12 |
| 5.2.1 | Versicherungskosten | 12 |
| 5.2.2 | Reinigungskosten, Beleuchtungskosten..... | 12 |
| 5.2.3 | Betriebskosten, Erhaltungskosten | 12 |
| 5.2.4 | Neue Betriebs-/Nebenkostenarten | 13 |
| 5.3 | Umlageschlüssel | 13 |
| 5.4 | Abrechnungszeitraum | 13 |
| 5.5 | Vorauszahlungen | 13 |
| 5.6 | Schließsysteme | 14 |
| 6 | Wärme, Klimatisierung, Be- und Entlüftung..... | 14 |
| 6.1 | Contracting-Vertrag..... | 14 |
| 6.2 | Ende des Contracting-Vertrages..... | 14 |
| 7 | Versorgung mit elektrischer Energie | 15 |
| 7.1 | Versorgung mit elektrischer Energie als Nebenleistung der Vermieterin | 15 |
| 7.2 | Anschluss an das Netz der Allgemeinen Versorgung..... | 15 |
| 7.3 | Photovoltaikanlage | 15 |
| 7.4 | Abrechnung der Kosten für die Versorgung mit elektrischer Energie | 15 |
| 8 | Zahlungsfälligkeit und Verzug..... | 16 |
| 8.1 | Fälligkeit..... | 16 |
| 8.2 | Verzug..... | 16 |
| 9 | Aufrechnung, Zurückbehaltung und Minderung | 16 |
| 9.1 | Aufrechnung und Zurückbehaltung..... | 16 |
| 9.2 | Minderung..... | 16 |
| 10 | Verkehrssicherungspflicht und Haftung..... | 17 |
| 10.1 | Verkehrssicherungspflicht | 17 |

F. B. Müller 08/10.15

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 10.2 | Haftungseinschränkungen | 17 |
| 10.2.1 | Schadensersatz und Minderung..... | 17 |
| 10.2.2 | Heizung, Kühlung, Aufzug | 17 |
| 10.2.3 | Gebäude-Haftpflichtversicherung | 17 |
| 10.2.4 | Ausschluss der Einschränkungen | 18 |
| 11 | Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung..... | 18 |
| 11.1 | Vermieterin..... | 18 |
| 11.1.1 | Dach und Fach | 18 |
| 11.1.2 | Gemeinschaftsflächen | 18 |
| 11.2 | Mieterin..... | 18 |
| 11.2.1 | Schönheitsreparaturen..... | 18 |
| 11.2.2 | Beschädigungen | 19 |
| 11.2.3 | Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (Schönheitsreparaturen) .. | 19 |
| 11.3 | Wechselseitige Verpflichtungen..... | 19 |
| 12 | Bauliche Maßnahmen | 19 |
| 12.1 | Maßnahmen der Vermieterin | 19 |
| 12.1.1 | Erhaltungsmaßnahmen | 19 |
| 12.1.2 | Rechte der Mieterin | 20 |
| 12.2 | Maßnahmen der Mieterin | 20 |
| 12.2.1 | Bauliche Veränderungen | 20 |
| 12.2.2 | Wiederherstellungspflicht | 21 |
| 12.2.3 | Elektrische Geräte..... | 21 |
| 13 | Untervermietung | 21 |
| 13.1 | Vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin | 21 |
| 13.2 | Sonderkündigungsrecht | 21 |
| 13.3 | Abtretung..... | 22 |

Handwritten signature and date: JBS Müller 08/10.15

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 14 | Versicherungen | 22 |
| 14.1 | Vermieterin..... | 22 |
| 14.2 | Mieterin..... | 22 |
| 15 | Pflichten der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses | 22 |
| 15.1 | Reinigung und Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes..... | 22 |
| 15.2 | Freistellung zu § 613 a BGB..... | 23 |
| 16 | Veräußerung, Rechtsnachfolge, Abtretung | 23 |
| 16.1 | Veräußerung..... | 23 |
| 16.2 | Rechtsnachfolge..... | 23 |
| 16.3 | Abtretung Mieteransprüche..... | 23 |
| 17 | Weitere Vereinbarungen | 23 |
| 17.1 | Besichtigung..... | 23 |
| 17.2 | Hausordnung..... | 24 |
| 17.3 | Vollmacht..... | 24 |
| 17.4 | Hinweisschilder..... | 24 |
| 17.5 | Einhaltung von Fristen..... | 24 |
| 18 | Schriftform | 24 |
| 18.1 | Vollständigkeit..... | 24 |
| 18.2 | Änderungen oder Ergänzungen..... | 24 |
| 18.3 | Heilungsklausel..... | 24 |
| 19 | Salvatorische Klausel | 25 |
| 20 | Wohlverhalten, Loyalität | 25 |
| | Anlagenverzeichnis | 26 |

Handwritten signature and date: M. 08/10/15

1 Mietgegenstand und Nutzungszweck

1.1 Mietgegenstand

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundbesitzes Richard-Wagner-Straße 140, 41065 Mönchengladbach-Rheydt.

Die Vermieterin wird auf dem Grundbesitz das „NEW-Blauhaus“ nach Maßgabe der als **Anlage 1.1** beigefügten Leistungs- und Ausführungsbeschreibung nebst Ergänzung errichten.

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin die folgenden Flächen im „NEW-Blauhaus“:

1.1.1 Untergeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.1**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

mit ca. 57,90 m²

1.1.2 Erdgeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.2**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

mit ca. 104,70 m²

1.1.3 1. Obergeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.3**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

mit ca. 484,70 m²

1.1.4 2. Obergeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.4**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

mit ca. 223,30 m²

1.1.5 3. Obergeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.5**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

L. La *Mu* 08/10.15

mit ca. 630,30 m²

1.1.6 4. Obergeschoss

die im Plan **Anlage 1.1.6**

rot eingerahmte und schraffierte Fläche

mit ca. 535,10 m²

1.1.7 Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen

die in den Plänen **Anlagen 1.1.1 – 1.1.6** blau eingerahmten und schraffierten vollständigen bzw. anteiligen Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen mit insgesamt ca. 642,19 m²

1.1.8 Parkplätze

zehn Parkplätze in der Tiefgarage, die in dem als **Anlage 1.1.8 a** beigefügten Plan rot eingerahmt und schraffiert sind

acht Außenstellplätze auf dem Parkplatz, die in dem als **Anlage 1.1.8 b** beigefügten Plan rot eingerahmt und schraffiert sind.

Die vermieteten Räume und Flächen werden im Folgenden gemeinsam auch als Mietgegenstand bezeichnet.

1.1.9 Flächenberechnung

Die Berechnung der Mietflächen basiert auf der als **Anlage 1.1.9 a** beigefügten „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif). Gegenüber der uneingeschränkten Anwendung dieser Richtlinie enthält die Flächenberechnung jedoch Modifikationen, die sich aus den als **Anlage 1.1.9 b** diesem Vertrag beigefügten Berechnungen der Gesamtfläche und der Mietfläche der Mieterin ergeben.

Die Parteien gehen beim Abschluss des Mietvertrages davon aus, dass die von der Mieterin angemietete Fläche insgesamt **2.678,19 m²** beträgt. Die endgültige Festlegung der Größe der Mietflächen erfolgt nach Fertigstellung durch die Vermieterin.

Sollten sich bei der Vermessung der Flächen nach Herstellung des „NEW-Blauhauses“ Abweichungen von den in Ziffer 1.1 angegebenen Flächengrößen des Mietgegenstandes um mehr als 3 % ergeben, verpflichten sich die Parteien, die entsprechende Änderung der Mietflächen und die Anpassung der Miete in einem der Schriftform genügenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag festzuhalten.

Kfz *Mu 08/10.15*

1.1.10 Andienungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin wird der Mieterin im Gebäude frei werdende Flächen zur Anmietung immer dann anbieten, wenn sie eine (Neu-)Vermietung dieser Flächen an einen Dritten beabsichtigt, insbesondere im Falle eines Mieterwechsels.

Die Mieterin muss der Vermieterin innerhalb einer Überlegungsfrist von zwei Wochen nach Zugang einer schriftlichen Information der Vermieterin über die beabsichtigte Vermietung schriftlich mitteilen, ob und inwieweit sie von dieser Andienung Gebrauch machen will.

Macht die Mieterin von dieser Andienung fristgerecht Gebrauch, wird die betreffende Fläche zu dem in der Angebotsmitteilung der Vermieterin gemachten Termin zusätzlicher Mietgegenstand. Die Parteien werden in diesem Falle einen der Schriftform genügenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag schließen, in dem alle Auswirkungen der Einbeziehung der zusätzlichen Fläche in diesem Mietvertrag schriftlich geregelt werden.

1.2 Nutzungszweck

Die Vermietung erfolgt zu Hochschulzwecken, hierbei insbesondere zur Nutzung der Räume als Büro-, Besprechungs- oder Seminarräume, als Bücherei sowie als Archiv, Lager und Werkstatt.

Eine Änderung des vereinbarten Nutzungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung der Mieterin auf ihre Kosten obliegt.

2 Mietersonderwünsche

2.1 Grundsatz

Die Mieterin hat das Recht, nach Abschluss des Mietvertrages und nach der Übergabe des Mietgegenstandes zusätzliche oder geänderte Bauleistungen als Mietersonderwünsche geltend zu machen, deren Kosten sie selbst zu tragen hat.

2.2 Beschränkungen

Mietersonderwünsche in diesem Sinne sind nur in Bezug auf ausschließlich der Nutzung der Mieterin dienende Teile des Mietgegenstandes möglich, nicht in Bezug auf Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen.



Die Vermieterin ist außerdem berechtigt, die Ausführung von Mietersonderwünschen abzulehnen, wenn und soweit diese in die Statik, die Technische Gebäudeausrüstung oder Brandschutz- und sicherheitstechnische Belange des Gebäudes eingreifen, die die Genehmigungsfähigkeit des Objektes insgesamt oder des Ausbaus im Einzelnen einschränken. Das gleiche gilt, wenn die Realisierung eines Mietersonderwunsches nach dem zu diesem Zeitpunkt erreichten Stand der Bauausführung die vorherige Durchführung von Rückbaumaßnahmen erforderlich machen würde.

2.3 Formale Anforderungen

Die Mieterin muss der Vermieterin jeden Sonderwunsch rechtzeitig vor Beginn einer gewünschten Maßnahme schriftlich und in prüffähiger Form mitteilen.

Die Vermieterin wird die Mieterin unverzüglich darüber informieren, ob und in welchem Umfang die Realisierung des Sonderwunsches ausgeführt werden kann und sich dazu erklären, ob für den Sonderwunsch am Ende des Vertrages eine Rückbauverpflichtung besteht.

Führt die Ausführung des Mietersonderwunsches zu einer nicht nur unwesentlichen Änderung gegenüber der als **Anlage 1.1** beigefügten Leistungs- und Ausführungsbeschreibung nebst Ergänzung, werden die Parteien einen entsprechenden, der Schriftform genügenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag abschließen, in dem die Abweichungen schriftlich fixiert werden.

3 Laufzeit des Mietverhältnisses

3.1 Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am Tag der Übergabe und zwar auch dann, wenn die Mieterin an diesem Tag den Mietgegenstand nicht übernimmt, die Vermieterin dies aber nicht zu vertreten hat.

Die Übergabe erfolgt voraussichtlich am 01.11.2015. Weil sich das „NEW-Blauhaus“ zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages in der Errichtung befindet, kann sich dieser Termin noch verschieben. Er wird dementsprechend zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages als vorläufiger Termin vereinbart. Die Vermieterin wird der Mieterin den genauen Übergabetermin mit einer Vorlaufzeit von mindestens drei Monaten verbindlich mitteilen.

Mit Übergabe des Mietgegenstands an die Mieterin oder am 01.11.2015 wird ein gemeinsames von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll gefertigt, in das etwaige Restarbeiten oder Mängel aufzunehmen sind, die in der Folgezeit von der Vermieterin unverzüglich oder innerhalb bestimmter Fristen, die von den Parteien in das Protokoll aufgenommen werden, auszuführen oder zu beseitigen sind. Sind die Parteien unterschiedlicher Auffassung in Bezug auf Restarbeiten oder Mängel, bleibt es der Mieterin unbenommen, ihren Standpunkt als ihre einseitige Auffassung in das Protokoll einzuführen.

Lefz M 08/10.15

Soweit nicht nach Maßgabe des Protokolls noch bestimmte Restarbeiten zu erledigen oder noch bestimmte Mängel zu beseitigen oder im Protokoll einseitige Vorbehalte der Mieterin vorhanden sind, erkennt die Mieterin den Zustand des Mietgegenstands mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an, ausgenommen davon sind verborgene Mängel. Die Vermieterin haftet daher nicht für Mängel, die bei Übergabe erkennbar waren, von der Mieterin nicht gerügt und nicht in das Übergabeprotokoll aufgenommen worden sind.

Bei Übergabe vorhandene geringfügige Mängel, die den vereinbarten Vertragszweck nicht erheblich beeinträchtigen und auch ohne erhebliche Beeinträchtigung des vereinbarten Nutzungszwecks der Mieterin behoben werden können, berechtigen die Mieterin nicht, die Übergabe zu verweigern, sind jedoch im Folgenden unverzüglich von der Vermieterin zu beheben.

3.2 Mietdauer

Das Mietverhältnis wird auf eine Festmietzeit von zwanzig Jahren abgeschlossen.

Die Mieterin hat das zweimalige Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses jeweils um weitere 5 Jahre zu verlangen. Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Festlaufzeit oder der ersten Verlängerungsperiode gegenüber der Vermieterin schriftlich erklärt werden. In diesem Falle verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um weitere 5 Jahre. Auch im Falle einer entsprechenden Verlängerung des Mietverhältnisses gilt die Mietanpassungsregelung nach Ziffer 4.2 dieses Vertrages.

Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf eines oder beider Verlängerungszeiträume oder – wenn die Option nicht wahrgenommen wird – nach Ablauf der Festmietzeit jeweils um ein Jahr, falls es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich gekündigt wird. Ist die Mietzeit beendet, verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.

3.3 Kündigung aus wichtigem Grund

Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

4 Miete

4.1 Grundmietzins

Der Grundmietzins für alle Mietflächen beträgt 14,56 €/m².

Der Mietzins für die zehn Parkplätze in der Tiefgarage und die acht Außenstellplätze auf dem Parkplatz wird mit einem Zuschlag von 0,42 €/m² auf die Flächenmiete abgegolten.

Handwritten signature and date: M. 08/10.15

Der Grundmietzins beträgt hiernach **40.119,29 EUR** monatlich. Dieser Betrag steht unter dem Vorbehalt einer möglichen Änderung nach Maßgabe der Ziffer 1.1.9 dieses Vertrages.

4.2 Indexklausel

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn um mindestens 10 %, verändert sich die Miete entsprechend der jeweiligen prozentualen Veränderung.

Die Änderung der Miete erfolgt automatisch mit Wirkung auf den ersten Monat nach Eintritt des Änderungstatbestandes, so dass der angepasste Mietzins ohne eine besondere Aufforderung der Vermieterin von der Mieterin von dem genannten Monat an geschuldet wird. Im Fall einer Erhöhung oder Ermäßigung hat die Vermieterin der Mieterin die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen; die jeweils andere Partei kommt erst innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang dieser Mitteilung in Verzug.

Nach einer erfolgten Anpassung wird die Regel jeweils erneut anwendbar, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung um mehr als 10 % geändert hat.

Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr veröffentlicht oder auf eine neue Basis umgestellt werden, tritt an seine Stelle der dann vom Statistischen Bundesamt oder dessen Nachfolgeorganisation veröffentlichte Index.

5 Betriebs-/Nebenkosten

5.1 Betriebskostenverordnung

Die Mieterin trägt neben dem Grundmietzins anteilig alle Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 1 (1), 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung; die aktuelle Fassung der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung ist als **Anlage 5.1** beigelegt.

Als Betriebskosten werden sämtliche Kosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der jeweils gültigen Fassung vereinbart.

Sämtliche in den §§ 1 (1), 2 der Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskostenarten werden als Betriebskosten im Sinne dieses Vertrages definiert. Soweit diese Kostenarten in einem engeren Sinn auf Wohnraummietverhältnisse bezogen sind, gelten sie für den vorliegenden Geschäftsraummietvertrag in einem erweiterten und der gewerblichen Nutzung entsprechenden Sinn.

Wird die Betriebskostenverordnung aufgehoben, tritt an ihre Stelle diejenige Vorschrift, die inhaltlich die Betriebskostenverordnung ersetzt oder ablöst. Wird eine Nachfolgeregelung nicht getroffen, verbleibt es sinngemäß bei der Betriebskostenverordnung in der zuletzt gültigen Fassung.

Handwritten signatures and date:
 1. 12.11.15
 12.11.15

5.2 Weitere Betriebs-/Nebenkosten

Die Mieterin trägt als weitere, über die in der Betriebskostenverordnung geregelten Kostenarten hinaus, neben dem Grundmietzins anteilig im Verhältnis zur vertragsgegenständlichen Mietfläche (z. Zt. 71,53% der gesamten Mietflächen im „NEW-Blauhaus“) die folgenden weiteren Betriebs-/Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages:

5.2.1 Versicherungskosten

die Kosten aller zu Ziffer 15 dieses Mietvertrages erwähnten Versicherungen;

5.2.2 Reinigungskosten, Beleuchtungskosten

die Kosten der Reinigung der äußeren Glasflächen und der Außenjalousien sowie die Kosten der Reinigung der Vorhangfassade und darin enthalten der Photovoltaikelemente;

die Kosten der Reinigung der Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen (z.B. Foyer, Flure, nicht abgeschlossene Teeküchen – alle Flächen, die von den Parteien gemeinsam oder von der Mieterin und sonstigen Mietern gemeinsam genutzt werden, Tiefgarage, Haustechnikräume – etwa Lüftungszentrale, EDV-Zentrale);

die Kosten der Reinigung und Pflege sämtlicher Außenanlagen wie Grün- und Gartenflächen, Gehsteige, Außenstellplätze Beleuchtungen einschließlich der Kosten der Anschaffung und des Betriebes der hierfür benötigten Materialien;

die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung und des Abstreuens sowie die Kosten der Vermieterin für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, soweit diese nicht der Mieterin unmittelbar obliegt;

die Kosten des Betriebs der Außenbeleuchtung sowie der Beleuchtung der Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen (z.B. Foyer, Flure, nicht abgeschlossene Teeküchen – alle Flächen, die von den Parteien gemeinsam oder von der Mieterin und sonstigen Mietern gemeinsam genutzt werden, Tiefgarage, Haustechnikräume – etwa Lüftungszentrale, EDV-Zentrale) einschließlich der Kosten der hierfür benötigten Leuchtmittel sowie deren Ersetzung;

die Kosten für Hausmeister oder Hausmeisterdienste und des sonstigen für den Betrieb und die Bewachung des Gebäudes und des Grundstücks benötigten Personals, soweit diese nicht bereits in Betriebskosten oder sonstigen weiteren Betriebs-/Nebenkosten abgerechnet werden.

5.2.3 Betriebskosten, Erhaltungskosten

die Kosten des Betriebes und der Wartung aller sonst oder in der Betriebskostenverordnung nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstücks (z.B. Photovoltaikanlage, Eisspeicher, Feuerlöscheinrichtungen, Notstromaggregate, Notstrombeleuchtungen, Klingel- und Sprechanlagen); die Parteien sind sich darüber einig, dass sich die Verpflichtung der Mieterin über die Beteiligung an den Kosten des Betriebes und der

Edz *Mm* 08/10.15

Wartung dieser Anlagen und Einrichtungen nicht jeweils nur auf das jeweilige Endgerät oder Endaggregat bezieht, vielmehr auch auf den Betrieb und die Wartung mittelbarer Bestandteile (Kanäle, Rohre, Ventile etc.) gerichtet ist;

die Kosten der Schönheitsreparaturen, der Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen einschließlich der Ersetzung defekter Tür- und Fensterscheiben und -beschläge in den Gemeinschaftsflächen;

die Parteien sind sich darüber einig, dass die vorstehenden Regelungen sich nicht auf die Herstellung eines erstmaligen ordnungsgemäßen Zustandes des Mietgegenstandes beziehen.

5.2.4 Neue Betriebs-/Nebenkostenarten

alle nach Vertragsabschluss neu entstehende Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Mietgegenstandes stehen und unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind.

5.3 Umlageschlüssel

Alle Nebenkosten im Sinne der Ziffern 5.1 und 5.2 werden, soweit sie nicht von der Mieterin unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden, im Verhältnis der Mietfläche auf die Mieter umgelegt. Welche Nebenkosten nach Verbrauch umgelegt werden, entscheidet, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, die Vermieterin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

5.4 Abrechnungszeitraum

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Mit Ablauf von drei Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn die Vermieterin auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden fällig einen Monat nach Zustellung der Abrechnung. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt.

5.5 Vorauszahlungen

Für den Zeitraum bis zum 31.12.2016 wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von EUR 3,57 m²/Mietfläche gemäß 1.1.9 erhoben, die zusammen mit der monatlichen Miete fällig

Handwritten signature in blue ink, followed by the date 08/10.15.

wird. Vorbehaltlich einer Veränderung der Mietfläche gegenüber den Annahmen aus Ziffer 1.1 beträgt die monatliche Vorauszahlung **9.561,14 €**.

Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten an geänderte Verhältnisse bzw. nach Ablauf des 31.12.2016 nimmt die Vermieterin unter Berücksichtigung berechtigter Interessen beider Parteien gemäß § 315 BGB vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Falle ab dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.

5.6 Schließsysteme

Die Mieterin nimmt den Einbau eines Schließsystems im gesamten Gebäude, also auch außerhalb des Mietgegenstandes, auf ihre Kosten vor. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin dieses zu entfernen und insoweit den ursprünglichen Zustand des Gebäudes wieder herzustellen.

Die Vermieterin kann verlangen, dass das von der Mieterin eingebaute Schließsystem im Gebäude verbleibt. In diesem Fall zahlt die Vermieterin den Zeitwert des auf den Mietgegenstand entfallenden Teil des Schließsystems an die Mieterin.

Verbleibt das Schließsystem nach Beendigung des Mietvertrages im Gebäude, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin alle für den ordnungsgemäßen weiteren Betrieb des Schließsystems erforderlichen Informationen, Unterlagen und Zubehör zu übergeben.

6 Wärme, Klimatisierung, Be- und Entlüftung

6.1 Contracting-Vertrag

Für die Zentrale der Be- und Entlüftungsanlagen sowie für die Zentrale der Raumheizung, und der Raumkühlung schließt die Vermieterin einen Contracting-Vertrag mit der NEW Niederrhein Energie und Wasser GmbH ab, der als **Anlage 6.1** Gegenstand dieses Vertrages ist. Die Mieterin erstattet der Vermieterin die anteiligen Kosten aus diesem Contracting-Vertrag für die Errichtung, den Betrieb, den Energiebezug und die Wartung der aufgeführten Zentralen als weitere über die Betriebs- und Nebenkosten nach Ziff. 5 dieses Vertrages hinausgehende Betriebs- und Nebenkosten. Auch dies sind Betriebs- und Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages. Die Bestimmungen in den Ziff. 5.3 bis 5.5 gelten entsprechend.

6.2 Ende des Contracting-Vertrages

Endet der Contracting-Vertrag mit der NEW Energie und Wasser GmbH vor Ablauf dieses Mietverhältnisses, gilt Folgendes:

Schließt die Vermieterin einen neuen Contracting-Vertrag ab, erstattet die Mieterin der Vermieterin die durch diesen veranlassten Kosten, soweit die anfallenden Kostenarten denjenigen des als **Anlage 6.1** diesem Vertrag beigefügten Contracting-Vertrages entsprechen.

Handwritten signature and date: 08/10.15

Solange die Parteien sich über eine etwaig eintretende Veränderung in den Kosten nicht einig werden können, leistet die Mieterin die monatlichen Zahlungen nach Maßgabe des als **Anlage 6.1** diesem Vertrag beigefügten Contracting-Vertrages weiter. Gleiches gilt, wenn die Vermieterin keinen neuen Contracting-Vertrag abschließt.

7 Versorgung mit elektrischer Energie

7.1 Versorgung mit elektrischer Energie als Nebenleistung der Vermieterin

Es wird vereinbart, dass die Versorgung des Mietobjekts mit elektrischer Energie als Nebenleistung der Vermieterin Gegenstand dieses Mietvertrages ist. Die Vermieterin ist berechtigt, sich zur Erfüllung dieser Nebenleistung Dritter zu bedienen.

7.2 Anschluss an das Netz der Allgemeinen Versorgung

Die Versorgung des Mietobjekts mit elektrischer Energie erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Allgemeinen Versorgung in Niederspannung.

7.3 Photovoltaikanlage

Zusätzlich erfolgt die Versorgung des Mietobjekts durch elektrische Energie, die durch eine von der Vermieterin in der Fassade und auf dem Dach des „NEW-Blauhaus“ installierte Photovoltaikanlage erzeugt wird.

7.4 Abrechnung der Kosten für die Versorgung mit elektrischer Energie

Die Mieterin trägt die Kosten für die Versorgung des Mietobjekts mit elektrischer Energie neben der Grundmiete anteilig als weitere, über die Betriebs- und Nebenkosten nach Ziffer 5 dieses Vertrages hinausgehende Betriebs- und Nebenkosten. Die Bestimmungen in den Ziffern 5.3 bis 5.5 gelten entsprechend.

Bei der Berechnung der von der Mieterin zu tragenden Kosten für die Versorgung des Mietobjekts mit elektrischer Energie wird der Mieterin die vom Netzbetreiber nach den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen zu zahlende Einspeisevergütung für den Photovoltaikstrom im Verhältnis zur Mietfläche anteilig gutgeschrieben. Die Kosten für die Versorgung des Mietobjekts mit elektrischer Energie reduzieren sich demnach für die Mieterin anteilig für die Mietfläche um die vom Netzbetreiber gezahlte Einspeisevergütung.

[Handwritten signatures and date]
08/10.15

8 Zahlungsfälligkeit und Verzug

8.1 Fälligkeit

Der Grundmietzins sowie die Betriebs-/Nebenkostenvorauszahlungen nach Ziffer 5.5 und 6.1 sind monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto des Vermieters zu entrichten:

Kontoinhaber: NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH

Bankinstitut: Stadtparkasse Mönchengladbach

BIC: MGLSDE33

IBAN: DE90 3105 0000 0003 5766 26

Verwendungszweck: Miete NEW-Blauhaus

8.2 Verzug

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes auf dem oben genannten Konto der Vermieterin an. Im Falle des Verzuges mit der Zahlung der Miete oder der Nebenkosten (Vorauszahlungen) ist die Mieterin zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 9 %-Punkten p. a. über dem Basiszinssatz verpflichtet. Die Vermieterin ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen.

9 Aufrechnung, Zurückbehaltung und Minderung

9.1 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Die Mieterin kann nur mit Ansprüchen gegenüber der Miete und den Nebenkosten (Vorauszahlungen) aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Ansprüche oder das Zurückbehaltungsrecht entweder rechtskräftig festgestellt oder von der Vermieterin nicht bestritten sind. Außerdem muss die Mieterin die Vermieterin über ihre Absicht, gegenüber der Miete aufzurechnen, mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung, gegen welche aufgerechnet werden soll, schriftlich benachrichtigen.

9.2 Minderung

Die Mieterin kann die Miete nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder rechtskräftig festgestellt oder von der Vermieterin nicht bestritten sind. Unberührt bleibt das Recht der

 *Handwritten signature and date: 08/10.15*

Die Mieterin kann die Miete nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder rechtskräftig festgestellt oder von der Vermieterin nicht bestritten sind. Unberührt bleibt das Recht der Mieterin, einen etwaigen Bereicherungsanspruch gegen die Vermieterin geltend zu machen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen der Minderung vorliegen.

10 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

10.1 Verkehrssicherungspflicht

Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand, die Verkehrssicherungspflicht für die Gemeinschaftsflächen obliegt der Vermieterin.

10.2 Haftungseinschränkungen

10.2.1 Schadensersatz und Minderung

Schadensersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes hat die Mieterin nur dann, wenn die Vermieterin den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder die Vermieterin mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät. Die Regelungen in den Ziffern 9.1 und 9.2 bleiben unberührt.

Die Minderung der Miete oder Schadensersatzansprüche der Mieterin wegen von der Vermieterin nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen. Die Regelungen unter den Ziffern 9.1 und 9.2 bleiben unberührt.

Die Vermieter ist verpflichtet, ihr aus entsprechenden Sachverhalten gegen Dritte zustehende Ansprüche an die Mieterin abzutreten und dieser auf diese Weise Gelegenheit zu geben, diese Haftungsbeschränkungen durch die Inanspruchnahme Dritter ganz oder teilweise zu kompensieren.

10.2.2 Heizung, Kühlung, Aufzug

Eine Beheizung und Kühlung kann nicht verlangt werden bei Störung durch höhere Gewalt, behördliche Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesem Fall ist die Vermieterin zur Ersatzbeheizung oder zur Ersatzkühlung nicht verpflichtet. Der Mieterin stehen in diesem Fall Minderungs- oder Schadensersatzansprüche nicht zu, soweit die Vermieterin nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

Die Mieterin hat keinen Anspruch auf ununterbrochenen Betrieb der Aufzugsanlage, falls Betriebsstörungen eintreten. Minderungs- oder Schadensersatzansprüche stehen der Mieterin nicht zu, soweit die Vermieterin nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

10.2.3 Gebäude-Haftpflichtversicherung

 08/10.15

Für solche Schäden, die unter das von der Gebäudehaftpflichtversicherung gedeckte Risiko des Vermieters fallen, gelten die Haftungsbeschränkungen nach den Ziffern 10.2.1 und 10.2.2 nicht. In diesem Fall ist die Haftung jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme beschränkt. Für über die Versicherungssumme hinausgehende Schäden haftet die Vermieterin auch in diesen Fällen nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Schadensverursachung.

10.2.4 Ausschluss der Einschränkungen

Die Beschränkungen der Haftung der Vermieterin nach den vorstehenden Ziffern 10.2.1 und 10.2.2 gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet die Vermieterin uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen).

11 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung

11.1 Vermieterin

11.1.1 Dach und Fach

Der Vermieterin obliegen die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung von "Dach und Fach" des Gebäudes. Das sind:

Dach:

Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten; ebenso etwaige Vor- und Nebendächer, Dachterrassen und Dachterrassenanschlüsse.

Fach:

Tragende Rohbaukonstruktion, sowie gebäudeabschließende Teile und Schornsteine, ebenso Fenster und Fensterrahmen, Türen und Türrahmen, Tore, Außenputz und Fassaden.

11.1.2 Gemeinschaftsflächen

Die Vermieterin veranlasst die Schönheitsreparaturen, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung aller gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der Ersetzung defekter Tür- und Fensterscheiben und -beschläge in den Gemeinschaftsflächen. Die Kostenbeteiligung der Mieterin diesbezüglich ist Gegenstand der Regelung unter Ziffer 5.2.3.

11.2 Mieterin

11.2.1 Schönheitsreparaturen

L. Q. M. 08/10.15

Die Mieterin hat die laufenden Schönheitsreparaturen incl. Grundreinigung und Erneuerung von Teppich- bzw. Kautschukböden innerhalb des ihr allein zur Verfügung stehenden Mietgegenstandes bei Bedarf auf eigene Kosten durchzuführen.

11.2.2 Beschädigungen

Für jede Beschädigung oder Verunreinigung des Mietgegenstandes ist die Mieterin verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von ihren Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern und von ihr beauftragten Lieferanten und Handwerkern verursacht ist. Derartige Beschädigungen oder Verunreinigungen sind von der Mieterin unverzüglich zu beseitigen.

11.2.3 Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)

Die Mieterin ist verpflichtet, den ausschließlich ihr zur Verfügung stehenden Teil des Mietgegenstandes zu warten und instandzuhalten und instandzusetzen und auf diese Weise in einem stets guten Zustand zu erhalten.

Das gilt nicht für die Herstellung eines erstmaligen ordnungsgemäßen Zustandes des Mietgegenstandes.

11.3 Wechselseitige Verpflichtungen

Die Parteien sind verpflichtet, die ihnen nach den Ziffern 11.1 und 11.2 obliegenden Leistungen jeweils binnen angemessener Fristen auszuführen oder ausführen zu lassen. Bei Gefahr im Verzuge ist jede Partei verpflichtet, die Gefahr beseitigende Maßnahmen zu veranlassen.

Kommt eine Partei einer ihr obliegenden Verpflichtung nach Ziffer 11.1 oder Ziffer 11.2 trotz Mahnung nicht nach, ist die jeweils andere Partei berechtigt, die insoweit anstehenden Leistungen auf Kosten der säumigen Partei auszuführen oder ausführen zu lassen.

12 Bauliche Maßnahmen

12.1 Maßnahmen der Vermieterin

12.1.1 Erhaltungsmaßnahmen

Die Vermieterin darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Grundstückes, des Gebäudes oder des Mietgegenstandes (§ 555 a BGB) oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (ein-

J. K. *M. 08/10.15*

schließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für die Mieterin bedeuten. Die Parteien sind sich dahin einig, dass es sich bei den hier geregelten Maßnahmen um Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 b BGB handelt.

Die Mieterin muss die in Betracht kommenden Räume zugänglich halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Den Zeitpunkt für die Ausführung solcher Maßnahmen wird die Vermieterin der Mieterin mit hinreichendem Vorlauf mitteilen (außer bei Gefahr in Verzug).

12.1.2 Rechte der Mieterin

Wegen Maßnahmen gemäß Ziffer 12.1.1 stehen der Mieterin Ansprüche, insbesondere Minderungsansprüche, nur insofern und insoweit zu, als sie mit einer länger als eine Woche anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs der Mieterin verbunden sind. Im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung von der Bibliothek und KIS stehen der Mieterin die Ansprüche nach Satz 1 nur insofern und insoweit zu, als die Maßnahmen gemäß Ziffer 12.1.1 mit einer länger als zwei Werktagen anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung verbunden sind.

Schadensersatzansprüche der Mieterin bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Vermieterin oder seiner Erfüllungsgehilfen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die die Vermieterin uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit haftet.

Ein Kündigungsrecht der Mieterin gemäß §§ 555e, 578 Abs. 2 BGB wegen der Durchführung dieser Maßnahmen ist ausgeschlossen. Hinsichtlich der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bleibt § 536 Abs. 1a BGB unberührt.

12.2 Maßnahmen der Mieterin

12.2.1 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes, insbesondere Um- und Einbauten, Einrichtungen und die Installation etwa für den vereinbarten Nutzungszweck der Mieterin erforderlicher Zusatzeinrichtungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Mieterin muss der Vermieterin rechtzeitig vor der geplanten baulichen Veränderung vollständige und prüfbare Pläne hierüber vorlegen.

Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von der Mieterin durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, und hat die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

Die Vermieterin weist besonders darauf hin, dass wegen des Vorhandenseins von Kühlleitungen etc. Bohrungen in die Betondecken nicht durchgeführt werden dürfen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

12.2.2 Wiederherstellungspflicht

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den ursprünglichen, im Übergabeprotokoll eventuellen festgehaltenen Zustand des Mietgegenstandes wieder herzustellen, sofern die Vermieterin das Angebot der Mieterin, von ihr veranlasste Veränderungen oder in den Mietgegenstand eingebrachte Einrichtungen gegen Zahlung des Zeitwertes zu belassen, ablehnt.

12.2.3 Elektrische Geräte

Elektrische Geräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich die Mieterin vorher informieren muss, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin angeschlossen werden. In diesem Falle hat die Mieterin die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.

Vor Aufstellung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschränke etc.) muss sich die Mieterin über die Zulässigkeit der Belastung der Geschossdecken bei der Vermieterin erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden. Wird sie dennoch überschritten, haftet die Mieterin für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, die Vermieterin von etwa deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen.

13 Untervermietung

13.1 Vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin

Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn berechtigte Interessen der Vermieterin entgegenstehen. Als Untervermietung gilt auch jede sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung. Im Falle einer Untervermietung haftet die Mieterin für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.

Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die die Vermieterin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten der Mieterin vorlägen.

13.2 Sonderkündigungsrecht

Das Sonderkündigungsrecht der Mieterin nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt nicht, falls die Vermieterin die Zustimmung zur Untervermietung wegen eines in der Person des Untermieters liegenden oder aus einem sonstigen für die Vermieterin wichtigen Grund verweigert.

Handwritten signatures and date in blue ink. On the left, a signature that appears to be 'J. K.' followed by a flourish. On the right, a signature that appears to be 'M. 08/10.15' followed by a flourish.

Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, kann die Vermieterin das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

13.3 Abtretung

Im Falle der Untervermietung tritt die Mieterin der Vermieterin schon jetzt die ihr gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen mit Pfandrecht bis zur Höhe der Forderung der Vermieterin sicherungshalber ab, die Vermieterin nimmt diese Abtretung hiermit an.

14 Versicherungen

14.1 Vermieterin

Die Vermieterin ist berechtigt, zu Lasten der Nebenkosten gemäß Ziffer 5.2.1 das Gebäude gegen Feuer, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden sowie Mietverlust daraus zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich Feuerhaftungsversicherung sowie eine Photovoltaikanlagenversicherung, eine Terrorversicherung und eine Glasversicherung abzuschließen.

14.2 Mieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Mieterin.

15 Pflichten der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mieterin ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie eine Betriebsversicherung (insbesondere gegen die Gefahren Einbruchdiebstahl, Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel) auf ihre Kosten abzuschließen, während der Dauer dieses Mietvertrages aufrechtzuerhalten und der Vermieterin auf Verlangen nachzuweisen.

15.1 Reinigung und Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin den Mietgegenstand in vertragsgemäßigem Zustand, vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben.

Soweit gemäß Ziffer 11.2.1 bis Ziffer 11.2.3 Leistungen fällig geworden sind, muss die Mieterin diese spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses durchführen. Schäden am Mietge-

Kira *10.15*

gegenstand muss die Mieterin auf ihre Kosten beseitigen. Zur Wiederherstellungspflicht gilt die Regelung unter Ziffer 12.2.2.

15.2 Freistellung zu § 613 a BGB

Bei Beendigung des Mietvertrags stellt die Mieterin die Vermieterin und den nachfolgenden Mieter von allen Verpflichtungen, die sich für diese etwa aus § 613 a BGB ergeben könnten, frei. Der nachfolgende Mieter kann aus dieser Vereinbarung unmittelbar Ansprüche gegenüber der Mieterin herleiten.

16 Veräußerung, Rechtsnachfolge, Abtretung

16.1 Veräußerung

Im Falle einer Veräußerung des Mietgegenstandes geht der Mietvertrag auf den neuen Eigentümer über (§§ 566 Abs. 1, 578 BGB). In diesem Fall ist eine Haftung der Vermieterin als Bürgin gegenüber der Mieterin ausgeschlossen; die Regelung gemäß §§ 566 Abs. 2, 578 BGB findet keine Anwendung.

16.2 Rechtsnachfolge

Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Mietvertrag und alle insoweit bestehenden Rechte und Pflichten auch ohne Mitwirkung der Mieterin mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Dritten zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber der Mieterin scheidet die Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit der Mieterin bestehenden Mietverhältnis aus. Die Mieterin ist verpflichtet, in diesem Falle an der Errichtung eines der Schriftform genügenden Nachtrages zu diesem Mietvertrag mitzuwirken.

16.3 Abtretung Mieteransprüche

Der Mieterin ist die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

17 Weitere Vereinbarungen

17.1 Besichtigung

Der Vermieterin oder deren Beauftragten oder Bevollmächtigten stehen die Besichtigung des Mietgegenstandes zu angemessener Geschäftszeit der Mieterin nach vorheriger Anmeldung frei. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieterin jederzeitiger Zutritt zu ermöglichen.

L. G. Ma 08/10-15

17.2 Hausordnung

Die Vermieterin ist berechtigt, eine Hausordnung zu erlassen und deren Inhalt nach billigem Ermessen zu bestimmen.

17.3 Vollmacht

Mehrere Personen als Mieter ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Diese Vollmacht ist erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Sie ist nur aus wichtigem Grund widerrufbar.

17.4 Hinweisschilder

Die Mieterin ist berechtigt, Hinweisschilder in ortsüblichem Umfange und nach vorheriger Genehmigung der Vermieterin vorzusehen. Die Mieterin hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften sowie der Belange der anderen Mieter und der Vermieterin für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten. Die Hinweisschilder werden ausschließlich von der Vermieterin auf Kosten der Mieterin installiert bzw. nach Räumung der Mieträume entfernt.

17.5 Einhaltung von Fristen

Für die Einhaltung aller Fristen ist der Eingang der jeweiligen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.

18 Schriftform

18.1 Vollständigkeit

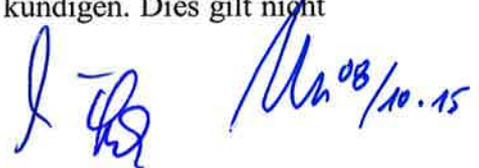
Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

18.2 Änderungen oder Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie Nachträge zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Das Gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche in diesem Vertrag Schriftform vorgesehen ist.

18.3 Heilungsklausel

Den vertragsschließenden Mietvertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht

Handwritten signatures and date: 08/10.15

nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrags, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Diese Verpflichtungen gelten jedoch nicht für einen Erwerber im Sinne der §§ 566 ff. BGB in Bezug auf Schriftformverstöße, die vor dessen Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag begründet worden sind.

19 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem entspricht, was die Parteien wirtschaftlich gewollt haben. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte. Die Parteien stellen klar, dass durch den vorstehenden Absatz § 139 BGB ausdrücklich abgedungen wird.

20 Wohlverhalten, Loyalität

Die Parteien verpflichten sich einander zu gegenseitigem Respekt, Wohlverhalten und Loyalität. Jeder Vertragspartner wird den anderen umgehend über alle Umstände informieren, die für die Durchführung dieses Vertrages von Bedeutung sind. Ändern sich die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Rahmendbedingungen während der Laufzeit des Vertrages grundlegend, mit der Folge, dass einer oder beiden Parteien das Fortführen des Vertrages unter den geänderten Bedingungen unzumutbar ist, werden die Parteien zusammenwirken, um den Vertrag in einer Weise an die geänderten Bedingungen anzupassen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages möglichst nahe kommt.

Stellen die Parteien das Scheitern ihrer Bemühungen um die Anpassung des Vertrages fest oder sind seit Beginn des Zusammenwirkens der Parteien mehr als sechs Monate vergangen, steht beiden Parteien der Rechtsweg offen.

L. P. M. 08/10.15

Anlagenverzeichnis

Die nachfolgend genannten Anlagen sind Bestandteil des Mietvertrags:

- Anlage 1.1 : Leistungs- und Ausführungsbeschreibung nebst Ergänzung
- Anlage 1.1.1 : Plan Flächen UG
- Anlage 1.1.2 : Plan Flächen EG
- Anlage 1.1.3 : Plan Flächen 1. OG
- Anlage 1.1.4 : Plan Flächen 2. OG
- Anlage 1.1.5 : Plan Flächen 3. OG
- Anlage 1.1.6 : Plan Flächen 4. OG
- Anlage 1.1.8 a: Plan Parkplätze in der Tiefgarage
- Anlage 1.1.8 b: Plan offene Stellplätze
- Anlage 1.1.9 a: GIF-Richtlinie
- Anlage 1.1.9 b: Berechnung mit Modifikationen
- Anlage 5.1 : §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung
- Anlage 6.1 : Contracting-Vertrag

Handwritten signature and date:
Mün 08/10.15

Soweit einzelne Regelungen oder Bestimmungen, die in den vorgenannten Anlagen enthalten sind, im Widerspruch zu einzelnen in Ziffern 1 bis 20 enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen stehen oder sonst von diesen abweichen, gelten vorrangig die in Ziffern 1 bis 20 enthaltenen Regelungen und Bestimmungen.

Krefeld, den

08/10.2015

A. Munn
Vermieterin
i.v. father
han
Mieterin

08.10.15