

Mietvertrag

ENTWURF

zwischen der Baugesellschaft Gotha mbH
August-Creutzburg-Str. 2
99867 Gotha
USt.-Nr. 156/106/01453
vertreten durch die Geschäftsführerin
Frau Christine Riede

- nachstehend Vermieter genannt -

und dem Landkreis Gotha
18. März- Str. 50
99867 Gotha
vertreten durch den Landrat
Herrn Konrad Gießmann

- nachstehend Mieter genannt -

Präambel

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter Objektflächen seines Gebäudes Juri-Gagarin- Straße 6 zur Nutzung als Internat gemäß der dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügten gewerblichen Beschreibung.
- (2) Im Rahmen der Nutzung beauftragt der Mieter eine Betreibergesellschaft zur Realisation aller Aufgaben im Zusammenhang mit dem Internatsbetrieb. Der Mieter ist berechtigt die Betreibergesellschaft im Innenverhältnis mit der Wahrnehmung einzelner Rechte und Pflichten aus dem hier geschlossenen Vertrag (ausgenommen sind Mietzinszahlungspflicht und Kündigungsrecht) zu beauftragen. Dem Vermieter ist hierfür ein entsprechender Ansprechpartner bei der Betreibergesellschaft zu benennen. Die Betreibergesellschaft und der benannte Ansprechpartner werden zur Abgabe und zum Empfang rechtsgeschäftlicher Willenserklärungen gemäß dem Vermieter zu übergebender schriftlicher Vollmacht des Mieters bevollmächtigt.

§ 1 Mietobjekt

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter Wohnungen, Flure und Elektroräume im 4. und 5. Obergeschoss des Gebäudes des Vermieters, Juri- Gagarin- Str. 6 zur Nutzung als Internat gemäß der dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügten gewerblichen Beschreibung.

(2) Zu diesem Zweck werden die folgenden Räume vermietet:

a) 350,70 m ²	- 15 Einraumwohnungen im 4. OG
b) 32,85 m ²	- 15 Balkone (1/2 Fläche)
c) 38,41 m ²	- 1 Zweiraumwohnung im 4. OG
d) 2,19 m ²	- 1 Balkon (1/2 Fläche)
e) 4,36 m ²	- Abstellraum (1/2 Fläche)
f) 13,65 m ²	- Elektroraum
g) 34,20 m ²	- Flur
h) 350,70 m ²	- 15 Einraumwohnungen im 5. OG
i) 32,85 m ²	- 15 Balkone (1/2 Fläche)
j) 38,41 m ²	- 1 Zweiraumwohnung im 5. OG
k) 2,19 m ²	- 1 Balkon (1/2 Fläche)
l) 4,36 m ²	- Abstellraum (1/2 Fläche)
m) 13,65 m ²	- Elektroraum
n) 34,20 m ²	- Flur

952,72 m²

=====

Der Grundrissplan ist Anlage 1 zum Mietvertrag.

30 Kellerräume werden entsprechend den genutzten Wohnraumflächen kostenfrei zur Verfügung gestellt.

- (3) Sollte eine nachträgliche Vermessung Abweichungen unter 5 % ergeben, so ist keine der Parteien berechtigt, aus diesem Grunde eine Änderung des Mietzinses zu fordern.
- (4) Ein Hinweisschild, mit Bezeichnung und Lage des Internates, ist durch den Mieter am Hauseingang anzubringen. Die Gestaltung ist mit dem Vermieter abzustimmen. Notwendige Genehmigungen hat der Mieter einzuholen.
- (5) Zum Betrieb als Internat gemäß der dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügten gewerblichen Beschreibung ist eine behördlich zu genehmigende Nutzungsänderung notwendig. Die dazu erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der Vermieter einzuholen sowie die entsprechenden Änderungen auf seine Kosten vorzunehmen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, seinen mit dieser einmaligen Nutzungsänderung verbundenen Aufwand bis zum Zeitpunkt dessen Abgeltung anteilig auf den Mietzins umzulegen. Insbesondere Kosten für bauliche Änderungen für die Etagen „4. Obergeschoss“ und „5. Obergeschoss“, Juri- Gagarin- Str. 6, sowie die anteiligen und zutreffenden Kosten aus in einem I. BA und II. BA bereits realisierten Maßnahmen infolge Brandschutzauflagen sind dabei zu berücksichtigen. Die entsprechende Kostenverteilung ergibt sich aus der Anlage 3 „Aufwandsrechnung Mietzinsanteil - Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung“.

- (7) Zwischen den Parteien herrscht Einigkeit, dass die Ausstattung der Räume bis zum Mietbeginn vom Vermieter analog der bereits an den Landkreis vermieteten Wohnungen geschaffen werden muss. Die Parteien werden bei Übergabe ein Protokoll erstellen (Anlage 4 des Mietvertrages), in dem festgehalten wird, in welchem Zustand das Objekt im Detail übergeben wird und was noch vom Vermieter zu erledigen ist, sofern noch Restarbeiten zu erledigen sind.
- (8) Weitere behördliche Genehmigungen, die für den Mieter erforderlich sind, um die Mietsache in der vorgesehenen Nutzung zu betreiben, hat der Mieter selbst einzuholen. Der Mieter steht ein für die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher und behördlicher Vorschriften sowie Auflagen in seinem Mietbereich – sofern diese nicht im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung stehen.
- (9) Bei den Gebäudeteilen J.- Gagarin- Str. 6, die nicht Teil der Mietsache sind, handelt es sich um ein Wohnhaus. Der Mieter erhält die gültige Hausordnung des Vermieters. Der Mieter hat die beauftragte Betreibergesellschaft zu verpflichten, diese an die jeweiligen Nutzer der Wohnungen weiter zu geben. Die Nutzer sind auf die Einhaltung der Hausordnung hinzuweisen, insbesondere auf die festgeschriebenen Ruhezeiten.

§ 2 Mietdauer und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2018.
- (2) Sollte aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, eine Verzögerung des Mietbeginns eintreten, so werden jegliche Haftungsansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter ausgeschlossen.
- (3) Das Mietverhältnis kann jeweils zum 31.07. eines Jahres gekündigt werden, erstmals zum 31.07.2024 (Festmietzeit). Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Die Kündigung muss schriftlich bis zum 31.07. des Vorjahres erfolgen und bis dahin beim Vertragspartner eingegangen sein.
- (4) Wird das Mietverhältnis nicht gekündigt, verlängert es sich unbefristet.
- (5) Während der Festmietzeit ist die ordentliche Kündigung des Mietvertrages ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt und liegt insbesondere dann vor, wenn
 - a) der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Nebenkosten mit einem Betrag im Rückstand ist, der den Betrag von zwei Monatsmieten bzw. bei Nebenkosten die Quartalskostensumme übersteigt;
 - b) der Mieter oder die für diesen tätigen Personen incl. Betreibergesellschaft oder die Untermieter oder deren Besucher sich erheblicher Belästigungen gegenüber dem Vermieter, anderen Mietern oder den für diese tätigen Personen trotz an den Mieter zu richtender schriftlicher Abmahnung schuldig machen;

- c) der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache oder ihre unbefugte Überlassung an dritte Personen trotz Abmahnung des Vermieters fortsetzt;
- d) eine wesentliche Beeinträchtigung der Haftungsbasis des Mieters gegenüber dem bei Mietvertragsabschluss angegebenen Zustand eingetreten ist;
- e) die vertraglich vereinbarte Nutzungsart ohne Genehmigung des Vermieters geändert wird und trotz Abmahnung keine Abhilfe erfolgte;
- f) Verstöße gegen oder Nichteinhaltung von behördlichen oder gesetzlichen Forderungen seitens des Mieters oder dessen Betreibergesellschaft vorliegen;
- g) der Vermieter seinen Verpflichtungen aus dem hier geschlossenen Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt;
- h) der Mieter z.B. durch den Wegfall der Bundesfachklassen oder im Rahmen einer Gebietsreform nicht mehr die Möglichkeit hat, als Ausbildungsstandort zu fungieren und den Mietzweck zu verwirklichen. In den vorliegenden Fällen wird vom Mieter der noch ausstehende Differenzbetrag bis zur Abgeltung des im Mietpreis verankerten Kostenaufwandes des Vermieters entsprechend Anlage 3 für die Nutzungsänderung an den Vermieter innerhalb der nächsten 3 Monate ausgekehrt.

Hat der Mieter die Störung, die zur außerordentlichen Kündigung führte, bis zum mit der Kündigung gesetzten Räumungszeitpunkt nachhaltig beseitigt, hat der Mieter Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses. Den Nachweis hat der Mieter zu führen.

Unbeschadet des sich aus dem Gesetz ergebenden Rechts zur außerordentlichen Kündigung wird vereinbart, dass dieser Vertrag dann außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von der anderen Partei gekündigt werden kann, wenn eine Partei im Vermögensverfall befindlich ist (Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Ablehnung der Eröffnung mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse), wenn über das Objekt die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet wird, wenn eine der Parteien im Rahmen der Zwangsvollstreckung die eidesstattliche Versicherung abgeben musste oder deshalb Haftanordnung erging oder wenn der Mietzins über die Dauer von mehr als 2 Monaten gepfändet wurde.

Das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB wird dahin eingeschränkt, dass eine Kündigung des Vermieters unwirksam wird, wenn der Mieter die Rückstände innerhalb einer Woche ab Zugang der Kündigungserklärung zahlt. Dies gilt aber nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 1 Jahr bereits eine hiernach unwirksam gewordene Kündigung vorangegangen war.

Im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung

(6) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 3 Mietzins und Betriebskosten

- (1) Der Mietzins setzt sich aus einem Grundmietzins in Höhe von 5,05 €/m² sowie einem Mietzinsanteil für den „Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung“ zusammen. In diesem Mietzinsanteil sind entsprechend anteilig umgelegte Kosten für den Vermieteraufwand für die Nutzungsänderung enthalten. Der Vermieteraufwand ist hierbei kreditfinanziert.

Bis zur Erstellung und beiderseitiger Anerkennung der Anlage 3 „Aufwandsrechnung Mietzinsanteil - Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung“ zahlt der Mieter als Mietzinsanteil entsprechend der umlagefähigen Kosten für den Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung pauschal 3,85 €/m² monatlich.

Diese Aufwandsrechnung ist innerhalb von 3 Monaten nach Mietbeginn durch den Vermieter zu erstellen und dem Mieter vorzulegen. Im Ergebnis des tatsächlich im Rahmen der Aufwandsrechnung ermittelten Mietzinsanteils wird dieser mit dem gezahlten Pauschalbetrag i.H. v. 3,85 €/m² rückwirkend zum Mietvertragsbeginn verrechnet. Zu viel oder zu wenig gezahlter Mietzinsanteil wird durch den Vermieter bzw. Mieter innerhalb von 14 Kalendertagen ausgeglichen.

Gleichzeitig bildet der neu errechnete Mietzinsanteil den ab diesem Zeitpunkt bis zum Ende der Festmietzeit zu zahlenden Mietzinsanteil, der zusammen mit dem Grundmietzins und den Vorauszahlungen auf die Betriebskosten durch den Mieter zu entrichten ist.

Darüber hinaus leistet der Mieter eine Vorauszahlung (VZ) von z. Z. 1000,00 € auf Betriebskosten (BK) i. S. der Betriebskostenverordnung und Vorauszahlung (VZ) für Heizung, Kalt- und Warmwasser in Höhe von 1.800,00 €.

Somit ergibt sich ein Gesamtmietpreis je Monat ab Mietvertragsbeginn (für maximal 3 Monate) in Höhe von

4.811,24 €	Grundmiete
3.667,97 €	Aufwandsrechnung Mietzinsanteil
<u>2.800,00 €</u>	<u>VZ auf BK</u>
11.279,21 €	

Es handelt sich hierbei um eine steuerfreie Vermietungsleistung gemäß § 4 Nr. 12a UStG.

Nach Ablauf der Festmietzeit und dem damit verbundenen Ausgleich der Aufwandsrechnung Mietzinsanteil - Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung reduziert sich der Mietzins automatisch auf den Grundmietzins plus die monatlich zu zahlenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

- (2) Dem Vermieter wird die Miete bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf folgendes Konto überwiesen:

Geldinstitut: Kreissparkasse Gotha
Bankleitzahl: HELADEF1GTH
Kontonummer: DE83 8205 2020 0750 0003 84
Mieternummer: _____

- (3) Der Betriebskostenabrechnung werden die Flächen der vermieteten 16 Wohnungen im 4. und 16 Wohnungen im 5. Obergeschoss = $2 \times 424,15\text{m}^2 = 848,30 \text{ m}^2$ zugrunde gelegt.
- (4) Die Betriebskosten werden einmal jährlich vom Vermieter abgerechnet. Soweit die Abrechnung für das Gebäude durch ein vom Vermieter beauftragtes Unternehmen erfolgt, ist dessen Abrechnungsergebnis zu Grunde zu legen. Die Verrechnung eines Mehr- oder Minderbetrages erfolgt zum auf die Abrechnung folgenden Monatsersten durch Überweisung. Der Vermieter ist berechtigt, künftige Vorauszahlungen auf Grund des Abrechnungsergebnisses neu festzusetzen.
- (5) Der Mieter hat für die Betriebskosten nach Maßgabe des tatsächlichen Verbrauches bzw. der entsprechenden Auslagen aufzukommen. Wo eine direkte Ermittlung dieser Kosten nicht möglich ist, sind sie dem Mieter im Verhältnis seiner angemieteten Quadratmeterfläche der einzelnen Wohnungen zu belasten.

Folgende Betriebskosten werden nach Verbrauch berechnet:
Kosten der Wasser- und Abwasserversorgung, Kosten der Heizung

Die folgenden Betriebskosten werden im Umlageverfahren auf die angemietete Quadratmeterfläche der einzelnen Wohnungen berechnet. Das sind:

- Grundsteuer
- Wartungskosten für die Heizungsanlage
- Hausreinigung
- Straßenreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Gehwegreinigung und Winterdienst
- Treppenhausbeleuchtung
- Gartenpflege
- Schornsteinfegergebühren (Reinigung der Lüftungsschächte),
- Aufzugskosten
- sonstige Betriebskosten (u.a. Prüfung Feuerlöscher, Wartung RWA-Anlage).

Die Kosten für die Wartung der Brandmeldeanlage und des Schließsystems fallen nur für dieses Mietobjekt an und werden diesem direkt zugeordnet.

Die Sach- und Haftpflichtversicherung wird nach Anzahl der WE = 32 umgelegt.

Die Grundgebühren für die Müllentsorgung werden durch den Mieter direkt gegenüber dem Abfallservice des Landratsamt Gotha abgerechnet. Die übrigen Gebühren sind Teil der Betriebskostenabrechnung und werden auf Grundlage des mit Gebührenbescheid des Abfallservices des Landratsamt Gotha festgelegten

Einwohnergleichwertes berechnet. Für die Ermittlung des Einwohnergleichwertes wird eine Gesamtbettenkapazität von 64 zu Grunde gelegt.

- (6) Der Vermieter hat je Wohnung je einen Kalt- und Warmwasserzähler installieren lassen. Die Zählerstände werden einmal jährlich durch das beauftragte Unternehmen abgelesen.
- (7) Für den Monat der Übergabe wird der Mietzins nach Kalendertagen berechnet. Dabei wird für einen Kalendertag einschl. des Tages der Übergabe 1/30 der Monatsmiete zu Grunde gelegt.
- (8) Ersatzansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter wegen Mängeln an der Mietsache, die ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern, sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter bei der Mängelbeseitigung in Verzug geraten ist.
Ein Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

§ 4 Instandsetzung und Instandhaltung

- (1) Der Vermieter hat das Mietobjekt substantiell in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten.
- (2) Kleinere Instandhaltungsarbeiten und erforderliche Kleinstreparaturen am Mietobjekt wird der Mieter entsprechend nachstehender Regelung auf eigene Kosten ausführen lassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Instandhaltung des Gebäudes (bauliche Hülle) sowie technische Zentralen (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen) innerhalb und außerhalb der Mieträume.

Der Mieter trägt die Kosten für anfallende kleinere Instandhaltungsarbeiten (Kleinstreparaturen) in einem Wert bis 100,00 € (brutto) je Rechnung und je Wohneinheit, maximal bis 3 Reparaturen im Jahr, insgesamt bis maximal 9.600,00 € (brutto) Reparaturkosten im Jahr, für die der Vermieter zuständig wäre. Kleinstreparaturen sind Kosten, die im Zusammenhang mit Teilen der Mietsache stehen, die dem ständigen Zugriff durch den Mieter ausgesetzt sind.

Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdende Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten in angemessenen Abständen, auf seine Kosten ordnungsgemäß auszuführen sowie zerbrochene Glasscheiben funktions- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

- (3) Schäden und Störungen am und im Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten anzuzeigen, sobald der Mieter sie bemerkt. Für durch verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um den Vermieter vor unabwendbarem Schaden zu bewahren.

- (4) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die ihm durch Verletzung der Sorgfaltspflicht grob fahrlässig verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten und Wohnräume nicht gelüftet, gesäubert oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
- (5) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. grob fahrlässig verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Ist der Schadenverursacher nicht zweifelsfrei festgestellt, liegt ein Verschulden des Mieters nicht vor.
- (6) Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 5 Haftung/Versicherung

- (1) Die Versicherung der Einrichtung des Mieters, des eingelagerten Gutes gegen Feuer, Wasser, Diebstahl, die Versicherung seiner Angestellten und der zu Betreuenden ist Sache des Mieters. Der Mieter trägt das Glasrisiko der Mietsache.
- (2) Der Mieter wird insbesondere für folgende Schadensfälle des Mietgegenstandes eintreten oder sich selbst versichern:
 - a) Feuer- und Leitungswasserschäden an den von ihm eingebrachten Einrichtungen
oder sonstigen Sachen einschließlich seiner Warenvorräte;
 - b) Haftpflicht für Personen- und Sachschäden im üblichen Umfang;
 - c) Glasschäden;
 - d) Einbruch/Diebstahl;
 - e) Betriebsunfall;
 - f) übergreifende Feuerschäden.
- (3) Der Vermieter kann die Vorlage der entsprechenden Versicherungspolicen in regelmäßigen Zeitabständen zusammen mit einer schriftlichen Bescheinigung des Versicherers des Inhaltes verlangen, dass nach einer Risikobesichtigung eine Unterversicherung nicht vorliegt.
- (4) Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die an der Einrichtung und dem eingelagerten Gut entstehen können, es sei denn, der Schaden sei durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden. Die vorstehende Regelung gilt auch dann, wenn der Mieter eine Versicherung abgeschlossen hat, die keine volle Deckung enthält.
- (5) Der Mieter haftet für alle auf die Betreibung des Internates zurückzuführende Personen- und Sachschäden, es sei denn, dass diese Schäden auf eine Verletzung der dem Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflicht oder

anderweitig auf den Vermieter zurückzuführen sind. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von allen Ansprüchen frei, die Dritte im Zusammenhang mit dem Betrieb des Geschäftes gegenüber dem Vermieter geltend machen.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt bestehende allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter, in den vermieteten Bereichen selbst obliegt sie dem Mieter. Der Vermieter hat eine Firma mit der Durchführung der großen Hausordnung beauftragt. Die beinhaltet die Reinigung des Treppenhauses, des Aufzugs, der Zuwege und den Winterdienst. Die hier anfallenden Kosten sind in den Betriebskosten enthalten.
- (2) Im Übrigen gilt § 5, Abs. 5 entsprechend.

§ 7 Untervermietung

- (1) Der Mieter darf Objektflächen seines Mietobjekts, Juri- Gagarin- Str. 6, zur Nutzung als Internat gemäß der dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügten gewerblichen Beschreibung untervermieten. Als vertraglich vereinbart gilt ausschließlich die Nutzung als Internat und die Unterbringung von Gästen entsprechend der gewerblichen Beschreibung (Anlage 2).
Das Mietobjekt darf einer anderen Nutzung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zugeführt werden. Zu einer solchen Zustimmung ist der Vermieter nicht verpflichtet.
- (2) Die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung für eine andere Nutzung als der hier vertraglich vereinbarten, ist dem Mieter nur gestattet, wenn der Vermieter vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung des Vermieters muss sich auch auf die vom Mieter vorgesehenen Bedingungen der Untervermietung erstrecken.
- (3) Verweigert der Vermieter seine Zustimmung gemäß Abs. 2, so ist der Mieter deswegen nicht berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen, auch dann nicht, wenn der Grund der Verweigerung nicht beim Dritten liegt.
- (4) Im Falle einer vom Vermieter genehmigten Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte gemäß § 7 Abs. 2 haftet der Mieter für alle Schäden am Mietobjekt, die aus grob fahrlässigen Handlungen oder Unterlassungen seines Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, oder deren jeweiligen Besuchern, resultieren.
- (5) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab.

§ 8 Elektrizität und Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Die erforderliche Kapazität ist im Zuge der Sanierung zwischen Vermieter und Mieter abzustimmen und hat den Grundbedarf eines Internatsbetriebes zu decken. Einen späteren Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten und nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter decken.
- (2) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störungen oder der Schaden sich auch auf andere auswirken, muss der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.
- (3) Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen auftreten, hat der Mieter kein Minderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter. Soweit der Vermieter auf Grund der genannten Vorgänge Ansprüche gegen Dritte hat, insbesondere gegen Versicherungen, ist er verpflichtet, diese an den Mieter abzutreten, soweit er sie nicht selbst geltend macht.

§ 9 Abfuhr von Müll

Die Entsorgung von Rest- und Biomüll sowie des gelben Sackes, führt der Mieter im Sinne der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Gotha durch. Die Entsorgung des Mülls erfolgt über den vorhandenen Mülltonnenstandplatz. Dem Mieter obliegt die Pflicht hinsichtlich der Anmeldung zur Grundgebühr.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle Einbauten, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind, zu entfernen.
- (2) Das Objekt wird in malermäßig einwandfreiem Zustand übergeben, die Räume werden nach der Mietzeit in malermäßig einwandfreiem Zustand übernommen.
- (3) Der Zugang zum Haus erfolgt mit dem Haustürschlüssel. Die Verantwortlichkeit für die Wartung dieses Systems liegt beim Vermieter - Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein Transponder-Schließsystem. Die Verantwortlichkeit für dieses System, mit Ausnahme der Instandhaltung und Wartung, liegt beim Mieter oder seiner Betreibergesellschaft. Durch und zu Lasten des Mieters oder seiner Betreibergesellschaft erfolgt die Ausgabe der Schließkarten und der Ersatz bei Verlust.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Alle Wohneinheiten sind mit Kabelempfang für Radio und TV ausgestattet. Dem Mieter und den Untermietern ist es daher untersagt, außerhalb der Wohnung selbst weitere Empfangseinrichtungen anzubringen oder anbringen zu lassen. Dies gilt insbesondere für die Fassade, Balkone etc. Ein Anspruch darauf, weitere Empfangseinrichtungen zur Verfügung zu stellen oder zuzulassen, besteht nicht. Dies gilt insbesondere für Satellitenschüsseln. Für die Nutzung des Fernseh- und Rundfunksignals hat der Mieter mit der Kabelgesellschaft "Telecolumbus" einen gesonderten Vertrag abzuschließen.
- (2) Der Mieter ist nicht berechtigt, seine ihm gegen den Vermieter zustehenden Ansprüche an Dritte abzutreten.
- (3) Für den Vermieter sind vertraglich bindend nur rechtsgültige Unterschriften, schriftliche Vereinbarungen oder schriftliche Zusagen. Dies gilt auch für seine bevollmächtigte Vertretung.
- (4) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform und der Bezugnahme auf diesen Mietvertrag. Dies gilt auch für die Aufhebungserfordernisse der Schriftlichkeit. Auch eine lang andauernde abweichende Ausübung hat keine Änderung der betreffenden vertraglichen Vereinbarungen zur Folge.
- (5) Sollten Bestimmungen des Mietvertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, die soweit wie rechtlich möglich dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Gotha.
- (7) Jede Partei hat eine unterzeichnete Ausfertigung des Mietvertrages erhalten.

Gotha, den

Gotha, den.....

Vermieter

Mieter

Anlagen:

- Anlage 1: Grundrissplan
- Anlage 2: Gewerbliche Beschreibung

- Anlage 3: Aufwandsrechnung Mietzinsanteil-Herstellungsaufwand zur Nutzungsänderung
- Anlage 4: Objekt-Übergabeprotokoll zu Mietbeginn
- Anlage 5: Schlüssel- und Transponderschlüssel- Übergabeprotokoll