

Mietvertrag (Neubau)

Stand: 12.02.2020

zwischen

der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**,
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin,
vertreten durch die Geschäftsführung
Herr Thomas Felgenhauer und Herr Ulrich Schiller

- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

und

dem **Land Berlin**,
vertreten durch das Bezirksamt [...] von Berlin,
dieses vertreten durch die Stadträtin/den Stadtrat für ...
Frau/Herr

- nachstehend „**Mieter**“ genannt -

wird folgender **Mietvertrag für ein Schulgrundstück geschlossen:**

Präambel

Der Vermieter und der Mieter haben am 07.01.2019 einen Rahmenvertrag über investiven und unterhaltenden Schulbau in Berlin abgeschlossen. Auf dieser Grundlage haben der Mieter und der Vermieter am [...] eine Projektvereinbarung über das Grundstück (... *Berlin, grundbuchliche Bezeichnung*) geschlossen (Anlage 1). In Umsetzung der Projektvereinbarung hat der Vermieter die planerischen und baulichen Grundlagen für die Realisierung eines Schulneubaus auf dem vorstehend bezeichneten Grundstück erarbeitet. Die bauliche Umsetzung des Neubaus soll in Fortentwicklung der diesem Vertrag beigefügten Entwurfsplanung (Anlage 1.2a) erfolgen. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem [Bebauungsplan Nr. [...]/Bauvorbescheid des Bezirksamts [...] vom [...]].

Entsprechend den Festlegungen in dem o.g. Rahmenvertrag schließt der Vermieter mit dem Mieter den diesem Vertrag beigefügten Erbbaurechtsvertrag sowie diesen Mietvertrag.

Der Vermieter errichtet als Erbbauberechtigter das in diesem Vertrag und seinen Anlagen im Einzelnen beschriebene Schulgebäude nebst [ggf. Beschreibung von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Außenanlagen, Sporteinrichtungen usw.] – nachstehend **Schulneubauvorhaben**.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Der Mieter ist ausweislich des als **Anlage 1.1a** beigefügten Grundbuchauszuges Eigentümer des Grundstücks

[...
... Berlin]

(im folgenden Grundstück). Der Vermieter wird nach Bestellung eines Erbbaurechts durch den Mieter auf dem Grundstück ein Schulgebäude/Schulneubau, sowie ... (im folgenden **Gebäude**) errichten, welches in dem als **Anlage 1.1b** beigefügten Plan rot schraffiert markiert ist.

Der Vermieter vermietet das gesamte vorbezeichnete Grundstück mit allen Baulichkeiten und erstellten Anlagen (Mietgegenstand) an den Mieter.

[Beschreibung des Objekts]

Die Lage des Mietgegenstands ergibt sich im Einzelnen aus den anliegenden Grundrissplänen (**Anlage 1.1c**).

2. Das Schulneubauvorhaben wird in Umsetzung der als **Anlage 1.2a** beigefügten Entwurfsplanung erfolgen. Der Ausbau und die Ausstattung des Mietgegenstandes ergeben sich in qualitativer sowie in quantitativer Hinsicht (Massen) aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (**Anlage 1.2b**). Der Vermieter wird den Mietgegenstand nach den Vorgaben der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Entwurfsplanung und nach Maßgabe der Projektvereinbarung (Anlage 1) auf eigene Kosten errichten.
3. Der Vermieter wird die sog. „feste Ausstattung“ (fest installierte Ausstattung, wie Smartboards, Werkbänke, Versuchstische etc., zur Abgrenzung siehe 2. Rundschreiben zur BSO – Finanzierungsfragen vom 20.02.2019 der Senatsverwaltung für Finanzen) als „Erstausrüstung mit bereitstellen; die sog. „lose Ausstattung“ (Tische, Stühle, Lehr- und Lernmittel etc.) beschafft der Mieter. Die Gegenstände der losen Ausstattung

- bleiben Eigentum des Mieters. Die gesamte Ausstattung (feste und lose) ist vom Mieter auf seine Kosten zu unterhalten, zu warten und ggfs. zu ersetzen.
4. Die Grundrisspläne sind lediglich für die Lage und den Grundriss des Mietgegenstandes verbindlich. Die angegebenen Maße sind ca.-Maße. Nachträglich festgestellte Abweichungen lassen die Höhe der vereinbarten Miete unberührt.
 5. Der Mieter kann nach Abschluss dieses Vertrages bis zur Übergabe des Mietgegenstandes grundsätzlich keine Änderungen bei Planung, Bau und Ausstattung des Mietgegenstandes (nachträgliche Sonderwünsche) verlangen. Auf Ausnahmefälle beschränkte Veränderungen am Schulneubauvorhaben bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Vermieter und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und der Senatsverwaltung für Finanzen. Der Vermieter kann der Ausführung dieser Sonderwünsche aus wichtigem Grund schriftlich oder in Textform unter Mitteilung des Grundes widersprechen. Entstehen durch die Ausführung von nachträglichen Sonderwünschen Kosten, sind diese Kosten vom Mieter gesondert nach Maßgabe dieser Vereinbarung zu tragen. Vor der Ausführung von Sonderwünschen ist dem Mieter jeweils ein konkretes Kostenangebot vorzulegen, soweit dies nach dem Projektablauf mit wirtschaftlichem und zeitlichem vernünftigem Aufwand möglich ist. Das Kostenangebot muss auch eine Aussage über eventuelle Verzögerungen des Übergabetermins enthalten. Mit der Ausführung von Sonderwünschen darf erst begonnen werden, wenn der Mieter die Ausführung entsprechend dem vorgelegten Angebot nach vorgenannter Abstimmung freigegeben hat. Die Kosten für Sonderwünsche sind in der Berechnung der Miete nach Maßgabe der Berechnung zu § 4 Abs. 1 zu berücksichtigen, sofern sie nicht separat vom Mieter erstattet worden sind.
 6. Im Hinblick auf etwaige nutzerspezifische Ausbauten und/oder sonstige Ein-, Aus- und Umbauten, die der Mieter während der Mietlaufzeit vornimmt, treffen die Parteien folgende Vereinbarung für die Beendigung des Mietverhältnisses; entsprechendes gilt für nutzerspezifische Maßnahmen auf dem Grundstück. Dem Mieter steht folgendes Wahlrecht zu:
 - a) Er kann die nutzerspezifischen Ausbauten und sonstigen Ein-, Aus- und Umbauten auf eigene Kosten aus dem Mietgegenstand entfernen und den Zustand vor Veränderung des Mietgegenstandes durch die nutzerspezifischen Ausbauten und Einrichtungen wiederherstellen.
 - b) Er kann den Verbleib der nutzerspezifischen Ausbauten und sonstigen Ein-, Aus- und Umbauten im Mietgegenstand vom Vermieter verlangen. Sofern der Vermieter selbst Rückbaumaßnahmen vornimmt, ist der Mieter zum Ersatz der hierdurch veranlassten Kosten verpflichtet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erstattung des Zeitwertes der Ausbauten und Einrichtungen.
 - c) Sollte dieser Mietvertrag verlängert oder ein inhaltsgleicher Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter geschlossen werden, verbleibt das Vorgenannte in den Baulichkeiten bzw. auf dem Grundstück.

7. Bei der Übergabe des Gebäudes ist ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Mängel bei der Übergabe sind in dem Übergabeprotokoll festzuhalten. Die protokollierten Mängel hat der Vermieter regelmäßig innerhalb einer Frist von zwölf Wochen ab Übergabe zu beseitigen; wenn die Mängel die Benutzbarkeit wesentlich einschränken, ist eine unverzügliche Beseitigung erforderlich
8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit für das Gebäude Schlüssel, wie im Übergabeprotokoll festgehalten, ausgehändigt.

§ 2 Mietzweck

1. Der Mietgegenstand wird zum Betrieb *eines/einer* (**Betriebsbeschreibung der Schulnutzung**) gemäß der als **Anlage 2.1** beigefügten Betriebsbeschreibung vermietet. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, den Mietgegenstand während der gesamten Vertragslaufzeit zu diesem Zwecke – unter Berücksichtigung des § 12 (Untervermietung) - zu nutzen. Im Gegenzug wird der Vermieter die Nutzung des Mieters durch eine entsprechende Mieterdienstbarkeit absichern. Die Dienstbarkeit erlischt mit Ende der Mietzeit und ist auf Kosten des Mieters zu löschen. Der Mieter stimmt schon jetzt der Löschung der Dienstbarkeit zum Ende des Mietverhältnisses zu und ermächtigt den Vermieter, im Namen und mit Wirkung für und gegen den Mieter die zur Löschung erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.
2. Eine Änderung des Mietzwecks bedarf ansonsten der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Der Vermieter steht für die grundsätzliche Eignung des Mietgegenstandes zum vereinbarten Mietzweck ein.

§ 3 Mietdauer, Übergabe, Option

1. Die Grundmietzeit beträgt 25 Jahre. Sie beginnt mit der Übergabe der Mietsache an den Mieter nach Fertigstellung des Schulneubauvorhabens voraussichtlich ab [**Bezeichnung des voraussichtlichen Termins**]. Erfolgt die Übergabe später – spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Gebäude -, verschieben sich der Beginn und das Ende der Grundmietzeit entsprechend; dabei beginnt sie am ersten Werktag nach Übergabe des Schulgebäudes (ggf. ausgenommen der Außenanlagen). Während der Grundmietzeit ist der Mietvertrag für beide Vertragspartner unkündbar.

Der Mieter hat ein Optionsrecht, die Verlängerung des Mietverhältnisses um drei Jahre herbeizuführen. Das Optionsrecht kann der Mieter gegenüber dem Vermieter nur schriftlich und nur mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf der Grundmietzeit ausüben.

2. Nach Ablauf der Grundmietzeit bzw. der Optionszeit verlängert sich die Mietzeit automatisch um jeweils ein Jahr, sofern nicht eine Partei der automatischen Verlängerung mit einer Frist von 12 Monaten widersprochen hat.
3. § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit stillschweigend verlängert, sofern nicht eine Partei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen erklärt, ist ausgeschlossen.

§ 4 Miete

1. Die Miete ergibt sich aus dem Prinzip der Kosten- bzw. Aufwandsmiete und besteht aus folgenden Elementen:
 - a) Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die notwendigen Annuitätendarlehen zur Finanzierung der Investitionssumme unter Berücksichtigung der Vollamortisation während der Grundmietzeit von 25 Jahren,
 - b) Erbbauzins nebst Abgaben, grundstücks-, erbbaurechts- und gebäudebezogenen Entgelten, wiederkehrenden Lasten und sonstigen mit dem Erwerb des Erbbaurechts verbundene Zahlungspflichten der HOWOGE sowie der Versicherungskosten nach § 15,
 - c) Asset-Managementgebühr in Höhe von 0,2 % der Investitionssumme des Schulneubauvorhabens p.a. und
 - d) Gebühr für die Übernahme des baulichen Unterhalts in Höhe von 0,4 % des Wiederbeschaffungswertes* zum Zeitwert der Übergabe des Gebäudes p.a. auf die Dauer des Gewährleistungszeitraums von 5 Jahren ab Übergabe

**Wiederbeschaffungswert bei Neubau = Wert zu 1a)*

Die Einzelheiten der Mietberechnung ergeben sich aus der Aufstellung gemäß **Anlage 4.1** Danach zahlt der Mieter eine vorläufige monatliche Miete in Höhe von

XXXX €

Eine Zahlung und damit Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten ist im Übrigen nicht vorgesehen; alle anfallenden Betriebs- und Nebenkosten übernimmt der Mieter direkt. Sollten sich nach Abschluss dieses Vertrages weitere oder geänderte Kosten ergeben, mit denen der Vermieter belastet wird, trägt diese der Mieter ebenso (etwa durch Erstattung an die Vermieter, als Mietbestandteil oder auf ähnliche Weise.

Die Miete ist erst ab Übergabe der Mietsache zu zahlen.

Die Mietzahlung erfolgt umsatzsteuerfrei. Ändern sich die Grundlagen der Mietberechnung gemäß Anlage 4.1 (z.B. bei Wegfall des baulichen Unterhalts gem. lit. d, Änderung des Erbbauzins gem. lit. b) o.ä.), so erfolgt eine Neuberechnung für die verbleibende Mietzeit. Die neu berechnete Miete ist dem Mieter mit einer Frist von 3 Monaten bis zum Jahresende schriftlich mitzuteilen und vom Mieter an den Vermieter ab Beginn des auf die Änderungsmitteilung folgenden Jahres nach Maßgabe von Abs. 2 zu bezahlen. Unterdeckungen für die Vorlaufzeit (Rumpffahr) sind als Einmalbetrag auszugleichen.

Wenn sich der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, bezogen auf den Stand im Monat des Vertragsschlusses oder der letzten Anpassung um 5% oder mehr ändert, sind beide Parteien berechtigt, eine angemessene Anpassung der Pauschalen gem. Ziff. 4 lit. c) und lit. d) zu verlangen. Sofern die zwischen den Mietparteien alsdann unverzüglich einzuleitenden Verhandlungen innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der schriftlichen Mitteilung über die Änderung des Indexes zu keinem Ergebnis führen, entscheidet der Mieter, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB.

2. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats an den Vermieter zu überweisen:

Name der Bank:

IBAN:

BIC/SWIFT:

Kassenzeichen:

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf die Gutschrift des Geldes an.

3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Ansprüche gegenüber dem Mieter aus diesem Vertrag sicherungshalber an finanzierende Banken abzutreten. Für diesen Fall haben die Parteien einen Einredeverzicht des Mieters mit der Maßgabe vereinbart, dass Gegenrechte des Mieters (Recht zur Minderung der Miete, Aufrechnung mit Forderungen gegenüber dem Vermieter und andere Rechte zur Leistungsverweigerung) gegenüber den Ansprüchen des Vermieters aus diesem Vertrag in Ansehung von Mängeln des Mietgegenstands, Schadensersatzansprüche des Mieters oder im Zusammenhang mit sonstigen Vertragsverletzungen des Vermieters gegenüber den finanzierenden Banken ausgeschlossen sind. In diesem Fall bleibt dem Mieter vorbehalten, Ansprüche auf Überzahlung, Schadensersatz oder vertragsgemäße Gewährung des Mietgebrauchs unmittelbar gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Insoweit wandeln sich gegenüber den Banken ausgeschlossene Minderungsansprüche in unmittelbare Ansprüche gegenüber dem Vermieter um. Die Einzelheiten des Einredeverzichts ergeben sich gemäß **Anlage 4.6** Einredeverzichtserklärung).

4. Der Vermieter ist verpflichtet, die in Ziffer 1 lit. a) enthaltenen Tilgungsanteile für die Tilgung der aufgenommenen Darlehen zu verwenden und dies dem Mieter auf Verlangen einmal jährlich nachzuweisen. Sollten diese Anteile nicht zur Tilgung verwendet worden sein, begründet dies einen Schadensersatzanspruch des Landes Berlin gegenüber dem Vermieter.

§ 5 Festlegung des Mietzinses

1. Die Miete berechnet sich danach ab Beginn des Mietverhältnisses vorläufig nach den geschätzten Investitionskosten und dem dafür erforderlichen Kapitaldienst gemäß **Anlage 4.1**. Nach Fertigstellung des Mietgegenstands und endgültiger Abrechnung aller im Zusammenhang mit der Errichtung des Mietgegenstands entstandenen Kosten sowie dem dafür notwendigen Kapitaldienst erfolgt die endgültige Berechnung der Miete durch den Vermieter gem. **Anlage 4.1**.
2. Etwaige Nachzahlungen hat der Mieter bis zum übernächsten auf die endgültige Berechnung der Miete folgenden Zahlungstermin auszugleichen. Etwaige Überzahlungen hat der Vermieter innerhalb von vier Wochen nach Feststellung der endgültigen Miete zu erstatten. Eine Verrechnung bzw. Aufrechnung ist wechselseitig ausgeschlossen.

§ 6 Ansprüche des Mieters wegen Mängeln, Haftung des Vermieters

1. Dem Mieter steht wegen vorhandener Mängel, für die der Vermieter verantwortlich ist, gegen den Vermieter vorrangig ein Anspruch auf Beseitigung der Mängel nach Setzung einer angemessenen Frist zu. Schadensersatz kann der Mieter erst geltend machen, wenn er dem Vermieter zuvor eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist, die Nachbesserung fehlschlägt, der Vermieter diese verweigert oder die Nachbesserung unzumutbar verzögert wird. Alternativ kann der Mieter nach erfolglosem Fristablauf die Mängel selbst beseitigen. Ihm entsteht insoweit ein Erstattungsanspruch hinsichtlich der dafür für ihn notwendigen Kosten gegen den Vermieter.
2. Eine Minderung der Miete ist nach Maßgabe des § 4 Abs. 3 ausgeschlossen. Vom Vermieter nicht zu vertretene Betriebsunterbrechungen bei der Strom-, Fernwärme-, Brennstoff- und Wasserversorgung sowie Ausfälle technischer Anlagen stellen keinen Minderungsgrund dar.
3. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter können darüber hinaus nur geltend gemacht werden, wenn sie auf der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht), einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder einer fahrlässigen Pflichtverletzung mit Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit oder auf durch

Mängel der Mietsache verursachten Schäden beruhen. Eine Umkehr der Beweislast erfolgt hierdurch nicht.

Darüber hinaus haftet der Vermieter in dem Umfang, in dem der Schaden durch eine Versicherung ersetzt wird oder ein sonstiger Dritter erfolgreich in Anspruch genommen werden kann.

4. Der Mieter kann Rechte wegen bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandener Sachmängel nur dann geltend machen, wenn der Sachmangel entweder im Übergabeprotokoll ausdrücklich vermerkt ist, oder wenn er auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt im Zeitpunkt der Übergabe des Mietgegenstands für den Mieter, der den Mietgegenstand eingehend besichtigt hat, objektiv nicht erkennbar gewesen ist, es sei denn, der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen.
5. Sofern und soweit die Haftung des Vermieters für Mängel nach diesem Vertrag ausgeschlossen ist und soweit dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mangel Ansprüche gegenüber Dritten zustehen, verpflichtet er sich, diese an den Mieter abzutreten und ihm die zur Durchsetzung dieser Ansprüche notwendigen Informationen zu erteilen.

§ 7 Haftung des Mieters, Verkehrssicherungspflicht

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln, insbesondere hinsichtlich der Gebäude für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten.
2. Für alle Beschädigungen, Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Mietgegenstands (der Gebäudes und Freiflächen) haftet der Mieter, soweit diese Beschädigungen schuldhaft im Sinne des § 276 Abs. 1 BGB verursacht worden sind. Die Regelungen über den baulichen Unterhalt bleiben unberührt.
3. Jeden am Mietgegenstand entdeckten Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Die gilt auch, wenn der Mieter den Schaden auf Grund fahrlässigen Verhaltens verspätet entdeckt hat.
4. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb und außerhalb des Mietgegenstandes. Der Mieter übernimmt insbesondere die Wegereinigung öffentlicher Zufahrten und Gehwege, die Reinigung der Außenanlagen, der Zuwegungen zum Mietgegenstand und zu den Abfallbehältern. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Während der Wintermonate beseitigt der Mieter ergänzend auch Schnee und Eis auf allen Zuwegen und

Zufahrten nebst Außenanlagen und Abfallsammelplätzen sowie den öffentlichen Gehwegen zu den üblichen Verkehrszeiten.

5. Die Bewachung des Mietgegenstands ist Sache des Mieters. Der Mieter übernimmt ferner auf eigene Kosten und Gefahr alle Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Grundstücks wäre. Hierzu gehört insbesondere die Übernahme der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten im Sinne von Ziff. 4. Der Mieter haftet im Verhältnis zum Vermieter für alle Schäden und Unfälle, die Dritten auf dem Mietgegenstand durch Handlungen oder Unterlassungen des Mieters oder seiner Beauftragten oder aus der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen. Der Mieter stellt den Vermieter von allen gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters gegenüber Dritten frei.

§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit der Fundamente, der tragenden Wände sowie der Dachkonstruktion („Dach und Fach“ im Sinne dieses Vertrages) sowie die Funktion der Ver- und Entsorgungsleitungen in Dach und Fach obliegt dem Vermieter vorbehaltlich der Regelung in Abs. 2.

Der Begriff „Dachkonstruktion“ im Sinne von Satz 1 schließt nicht die Eindeckung, Abdichtung, Ableitung und die dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinne und -fallrohre) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches ein.

Die Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit im Sinne von Satz 1 bezieht sich nur auf die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie die Geschossdecken).

2. Über die Verpflichtung gemäß Abs. 1 hinaus ist der Vermieter für solche Mängel der Mietsache verantwortlich, die während des Gewährleistungszeitraums von 5 Jahren nach Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter auftreten, sofern und soweit dem Vermieter Ansprüche auf Mängelbeseitigung gegenüber den an Planung und Errichtung beteiligten Dritten zustehen und diese Ansprüche durchsetzbar und auch einbringlich sind. Die vorstehend aufgeführten Ansprüche gelten als nicht durchsetzbar, wenn ein dauerhaftes in der Person des Dritten liegendes Leistungshindernis (z.B. Geschäftsaufgabe, Insolvenz, o.ä.) vorliegt. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter jederzeit Auskunft über das Bestehen von Ansprüchen gegenüber an der Planung und Errichtung beteiligten Dritten, die Dauer der mit diesen Dritten vereinbarten Gewährleistungsfristen und ggf. den Stand der Anspruchsverfolgung zu unterrichten. Der Mieter kann vom Vermieter die Abtretung von Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln an der Mietsache an Erfüllung statt verlangen.

3. Der Mieter hat – mit Ausnahme der in Abs. 1 bezeichneten Gebäudeteile sowie den von Abs. 2 erfassten Sachverhalten – nach Ablauf von 5 Jahren nach Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter auf eigene Kosten sämtliche Instandhaltungen und Instandsetzungen durchzuführen, soweit diese im Zusammenhang mit den ausschließlich ihm überlassenen Räumen stehen oder innerhalb dieser Räume gelegene bzw. sonst zu seiner ausschließlichen Nutzung bestimmte technische Anlagen, Einrichtungen und Installationen betreffen. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltung und Instandsetzung an Türen, Fenstern, Scheiben, Bodenbelägen und Wandbelägen, mit denen der Mietgegenstand ausgestattet ist. Der Vermieter kann sich in besonderen Fällen vorbehalten, diese Instandhaltungen und Instandsetzungen selbst bzw. durch Dritte durchzuführen, etwa wenn der Mieter die Instandhaltung und Instandsetzung nicht vornimmt. In diesem Fall hat der Mieter die Kosten der jeweiligen Instandhaltungen / Instandsetzungen zu tragen. Soweit dem Vermieter in Ansehung der vorstehenden Pflichten des Mieters Ansprüche gegen Dritten zustehen (z.B. aus Gewährleistung, Versicherungsleistungen u.ä.), ist der Vermieter verpflichtet, diese Ansprüche an den Mieter abzutreten. Der Mieter ist seinerseits dafür verantwortlich, die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Geltendmachung dieser Ansprüche herbeizuführen (Mahnungen, Fristsetzungen, Kündigungen usw.). Für Gegenstände der Kostengruppe 600 nach DIN 276 beträgt die Frist gem. Satz 1 zwei Jahre.

Für die Zeit während der vorstehenden Gewährleistungszeiträume ist der Vermieter verpflichtet, die Instandhaltung/Instandsetzung näher beschrieben im Betriebskonzept in **Anlage 8.3** nach Hinweis des Mieters vorzunehmen. Er erhält dafür die in § 4 Abs. 1 lit d) bezeichnete Gebühr für die Übernahme des baulichen Unterhalts.

4. Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen an dem Mietgegenstand sach- und fachgerecht auf seine Kosten auszuführen.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erstreckt sich auf sämtliche Wände und Decken, die Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innen- und Außentüren sowie der Fenster.

5. Der Mieter trägt das Glasbruchrisiko.
6. Entstehen Verunreinigungen und Beschädigungen insbesondere an Straßen, Gehwegen, Höfen, Durchfahrten, Fassaden, Fluren oder Treppen des Objekts, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten für unverzügliche Säuberung oder Beseitigung oder Ersatz zu sorgen.
7. Abs. 6 gilt für Vandalismusschäden entsprechend.

§ 9 Bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf und muss Ausbesserungen und auch bauliche Veränderungen vornehmen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes sowie zur Abwendung drohender Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden vom oder am Mietgegenstand notwendig werden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter rechtzeitig unter Beachtung der schulischen Belange und Notwendigkeiten zu benachrichtigen. Zur Durchführung dieser Arbeiten hat der Mieter dem Vermieter oder seinem Beauftragten das Betreten der Mieträume während der üblichen Nutzungszeiten oder nach Vereinbarung zu gestatten. Im Notfall ist keine Vorankündigung notwendig und der Mieter hat den Zugang zu jeder Zeit zu gewähren. Der Vermieter wird bei der Durchführung der Arbeiten auf die nutzungsspezifischen Belange des Mieters Rücksicht nehmen.
2. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer, wobei die schulischen Belange und Notwendigkeiten zu berücksichtigen sind. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen und dabei Rücksicht auf die schulspezifischen Belange des Mieters zu nehmen.
3. Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter gegen den Vermieter in diesem Zusammenhang nur dann und im Hinblick auf den Einredevorbehalt gem. § 4 Abs. 3 nur im Innenverhältnis gegenüber dem Vermieter zu, wenn durch Ausbesserungs- bzw. Änderungsarbeiten oder bei Behebung von nach Übergabe des Mietgegenstandes aufgetretenen Baumängeln die Nutzung des Mietgegenstandes in der Unterrichtszeit länger als 4 Wochen erheblich beeinträchtigt wird.
4. Der Mieter darf Änderungen des Mietgegenstandes, insbesondere Um- und Einbauten, Einrichtungen und Installationen oder dergleichen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Mieter ist zur Einholung sämtlicher notwendiger Genehmigungen und ggfls. denkmalschutzrechtlicher Abstimmungen verpflichtet und hat sämtliche Kosten der Maßnahme zu tragen.

§ 10 Betreten des Mietgegenstandes

1. Dem Vermieter und seinen Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Nutzungszeiten unter Berücksichtigung des Unterrichtsbetriebes gestattet. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter und seinen Beauftragten das Betreten des Mietgegenstandes jederzeit gestattet.

2. Sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, hat der Mieter die Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache auch außerhalb der üblichen Dienst- und Geschäftszeiten zu gestatten.

§ 11 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abfallbeseitigung

1. Die vorhandenen und grundsätzlich für den speziellen Schulbetrieb geeigneten Ver- und Entsorgungsnetze dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, der keine Überbelastung verursacht. Die Erweiterung, Änderung oder Errichtung von zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Wasser, Gas, Strom, Wärme, Kälte, Entwässerung, Müllabfuhr usw.) bedarf der Zustimmung des Vermieters und ist nur in Abstimmung mit den technischen Gegebenheiten des Objektes zulässig. Der Vermieter wird seine Zustimmung erteilen, wenn dem nicht wichtige Gründe entgegenstehen. Die Kosten für derartige Veränderungen gehen in jedem Fall zu Lasten des Mieters.
2. Vor dem Aufstellen von Gerätschaften, wie insbesondere Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken im Mietgegenstand hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude oder den Mietgegenstand (Erschütterungen, Risse usw.), so kann der Vermieter die erteilte Zustimmung widerrufen und die Beseitigung der Anlagen verlangen.

§ 12 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne die vorherige Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietgegenstandes als Ganzes Dritten zu überlassen, insbesondere den Mietgegenstand weiter zu vermieten. Der Vermieter ist zur Verweigerung der Zustimmung nur aus wichtigem Grund berechtigt. Aus wichtigem Grund kann eine erteilte Zustimmung vom Vermieter auch widerrufen werden. Eine Untervermietung von einzelnen Räumen oder zeitanteilig von Gebäudeteilen oder ganzer Gebäude (z.B. Sporthallen) an Sportvereine, Musik- und Volkshochschulen und andere Einrichtungen, Personen oder Personengruppen ist zustimmungsfrei, wenn diese Untermieter die Pflichten des Mieters aus diesem Vertrag entsprechend beachten.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für sämtliche Handlungen des Untermieters wie für eigenes Verschulden. Bei der Untervermietung ist der Mieter außerdem verpflichtet, dem Untermieter sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen. Die

Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten gegenüber dem Untermieter ist ausschließlich Sache des Mieters.

§ 13 Schilder, Kennzeichnungen

1. Der Mieter darf Schilder und Kennzeichen auf den dafür vorgesehenen Gebäudeflächen und Hinweistafeln der Liegenschaft anbringen. In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten sämtliche behördliche bzw. gesetzliche Auflagen und Einschränkungen zu beachten und einzuhalten; erforderliche Genehmigungen holt der Mieter ein.
2. Rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses sind Schilder und Kennzeichen von dem Mieter zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Der Mieter trägt im Hinblick auf von ihm angebrachte Schilder die Verkehrssicherungspflicht.
3. Die Errichtung und Anbringung von sonstigen Kennzeichnungen ist nur aufgrund gesonderter Vereinbarung mit dem Vermieter zulässig.

§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand nach Durchführung der Schönheitsreparaturen (soweit sie erforderlich sind) und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe des § 12 vollständig geräumt und gereinigt, insbesondere frei von jeglichen vom Mieter eingebrachten gesundheits- und umweltgefährdenden Stoffen, einschließlich sämtlicher Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben.
2. Der Mieter wird im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig vor Auszug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietobjektes in einem Protokoll festgehalten wird. Bei der Besichtigung festgestellte und von dem Mieter zu vertretende Mängel werden von diesem unverzüglich beseitigt.
3. Soweit der Mieter den Mietgegenstand verändert hat (insbesondere durch bauliche Maßnahmen, Einrichtungen oder Einbauten), hat er rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand gemäß Übergabeprotokoll herzustellen, sofern und soweit der Vermieter die ihm angebotene Übernahme etwa von dem Mieter veranlasster Veränderungen bzw. in den Mietgegenstand eingebrachter Einrichtungen ablehnt. Dies gilt nicht, wenn bei der Zustimmung zu diesen Maßnahmen anderes vereinbart worden ist

§ 15 Versicherungen

1. Der Vermieter wird auf Kosten des Mieters eine ausreichende, der Natur und dem Umfang der Nutzung entsprechende und dieser angemessenen Versicherungen mit Deckung für alle Schäden am Gebäude sowie Dritter abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten, soweit dies für die Durchführung des Miet- und des dem zugrundeliegenden Erbbaurechtsvertrages notwendig ist. Die Versicherungen müssen insbesondere die Risiken Feuer, Leitungswasser, Sturm und Extended Coverage (erweiterte Deckung für Elementarschäden – z.B. Erdbeben, Erdbeben, Überschwemmungen), Grundstückshaftpflicht, Glasbruch und mutwillige Beschädigung sowie Terrorismus abdecken.
2. § 7 Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 16 Aufschiebende und auflösende Bedingung, Rücktritt

1. Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung mit Rechtskraft sowie des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages zwischen dem Vermieter und dem Land Berlin, nach dem der Vermieter als Erbbauberechtigter das Recht erhält und die Pflicht hat, die Gebäude des Mietgegenstandes zu errichten.
2. Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Wirksamwerden des Vertrages von diesem Vertrag aus wichtigem Grund zurückzutreten. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Vermieter nicht in der Lage ist, den Mietgegenstand zu wirtschaftlichen Bedingungen zu errichten, insbesondere wenn ihm eine Vergabe der Planungs- und Bauaufträge nicht zu wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist oder ihm die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag aus nicht in seiner Risikosphäre liegenden Gründen unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Die Berechtigung nach Satz 1 entfällt, sobald der Vermieter nachhaltig Bauaufträge für die Errichtung des Mietobjektes erteilt hat (z.B. Erdarbeiten, Rohbau oder gleichwertige Aufträge).
3. Dieser Mietvertrag endet außerordentlich, wenn der mit dem Land Berlin geschlossene Erbbaurechtsvertrag durch Kündigung, Rücktritt oder Zeitablauf wegfällt (auflösende Bedingung). Der Vermieter informiert den Mieter so früh wie möglich, wenn aus seiner Sicht diese Voraussetzung eintritt.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Für den Fall, dass die Schriftform gemäß

§ 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich des abgeschlossenen Mietvertrags und sämtlicher Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB herzustellen und verpflichten sich, das Mietverhältnis nicht unter Berufung auf den Mangel der Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB zu kündigen.

2. Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen davon unberührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unzulänglichen Regelung eine wirksame, durchführbare Regelung zu vereinbaren, die auch rückwirkend gelten soll und – insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – in ihren Wirkungen dem mit der unzulänglichen Regelung Beabsichtigten entspricht.
3. Die folgenden Anlagen sind Gegenstand dieses Vertrages:

Anlage 1	Projektvereinbarung
Anlage 1.1a	Grundbuchauszug
Anlage 1.1b	Plan des Gebäudes
Anlage 1.1c	Grundrisspläne für den Mietgegenstand (Raumplanung des Mieters)
Anlage 1.2a	Entwurfsplanung
Anlage 1.2.b	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Anlage 2.1	Betriebsbeschreibung
Anlage 4.1	Mietberechnung
Anlage 4.3	Auflistung der anfallenden Betriebskosten
Anlage 4.4	Auflistung sonstiger zu wartender Anlagen und Einrichtungen
Anlage 4.6	Einredevorverzichtserklärung
Anlage 8	Schnittstellenliste Ausstattung
Anlage 8.3	Betriebskonzept

Bei Widersprüchen zwischen dem Text der Anlagen und dem Text dieses Vertrages, gehen die Regelungen dieses Vertrages vor.

_____, den _____

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

_____, den _____

Bezirksamt [...] von Berlin