

G E S C H Ä F T S R A U M M I E T V E R T R A G

für das Projekt

Z E I T E N S T R Ö M U N G

**Freiraum für Tradition & Inspiration
Königsbrücker Straße 96
01099 Dresden**

zwischen der

**B & E Vermögensverwaltung GmbH & Co. Grundbesitz KG
Zum Seeblick 5 83703 Gmund am Tegernsee
Steuernummer: 139 / 152 / 55706**

vertreten durch

die B&E Vermögensverwaltung GmbH

vertreten durch

**den Geschäftsführer, Herrn Hans-Jürgen Benze
oder den Generalbevollmächtigten, Herrn Klaus Eckhard**

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

und

vertreten durch

- nachfolgend **Mieter** genannt -

wird folgender **Geschäftsraummietvertrag** für die Mieteinheit

Halle

geschlossen:

§ 1
Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter von dem in der Königsbrücker Straße 96 in Dresden befindlichen Areal folgende Hallen, Gebäude und Freiflächen (Mietobjekt):

Gebäude	Fläche	Verwendung
	m ²	
	m ²	
	m ²	
gesamt	m ²	

Die Lage des Mietobjektes ergibt sich aus dem Lageplan, der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist. Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand wie er steht und liegt; sofern der Vermieter nach diesem Mietvertrag ausdrücklich Arbeiten bei Mietbeginn auszuführen hat, bleibt die Verpflichtung des Vermieters hierzu von der vorstehenden Regelung unberührt. Etwaige darüber hinausgehende besondere Spezifikationen des Mietgegenstands und Anforderungen an den Mietgegenstand sind, sofern in diesem Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart, vom Vermieter nicht geschuldet. Für die Berechnung der Mietflächen dieses Mietvertrages gilt als Flächenmaßstab die Bruttogrundfläche nach der DIN 277. Ergeben sich hiernach Abweichungen zu den jeweiligen oben ausgewiesenen Nutzungsflächen um bis zu +/- 10% (zehn von Hundert), begründet dies weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung der Miete. Nur für die Zwecke der Abrechnung der Nebenkosten gelten die oben genannten Flächenangaben als fest vereinbart.

Nicht vermietet sind die übrigen Flächen außerhalb des Mietobjektes. Die zum vorbezeichneten Areal Zeitenströmung gehörenden Verkehrsflächen kann der Mieter jedoch mit den anderen Mietern gemeinschaftlich nutzen. Er hat dabei auf die Belange der anderen Mieter in angemessener Weise Rücksicht zu nehmen.

- (2) Der Zustand des Mietobjekts ergibt sich aus folgenden Unterlagen:
- ~~Baubeschreibung (**Anlage 2**)~~
 - Entwurfs-/Ausführungsplanung Mietbereich (**Anlage 3**)
- (3) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Zwecken gewerblicher Nutzung als _____. Umfang und Art der gewerblichen Nutzung werden durch nachbarrechtliche Vorschriften begrenzt.

Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die gewünschte geänderte Nutzung die Vermietbarkeit anderer Gebäude auf dem Gelände nach Einschätzung des Vermieters erschwert oder die Belange anderer Mieter unangemessen beeinträchtigt werden. Der

Vermieter kann die Zustimmung von einem angemessenen Mietzuschlag abhängig machen, wenn die gewünschte neue Nutzung das Mietobjekt verstärkt in Anspruch nimmt.

- (4) Der Vermieter haftet nicht, wenn zum Betrieb des Gewerbes des Mieters erforderliche behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden, solange dies nicht in der Beschaffenheit des Mietobjekts ihre Ursache hat. Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen erforderlich, sind diese vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Die baulichen Veränderungen müssen dem Vermieter rechtzeitig vor deren Ausführung schriftlich angezeigt werden. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen. Der Vermieter kann diesen baulichen Maßnahmen widersprechen, wenn sie mit nicht nur unerheblichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind, das Erscheinungsbild des Mietobjekts bzw. des Geländes Zeitenströmung verändern oder aus sonstigen Gründen für den Vermieter nicht zumutbar sind.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu verwenden und in den Mieträumen keine umsatzsteuerfreien Geschäfte durchzuführen. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schäden zu ersetzen, die diesem infolge eines Verstoßes des Mieters gegen diese Verpflichtung aufgrund einer Korrektur des Vorsteuerabzuges des Vermieters entstehen.
- (6) Der Mieter hat dem Vermieter jährlich durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung eines Steuerberaters nachzuweisen, dass in den Mieträumen ausschließlich steuerpflichtige Umsätze getätigt wurden. Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Mieter den Mietgegenstand nicht nur ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet. Unabhängig von diesem Kündigungsrecht ist der Vermieter berechtigt, einen Mietzuschlag zu erheben, der dem aufgrund der getätigten Umsätze nicht gewährten Vorsteuerabzug entspricht.
- (7) Nachträgliche Änderungen des Umsatzsteuergesetzes die die Tätigkeit des Mieters von der Umsatzsteuerpflicht ganz oder teilweise befreien, berechtigen den Vermieter nicht zur außerordentlichen Kündigung nach vorstehendem § 1 (6). Das Recht des Vermieters einen angemessenen Mietzuschlag ab dem Zeitpunkt des teilweisen oder vollständigen Entfalls der Umsatzsteuerpflicht zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

§ 2

Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____. Über die Übergabe ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das den Tag der Übergabe beinhaltet und als Nachtrag mit diesem Vertrag fest zu verbinden ist.
- (2) Verzögert sich die Übergabe aus Gründen, die allein vom Vermieter zu vertreten sind, um mehr als sechs Monate im Vergleich zu dem im § 2 Abs. 1 Satz 1 genannten Zeitpunkt, so hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Schadensersatzansprüche wegen der Verzögerung der Übergabe hat der Mieter nur, wenn dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Weitergehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.
- (3) Das Mietverhältnis wird auf _____ **Jahre** fest abgeschlossen (Festmietzeit).

- (4) Nach Ablauf der Festmietzeit nach § 2 Abs. 3 steht dem Mieter eine _____ malige Verlängerungsoption zu den dann geltenden Bedingungen um jeweils _____ Jahre offen. Die Erklärung des Mieters, dass er dieses Optionsrecht ausübt, muss spätestens **6 Monate** vor dem Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. des jeweiligen Optionszeitraums beim Vermieter eingegangen sein. Die Option ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein auszuüben.
- (5) Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Festmietzeit bzw. des Verlängerungszeitraums gekündigt wird. Danach kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum 30.06. bzw. 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.

§ 3 Kündigung

- (1) Der Vermieter kann diesen Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen oder die oben gemäß §2 Abs. 4 gewährte Verlängerungsoption widerrufen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- (a) der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt. Insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch der Mietsache unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Mietobjekt gefährdet;
 - (b) der Mieter mit der Entrichtung von zwei vollständigen monatlichen Mieten (Nettomiete zzgl. USt. ohne Nebenkostenvorauszahlung) trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist von mindestens zwei Wochen im Rückstand ist;
 - (c) der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt;
 - (d) ein vertragswidriges Verhalten des Mieters trotz schriftlicher Abmahnung zu berechtigten Beanstandungen von Vertragspartnern des Vermieters, insbesondere von anderen Mietern des Geländes Zeitenströmung führt.

Weitere gesetzliche Kündigungsgründe bleiben unberührt.

- (2) Jede Kündigung bedarf der Schriftform (Einschreiben/Rückschein).
- (3) § 580 BGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Miete

- (1) Die monatliche Miete für die in § 1 Abs. 1 genannten Mietflächen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäude	Miete EUR/m ²	Miete mtl.	Miete p.a.

Die monatliche Miete ist zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit in Höhe von 19 %, somit **EUR** zu entrichten. Der monatliche Mietzins beträgt somit momentan **EUR**.

- (2) Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete gem. Abs. 1 beginnt mit der Übergabe des Mietobjekts. Die Miete ist zahlbar bis zum dritten Tag eines jeden Monats im Voraus (beim Vermieter eingehend). Im Falle verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Eingangs in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes zu verlangen.
- (3) Sofern das Mietverhältnis nach Ablauf der Verlängerungsoption entsprechend § 2 Ziff. 4 fortgesetzt wird, ist der Mietpreis neu zu verhandeln. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der Verlängerungsoption auf eine neue Miete, so werden sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit dem Fachgebiet Mietpreisermittlung gemeinsam beauftragen, die monatliche Nettomiete im Wege eines Schiedsgutachtens für beide Parteien verbindlich festzulegen. Grundlage hierfür sind die bis dahin vom Mieter gezahlte Miete, die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (oder des an dessen Stelle tretenden Index) und die besonderen örtlichen Gegebenheiten im Raum Dresden. Bis zum Vorliegen dieses Schiedsgutachtens ist die bisherige Miete zu zahlen.
- (4) Die Miete ist auf das Konto des Vermieters bei der **Deutsche Bank Dresden, IBAN DE37 8707 0000 0512 4102 00, BIC DEUTDE8CXXX** zu zahlen.
- (5) Auf Wunsch des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, eine Abbuchungsermächtigung zu erteilen.

§ 5 Betriebskosten

- (1) Zusätzlich zur Miete gem. § 4 trägt der Mieter alle Nebenkosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten, dem Mietvertrag als **Anlage 4** beigelegt, insbesondere jedoch:
 - a) der Bezug von Wärme
 - a) der Bezug von Wasser
 - a) Grundsteuer und öffentliche Lasten
 - a) Niederschlagswasser
 - a) Außenbeleuchtung / Allgmeinestrom
 - a) Gebäudehaftpflicht und Gebäudesachversicherung

- a) Wartung Technische Gebäudeausrüstung
- a) Kleinreparaturen
- b) Wachdienst
- b) Winterdienst
- b) Grünanlagenpflege, Pflege Wege und Plätze
- b) technische Gebäudebetreuung

sowie eine pauschale Hausverwaltergebühr i.H. von 4 % der Netto-Miete.

- (2) Der Vermieter ist berechtigt, nach Vertragsschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Unterhaltung des Mietobjekts stehen, auf den Mieter umzulegen. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten sind auf 10 % der Nebenkostenvorauszahlungen vom Zeitpunkt der Geltendmachung der neuen Positionen gedeckelt.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, für Strom und Müllentsorgung (Hausmüll, Gewerbemüll, Schadstoffe) sowie Heizgas (sofern Eigenanschluss) mit den Versorgungsträgern direkte Verträge abzuschließen. Er meldet diesbezüglich die Verbrauchsstellen an. Die Haftung des Vermieters bzw. der Grundstückseigentümerin für diese Kosten ist ausgeschlossen.
- (4) Der Mieter hat auf die Betriebs- und Nebenkosten eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von zurzeit _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe von zurzeit 19 % ab dem Tage der Übergabe zu leisten. Die Vorauszahlung ist zusammen mit der Miete zu bezahlen.

Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten an geänderte Verhältnisse nimmt der Vermieter gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen nach oben oder unten vor. Der Vermieter kann die Vorauszahlungsbeträge bereits dann erhöhen, wenn absehbar ist, dass die Vorauszahlungen des Mieters die zu erwartenden Kosten nicht decken. Das Erhöhungsrecht steht dem Vermieter auch zu, wenn gem. § 5 Abs. 2 neue Kostenarten umgelegt werden. Ergibt eine Abrechnung, dass die Vorauszahlungen des Mieters erheblich über den abzurechnenden Kosten liegen, hat der Mieter einen Anspruch auf entsprechende Reduzierung der Vorauszahlungen. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Falle ab dem, dem Zugang der schriftlichen Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.

- (5) Über die Vorauszahlungen erfolgt eine jährliche Abrechnung. Die Umlage der Kosten zu (a) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche, dies umfasst auch die Grundgebühren für Wärme- und Wasserversorgung. Wärme wird im Übrigen zu 30 % nach dem Verhältnis der Mietfläche zur gesamt beheizten Fläche und zu 70% nach Verbrauch abgerechnet, sofern nicht über Einzelanschluss direkt mit dem Versorgungsträger abgerechnet wird. Kaltwasser wird nach Verbrauch abgerechnet. Auf die Vorauszahlungen wird die gesetzliche Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, erhoben.

Die Umlage der Kosten zu (b) erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche zur gesamt vermieteten Fläche. Die Hausverwaltergebühren werden mit 4 % der Nettomiete berechnet. Auf die Vorauszahlungen wird die gesetzliche Mehrwertsteuer, derzeit 19 %, erhoben.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt somit

- für Heizung (sofern nicht Einzelabschluss)

_____ m² x _____ €/m² _____

- für die weiteren oben angeführten Positionen

_____ m² x _____ €/m² _____

- für die Werbegemeinschaft gem. § 14 Mietvertrag

_____ m² x 0,15 €/m² _____

- sowie Hausverwaltungskosten i.H. von 4 % der Netto-Miete

_____ x 4 % _____

gesamt netto _____

zzgl. der jeweils geltenden gesetzl. Mehrwertsteuer, derzeit in Höhe von 19 % _____

Die anfängliche mtl. Nebenkostenvorauszahlung beträgt daher insges. _____

Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab bezüglich aller oder einzelner Nebenkosten zum Anfang eines neuen Berechnungszeitraums durch einen angemessenen anderen Maßstab zu ersetzen, wenn ein anderer Maßstab die Kosten verursachungsgerechter auf die Mieter verteilt. Der Vermieter kann insoweit entweder anstatt einem Flächenmaßstab einen Verbrauchsmaßstab oder innerhalb der o.g. Flächenmaßstäbe eine abweichende Verteilung vornehmen, soweit dies aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist.

- (6) Die Nebenkosten sind auf das Konto des Vermieters bei der **DKB Deutschen Kreditbank, IBAN DE38 1203 0000 1004 8421 40, BIC BYLADEM1001** zu zahlen.

§ 6

Wertsicherung

- (1) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ aller privaten Haushalte um 5 oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns, so ändert sich die Miete nach § 4 Ziff. 1 im gleichen prozentualen Verhältnis. Diese Änderung erfolgt automatisch mit Wirkung auf den ersten Monat nach Eintritt des Änderungstatbestandes, so dass die angepasste Miete ohne eine besondere Aufforderung des Vermieters von dem genannten Monat an geschuldet ist. Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung hat der Mieter 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.
- (2) In jedem Fall einer erneuten Änderung des Indexes um 5 und mehr Prozent gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, ist eine erneute Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete vorzunehmen. Vorstehender § 6 Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Wird während der Laufzeit des Vertrages eine Indexneuberechnung veröffentlicht, so muss auf die neue Originalberechnung übergegangen werden. Der Zeitpunkt des Übergehens ist derjenige Monat, ab dem letztmalig der Eurobetrag der Indexentwicklung angepasst wurde.

Zahlungsverpflichtungen der Vergangenheit sind als abgeschlossen zu betrachten; aufgrund einer Indexneuberechnung werden die gezahlten Geldbeträge nicht nochmals rückwirkend neu berechnet.

- (4) Die Parteien gehen davon aus, dass die Wertsicherungsklausel unter die Genehmigungsfiktion des § 4 Abs. 1 der Preisklauselverordnung fällt oder genehmigt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, bleiben die übrigen zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarungen dennoch gültig. Die Parteien werden in diesem Fall einen genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt vereinbaren, der der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 7

Kaution

- (1) Der Mieter wird spätestens zwei Wochen vor Übergabe des Mietobjekts eine Kaution in Höhe von drei Netto-Kaltmieten zzgl. der Betriebskostenvorauszahlungen, also **EUR** stellen. Der Vermieter darf sich für Forderungen, die er gegen den Mieter während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erlangt hat, aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist bei Inanspruchnahme der Kaution verpflichtet, diese unverzüglich wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken. Kommt es während der Laufzeit des Mietvertrages zu einer Veränderung der Miete, so sind der Mieter und der Vermieter verpflichtet, eine entsprechende Anpassung der Kaution vorzunehmen.

- (2) Die Kaution ist in Form einer Überweisung auf das Konto des Vermieters bei der Deutschen Bank Dresden, **IBAN DE37 8707 0000 0512 4102 00, BIC DEUTDE8CXXX** zu leisten. Zur Verzinsung ist der Vermieter nicht verpflichtet. Eine etwaige Verzinsung erhöht die Sicherheit und steht nach Beendigung des Mietvertrages dem Mieter zu.

Der Mieter kann die Sicherheit auch in Form einer unwiderruflichen, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft stellen, bei der das Recht zur Hinterlegung bzw. die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit (soweit die zur Aufrechnung gestellten Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind) bzw. Vorausklage ausgeschlossen ist. Tauglicher Bürge sind ausschließlich Banken, die dem Einlagensicherungsfonds deutscher Banken bzw. entsprechenden Sicherungsverbänden der kommunalen oder genossenschaftlichen Kreditinstitute angeschlossen sind.

- (3) Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern, wenn der Mieter die Kaution nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe des Mietobjektes ist der Mieter zur Zahlung der Miete ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem die Übergabe bei rechtzeitiger Stellung der Kaution hätte stattfinden können. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters bleibt unberührt.
- (4) Der Vermieter hat die Kaution sechs Monat nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche, nicht jedoch vor Ablauf von drei Monaten nach der abschließenden Betriebs- und Nebenkostenabrechnung des Vermieters, zurückzugeben. Gegebenenfalls ist eine Teilrückgabe vorzunehmen.

§ 8

Untervermietung, Gebrauchsüberlassung

- (1) Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit Einwilligung des Vermieters berechtigt. Der Vermieter wird diese Einwilligung grundsätzlich bei Untervermietungen oder sonstigen Gebrauchsüberlassungen an Dritte erteilen, wenn diese dieselbe gewerbliche Nutzung des Mietobjekts wie der Mieter gem. § 1 Ziff 3 ausübt und daher der Nutzungszweck nicht geändert wird. Weitere Voraussetzung ist, dass der Dritte einen untadeligen Ruf und die gleiche Bonität wie der Mieter hat. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Vermieter jedoch zur Verweigerung der Einwilligung berechtigt.
- (2) Die Erlaubnis zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung kann nachträglich seitens des Vermieters aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (3) Bei unberechtigter Verweigerung der Einwilligung des Vermieters zur Untervermietung ist das gesetzliche Kündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 S. 2 BGB abbedungen; dem Mieter steht jedoch ein Schadensersatzanspruch zu, soweit der Vermieter wusste oder grob fahrlässig nicht wusste, dass die Voraussetzungen des § 8 (1) vorlagen.
- (4) Der Mieter hat dasjenige Verschulden, was ein Dritter im Rahmen des Gebrauchs der Mietsache zu verantworten hat, zu vertreten.
- (5) Bei unberechtigter Untervermietung oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung des Mietobjekts durch den Untermieter kann der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung jederzeit widerrufen und verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nach entsprechender Aufforderung des Vermieters nicht, so kann der Vermieter diesen Mietvertrag fristlos kündigen; der Mieter bevollmächtigt den Vermieter hiermit, in diesem Falle auch das Untermietverhältnis zu kündigen. Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.
- (6) Im Falle der Untervermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter, insbesondere auf Zahlung der Untermiete, bis zur Höhe der dem Vermieter nach diesem Vertrag zustehenden Ansprüche an den Vermieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrages von der Forderungsabtretung unterrichten. Der Mieter ist jedoch bis auf Widerruf zum Einzug der Untermiete berechtigt.

§ 9

Versicherungen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:
 - Betriebshaftpflichtversicherung;
 - Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden (Inventarversicherung)

- (2) Der Abschluss dieser Versicherungen ist dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Mietbeginn in schriftlicher Form unaufgefordert, im Übrigen auf Anforderung durch Vorlage der entsprechenden Versicherungspolice nachzuweisen.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietobjekt auf eigene Kosten fachgerecht durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung von Wänden und Decken, Heizkörpern, Klimaanlage und Verkleidungen sowie die Neubehandlung von Fenstern, Innen- und Außentüren und Böden. Schönheitsreparaturen sind unverzüglich auszuführen, wenn sie wegen des Zustandes des Mietobjekts notwendig sind. In der Regel werden Schönheitsreparaturen alle fünf Jahre, gerechnet ab Übergabe bzw. der letzten Schönheitsreparatur notwendig sein. Dem Mieter bleibt es überlassen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine längere Frist erlaubt; dem Vermieter bleibt es offen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine kürzere Frist erlaubt.
- (2) Der Mieter übernimmt alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Reparaturen, Erneuerungen und Wartungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen, etc.) auf seine Kosten. Instandhaltungen umfassen alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und Schäden vorzubeugen.
- (3) Zusätzlich übernimmt der Mieter auf seine Kosten Instandsetzung innerhalb des Mietobjekts, soweit diese durch den Mietgebrauch erforderlich werden. Dies gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Kosten der vom Mieter pro Jahr zu tragenden Instandsetzungen werden auf höchstens 1 Monatsmiete (netto ohne Nebenkosten) gedeckelt.

Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden. Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach obliegt allein dem Vermieter.

§ 11

Mietminderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.

§ 12

Gewährleistung und Haftung des Vermieters

- (1) Der Vermieter haftet bei Verletzung von vertragswesentlichen Pflichten auch für leichte Fahrlässigkeit. Vertragswesentlich ist insbesondere die Überlassung des Mietobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Mietobjekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude betreffen und nicht vom Mieter übernommen werden. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters wegen der Verletzung sonstiger Pflichten und unerlaubten Handlungen auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei der Verletzung verkehrswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt (z.B. kein entgangener Gewinn). Vorgenannte Einschränkungen der Haftung gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit geht.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei anfänglichen Mängeln ist ausgeschlossen.

§ 13

Untergang des Mietobjekts

- (1) Bei vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Mietobjekts, die vom Vermieter nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Mieter das Mietobjekt nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruhen die Pflichten des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung und die Pflicht des Mieters zu Zahlung der Miete für den Zeitraum von zunächst drei Monaten.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Vermieter trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung nicht innerhalb der vorgenannten Zeit erklärt hat, ob er das Mietobjekt wieder herstellen wird oder nicht. Erklärt sich der Vermieter dahin gehend, das Mietobjekt nicht wieder herzustellen, wird das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet. Dem Mieter stehen keine Schadensersatzansprüche zu.
- (3) Erklärt sich der Vermieter dahin gehend, dass das Mietobjekt wieder aufgebaut werden soll, so ruht das Mietverhältnis für den für den Aufbau benötigten Zeitraum. Dem Mieter steht in diesem Fall nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Mietverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Er hat in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht, das er binnen einer Frist von einem Monat nach Zugang der Entscheidung des Vermieters über den Wiederaufbau auszuüben hat.

§ 14

Werbeanlagen und Werbegemeinschaft

- (1) Firmenhinweise am Mietgegenstand darf der Mieter ohne besondere Vergütung anbringen. Behördliche Genehmigungen muss der Mieter jedoch selbst und auf eigene Kosten beschaffen.

- (2) Der Ort und die Gestaltung der Werbeanlage sind mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen.

Das Werbeanlagenkonzept des Mieters bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters vor Anbringung der Werbeanlage. Das Anbringen von Werbeanlagen ohne diese Genehmigung des Vermieters ist ausdrücklich nicht gestattet.

- (3) Der Vermieter wird das Objekt mit eigenen Werbeanlagen ausstatten, um für das Gesamtareal zu werben. Das Objekt wird des Weiteren nachts beleuchtet. Die diesbezüglichen Kosten werden auf alle Mieter des Gesamtareals entsprechend der von Ihnen genutzten und angemieteten Fläche umgelegt.
- (4) Die Mieter verpflichten sich, in gegenseitigem Interesse einer Werbegemeinschaft beizutreten, die das Projekt „Zeitenströmung“ insgesamt durch PR-Maßnahmen, Veranstaltungen, Insertionen und Drucksachen bewirbt.
- (5) Der Mieter zahlt 15 Ct. zzgl. Mehrwertsteuer je m² Mietfläche monatlich an die Werbegemeinschaft, insgesamt als _____/Monat netto. Der Etat wird von der Hausverwaltung verwaltet. Die Entscheidung über die Verwendung trifft die Verwaltung mit dem Eigentümer. Interessierte Mieter können jederzeit Ideen und Anregungen einbringen. Die Mieter werden 1x im Quartal über die Mittelverwaltung informiert.

§ 15

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt und im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt. Der Mieter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Eis und Schnee im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf das Mietobjekt frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Vermieter ihm vom Mieter gemeldete Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt.
- (2) Außerhalb des Mietobjekts und dessen Zugangsbereich obliegt die Gewährleistung und Durchführung der Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter. Dieser ist in der Wahl eines durchführenden Anbieters frei.

§ 16

Betreten der Mietsache

- (1) Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes zweimal im Jahr und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.
- (2) Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- und Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.

- (3) In Fällen dringender Gefahr, insbesondere bei Gefahr im Verzug, kann der Vermieter oder dessen Beauftragter die Mietsache auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 17

Rückgabe der Mietsache

- (1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein sowie in dem Zustand, den er bei Übernahme vorgefunden hat, zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann der Vermieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (3) Bei Rückgabe muss der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst gefertigten, zurückgeben. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser einbauen zu lassen.
- (4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 18

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

§ 19

Sonstige Bestimmungen

- (1) Die Fabrik- und Werkhallen aus dem 19. Jahrhundert bzw. aus den 50er Jahren dieses Jahrhunderts sind nicht entsprechend aktueller Energiesparverordnungen errichtet worden. Die zum Teil denkmalgeschützten Hallen haben in der Baugenehmigung entsprechende Befreiungen von diesen Richtlinien erfahren.

Der Vermieter hat darauf hingewiesen, dass Einzelmaßnahmen zur verbesserten Wärmeisolierung durchgeführt werden (z.B. Dachdämmung, teilw. Isolierverglasung) und für die vorgesehene Nutzung als Werkstätten/teilw. Handel mit Oldtimern etc. in Verbindung mit der vorhandenen Konstruktion, den vorgesehenen Raumtemperaturen und den vorwiegend installierten Heizsystemen mit Flüssiggas und Gasdunkelstrahlern zu einer

§ 20
Schriftform

- (1) Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Entsprechendes gilt für die Aufhebung des Vertrages sowie das Schriftformerfordernis.
- (2) Den Parteien dieses Mietvertrages ist die gesetzliche Schriftform bei langlaufendem Mietverträgen gemäß §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich bei etwaig bestehenden Zweifeln an der Schriftform diese erstmalig oder erneut herzustellen oder zum heilen. Sie verzichten darauf, wegen Mängeln der Schriftform den Vertrag vorzeitig zu kündigen.

....., den

....., den

Mieter

Vermieter

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Lageplan

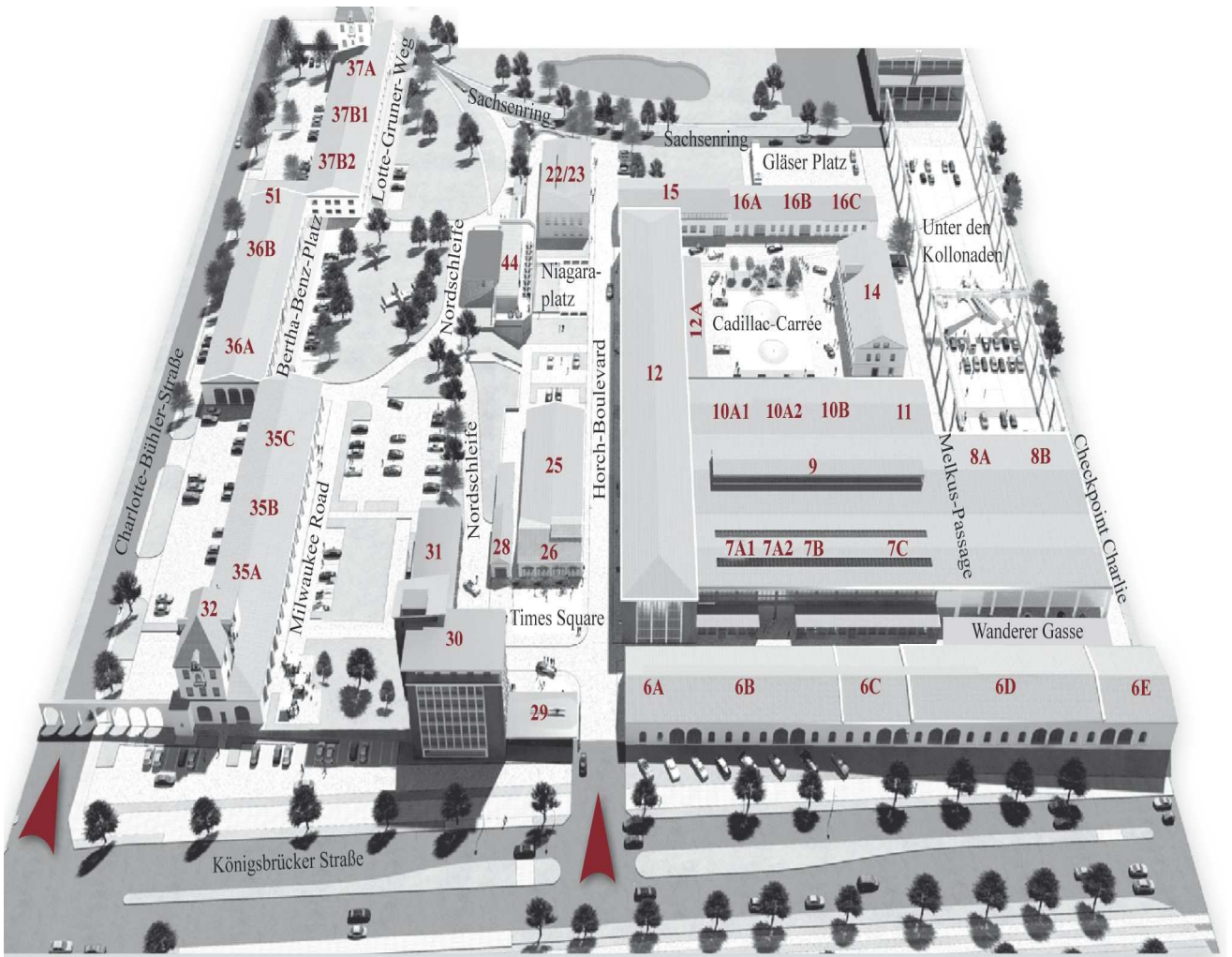
~~Anlage 2 Baubeschreibung~~

Anlage 3 Entwurfs-/Ausführungsplanung Mietbereich

Anlage 4 Aufstellung der Betriebskosten

Anlage 5: Hinweise zum Datenschutz

Anlage 1



Anlage 4

§ 1 Betriebskosten

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

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

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

3. Die Kosten der Entwässerung

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

4. Die Kosten

a)

des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b)

des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder

c)

der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d)
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

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

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

7. Die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs

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

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

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

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

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

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a)

des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b)

des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

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

17. Sonstige Betriebskosten

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 5

Hinweise zur Datenverarbeitung - Information nach Art 13, 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) -

1. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden (betrieblicher Datenschutzbeauftragter)?

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch die B & E Vermögensverwaltung GmbH & Co. Grundbesitz KG, Zum Seeblick 5, 83703 Gmund am Tegernsee, E-Mail info@zeitenstroemung.de, b.und.e@arcor.de, Büro Dresden Königsbrücker Straße 96, 01099 Dresden Telefon 0351 - 65573321, Fax 0351 – 65573320, als Verantwortlichen.

Der Bestellung eines betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist nicht erforderlich.

2. Welche Daten werden erhoben, gespeichert und genutzt?

Wenn Sie einen Mietvertrag mit uns abschließen, erheben wir von Ihnen die Daten folgender Kategorien:

- Name des Unternehmens
- ggf. HR-Nummer
- Anrede, Vorname, Nachname (ggf. des Geschäftsführers)
- gültige E-Mail-Adresse
- Postanschrift
- Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- ggf. Bankverbindung

3. Wofür werden meine Daten verarbeitet und auf welcher Rechtsgrundlage?

3.1 Zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO)

Die Erhebung dieser Daten erfolgt, um

- Sie als unseren Vertragspartner identifizieren zu können
- für Sie alle vertraglich vereinbarten Leistungen erbringen zu können
- zur Korrespondenz mit Ihnen
- zur Abrechnung des Vertragsverhältnisses
- zur Vorstellung des Unternehmens auf der Homepage www.zeitenstroemung.de sowie den zugehörigen Printmedien

Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO zu den genannten Zwecken für die Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis erforderlich.

3.2 Im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO)

Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrages hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen, wie beispielsweise:

- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten
- Maßnahmen zur Sicherstellung des Hausrechts

3.3 Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 lit.c) DSGVO) oder im öffentlichen Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit. e) DSGVO)

Soweit wir einer rechtlichen Verpflichtung unterliegen und oder die Verarbeitung für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die uns übertragen wurde. Derzeit liegt keine solche Übertragung vor.

3.4 Aufgrund Ihrer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1a DSGVO)

Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung gem. Art. 6 Abs. 1 a) DSGVO gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der Datenschutz-Grundverordnung, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind.

Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen.

4. Wer bekommt meine Daten?

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt:

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben. Hierzu gehört insbesondere die Weitergabe an:

- Versorgungsunternehmen wie z.B. Drewag Stadtwerke Dresden GmbH; Stadtreinigung Dresden GmbH; Primagas Energie GmbH & Co. KG zum Zwecke der Abrechnung der vertragsgemäßen Leistungen
- Abrechnungsunternehmen wie z. B. techem GmbH, Schornsteinfegermeisterin Miriam Rädel zum Zwecke der Abrechnung der vertragsgemäßen Leistungen
- Wirtschaftsauskunfteien (z. B. Schufa, Creditreform) zum Zwecke der Bonitätsprüfung und -ermittlung
- Inkassounternehmen und Anwälte zum Zwecke des Forderungsmanagements und bei Vertragsverletzungen
- Handwerksfirmen bei Bedarf zum Zwecke der Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die weitergegebenen Daten dürfen von dem Dritten ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

Im Übrigen dürfen und werden wir Informationen über Sie nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies erlauben oder gebieten, Sie eingewilligt haben oder wir zur Erteilung einer Auskunft befugt sind. Unter diesen Voraussetzungen können Empfänger personenbezogener Daten z. B. sein:

- Öffentliche Stellen und Institutionen (z. B. Finanzbehörden und Sozialversicherungsträger) bei Vorliegen einer gesetzlichen oder behördlichen Verpflichtung.
- Weitere Datenempfänger können diejenigen Stellen sein, für die Sie uns Ihre Einwilligung zur Datenübermittlung erteilt haben.

5. Wie lange werden meine Daten gespeichert und wann werden sie gelöscht?

Die von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden bis zum Ablauf der regelmäßigen gesetzlichen Verjährungsfrist von drei Jahren zum Ablauf des Kalenderjahres der Leistungserbringung oder der Beendigung des Vertragsverhältnisses gespeichert und danach gelöscht, es sei denn, dass wir nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (etwa aus dem HGB mit einer Frist von von zehn Jahren zum Ende eines Kalenderjahre) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind oder Sie in eine darüber hinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

6. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?

Eine Übermittlung von personenbezogenen Daten an Stellen im Europäischen Wirtschaftsraum, in Drittstaaten oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen.

Sollte es erforderlich sein, dass wir personenbezogene Daten an Dienstleister außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) übermitteln, erfolgt die Übermittlung nur, soweit dem Drittland durch die EU-Kommission ein angemessenes Datenschutzniveau bestätigt wurde oder andere angemessene Datenschutzgarantien (z. B. verbindliche unternehmensinterne Datenschutzvorschriften oder EU-Standardvertragsklauseln) vorhanden sind. Detaillierte Information dazu können Sie bei Bedarf unter den oben genannten Kontaktinformationen des Verantwortlichen anfordern.

7. Welche Rechte habe ich im Hinblick auf meine Daten?

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO die von Ihnen einmal erteilte **Einwilligung** jederzeit gegenüber uns **zu widerrufen**. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen;
- gemäß Art. 15 DSGVO **Auskunft** über Ihre durch uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über Verarbeitungszwecke, Kategorien der personenbezogenen Daten, Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, geplante Speicherdauer, Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, Bestehen eines Beschwerderechts, Herkunft Ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten

Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;

- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die **Berichtigung** unrichtiger oder die **Vervollständigung** Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die **Löschung** Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die **Einschränkung der Verarbeitung** Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu **erhalten** oder die **Übermittlung** an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu **beschweren**. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder unseres Unternehmenssitzes wenden.

8. Besteht für mich eine Pflicht zur Bereitstellung von Daten?

Im Rahmen unserer Vertragsbeziehung müssen Sie nur diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die für die Begründung, Durchführung und Beendigung des Vertragsverhältnisses erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel ein Mietverhältnis nicht oder nicht mehr durchführen können und ggf. beenden müssen.

9. Inwieweit gibt es eine automatisierte Entscheidungsfindung im Einzelfall?

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung gemäß Art. 22 DSGVO. Sollten wir diese Verfahren in Einzelfällen einsetzen, werden wir Sie hierüber gesondert informieren, sofern dies gesetzlich vorgegeben ist.

10. Inwieweit werden meine Daten für die Profilbildung genutzt?

Wir verarbeiten Ihre Daten nicht mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte automatisiert zu bewerten.

11. Sie haben ein Widerspruchsrecht!

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Der Widerspruch wirkt für die Zukunft. Möchten Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an info@zeitenstroemung.de

Sie können sich aber selbstverständlich auch schriftlich an uns wenden: B & E Vermögensverwaltung GmbH & Co. Grundbesitz KG, Königsbrücker Straße 96, 01099 Dresden.