**ENTWURF**

# Mietvertrag

zwischen der

Landeshauptstadt Hannover,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Kultur- und Personaldezernat,
Postfach 125
30001 Hannover

- im Folgenden: LHH

und der

Hainhölzer Kulturgemeinschaft e.V.
vertreten durch den Vorstand,
Voltmerstr. 36
30165 Hannover

- im Folgenden: Mieter

## § 1 Mietobjekt

(1) Die LHH vermietet an den Mieter in der Voltmerstr. 36 in 30165 Hannover Räumlichkeiten mit einer gesamten Nettogrundfläche von ca. 918,85 m² (im Folgenden: Mietobjekt). Eine eventuelle Abweichung der Größe ist für die Berechnung der Miete unbeachtlich.

(2) Größe und räumliche Aufteilung des Mietobjektes ergeben sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Plan.

(3) Die Räume werden im bekannten Zustand vermietet.

(4) Neben den in Abs. 1 aufgeführten Räumlichkeiten wird als Außenfläche die eingezäunte Gartenfläche, einschließlich der Terrasse, angrenzend an die Cafeteria zur Verfügung gestellt.

(5) Dem Mieter wurden für die Mietzeit die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Die vorhandenen Schlüssel werden in einem Schlüsselbuch durch den Mieter festgehalten.

(6) Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung der LHH. Der Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften zusätzlichen Schlüssels ist der LHH unverzüglich anzuzeigen. Diese ist berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen, wenn durch den Verlust des Schlüssels Missbrauch zu befürchten ist. Für Zentralschloss-, Hauptschlüssel- und Generalhauptschlüsselanlagen dürfen weitere Schlüssel nur vom Hersteller der Schließanlage bezogen werden.

## § 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung der Räume erfolgt für Aktivitäten des Mieters, die sich aus dem Zweck seiner Vereinssatzung ergeben, mit Schwerpunkt auf kulturellen Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt.

(2) Bauliche Änderungen oder Ergänzungen durch den Mieter sind ausgeschlossen, es sei denn, dass diese von der LHH genehmigt sind.

## § 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01. Januar 2016. Es endet mit Ablauf von zehn Jahren. Es verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn nicht eine der Vertragsparteien mit einer Frist von einem Jahr zum Ende der Laufzeit kündigt.

(2) Spätestens 18 Monate vor Ablauf der Mietzeit werden die Vertragsparteien über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verhandeln.

## § 4 Mietzins und Betriebskosten

(1) Der Mietzins für die in § 1 genannte Fläche beträgt monatlich 7,00 €/m². Der Gesamtmietzins im Monat beträgt 6.431,95 €.

(2) Darüber hinaus trägt der Mieter die Grundstücksabgaben und die Betriebskosten der Liegenschaft gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und leistet hierauf eine monatliche Vorauszahlung. Hinsichtlich der Betriebskostenverordnung gilt die jeweils neueste Fassung. Mit der Erhebung der Betriebskosten werden Verwaltungskosten nicht erhoben. Es handelt sich insbesondere um Kosten der

- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Niederschlagswassergebühren
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Abfallentsorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Heizungsversorgung
- BGVA 3 - Prüfungen

Für die Nebenkosten wird eine Quadratmeterpauschale in Höhe von monatlich 0,74 €/m² berechnet. Somit ergibt sich eine Betriebskostenpauschale von 679,95 € im Monat.

Aktuell ist eine Verbrauchserfassung nicht möglich. Die LHH beabsichtigt mittelfristig die Voraussetzungen für eine verbrauchsgerechte Abrechnung zu schaffen. Ab einer möglichen Verbrauchsermittlung werden zunächst zwei Jahre die Verbrauchswerte ermittelt. Auf dieser Basis werden die Betriebskosten dann entsprechend der dann geltenden Betriebskostenverordnung einmal jährlich abgerechnet und die Höhe des neuen Abschlags wird nach dem Ergebnis des Vorvorjahres bestimmt. Eventuelle Rückstände oder zu erstattende Beträge sind im Zeitraum eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Nach dem Auszug des Mieters sind die gegenseitigen Ansprüche aus den geleisteten Betriebskostenabschlägen im Zeitraum von drei Monaten abzurechnen.

(3) Der Mietzins wird zuzüglich der in Abs. 2 genannten Nebenkostenvorauszahlung mit der Zuwendung an den Mieter verrechnet. Es handelt sich um einen Gesamtbetrag von 85.342,79 € pro Jahr.

## § 5 Kündigung

(1) Während der Mietzeit (§ 3) ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

(2) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung aus wichtigem Grund nur berechtigt, wenn und soweit ihnen eine Fortsetzung des Vertrages auch nach einer Anpassung der Vertragsbedingungen nicht mehr zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund, der die LHH zur Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

1. über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
2. der Mieter seine Rechtsfähigkeit verliert;
3. der Mieter schuldhaft gegen schwerwiegende vertragliche Verpflichtungen verstößt und es dadurch für die andere Vertragspartei unzumutbar ist, den Vertrag bis zum Vertragsende fortzusetzen;
4. das Mietobjekt ohne vorherige schriftliche Zustimmung der LHH entgegen § 2 zweckwidrig genutzt wird;
5. aus dringenden stadtplanerischen Gründen die Fläche anderen Zwecken zugeführt werden soll. In dem Fall ist dem Mieter ein geeignetes Alternativobjekt zu gleichen Konditionen anzubieten und eine Kündigungsfrist von mindestens 12 Monaten zum Monatsende einzuhalten.

Ein wichtiger Grund, der den Mieter zur Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn die LHH schuldhaft gegen schwerwiegende vertragliche Verpflichtungen verstößt und es dadurch für die andere Vertragspartei unzumutbar ist, den Vertrag bis zum Vertragsende fortzusetzen oder die LHH die Förderung des Mieters einstellt.

(3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(4) Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjektes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses muss ausdrücklich vereinbart werden.

## § 6 Vertragsbeendigung

(1) Mit der Beendigung des Mietvertrages enden – soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist – alle wechselseitigen Pflichten aus dem Mietverhältnis einschließlich eventueller Nachtragsvereinbarungen. Die Vertragsparteien sind zur Abwicklung des Vertrages verpflichtet. Das Mietobjekt ist geräumt und besenrein an die LHH herauszugeben.

(2) Die Vertragsparteien werden bei Vertragsbeendigung für das Mietobjekt ein Übernahmeprotokoll erstellen, das von beiden Seiten zu unterzeichnen ist. Der Zeitpunkt der Übergabe sowie etwaige Mängel und noch auszuführende Restarbeiten sind festzuhalten.

## § 7 Hinweisschilder

Der Mieter darf am Gebäude Hinweisschilder, Außenwerbeanlagen, Markisen, Antennen usw. nur anbringen, wenn der Vermieter hierzu seine vorherige Zustimmung erteilt.

## § 8 Instandhaltung, Instandsetzung

(1) Die Instandsetzung und die Instandhaltung des Mietobjektes obliegen grundsätzlich der LHH. Davon ausgenommen sind die Instandhaltung von vom Mieter eingebrachten technischen Anlagen, Mobiliar und sonstiger Ausstattung. Diese obliegen dem Mieter.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit allen Bestandteilen schonend und pfleglich zu behandeln. Es ist zulässig, dass der Mieter Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführt. Hierunter fallen das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Sämtliche Arbeiten müssen sach- und fachgerecht unter Zugrundelegung des Qualitätsstandards des betreffenden Fachhandwerks ausgeführt werden. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der LHH vorzunehmen. Die verwendeten Materialien müssen schadstofffrei sein.

(3) Die LHH ist verpflichtet, die Prüfung und Wartung der betriebstechnischen Anlagen durch Sachverständige, Sachkundige und Fachfirmen zu veranlassen.

(4) Schäden am und im Mietobjekt sind dem Fachbereich Gebäudemanagement der LHH unverzüglich anzuzeigen, sobald der Mieter sie bemerkt. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die LHH vor Schaden zu bewahren.

(5) Für die Beschädigung des Mietobjektes sowie der zu dem Mietobjekt gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er oder von ihm oder seinen Angestellten, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen usw. verursacht worden sind. Der Mieter haftet insbesondere für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Obhutspflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten und Heizungsanlagen und sonstige Anlagen unsachgemäß behandelt werden oder das Mietobjekt unzureichend gelüftet, gesäubert oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt wird.

(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 die LHH die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder Unerreichbarkeit des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

(7) Die Parteien sind sich darüber einig, dass während der Ausführung von Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Mietobjektes der Betrieb des Mietobjektes weitestgehend uneingeschränkt aufrechterhalten bleiben soll und Beeinträchtigungen auf das zur Durchführung der Arbeiten unerlässliche Maß zu beschränken sind. Die LHH verpflichtet sich, durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass durch die baulichen Maßnahmen eine Gefährdung des Personals des Mieters und der Besucherinnen und Besucher ausgeschlossen ist.

(8) Der Mieter hat die betroffenen Teile des Mietobjektes bei Maßnahmen baulicher Veränderungen nach frühzeitiger Ankündigung durch die LHH zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Die LHH ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchzuführen.

(9) Zur Feststellung des vertragsgemäßen Zustandes des Mietobjektes führen die Vertragsparteien jährlich bis zum 31.03. eine Begehung durch, an der jeweils mindestens ein Vertreter der Kulturverwaltung, des Gebäudemanagements und des Mieters teilnimmt.

## § 9 Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen

(1) Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt auf seine Kosten mit eigenen Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen zu versehen. Alle wesentlichen Veränderungen des Mietobjektes oder dessen Nutzung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der LHH. Eine Veränderung ist wesentlich, wenn die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes mehr als 5.000,00 € kostet oder die Veränderung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung bedarf.

(2) Eigene Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen kann der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands auf eigene Kosten entfernen sofern sie nicht von der Stadt finanziert sind. Auf Verlangen der LHH ist der Mieter zu einer Entfernung im Sinne des Satzes 1 verpflichtet. Werden Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen zurückgelassen, steht dem Mieter ein Ersatzanspruch vorbehaltlich der Regelung in Abs. 3 nicht zu.

(3) Endet das Mietverhältnis vorzeitig und hat die LHH dies zu vertreten, ist die LHH auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen, die der Mieter mit Zustimmung der LHH vorgenommen hat, gegen Zahlung des nach § 7 EStG ermittelten Restbuchwertes zu übernehmen. Weitergehende Schadensersatzansprüche sind hierdurch nicht ausgeschlossen.

(4) Für den Fall, dass durch den Mieter eingebrachte Sachen zu einem wesentlichen Bestandteil des Gebäudes werden, ist der Mieter zur Instandhaltung und Instandsetzung dieser Sachen verpflichtet. Der Mieter ist verpflichtet, für alle Ein- und Umbauten die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

## § 10 Gefahrentragung

(1) Im Falle des ganzen oder teilweisen Untergangs des Mietobjektes ist die LHH zur Wiedererrichtung verpflichtet, wenn sie den Untergang verschuldet hat. Bis zur Fertigstellung kann der Mieter den Mietzins angemessen mindern.

(2) In allen anderen Fällen des ganzen oder teilweisen Untergangs ist die LHH nicht zur Wiedererrichtung verpflichtet. Lehnt sie eine Wiedererrichtung ab, so endet der Vertrag mit dem Tage des Zugangs der Ablehnungserklärung bei dem Mieter. Der Mieter hat einen Anspruch auf Entschädigung für den Verlust aller mit Zustimmung der LHH vorgenommenen Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen, wenn und soweit die LHH für den Verlust Versicherungsleistungen erhält.

## § 11 Haftung des Mieters

Der Mieter übernimmt hinsichtlich des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter stellt die LHH im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die angemieteten Flächen frei.

## § 12 Haftung auf Schadensersatz

(1) Die Haftung der Vertragsparteien auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrunde, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, Mängeln, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen eingeschränkt.

(2) Die Vertragsparteien haften einander nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit ihrer Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Vertragswesentlich sind die Verpflichtung zur rechtzeitigen, mängelfreien Leistung sowie Beratungs-, Schutz- und Obhutspflichten, die der anderen Vertragspartei die vertragsgemäße Verwendung der Leistung ermöglichen sollen oder den Schutz von Leib oder Leben von Personal der anderen Vertragspartei oder Dritten oder des Eigentums der anderen Vertragspartei vor erheblichen Schäden bezwecken.

(3) Soweit eine Vertragspartei dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist diese Haftung auf Schäden begrenzt, die sie bei Vertragsschluss als mögliche Folge einer Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die ihr bekannt waren oder die sie hätte kennen müssen, bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte voraussehen müssen. Mittelbare Schäden und Folgeschäden, die Folge von Mängeln sind, sind außerdem nur ersatzfähig, soweit solche Schäden bei bestimmungsgemäßer Inanspruchnahme der Leistung typischerweise zu erwarten sind.

(4) Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten in gleichem Umfang zugunsten der Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten und sonstigen Erfüllungsgehilfen der Vertragsparteien.

(5) Die Einschränkungen gemäß Abs. 1 – 4 gelten nicht für die Haftung der Vertragsparteien wegen vorsätzlichen Verhaltens, für garantierte Beschaffenheitsmerkmale oder wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

(6) In diesem Vertrag etwa enthaltene weitergehende Haftungsausschlüsse bleiben von den vorstehenden Bestimmungen unberührt.

## § 13 Nutzung, Untervermietung

(1) Der Mieter hat das Recht, das gesamte Mietobjekt an jedem Tag, also auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen, 24 Stunden zu nutzen. Der Mieter hat durch geeignete Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass alle nach den baulichen Gegebenheiten vermeidbaren Beeinträchtigungen und Störungen der Nachbargrundstücke durch den Betrieb unterbleiben. Er hat dabei die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten und stellt die LHH von den gegen sie aus Gründen des Nachbarschutzes geltend gemachten Ansprüchen frei.

(2) Befristete Untervermietungen, vorrangig für kulturelle Zwecke, sind zulässig, aber im Vorfeld mit der LHH abzustimmen. Im Falle einer Untervermietung ist der Mieter verpflichtet, die Beachtung der Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten (§ 11) zu gewährleisten. Er stellt die LHH insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei.

## § 14 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

(1) Zum Zwecke der Überprüfung des Mietobjektes oder aber aufgrund Neuvermietung bzw. eines beabsichtigten Verkaufs ist der LHH und deren Beauftragten nach schriftlicher Anmeldung und in Abstimmung mit dem Mieter innerhalb der üblichen Geschäftszeiten Zutritt zu allen Räumen und Betriebsanlagen zu gewähren.

(2) In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

## § 15 Grundstück- und Gebäudereinigung

Verschmutzungen von Räumen, Fluren, Treppen und Flächen des Grundstücks und der Verkehrsfläche vor dem Grundstück, die durch Besucherinnen und Besucher oder Anlieferung von Waren, Brennstoffen und dgl. für den Betrieb oder die Bedürfnisse des Mieters entstehen, hat dieser unverzüglich zu beseitigen.

## § 16 Versicherungen

(1) Das Mietobjekt ist über den städtischen Sammelvertrag gegen Feuer versichert. Die anteilige Versicherungsprämie wird dem Mieter entsprechend der Regelung in § 4 Abs. 2 Betriebskosten in Rechnung gestellt.

(2) Die Versicherung von Gegenständen, Waren, Einbauten, Reklame- und Betriebseinrichtungen, die von dem Mieter in das Mietobjekt eingebracht werden, obliegt dem Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden mit ausreichendem Deckungsumfang abzuschließen und für die Dauer des Mietvertrages aufrechtzuerhalten. Der Abschluss ist der LHH auf Verlangen durch Vorlage einer aktuellen Versicherungspolice nachzuweisen.

## § 17 Schlussbestimmungen

(1) Mit Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages treten alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien über das Mietobjekt, das Gegenstand dieses Vertrages ist, außer Kraft.

(2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke eine Regelung zu treffen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss des Vertrages diesen Punkt bedacht hätten.

(4) Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihrer Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Tritt die gesetzliche Regelung außer Kraft, wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.

(5) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrages.

(6) Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist Hannover.

Hannover, den

Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Härke)
Stadtrat

Hannover, den

Hainhölzer Kulturgemeinschaft e.V.

Anlagen:

- Anlage 1: Grundrissdarstellung des Mietobjektes