

An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei – G Sen –

2663

**Abschluss eines Mietvertrages zur Anmietung von Flächen für das Kompetenzfeststellungsverfahren "Talente Check", Königin-Elisabeth-Straße 49, 14059 Berlin**

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2019  
- Drs. 18/2400 (A.02) -

Kapitel 1011, Titel 51801 anteilig (neu)

Ansatz 2019:	0 €
Ansatz 2020:	240.000 €
Ansatz 2021:	240.000 €
Ist 2019:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen 2020:	0 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.01.2020)	0,00 €

**Gesamtkosten:** 2.498.965 € (über 10 Jahre)

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Anmietung neuer oder zusätzlicher Flächen darf nur ausnahmsweise erfolgen und bedarf der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen. Neue oder zusätzliche Flächen dürfen erst nach Zustimmung des Hauptausschusses angemietet, alternativ finanziert oder gekauft werden, wenn Flächenbilanzen für die betreffende Senatsverwaltung bzw. die betreffenden Bezirke vorliegen, die damit verbundenen Aufgaben Priorität haben, nachweislich keine Alternative zum darzustellenden Bedarf besteht und der Vorschlag die kostengünstigste Lösung darstellt. Alle Folgekosten sind einzubeziehen. Entsprechendes gilt für den Tausch von Flächen zwischen Dienststellen. Die Zustimmung des Hauptausschusses ist nicht erforderlich für Anmietungsgeschäfte sowohl für die Senatsverwaltungen als auch für die Bezirke, wenn die Nettokaltmiete 7.000 Euro monatlich nicht übersteigt oder die Größe der anzumietenden Fläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Sofern Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> angemietet werden, ist die Zustimmung des Hauptausschusses ebenfalls erforderlich, wenn zuvor am selben Standort bereits Anmietungen unter der Größenschwelle erfolgten und durch die nunmehr beabsichtigte Anmietung die Summe der insgesamt angemieteten Fläche größer als 1.000 m<sup>2</sup> ist. Die Hauptverwaltung und die Bezirke müssen der Senatsverwaltung für Finanzen und diese dem Hauptausschuss

einmal jährlich Flächen- und Nutzungsbilanzen sowie Bedarfsplanungen vorlegen.“

Hierzu wird berichtet

### **Beschlussempfehlung**

Der Hauptausschuss stimmt der externen Anmietung von neuen Flächen für das Kompetenzfeststellungsverfahren „Talente Check“ mit einer Gesamtfläche von 1.404 m<sup>2</sup> und Gesamtkosten i.H.v. 2.498.695 € bei einer Laufzeit von 10 Jahren beginnend mit dem 1.1. des Folgemonats dieses Beschlusses durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu.

Der Hauptausschuss erklärt seine Kenntnisnahme zur hierfür erforderlichen Zulassung von außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigungen in 2020 für die Jahre 2021 bis 2029 bei Kapitel 1011, Titel 51701 und 51801 durch die Senatsverwaltung für Finanzen:

- beim Titel 51801 in Höhe von 1.981.000 €  
     davon in den Jahren 2021 – 2024 jährlich 209.000 €  
     davon in den Jahren 2025 – 2029 jährlich 229.000 €
- beim Titel 51701 in Höhe von 283.500 €  
     davon in den Jahren 2021 – 2029 jährlich 31.500 €

### Begründung:

#### **1 Ausgangssituation**

Mit dem Koalitionsvertrag wurde Folgendes (Seite 15) beschlossen:

„In den Schulen tritt die Anschlussorientierung an die Seite der Abschlussorientierung. Die Bildungswegeberatung beginnt in der Grundschule, insbesondere auch für Geflüchtete und ihre Familien. Die Berufs- und Studienorientierung wird methodisch und curricular so abgesichert, dass die Jugendlichen gute Bildungs- und Berufswegeentscheidungen treffen können. Durch Maßnahmen wie den „Talente Check“ erhalten die Schülerinnen und Schüler in der 8. Jahrgangsstufe eine Rückmeldung über ihre Talente und mögliche Berufswünsche.“

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie hat mit den Partnern Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) und der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit (RD) an der Konkretisierung dieses Vorhabens gearbeitet.

Die Partner beteiligen sich in unterschiedlicher Art und Weise an diesem Vorhaben:

- Die IHK mit einer Anschubfinanzierung für Umbauarbeiten und Ausstattung in einer Höhe von maximal 2,2 Mio. €, die über Zuwendungen an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zweckgebunden gewährt werden. Die Zweckbindung beinhaltet sowohl die Standortentscheidung als auch die Auswahl des realisierenden Unternehmens, das durch einen Wettbewerb ermittelt wurde.
- Die RD und die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit jeweils 50% der anfallenden Kosten für einen Träger des Betriebs vor Ort.
- Die Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie mit Miet- und Verbrauchskosten.

Das Vorhaben zielt im Rahmen der Berufs- und Studienorientierung auf eine Kompetenzfeststellung bei allen Jugendlichen der Klassenstufe 8.

Dabei wird auf ein adressatengerechtes Format Wert gelegt. Die Teilnahme am „Talente Check“ soll für die Jugendlichen mit einem positiven Erlebnis verbunden sein.

Das Verfahren der Kompetenzfeststellung gliedert sich in zwei Bereiche

- Feststellen kognitiver Fähigkeiten und Neigungen durch PC-gestützte Testverfahren
- Feststellen handlungsorientierter, motorischer und sozialer Kompetenzen durch extra entworfene Teststationen als Praxis-Checks

## 2 Begründung des Anmietungsbedarfs (Flächenbilanz)

Geeignete Flächen sind bei SenBildJugFam weder in den Dienstgebäuden der Verwaltung noch bei den beruflichen und zentral verwalteten Schulen vorhanden. Ein Teil der Räumlichkeiten soll für einen Showroom „Duale Berufsausbildung“ genutzt werden, der an die IHK untervermietet wird. Auf eine Flächenbilanz gemäß dem Rundschreiben von SenFin - I D 33 - VV 2000-3/2019-23-2 - vom 18.04.2019 wird in diesem Fall verzichtet, da in den anzumietenden Räumen kein landeseigenes, sondern Personal der RD sowie der IHK untergebracht werden.

## 3 Standortwahl

Mehrere mögliche Objekte wurden besichtigt. Übereinstimmend wurde beschlossen, hierfür Räumlichkeiten im Gebäude der Arbeitsagentur Nord in der Königin-Elisabeth-Straße 49 in unmittelbarer Nähe zu einem Standort der Jugendberufsagentur und einem Berufsinformationszentrum der RD zu nutzen. Der unmittelbare Bezug zu weiteren Instrumenten der Berufsorientierung und -beratung wie Berufsinformationszentrum (BIZ) und Jugendberufsagentur (JBA) war hierfür maßgeblich.

Eine Abfrage bei der BIM wurde durchgeführt. Die BIM hat nach eigener Aussage vom 25.11.2019 keine geeigneten Objekte im Portfolio und müsste selbst auch anmieten.

### 3.1 Angaben zum Mietvertrag

Der Mietvertrag soll für eine Dauer von 10 Jahren geschlossen werden.

Die Miete inklusive Nebenkosten beträgt p.a.	208.072,80 €
zzgl. Stromkosten p.a.	21.420,00 €
zzgl. Instandhaltung p.a.	10.000,00 €

Durch Indexierung wird erwartet, dass die Miete nach 5 Jahren um 10 % steigt.

### 3.2 Erläuterung zu Vergleichsangeboten

Besichtigt und in engerer Wahl waren Objekte aus den Bezirken, die angefragt wurden. Diese stehen nicht mehr zur Verfügung. Ferner wurde ein gewerbliches Objekt am Salz- ufer betrachtet, das aber mit einem Mietpreis von deutlich über 10€/m<sup>2</sup> zzgl. 4€/m<sup>2</sup> Nebenkosten angeboten wurde und auch aus diesem Grund verworfen wurde.

## 4 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Siehe hierzu anliegendes Kalkulationsschema. Ausschlaggebend für die Standortwahl ist auch die Entscheidung der Partner. Die Zuwendung durch die IHK bezieht sich in ihrer Kommunikation in ihren Vollversammlungen auf den gewählten Standort. Die Zuwendung in Höhe von 2,2 Mio. € ist zweckgebunden an eine Realisierung an diesem Standort gebunden.

## 5 Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Miete inkl. Nebenkosten, Strom, Instandhaltung	239.492,80 €	239.492,80 €	239.492,80 €	239.492,80€	239.492,80€
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029

Miete inkl. Neben- kosten, Strom, Instandhaltung	260.300,08 €	260.300,08 €	260.300,08 €	260.300,08 €	260.300,08 €
--------------------------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Mit der RD wurde ein Mietvertrag ausgehandelt, der beigefügt ist. Die Zahlung des Mietzinses soll nach der bisherigen Planung erst bei Vorliegen der Baugenehmigung in 2020 beginnen.

Da die IHK gemeinsam mit der Handwerkskammer einen Showroom für duale Ausbildungsberufe in diesen Räumen betreiben möchte, sollen ca. 100 m<sup>2</sup> an die IHK untervermietet werden. Dies ist mit der Regionaldirektion abgestimmt. Mit entsprechenden Mietentnahmen in Höhe von ca. 16.435 € p.a. kann gerechnet werden. Diese Einnahmen werden bei Kapitel 1011, Titel 12401 verbucht. Der Titel wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft eingerichtet.

Die ab 2020 aufgrund dieses Mietverhältnisses anfallenden Kosten werden vollständig aus den im Einzelplan 10 zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert. Im Doppelhaushaltsplan 2020/2021 sind bei Kapitel 1011, Titel 51801 entsprechende Mittel berücksichtigt.

In Vertretung  
Beate Stoffers  
Senatsverwaltung für Bildung,  
Jugend und Familie

# SenBildJugFam

IV C (komm)  
Platzek

## Kalkulationsschema zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit bei Anmietung von Flächen

	Status Quo	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<b>Angemietete Flächen</b>				
Keller u.ä. Flächen in m <sup>2</sup>				
Mietfläche in m <sup>2</sup>	1404			
Sonderfläche in m <sup>2</sup>				
<b>Gesamtmietfläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>1404</b>			
<b>Laufende Kosten</b>				
<b>Miete /m<sup>2</sup> monatlich</b>	--	--	--	--
Keller/Archiv anfänglich				
Hauptnutzfläche anfänglich	9			
gerundet durchschnittlich				
gerundet, indexiert durchschnittlich				
<b>Gesamt Miete - Laufzeit</b> inkl. Index:				
Miete	1592136			
Nebenkosten Vermieter	592628			
Übrige Betriebskosten	314200			
Managementvergütung				
<b>Summe</b> in €	<b>2498964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Einmalige Kosten</b>				
Auszugsrenovierung	--			
alter Standort	--			
neuer Standort	--			
Umzugskosten				
Parallele Mietzahlung				
Übriges Einbau, Planung				
<b>Summe</b> in €	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rabatte</b>				
Mietnachlass				
Übriges				
<b>Summe</b> in €	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtkosten</b> kameralistisch in €	<b>2498964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Barwert</b> nachrichtlich in €				
<b>Ersparnis</b> kameralistisch	--	<b>-2498964</b>	<b>-2498964</b>	<b>-2498964</b>
<b>Ersparnis (Barwert)</b> nachrichtlich in €				

# MIETVERTRAG

## zwischen der

Bundesagentur für Arbeit  
vertreten durch die  
BA - Gebäude-, Bau- und Immobilienmanagement GmbH  
Lina-Ammon-Straße 9  
90471 Nürnberg

- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

## und der

Senatsverwaltung  
für Bildung, Jugend und Familie  
Bernhard-Weiß-Straße 6  
10178 Berlin

- nachstehend „**Mieter**“ genannt -

## über die Mietflächen im Objekt

Königin-Elisabeth-Straße 49 in 14059 Berlin

wird der folgende Mietvertrag für Mietflächen geschlossen.

---

## Inhaltsverzeichnis

- § 1 Mietgegenstand
- § 2 Ausstattung des Mietgegenstandes
- § 3 Mietbeginn und Mietdauer
- § 4 Mietzins
- § 5 Wertsicherungsklausel
- § 6 Nebenkosten
- § 7 Instandhaltung/Instandsetzung
- § 8 Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter
- § 9 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter
- § 10 Betreten der Mieträume
- § 11 Gestaltung der Werbung, Namens- und Firmenschilder
- § 12 Untervermietung
- § 13 Versicherungen
- § 14 Verkehrssicherungspflicht
- § 15 Beendigung der Mietzeit
- § 16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit
- § 17 Schlüssel
- § 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung, Verzug
- § 19 Übertragungsrecht
- § 20 Sonstige Vereinbarungen
- § 21 Konkurrenzschutz
- § 22 Energieausweis
- § 23 Schlussbestimmungen
- § 24 Anlage

## § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Gebäude „Königin-Elisabeth-Straße 49 in 14059 Berlin“ die in **Anlage 1** farblich markierten Mietflächen (Büroräume, Verkehrsflächen, Sanitär- und Nebenflächen) zum Betrieb eines Büros mit Publikumsverkehr.

Die Mietflächen betragen (Nettoraumfläche NRF nach DIN 277)

- a.) Hauptmietfläche  
Büroräume, Verkehrsflächen, Sanitär- und Nebenflächen **ca. 1.380,00 m<sup>2</sup>**  
im \_\_\_\_\_ in der **Anlage 1** rot markiert
- b.) Nebenumietfläche  
anteilige Mietfläche (Treppenhäuser) **ca. 24,00 m<sup>2</sup>**

2. Der Vermieter haftet nicht für die Erteilung der zum Betrieb des Mietgegenstandes notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
3. Dem Mieter ist bekannt, dass zum Mietgegenstand keine Kfz-Stellplätze mit vermietet werden und auch nicht zu Verfügung gestellt werden.
4. Das Betreten anderer als der in der **Anlage 1** hinterlegten Flächen ist dem Mieter und seinen Besuchern außerhalb der Geschäftszeiten des Vermieters strikt untersagt und berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

## § 2 Ausstattung des Mietgegenstandes

Nach Abschluss des Mietvertrages wird der Vermieter am Mietgegenstand bauliche Anpassungen/Herrichtungsmassnahmen durchführen. Alle anfallenden Kosten für die baulichen Anpassungen /Herrichtungsmassnahmen am Mietgegenstand gehen zu Lasten des Mieters.

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand wie besichtigt und wie er steht und liegt. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die Eignung des Mietgegenstandes für den vorgesehenen Nutzungszweck des Mieters.

## § 3 Mietbeginn und Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird unbefristet abgeschlossen. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters beginnt mit dem \_\_\_\_\_.

Das Mietverhältnis kann jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende jedoch

vom Mieter: frühestens zum .... (10 Jahre nach Mietbeginn)

vom Vermieter: frühestens zum..... (10 Jahre nach Mietbeginn)

gekündigt werden.



2. Die Kündigung des Mietvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
3. Am Tage der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem der Zustand der Räume festgehalten wird.

## § 4 Mietzins

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich ab \_\_\_\_\_ entsprechend der Mietflächenberechnung für den Mietgegenstand gem. § 1 dieses Vertrages

ca. 1.404,00 m<sup>2</sup> x 9,00 €/m<sup>2</sup> = **12.636,00 €**

(in Worten: EUR zwölftausendsechshundertsechsdreißig 00/100)

2. Im Hinblick auf § 4 Nr. 12 a UStG entfällt die Berechnung von Mehrwertsteuer. Die Vereinbarung einer Umsatzsteuer ist nicht möglich. Soweit die Finanzbehörden nachträglich eine Umsatzsteuer[pflicht]pflicht feststellen bzw. festsetzen, erhöht sich der vereinbarte Betrag um die gesetzliche Umsatzsteuer. In diesem Fall wird [der Leistende] gegenüber [dem Leistungsempfänger] unverzüglich eine Rechnung oder Mitteilung mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer erstellen.  
Der Leistungsempfänger verzichtet insoweit bzgl. der Nachzahlung von Umsatzsteuer ausdrücklich auf die Einrede der Verjährung. Die Verjährung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 202 Abs. 2 BGB auf 30 Jahre begrenzt.
3. Der Mietzins ist inkl. der vereinbarten Nebenkostenpauschale monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag auf das Konto der Bundesagentur für Arbeit bei der Deutschen Bundesbank, IBAN: DE 50 76000000 0076001617, BIC MARKDEF1760 unter Angabe des Verwendungszweckes zu überweisen. Der Verwendungszweck wird noch mitgeteilt.

## § 5 Wertsicherungsklausel

Die Nettokaltmiete unterliegt ab (Mietbeginn) (Monat/Jahr) folgender Wertsicherungsklausel: Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland Stand 2010“ gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses um mindestens 10%, so verändert sich der Mietzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis, ohne dass es einer Erklärung einer der Parteien bedarf.

Die Miete verändert sich vom Beginn des nächsten, auf die erstmalige Erreichung der Prozentzahl folgenden Monats an, auch wenn dies dem anderen Vertragspartner erst später mitgeteilt wird.

Wenn aufgrund dieser Vereinbarung eine Anpassung der Festmiete durchgeführt worden ist, wird die Anpassungsklausel gemäß den Bestimmungen des vorangegangenen Absatzes erneut anwendbar und es ist dementsprechend die Festmiete erneut anzupassen, sobald sich erneut eine Änderung von 10% ergibt.

Diese Wertsicherungsklausel ist derzeit nicht genehmigungspflichtig. Der Vermieter wird hiermit jedoch vom Mieter bevollmächtigt, die Genehmigung einzuholen, falls eine Genehmigung doch notwendig sein oder werden sollte.

Falls diese Wertsicherungsklausel genehmigungspflichtig sein oder werden sollte und von der zuständigen Stelle, derzeit dem Bundesamt für Wirtschaft, nicht genehmigt werden sollte, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine genehmigungsfähige, hilfsweise genehmigungsfreie Klausel in den Vertrag aufzunehmen, die der vorstehenden Wertsicherungsklausel am nächsten kommt. Gleiches gilt, sofern die Bestimmungen über die Festsetzung des vereinbarten Index abgeschafft oder geändert werden.

Solange eine Einigung zwischen den Vertragsparteien nicht getroffen wurde, ist der Vermieter nach billigem Ermessen berechtigt, auf der Grundlage einer der Indexklausel wirtschaftlich möglichst nahe kommenden Regelung, die Mietanpassung zu begehren.

## § 6 Nebenkosten

1. Der Mieter ist verpflichtet neben der Nettokaltmiete gemäß § 4 alle anfallenden Betriebs-/ Nebenkosten der Mietflächen gemäß **Anlage 3** zu tragen. Diese Kosten werden vom Mieter in Form einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 3,35 €/m<sup>2</sup> somit derzeit ca. 1.404,00 m<sup>2</sup> x 3,35 €/m<sup>2</sup> = **4.703,40 €** monatlich abgegolten. Die Pauschale beinhaltet auch die Kosten für den Wachschatz und für die Unterhaltsreinigung der Mietfläche des Mieters. Nicht enthalten sind die Stromkosten für den Mietgegenstand.
2. § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der jeweils aktuellen Fassung (im Folgenden: BetrKV) dient zur Erläuterung der umlagefähigen Nebenkosten, ohne diese auf die dort aufgelisteten Kostenarten zu beschränken. Den Parteien ist bekannt, dass die dort aufgeführten Betriebskosten für Wohnräume aufgestellt sind und deshalb in einem erweiterten, der Gewerbenutzung entsprechenden Sinn zu verstehen sind. Die BetrKV inklusive der ergänzend aufgeführten sonstigen Kosten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung als **Anlage 3** beigelegt.
3. Sollte der Vermieter feststellen, dass die tatsächlich anfallenden Nebenkosten die Nebenkostenpauschale übersteigen oder unerwartet Betriebskosten, Gebühren, Steuern oder Abgaben neu für die Liegenschaft anfallen, ist er jederzeit berechtigt, die Nebenkostenpauschale an die tatsächlich anfallenden Kosten, auch rückwirkend, anzupassen. Der Vermieter hat dem Mieter die Notwendigkeit der Anpassung anhand von Belegen und dem entsprechenden Umlegungsschlüssel (NRF m<sup>2</sup> Mietfläche/NRF m<sup>2</sup> Gesamtobjekt Bürogeschoße ohne TG, Keller, nicht ausgebauten Dachböden, o.ä.) nachzuweisen.
4. Die Nebenkostenpauschale ist zusammen mit dem Mietzins monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats an den Vermieter kostenfrei auf das von ihm benannte Bankkonto zu entrichten. Nicht vollständig angemietete Monate sind entsprechend der angemieteten Kalendertage zu zahlen.
5. Den Strom für die Mietfläche wird der Mieter direkt vom Versorgungsunternehmen beziehen, sofern ein separater Stromzähler für die Mietfläche vorhanden ist.

Ansonsten ist bis zur Installation eines eigenen Zählers bzw. Zwischenzählers (es bleibt dem Vermieter überlassen, ob er diese/n einbaut) eine Stromkostenpauschale in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup>, somit derzeit **702,00 €** monatlich zusammen mit dem Mietzins und der Nebenkostenpauschale im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats an den Vermieter kostenfrei auf das von ihm benannte Bankkonto zu entrichten. Die Stromkostenpauschale kann nach Nachweis wie folgt jederzeit durch den Vermieter zum nächsten Monatsersten erhöht werden:

Gesamte Stromkosten des Objekts €/m<sup>2</sup> NRF des Objekts (Bürogeschosse ohne Keller, Dachböden, Garagen, etc.) = Stromkosten € je m<sup>2</sup> NRF Stromkosten € je m<sup>2</sup> NRF x Mietfläche = Stromkostenpauschale neu der Mietfläche.

6. Der Vermieter behält sich eine Änderung des Umlageschlüssels nach billigem Ermessen vor.

## § 7

### Instandhaltung/Instandsetzung

1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter vom Vermieter in funktionsfähigem Zustand übergeben, soweit Instandhaltung und Instandsetzung nicht vom Mieter oder Dritten übernommen werden. Der Vermieter haftet für die Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstandes im Rahmen der §§ 535 ff. BGB. Die Haftung für Mangelfolgeschäden ist ausgeschlossen.
2. Minderung der Miete und Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretender Emissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen. Schadensersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängel des Mietgegenstandes oder wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel oder die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.
3. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich zu behandeln. Eine Haftung des Vermieters für die Sicherheit von in den Mieträumen befindlichen mieterseitigen Einrichtungen, Geräten und eingebrachten Gegenständen ist ausgeschlossen.

Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Gebäudes für Dach und Fach und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

„Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.

„Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung ohne Verglasung und ohne Beschläge der Türen und Fenster sowie Fensterrahmen. Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die zentraltechnischen Anlagen des Mietgegenstandes bzw. des Mietgebäudes (Heizung, Lüftung/Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkleranlagen, Feuermelder, Antennen, etc.).

Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie eventuell erforderliche Reparaturen in und an dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes - die nicht bereits durch den Vermieter getragen werden - hat der Mieter auf eigene Kosten zu beauftragen und ausführen zu lassen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Türen, Türschließanlagen, Fußbodenbeläge, Heiz- und Warmwassergeräte, Geschirrspüler oder sonstige Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegen und die zu seinem Risikobereich gehören, auf seine Kosten in Stand zu halten bzw. in Stand zu setzen.

4. Schäden am Mietgegenstand hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und/oder Gäste verursacht

werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, elektrischem Licht und Kraftleitungen sowie der Heizungsanlage entstehen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses nach dem Grad der Abnutzung notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, sowie der Türen und Fenster innen.
6. Der Mieter hat dem Vermieter die ordnungsgemäße Durchführung der evtl. anfallenden Schönheitsreparaturen nachzuweisen.

## **§ 8**

### **Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen innerhalb der Mietflächen und die Installation etwa für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlichen Zusatzeinrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden, insbesondere aus baurechtlichen Gründen. Die Kosten eventuell notwendiger baurechtlicher Änderungen gehen zu Lasten des Mieters.

Bei allen Um- und Einbauten hat der Mieter die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern der Vermieter die Übernahme etwa vom Mieter veranlasster Veränderungen bzw. in dem Mietobjekt angebrachter Einrichtungen ablehnt.

2. Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Stromleitungsnetz angeschlossen werden, dass die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters angeschlossen werden. In diesem Fall hat der Mieter die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.
3. Vor Aufstellung von Einrichtungen und Geräten (Maschinen, Geldschränken etc.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschossdecken und der Bodenplatte beim Vermieter zu erkundigen. Der Mieter haftet bei Überschreitung der zulässigen Belastung für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, den Vermieter von etwa deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen.

## **§ 9**

### **Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Aus- und Verbesserungen sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung, zum Ausbau des Gebäudes, des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden notwendig oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Soweit die Dringlichkeit der vorstehenden Maßnahmen es zulässt, wird der Mieter rechtzeitig benachrichtigt.

2. Der Vermieter hat das Recht, jederzeit an und im Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. In diesen Fällen hat der Vermieter den Mieter jedoch rechtzeitig vorher zu informieren. Ist auf Grund der Modernisierungsmaßnahmen eine Nutzung des Mietgegenstandes nicht mehr möglich, so kann der Vermieter ein evtl. gegebenes Sonderkündigungsrecht des Mieters durch die Stellung von vergleichbaren Ersatzflächen abwenden.
3. In den Fällen der Ziff. 1 und 2. wird ein Minderungsrecht des Mieters nicht begründet, sofern eine Nutzung des Mietgegenstandes, auch unter unwesentlichen Einschränkungen, weiterhin möglich ist.

## **§ 10**

### **Betreten der Mieträume**

1. Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person dürfen die Mietsache zur Überprüfung ihres Zustandes nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Dies gilt auch dann, wenn die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festgestellt oder eine Ablesung von Messgeräten vorgenommen werden muss.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist der Vermieter oder die von ihm Beauftragten zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.
3. Die Zeiten für die Besichtigungen liegen im Rahmen der normalen Geschäftszeiten und sind vorher abzustimmen.

## **§ 11**

### **Gestaltung der Werbung, Namens- und Firmenschilder**

Der Mieter ist zur Anbringung seiner Werbe-/Gebäudeleitbeschilderung im Außen- und Innenbereich der Liegenschaft an den hierfür vorgesehenen Stellen berechtigt. Die Lage, Anordnung und Größe der Beschilderung ist jedoch mit dem Vermieter abzustimmen und bedarf dessen Zustimmung. Bei Mietvertragsbeendigung sind ggf. entstandene Befestigungsspuren durch den Mieter fachgerecht zu beseitigen.

## **§ 12**

### **Untervermietung**

Der Mieter ist zur Untervermietung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Diese kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert bzw. widerrufen werden.

## **§ 13**

### **Versicherungen**

Der Mieter hat die üblichen Geschäftsversicherungen, insbesondere eine Betriebsunterbrechungsversicherung, eine Inventar-/Geschäftsausstattungs- sowie eine Haftpflichtversicherung für Schäden in den

„Büroräumen zur alleinigen Nutzung“ abzuschließen. Das Glasbruchrisiko von Fensterscheiben, Bürotüren und Spiegeln geht zu Lasten des Mieters. Handelt es sich beim Mieter um einen sog. „Selbstversicherer“ trägt der Mieter die versicherbaren Risiken entsprechend selbst.

## **§ 14**

### **Verkehrssicherungspflicht**

Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietflächen. Er hat den Vermieter von sämtlichen in diesem Zusammenhang erhobenen Ansprüchen Dritter freizustellen.

## **§ 15**

### **Beendigung der Mietzeit**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand geräumt, betriebsbereit und grundgereinigt zurückzugeben. Kleinreparaturen bzw. Instandsetzungen sind fachgerecht durchzuführen und Abnutzungserscheinungen in den Hauptmietflächen (§ 7 Instandhaltung/Instandsetzung), welche über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter fachgerecht zu beseitigen, Einbauten sind zu entfernen, bei erfolgten Umbauten ist gem. § 8 Abs. 1 der Ursprungszustand wiederherzustellen. Es sind alle zur Verfügung gestellten Schlüssel zu übergeben.

Der Vermieter kann die Durchführung vorgenannter Reparaturen/Reinigungs-/Rückbauarbeiten durch die Zahlung einer Abstandszahlung abbedingen. Die Höhe der Abstandszahlung bemisst sich an Angeboten entsprechender Fachunternehmen. Die Angebote sind vom Vermieter und/oder Mieter spätestens bis zum Rückgabetermin einzuholen.

2. Gibt der Mieter den Mietgegenstand zurück, ohne dass die gem. Ziffer 1 erforderlichen Reparaturen/Reinigungsarbeiten durchgeführt sind bzw. ohne dass Angebote für die Reparaturen/Reinigungsarbeiten entsprechender Fachunternehmen vorliegen und führt der Mieter die Arbeiten auch innerhalb einer ihm vom Vermieter gesetzten Nachfrist nicht aus, kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen; ferner hat der Vermieter in diesem Falle Anspruch auf Erstattung des etwaigen Schadens.
3. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die nachweislich vom Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht und zu vertreten sind, sind vom Mieter unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen.
4. Leistet der Mieter an den Vermieter Schadensersatz für eine von Dritten verursachte Schädigung, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
5. § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis sich nach dem Ablauf der Mietzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Vermieter dem nicht widerspricht, findet keine Anwendung.

## **§ 16**

### **Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

1. Das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges bestimmt sich nach § 543 BGB.

2. Die Parteien vereinbaren, dass ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung im Sinne des § 543 BGB auch dann vorliegt, wenn die Miete ganz oder teilweise mehr als 3 x verspätet gezahlt wird und der Vermieter den Mieter mind. 1 x auf seine Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung schriftlich hingewiesen hat.
3. Darüber hinaus hat der Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, beantragt oder ein ähnliches Verfahren eingeleitet worden ist.  
  
Das Gleiche gilt, wenn Zustellungen an den Mieter an seine Geschäftsadresse unmöglich werden und der Mieter die Angabe einer Zustelladresse gegenüber dem Vermieter unterlässt. In diesem Fall ist die Kündigungserklärung gemäß § 185 Abs. 1 ZPO zuzustellen.
4. Das Recht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bleibt unberührt.
5. Im Übrigen ist § 20 (sonstige Vereinbarungen) zu beachten.

## **§ 17 Schlüssel**

1. Der Mieter erhält bei der Übergabe die notwendigen Schlüssel, hierzu wird ein gesondertes Schlüsselprotokoll erstellt und ist von beiden Parteien bei Mietbeginn zu unterzeichnen.  
  
Die vom Mieter zusätzlich benötigten Schlüssel werden ihm auf seine Kosten zur Verfügung gestellt.  
  
Alle Schlüssel, einschließlich später gefertigter Nachschlüssel, sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dieses trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser bzw. die Schließanlage auf Kosten des Mieters auszutauschen.
2. Der Mieter hat im Falle eines Abhandenkommens eines Schlüssels dies unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen und ggf. die Kosten des Austausches der entsprechenden Schlösser bzw. der Schließanlage zu tragen.

## **§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung, Verzug**

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen des Vermieters weder mit Gegenforderungen aufrechnen, noch ein Mietminderungs- oder Zurückhaltsrecht ausüben, es sei denn, dass Forderungen des Mieters vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind.
2. Unbedeutende Mängel bzw. die Mietsache nicht beeinträchtigende noch durchzuführende Restarbeiten berechtigen den Mieter nicht, den Mietzins zu mindern.

3. Ein Zurückbehaltungsrecht und eine Aufrechnung durch den Mieter wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen.
4. Im Falle des Verzuges mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Nebenkosten ist der Mieter zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen. Dem Mieter ist der Nachweis, dass nur ein geringer Schaden entstanden ist, gestattet.

## **§ 19 Übertragungsrecht**

Der Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis mit dem Mieter aus.

## **§ 20 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen.  
  
Dem Mieter ist bekannt, dass der Mietgegenstand nur während der Bürozeiten des Vermieters beheizt und bewirtschaftet wird. Diese sind derzeit (Änderungen vorbehalten)  
  
Montag – Freitag: 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr
3. Der Mieter sichert weiterhin die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Mietfläche als Fluchtweg zu.
4. Dem Mieter ist bekannt, dass in der Mietfläche, dem gesamten Gebäude und dem Grundstück (bzw. nur hierfür ausgewiesene Bereiche) das Rauchen strengstens verboten ist.

## **§ 21 Konkurrenzschutz**

Ein Konkurrenzschutz wird ausgeschlossen.

## **§ 22 Energieausweis**

Der Vermieter hat dem Mieter einen Energiepass übergeben. Der Vermieter haftet nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit, der in diesem Energiepass enthaltenen Feststellungen, Angaben und Folgerungen. Insbesondere stellen die in dem Energiepass enthaltenen Feststellungen, Angaben und Folgerungen, keine vereinbarte Beschaffenheit des Mietobjektes dar.

## **§ 23 Schlussbestimmungen**



1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

2. Soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages, gleich aus welchem Grund, rechts unwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragspartner vereinbaren jedoch bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
3. Erklärungen des Vermieters, die nicht von besonderer Bedeutung sind, gelten dem Mieter als zugegangen, wenn sie vom Vermieter an die ihm zuletzt vom Mieter bekannt gegebene Adresse zur Post aufgegeben sind.
4. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten sonstige Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeurteilung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## § 24 Anlage

Anlagen zu diesem Vertrag sind

- Anlage 1:** Grundrisspläne  
**Anlage 2:** Flächenberechnung  
**Anlage 3:** Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.01.2004 inkl.  
Aufstellung zusätzlich umlagefähiger Kosten  
**Anlage 4:** Energieausweis

\*\*\*\*\*

Nürnberg, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

Bundesagentur für Arbeit  
vertreten durch die  
BA - Gebäude-, Bau- und  
Immobilienmanagement GmbH

Senatsverwaltung

\_\_\_\_\_  
- Vermieter -

\_\_\_\_\_  
- Mieter -