

Gewerblicher Mietvertrag

zwischen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des AIF-Sondervermögens
„BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“
(Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 121054)

Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main

vertreten durch die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
(Amtsgericht Charlottenburg HRB 133814 B)

wiederum vertreten durch den Prokurist Robert Armbruster sowie den Handlungs-
bevollmächtigten Maximilian Kuklinski, ausweislich der als **Anlage H** beigefügten
Handlungsvollmacht

- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

und

SIDFLO GmbH i.G.
HR-Nr. [:::], Amtsgericht [:::]
USt.ID-Nr.: [:::]

Am Fliederbusch 13
61462 Königstein

vertreten durch **den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer**
Herrn Insun Hong

- nachstehend „**Mieter**“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

1.	Green Lease/ Annahmefrist	4
2.	Mietgegenstand	4
3.	Mietzweck, Zustand des Mietgegenstandes	6
4.	Genehmigungen	7
5.	Mietbeginn, Übergabe	8
6.	Mietdauer	8
7.	Miete	9
8.	Mietkaution	10
9.	Betriebs- und Nebenkostenumlagen, Verwaltungskostenpauschale	11
10.	Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung	15
11.	Untermiete	17
12.	Regelung zur Umsatzsteuer	17
13.	Haftungsbeschränkung, Gewährleistung	19
14.	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	21
15.	Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung (einschl. Prüfung)	21
16.	Anzeigepflichten	24
17.	Kapazitäten der Versorgungsanlagen für Heizung, Wasser, Elektrizität sowie Klimatisierung,	24
18.	Stromlieferung	25
19.	Nutzung von Aufzügen, Aufstellung von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen	25
20.	Bauliche Veränderungen, Einrichtungen	25
21.	Reinigung und Hausordnung sowie Nachhaltigkeit	27
21a	Nachhaltigkeitshandbuch, Austausch von Nachhaltigkeitsinformationen und Nachhaltigkeitsdialog	28
22.	Verkehrssicherungspflicht	30
23.	Betretungsrecht	30
24.	Versicherungen	30
25.	Verpflichtung zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung	31

26.	Beendigung des Mietverhältnisses, Vertragsübertragung	31
27.	Datenverarbeitung	32
28.	Formerfordernisse, Vertretung	32
29.	Gerichtsstand, Salvatorische Klausel, Anlagen.....	34

Vermieter und Mieter schließen folgenden gewerblichen Mietvertrag:

1. Green Lease/ Annahmefrist

1.1 Green Lease:

Die Parteien sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten und daher bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes wie auch des gesamten Grundstücks konstruktiv zusammenarbeiten wollen, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes bzw. des gesamten Grundstücks zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden (zusammengefasst nachfolgend die „**Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung**“).

Die Parteien vereinbaren daher in diesem Mietvertrag Regelungen, die die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks sowie des Mietgegenstandes zum Gegenstand haben.

1.2 Annahmefrist

Für den Fall, dass dieser Mietvertrag nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragsparteien unterzeichnet wird, vereinbaren die Parteien, dass sich der Erstunterzeichnende für **vier** Wochen ab Zugang des mit seiner Unterzeichnung abgegebenen Angebotes beim zweiten Vertragspartner gebunden hält. Dabei hat er sein Angebot zeitnah nach Unterzeichnung an den anderen Vertragspartner zu übermitteln. Die Annahme kann innerhalb dieser Frist durch Unterzeichnung des zweiten Vertragspartners erfolgen. Die Annahme ist auch dann rechtzeitig, wenn dem Erstunterzeichner die Annahmeerklärung erst später zugeht, die Unterzeichnung jedoch rechtzeitig erfolgte.

2. Mietgegenstand

2.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter auf dem Grundstück **Höchster Straße 70-98 in 65835 Liederbach am Taunus** in dem Gebäude **C** die in den Flächenplänen in der **Anlage 2.1** farblich und zwar in Blau dargestellten Flächen zur alleinigen Nutzung sowie die ebenfalls in der Anlage 2.1 farblich und zwar in Rot gekennzeichneten fünf Pkw-Stellplätze, nachfolgend insgesamt „**Mietgegenstand**“ genannt. Zusätzlich dazu werden an den Mieter anteilige Gemeinschaftsflächen, die in der Anlage 2.1 ebenfalls farblich und zwar in Grün kenntlich gemacht sind, zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen Nutzern vermietet.

Die vorgenannten farblich dargestellten Flächen haben eine Mietfläche von ca. **2.554 m²**, die auf der Grundlage der Richtlinie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) berechnet wurde.

Bezeichnung der Fläche	ca. m²/Anzahl	Beabsichtigte Nutzung
1. Lagerfläche (MF-G1)	ca. 1.990,83 m ²	Lager
2. Lagerbürofläche EG (MF-G1)	ca. 95,77 m ²	Büro + Sozialräume
3. Bürofläche 3.OG (MF-G1)	ca. 411,21 m ²	Büro + Sozialräume
4. Anteilige Gemeinschaftsflächen Büro (MF-G2)	ca. 30,15m ²	Treppenhaus, Verkehrsflächen
5. Anteilige Gemeinschaftsflächen Lager (MF-G2)	ca. 26,29 m ²	Treppenhaus, Verkehrsflächen
4. PKW-Stellplätze mit Nr.9, 16,17,149-151	6	Parkfläche

Die Angabe der Mietfläche in diesem Vertrag dient lediglich der überschlägigen Abschätzung der Größe des Mietgegenstandes. Sie dient nicht zur Festlegung der Eigenschaften des Mietgegenstandes, sondern der Orientierung der Parteien. Der räumliche Umfang des Mietgegenstandes ergibt sich aus den Flächenplänen gemäß **Anlage 2.1**.

Die geschätzte Größe des Mietgegenstandes ist deshalb nicht Gegenstand einer vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung. Tatsächliche Abweichungen der Mietflächen nach oben oder unten lassen die unabhängig von der konkreten Größe des Mietgegenstandes getroffene Vereinbarung der Miethöhe in Ziffer 7 unberührt und berechtigen im Übrigen weder zur Minderung noch zur Rück- oder Nachforderung von Mieten. Dasselbe gilt für die anteiligen Gemeinschaftsflächen.

2.2 Die Parteien vereinbaren zudem, dass für die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung eine Fläche von **2.554 m²** und für die Heizkostenabrechnung von **2.554 m²** zugrunde gelegt wird.

2.3 Der Mietgegenstand wird vom Vermieter noch gemäß der als **Anlage 2.4** beigefügten Mieterausbaubeschreibung um- bzw. ausgebaut. Abweichungen aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen sind zulässig, sofern die Funktionalität des Mietgegenstandes dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Parteien werden etwaige in dem Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Übergabe des Mietgegenstandes vereinbarte Änderungen zur Baubeschreibung in Protokollen dokumentieren, die von beiden Parteien gegenzeichnen sind. Zur Dokumentation der finalen Ausbaubeschreibung und ihrer Entwicklung werden die Parteien sodann sämtliche Protokolle in einem Nachtrag zum Mietvertrag zusammenfassen; bis dahin wird sich keine Partei auf das Vorhandensein eines etwaigen Formmangels berufen.

2.4 Der Vermieter ist berechtigt, die dem Mieter zugewiesenen Pkw-Stellplätze nach Ziffer 2.1 mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 4 Wochen zu versetzen beziehungsweise dem Mieter andere geeignete und im Hinblick auf

die Erreichbarkeit im Wesentlichen vergleichbare Stellplätze auf der Außenfläche/Parkhaus zuzuweisen. Eine solche Änderung teilt der Vermieter dem Mieter mit. Die Parteien werden die geänderte Zuweisung sodann über einen Nachtrag zum Mietvertrag dokumentieren.

- 2.5** Im Fall dringender betrieblicher Bedürfnisse ist der Vermieter berechtigt, die vermieteten Stellplätze kurzfristig vorübergehend zu sperren und dem Mieter andere geeignete und im Hinblick auf die Erreichbarkeit zumutbare Stellplätze zur vorübergehenden Nutzung zuzuweisen. Der Vermieter wird – soweit dies rechtzeitig möglich ist – den Mieter von einer solchen Notwendigkeit vorher unterrichten.
- 2.6** Der Vermieter ist berechtigt, den Mieter in andere, gleichwertige Mietflächen auf dem Grundstück umzusetzen. Der Vermieter hat sämtliche damit verbundene Kosten zu tragen. Der Vermieter hat eine solche Umsetzung mit einer Frist von mindestens **drei** Monaten anzukündigen. Die Parteien verpflichten sich, eine etwaige Umsetzung im Rahmen eines formwahrenden Nachtrags zu dokumentieren.
- 2.7** Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis, der dem Mieter zur Verfügung gestellt wurde, welcher dies hiermit bestätigt. Diese sind auch keine Beschaffenheitsangaben zum Mietgegenstand. Der Energieausweis hat vielmehr lediglich informativen Charakter. Der tatsächliche Energieverbrauch kann aufgrund des konkreten Nutzerverhaltens der Mieter von den ausgewiesenen Werten abweichen.

3. Mietzweck, Zustand des Mietgegenstandes

- 3.1** Der Mietgegenstand wird zur Nutzung als Büro- und Lagerfläche für den Geschäftsbereich Zwischenlagerung, Kommissionierung und Verpackung von Exportwaren vermietet. Die für die jeweiligen Flächen des Mietgegenstandes vertraglich vereinbarten konkreten Nutzungen ergeben sich aus der Tabelle zur Zusammensetzung des Mietgegenstandes gemäß Ziffer 2.2. Die Pkw-Stellplätze werden zum Abstellen von Personenkraftwagen und/oder Motorrädern vermietet. Etwaige über die allgemeine Eignung für diesen Mietzweck hinausgehende besondere Spezifikationen und Anforderungen an den Mietgegenstand sind vom Vermieter nicht geschuldet. Solche besonderen Spezifikationen und Anforderungen werden seitens des Mieters auch im Hinblick auf seinen Geschäftszweck nicht gestellt und sind – sofern sie zukünftig entstehen sollten – allein Sache des Mieters.

Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um eine generell zu Lagerzwecken geeignete und für diese Nutzung auch genehmigte Lagerhalle, die allerdings über keine besonderen Einrichtungen für die Lagerung von Gegenständen mit erhöhten Brandlasten verfügt. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt und sich Kenntnis darüber verschafft, ob die Lagerhalle, die für die beabsichtigte Lagerung erforderlichen Kriterien und Anforderungen erfüllt. Der Mieter hat bei der Lagerung die Anforderungen des Brandschutzes, insbesondere das bestehende Brandschutzkonzept, sowie etwaige technische und versicherungsrechtliche Anforderungen und Auflagen aus der Bau- und Nutzungsgenehmigung zu beachten und sämtliche Flucht- und Rettungswege gemäß der Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung bzw. des dazugehörigen Brandschutzkonzeptes jederzeit freizuhalten. Der Mieter hat auch etwaige einschlägige Anforderungen aus den Industriebauvorschriften und solche der Gebäudeversicherung bzw. die Anforderungen

der VDS-Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung (z. B. im Hinblick auf Lagerhöhen, besondere Maßnahmen bei Einlagerung von Gegenständen mit erhöhten Brandlasten etc.) zu beachten, um eine sichere Nutzung des Mietgegenstandes zu gewährleisten. Sämtliche etwaige aus der spezifischen Lagerung des Mieters folgende Auflagen und Anforderungen hat der Mieter auf eigene Kosten umzusetzen. Der Mieter hat vor Abschluss des Mietvertrages Einsicht in die Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung und das Brandschutzkonzept erhalten und sich ein umfassendes Bild davon verschafft, welche Anforderungen und Sicherheitsvorgaben bei der Lagerung zu beachten sind. Auszüge aus der Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung und dem Brandschutzkonzept sind diesem Vertrag zudem als **Anlage 3.1** beigelegt.

- 3.2** Der Mietgegenstand ist dem Mieter aufgrund von verschiedenen Besichtigungen bekannt. Er übernimmt den Mietgegenstand in dem bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden und von ihm besichtigten Zustand, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich Bau- oder Herrichtungspflichten des Vermieters vorsieht. Die Parteien sind sich zudem darüber einig, dass etwaige Anforderungen aus der Arbeitsstättenverordnung mit den dazu ergangenen Richtlinien nicht Gegenstand der vom Vermieter zu erfüllenden Verpflichtungen sind, sofern dies nicht die bauliche Beschaffenheit des Mietobjekts als solche betrifft oder sofern solche Anforderungen nicht in der als Anlage 2.4 diesem Vertrag beigelegten Mieterbaubeschreibung genannt sind. Es ist vielmehr Sache des Mieters, derartige Anforderungen, z. B. im Hinblick auf die klimatischen Verhältnisse oder die Beleuchtung von Arbeitsplätzen etc., ggf. selbst zu erfüllen. Über den Zustand des Mietgegenstandes wird bei Übergabe nach Besichtigung durch den Mieter ein Protokoll aufgenommen, in dem der Zustand des Mietgegenstandes festgestellt wird. Ist im Protokoll nichts Gegenteiliges vermerkt, erkennt der Mieter den Zustand des Mietgegenstandes als vertragsgemäß, bezugsfertig und unbeschädigt und für seine betrieblichen Zwecke uneingeschränkt geeignet an, es sei denn, es handelt sich um versteckte Mängel, die dem Vermieter unverzüglich nach Entdeckung angezeigt werden müssen. Unwesentliche Restarbeiten des Ausbaus gemäß Ziffer 2.4 oder unwesentliche Mängel, die den Gebrauch des Mietgegenstandes zum vereinbarten Mietzweck gemäß Ziffer 3.1 nicht wesentlich beeinträchtigen, stehen der Übergabe nicht entgegen.
- 3.3** Der Mietzweck darf ohne Zustimmung des Vermieters nicht geändert werden. Die Parteien werden eine solche Änderung in einem formwahrenden Nachtrag festhalten. Der Vermieter wird die Erteilung der Zustimmungserklärung nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses versagen. Die Nutzung zu Wohnzwecken, auch nur teilweise, ist nicht gestattet.
- 3.4** Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentschutz. Solcher ist vielmehr ausgeschlossen.

4. Genehmigungen

- 4.1** Die Parteien sind sich darüber einig, dass den Vermieter mit Ausnahme der Überlassung des in Ziffer 2 genannten Mietgegenstandes in baurechtlich genehmigtem Zustand keine weiteren Verpflichtungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Mietgegenstandes in Bezug auf den vereinbarten Mietzweck treffen. Soweit der Vermieter nach diesem Vertrag nicht ausdrücklich Ausbau- oder

sonstige Herstellungsverpflichtungen übernommen hat, hat der Mieter sämtliche etwa erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung selbst durchzuführen.

- 4.2** Es ist daher insbesondere Sache des Mieters, die für seinen Betrieb erforderlichen Genehmigungen einzuholen sowie etwaige besondere Ausstattungen vorzunehmen. Sollten Genehmigungen nur unter Auflagen erteilt werden oder sollten die Behörden den Betrieb des Mieters später mit Auflagen belegen, so hat der Mieter diese Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen und den Vermieter von behördlichen Forderungen oder Forderungen sonstiger Dritter freizuhalten. Werden solche Genehmigungen nicht erteilt, so bleibt der Bestand des Mietverhältnisses unberührt.
- 4.3** Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen öffentlichen und privatrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen.

5. Mietbeginn, Übergabe

- 5.1** Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2026**. Die Übergabe erfolgt am Tag des Mietbeginns.
- 5.2** Übernimmt der Mieter den übergabefähigen Mietgegenstand zum vereinbarten Tag nicht oder vereitelt er die Übergabe, so gerät der Mieter in Annahmeverzug und muss sich so behandeln lassen, als sei die Übergabe erfolgt, es sei denn, er hat die fehlende Übergabe nicht zu vertreten.

6. Mietdauer

- 6.1** Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von **5** Jahren ab Mietbeginn fest abgeschlossen.
- 6.2** Dem Mieter wird eine 1-malige Verlängerungsoption von 5 Jahren eingeräumt. Die Optionsausübung ist 12 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter zu erklären.
- 6.3** Nach Ablauf der festen Mietzeit und ggf. des Optionszeitraumes/der Optionszeiträume endet das Mietverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 6.4** Für die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 6.5** Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seiner Beendigung müssen ausdrücklich vereinbart werden. § 545 BGB findet keine Anwendung.
- 6.6** Kündigungen sowie Widersprüche gegen Vertragsverlängerungen (automatische Option) etc. müssen zu ihrer Wirksamkeit schriftlich, das heißt durch ein von der ausübenden Partei unterzeichnetes Original, erfolgen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang beim Empfänger. Ein nicht dieser Form entsprechender Widerspruch oder eine nicht dieser Form entsprechende Kündigung, etwa durch Fax, E-Mail o.ä., ist nicht wirksam

7. Miete

7.1 Die Miete beträgt ab Mietbeginn monatlich

	Monatliche Miete in €
Nettokaltemiete für Lagerflächen	14.119,84
Nettokaltemiete Lagerbüroflächen EG	1.101,36
Nettokaltemiete Büroflächen 1.OG	5.517,00
Nettokaltemiete für 6 Stellplätze	<u>210,00</u>
Nettokaltemiete gesamt	20.948,20
Betriebs-/ Nebenkostenvorauszahlung gem. Ziffer 10 (einschl. Pauschale kaufm. HV gem. Ziffer 9.3)	3.992,51
Heizkostenvorauszahlung gem. Ziffer 10	3.172,52
Zwischensumme	<u>28.113,23</u>
zzgl der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit 19%	5.341,51
Gesamtmiete	<u><u>33.454,74</u></u>

7.2 Die Miete ist monatlich im Voraus fällig und muss spätestens am dritten Werktag eines Monats beim Kreditinstitut des Vermieters eingegangen sein. Erfolgt der Mietbeginn nicht zu Beginn eines Monats, sind die anteilige Miete sowie die anteiligen Nebenkosten und die Umsatzsteuer des Monats des Mietbeginns mit der Miete des Folgemonats zu bezahlen. Die Tagesmiete errechnet sich abhängig vom konkreten Monat immer nach der Kalendermethode, also mit 1/28, 1/29, 1/30 bzw. 1/31 der Monatsmiete.

7.3 Die Bankverbindung des Vermieters lautet:

Kontoinhaber: Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH SV BEOS
CREFG IV

Kreditinstitut: Commerzbank

IBAN: DE67 7004 0041 0225 4746 19

BIC: COBADEFF700

- 7.4** Die vereinbarte Nettokaltmiete unterliegt einer Wertsicherung. Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt für Deutschland festgestellte allgemeine Verbraucherpreisindex (Basisindex 2020 = 100) gegenüber dem Mietbeginn bzw. gegenüber dem der jeweils letzten Änderung der Nettokaltmiete zu Grunde liegenden Indexstand nach oben oder unten, verändert sich die Nettokaltmiete prozentual entsprechend der prozentualen Veränderung des Indexes. Die Änderung der Nettokaltmiete erfolgt jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres, welches auf den Mietbeginn folgt.

Sobald eine neue Basis für den Verbraucherpreisindex in Kraft tritt und veröffentlicht wird, tritt diese ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung automatisch an die Stelle der bisherigen Basis. Für den Fall, dass das statistische Bundesamt den diesem Vertrag zugrunde liegenden Preisindex nicht mehr fortführen, ändern oder ersetzen sollte, tritt an dessen Stelle der diesem möglichst am nächsten kommende neue Index.

Die Parteien gehen davon aus, dass diese Klausel gemäß Preisklauselgesetz privilegiert ist. Sollte dies nicht der Fall sein und die Unwirksamkeit rechtskräftig festgestellt worden sein, verpflichten sich die Parteien, die Miete entsprechend des Inhalts der vorgenannten Klausel in angemessenen zeitlichen Abständen – i.d.R. jährlich – durch einvernehmliche Vereinbarung der Entwicklung des Indexes anzupassen.

8. Mietkaution

- 8.1** Der Mieter ist verpflichtet, spätestens eine Woche vor Übergabe des Mietgegenstandes zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis und im Zusammenhang mit seiner Beendigung eine Barkautions in Höhe von sechs Bruttowarmmieten (inklusive der Umsatzsteuer), mithin **200.728,44** EUR an den Vermieter zu zahlen. Die Kautions sichert auch Schadenersatzansprüche wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten sowie gesetzliche Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes. Bei Nichtzahlung der Barkautions hat der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an dem Mietgegenstand.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheitsleistung von seinem Vermögen getrennt zu halten und diese auf einem Kautionskonto insolvenzfest zu den marktüblichen Konditionen für Kautionskonten anzulegen. Etwaige Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit, etwaige Kontoführungsgebühren oder Verwahrensentgelte trägt der Mieter.

- 8.2** Anstelle der vereinbarten Barkautions ist der Mieter berechtigt, als Mietsicherheit gemäß den Vereinbarungen in Ziffer 8.1 eine unbefristete und unbedingte Bürgschaft zu stellen. Die Bürgschaft muss von einem in der EU zugelassenen und der allgemeinen Finanzaufsicht unterliegenden Bankinstitut oder einem vergleichbare Sicherheit bietenden professionellen Bürgen (z.B. Kautionsversicherer) mit mindestens einer Niederlassung in Deutschland stammen. Das Recht zur Hinterlegung muss ausgeschlossen sein. Der Bürge muss sich verpflichten, auf „erstes Anfordern“ zu zahlen, soweit nicht Gegenansprüche des Mieters rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind. In der Bürgschaft muss als Gerichtsstand der Ort des Mietobjekts festgelegt sein und - bei einem Auslandsbezug des Mieters oder Bürgen – die Anwendbarkeit des Rechts der Bundesrepublik Deutschland. Die Bürgschaft muss inhaltlich

sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis sowie infolge des Mietverhältnisses und seiner Beendigung abdecken. Die Bürgschaft muss zudem Ansprüche auch nach Eintritt der Verjährung der gesicherten Hauptforderung sichern, sofern auch eine Barkaution trotz des Eintritts der Verjährung noch hätte in Anspruch genommen werden können. Ansprüche aus der Bürgschaft dürfen zudem nicht vor Eintritt der Verjährung der Hauptforderung verjähren.

Dem Mietvertrag ist als **Anlage 8.2** eine Musterbürgschaft beigelegt, die die vorstehend genannten Kriterien erfüllt und derer sich der Mieter zur Stellung der Bürgschaft bedienen kann.

Für den Fall einer zukünftigen Flächenerweiterung oder Festlaufzeitverlängerung oder anderen wirtschaftlich relevanten Änderungen des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, innerhalb von zwei Wochen nach dem Abschluss eines solchen dies regelnden Nachtrages eine schriftliche Bestätigung des Bürgen einzuholen, dass seine Bürgschaft sich auch hierauf erstreckt.

Im Übrigen gilt Ziffer 8.1 entsprechend.

- 8.3** Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt binnen 6 Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes, sofern und soweit dem Vermieter zu diesem Zeitpunkt keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr zustehen. Für dann noch ausstehende Nebenkostenabrechnungen kann der Vermieter bis zu deren Abrechnung von der Kautio einen angemessenen Einbehalt zurückhalten. Im Falle einer vom Mieter gestellten Bürgschaft ist der Vermieter berechtigt, diese nur anteilig zu enthaften.
- 8.4** Ändern sich die Nettokaltmiete oder die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung um mindestens 10% nach oben oder unten, so ist die Sicherheit auf Verlangen einer Partei der veränderten Summe entsprechend anzupassen. Die Parteien verpflichten sich, eine Anpassung der Sicherheit in einem Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.
- 8.5** Im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme der Sicherheit während der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, diese wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken. Die Parteien stellen klar, dass eine Bürgschaft auf erstes Anfordern nicht in weiterem Umfange vom Vermieter in Anspruch genommen werden kann, als dies bei einer Barkautio der Fall wäre, insbesondere bei streitigen Ansprüchen.
- 8.6** Der Anspruch auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Beibringung der nach diesem Mietvertrag zu leistenden Sicherheit. Ungeachtet dessen ist der Mieter verpflichtet, die gemäß den Regelungen in Ziffer 7 zu zahlende Miete ab dem in Ziffer 5 vereinbarten Mietbeginn zu zahlen.

9. Betriebs- und Nebenkostenumlagen, Verwaltungskostenpauschale

- 9.1** Neben der Miete hat der Mieter für den Mietgegenstand und anteilig für das Grundstück oder die Wirtschaftseinheit die Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu tragen. Eine Abschrift der aktuell gültigen Betriebskostenverordnung ist dem Mietvertrag als **Anlage 9.1** beigelegt.

9.2 Darüber hinaus trägt der Mieter anteilig die folgenden Betriebs- und Nebenkosten, sofern die jeweiligen Kostenpositionen tatsächlich entstehen:

- die Kosten für die Außenreinigung der Fenster für den Allgemeinbereich (Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Pforte u. ä.),
- die Kosten für Pförtner,
- die Kosten für Wach- und Schließdienste,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Überwachungsanlage und Lautsprecheranlage,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Brand- und Blitzschutzanlagen,
- die Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Reinigung der Sonnenschutzanlage, der Jalousien und Sturmmeldeanlage,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Sprinkleranlage,
- die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der CO2-Störanlage,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Tore, Drehtore und Schrankenanlagen,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Gebäudeleittechnik (GLT) (incl. Pflege der dazugehörigen Software),
- die Kosten für die E-Zentralen und den Notstromdiesel inkl. Tank, insbesondere für Betrieb, Wartung und vorgeschriebene Prüfungen (z. B. TÜV, DGUV V3 u. ä.),
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Rauch- und Wärme-Abzugsanlage (RWA) sowie der Brandschutztüren und Brandschutztore,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Sicherheitsbeleuchtung und Feuerlöscher,
- die Kosten, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit eines Brandschutzbeauftragten für die Liegenschaft entstehen, insbesondere die Kosten der regelmäßigen Begehungen,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Dachrinnen- und Rampenheizung,
- die Kosten für die Reinigung und die Wartung der Dächer und Dachanlagen samt Regenwasserabflussleitungen, Notabläufen und Dachrinnen sowie ggf. die Schnee- und Eisbeseitigung an Dächern und in Dachrinnen,
- die Kosten für eine Versicherung gegen Terrorgefahr,
- die Kosten für die Versicherung gegen Mietverlust infolge von Gebäudeschäden,

- die Kosten für den Betrieb und die Wartung gemeinschaftlich genutzter Küchen-/Haushaltstechnik, wie z.B. Geschirrspüler, Kühlschränke etc.,
- die Kosten der Be- und Entlüftung sowie des Betriebs und der Wartung etwaiger klima- und kältetechnischer Anlagen,
- die Gesamtkosten aus Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Lieferung von Kälte,
- die Kosten für Strom für den Mietgegenstand und die Allgemeinflächen (insbesondere für Beleuchtung der Treppenhäuser und Eingangsbereiche, für den Betrieb von Technikräumen und von Reinigungsgeräten etc.),
- die Gesamtkosten aus Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Lieferung von Strom,
- die Gesamtkosten aus Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Lieferung von Wärme,
- die Gesamtkosten aus Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit dem Betrieb von sicherheitsrelevanten Anlagen wie z.B. Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen etc.,
- die Kosten im Zusammenhang mit der Lieferung von Druckluft,
- die Kosten für das technische Gebäudemanagement, insbesondere die folgenden Kosten: Gewährleistungsverfolgung, Management aller Wartungs- und Serviceleistungen, Koordinierung der Beschaffung von Medien inklusive Verbrauchsmanagement, technische Dokumentation von Gebäuden und Anlagen, Überwachung des Objektzustandes und Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen, Mängelbearbeitung Management des Bereitschaftsdienstes etc.
- die Kosten für die Reinigung und die Wartung der Kanalanlagen für Abwasser und Regenwasser,
- die Kosten für die Inspektion und die Prüfung von Trinkwasseranlagen einschließlich Legionellenprüfung,
- die Kosten für die Miete und den Betrieb sowie die Wartung der Beleuchtungsanlagen einschließlich des Austausches von Leuchtmitteln,
- die Gesamtkosten aus Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Planung, der Finanzierung, der Bereitstellung und dem Betrieb sowie der Erneuerung bzw. Sanierung von Beleuchtungsanlagen einschließlich der Planung, Finanzierung und Umsetzung von damit in Zusammenhang stehenden Energieeinsparmaßnahmen.
- die Kosten für die Reinigung, den Betrieb und die Wartung der Außenbeleuchtungsanlagen einschließlich des Austausches von Leuchtmitteln,
- 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 der Kosten der Berechnung und Aufteilung,

- die Kosten des Betriebs, der Wartung und Reinigung von Sammel-schildanlagen, Wegweisern und ähnlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen,
- die Kosten für ein Energie-Effizienz-Management-System, das heißt die laufenden Kosten für Maßnahmen, mit denen die Energie- und sonstigen Verbrauchskosten von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung optimiert werden sollen; darunter fallen das regelmäßige Monitoring von energieverbrauchenden Anlagen sowie die Kosten für Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz und zur Reduzierung der Verbrauchswerte aller energieverbrauchenden Anlagen, wie Lüftungsanlagen, Wärmeerzeugungsanlagen (insbesondere Heizungsanlagen, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen), Kälteerzeugungsanlagen (insbesondere Kälteanlagen, Kälteaggregate), Verteilnetze wie Fernwärme- und Kältenetze, Anlagen der Strom- und Gasversorgung und aller sonstigen energieverbrauchenden Anlagen,
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Einrichtungen nach Ziffer 2.4 Absatz 2.

Sofern in der vorstehenden Liste der Nebenkosten sowie in Ziffer 15 dieses Mietvertrages der Begriff der „Wartung“ verwandt wird, umfasst dieser jeweils auch die Kosten der Prüfung und Inspektion sowie die Kosten von dabei anfallenden Kleinreparaturen sowie den verschleißbedingten Austausch von Kleinteilen. Sofern vorstehend von „Betrieb“ gesprochen wird, sind hiervon auch die Kosten für anfallende Gefährdungsbeurteilungen im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben umfasst.

- 9.3** Für die kaufmännische Hausverwaltung zahlt der Mieter eine Summe von pauschal jährlich **3 %** der Soll-Jahresnettokaltmiete. Die Pauschale ist in monatlichen Abschlägen mit den Vorauszahlungen auf die Betriebs-/Nebenkosten zu leisten.
- 9.4** Der Vermieter ist berechtigt, auch nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten auf den Mieter umzulegen, sofern die Kosten gesetzlich oder behördlich veranlasst sind oder im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Mietgegenstandes stehen und für den Vermieter unabweisbar sind sowie bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar waren.
- 9.5** Der Vermieter ist auch während des Mietverhältnisses berechtigt, die Versorgung für Wärme und Warmwasser von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten umzustellen. Der Vermieter hat dem Mieter die Umstellung spätestens 4 Wochen im Voraus anzukündigen. In diesem Fall werden die Vollkosten des Contractings Gegenstand der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten.
- 9.6** Der Mietgegenstand verfügt über Messeinrichtungen für Wasser, Strom, Heizung. Weitere Hinweise dazu finden sich im Nachhaltigkeitshandbuch. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, trägt der Mieter alle Betriebs- und Neben-

kosten entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch, bei den Heiz- und Warmwasserkosten unter Berücksichtigung der Heizkostenverordnung und sonstiger gesetzlich zwingender Vorgaben, insbesondere dem Kohlendioxidaufteilungsgesetz. Sollte eine verbrauchsabhängige Umlage nicht möglich sein, rechnet der Vermieter nach dem Verhältnis der Fläche des Mietgegenstandes zur gesamten vermietbaren Fläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unter Berücksichtigung etwaiger gesetzlicher Vorgaben ab. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab auch nachträglich nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dafür ein berechtigtes Interesse besteht, z.B. wenn sich die gesamte vermietbare Fläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit durch Abriss oder Neubau verändert oder eine Umlage nach Flächenanteilen aus objektiver Sicht nicht mehr sachgerecht erscheint.

Der Vermieter hat das Recht, einen Messstellenbetreiber für die Messeinrichtungen des Mieters auszuwählen, wenn dieser verbindlich anbietet,

1. alle Zählpunkte des Gebäudes für Strom mit intelligenten Messsystemen auszustatten,
2. neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway zu bündeln (Bündelangebot) und
3. den gebündelten Messstellenbetrieb für jeden betroffenen Anschlussnutzer des Gebäudes ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb durchzuführen.

9.7 Erfolgt innerhalb einer Abrechnungsperiode ein Mieterwechsel, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, für die verbrauchsabhängigen Betriebs- und Nebenkosten Zwischenablesungen vorzunehmen. Betriebs- und Nebenkosten, die nicht verbrauchsabhängig umgelegt werden oder werden können, werden zwischen den Mietern proportional zur jeweiligen Mietdauer aufgeteilt.

9.8 Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die andere Betriebs- und Nebenkosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte (§ 1 Absatz 1 Satz 2 BetrKV).

9.9 Soweit technisch und rechtlich möglich, kann der Vermieter verlangen, dass die anfallenden Kostenarten direkt mit dem jeweiligen Versorgungsträger oder Dienstleister abgerechnet werden (z. B. Müll, Wasser, Gas, Strom etc.). Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen die entsprechenden Verträge abzuschließen. Der Vermieter ist insoweit nach Ankündigung mit angemessener Frist nicht verpflichtet, die Versorgung des Mieters selbst zu veranlassen.

10. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung

10.1 Der Mieter ist verpflichtet, ab Mietbeginn auf die voraussichtlichen Betriebs- und Nebenkosten und auch auf die voraussichtlichen Heizkosten einen monatlichen Vorschuss zu zahlen von:

1,80 € pro m²/Monat für Betriebs- und Nebenkosten der Büroflächen

1,40 € pro m²/Monat für Heizkosten der Büroflächen

1,50 € pro m²/Monat für Betriebs- und Nebenkosten der Lagerflächen

1,20 € pro m²/Monat für Heizkosten der Lagerflächen

- 10.2** Der Mieter ist verpflichtet, die Vorauszahlungen auf die voraussichtlichen Betriebs- und Nebenkosten sowie auf die voraussichtlichen Heizkosten und die Pauschale für die kaufmännische Hausverwaltung zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen. Diese Zahlungen sind neben der Miete zu zahlen und gleichzeitig mit dieser zu überweisen.
- 10.3** Der Vermieter rechnet über die geleisteten Vorauszahlungen i.d.R. einmal jährlich ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Der Vermieter darf bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Abrechnungsperiode für die Zukunft ändern. Ein nach der Abrechnung sich ergebender Jahressaldo ist beidseitig mit einer Frist von 3 Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
- 10.4** Der Vermieter weist darauf hin, dass sich insbesondere die umlagefähige Grundsteuer aufgrund einer nachträglichen Neufestsetzung durch das Finanzamt auch rückwirkend noch ändern kann. Der Vermieter ist deshalb berechtigt, daraus resultierende Kosten auch noch nachträglich für frühere Abrechnungsperioden abzurechnen. Das gilt auch dann, wenn die Abrechnung für eine Abrechnungsperiode bereits erfolgt ist.
- 10.5** Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen binnen acht Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Vermieter einzusehen oder sich gegen Erstattung der Kopier- und Portokosten Kopien der Abrechnungsunterlagen übersenden zu lassen. Der Vermieter kann die Belege auch als Scan-Kopien per E-Mail, Download-Link oder in einem digitalen Datenraum zugänglich machen. Nach Ablauf einer Frist von 10 Wochen nach Zugang der Abrechnung sind Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung ausgeschlossen, sofern der Vermieter in der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung ausdrücklich auf diesen Einwendungsausschluss hingewiesen hat. Anderenfalls gilt für den Mieter eine Ausschlussfrist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung (§ 556 Abs.3 BGB entsprechend).
- 10.6** Sollte sich anhand des Abrechnungssaldos oder anhand sonstiger Umstände (Preissteigerungen etc) ergeben, dass die Vorauszahlungen nicht ausreichen werden, können sie vom Vermieter angemessen erhöht werden. Im Falle zu hoher Vorauszahlungen sind diese angemessen herabzusetzen.

11. Untermiete

- 11.1** Die vollständige oder teilweise Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes an Dritte, insbesondere in Form der Untervermietung, bedarf der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf diese nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gelten u. a. ein Verstoß gegen den vereinbarten Mietzweck, ein Verstoß gegen die Anlagebedingungen des im Rubrum vermietetseitig näher bezeichneten Fonds, oder gegen Konkurrenzschutzklauseln oder ein Wettbewerb zur Vermietungstätigkeit des Vermieters.
- 11.2** Sofern der Mieter durch eine Untervermietung eine höhere als die im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter aktuell gültige Nettomiete erzielt, ist er verpflichtet, den Mehrbetrag an den Vermieter auszukehren. Der Mieter hat diesen monatlich nachträglich an den Vermieter abzuführen. Er hat dem Vermieter dazu unaufgefordert die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Der Mieter ist zudem verpflichtet, die Pflicht zur Abführung einer etwaigen Mehrmiete an den Vermieter auch seinen Untermietern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- 11.3** Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter tritt der Mieter bereits jetzt seine Ansprüche einschließlich des Vermieterpfandrechts gegen den oder die Untermieter aus und im Zusammenhang mit dem Untermietverhältnis an den dies annehmenden Vermieter ab. Der Vermieter ist berechtigt, diese Abtretung gegenüber dem Untermieter offen zu legen, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß nachkommt.
- 11.4** Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder treten sonstige Änderungen bei der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für dieses Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Die Änderung der Rechtsform des Mieters in einer Weise, die den Haftungsumfang des Mieters zu beeinträchtigen in der Lage ist, oder sonstige gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen, die zu einer Verringerung der Haftungsmasse führen, berechtigen den Vermieter, eine angemessene zusätzliche Sicherheit zu verlangen (z. B. Patronatserklärung der Muttergesellschaft bei Ausgliederungen, Erhöhung der Mietkaution etc.).

12. Regelung zur Umsatzsteuer

- 12.1** Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG verzichtet (Option zur Umsatzsteuerpflicht). Aufgrund dessen ist von dem Mieter zusätzlich zur Miete und den Nebenkosten (Vorauszahlungen) Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen. Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick hierauf gilt zudem folgendes:
- 12.1.1** Der Mieter erklärt, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist. Er verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für sein Unternehmen zu unternehmerischen Zwecken und ausschließlich für Umsätze zu

verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Mieter nicht ausschließen. Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter auf Anfrage unverzüglich sämtliche Nachweise zur Verfügung zu stellen, die den Vermieter in die Lage versetzen, gegenüber der zuständigen Finanzbehörde das Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 9 Abs. 2 S. 2 UStG nachzuweisen.

- 12.1.2** Im Fall der Untervermietung ist der Mieter verpflichtet, seinerseits auf die Umsatzsteuerfreiheit der Untervermietung zu verzichten und die in dieser Ziffer 12 geregelten Pflichten zur Umsatzsteuer dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen (einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung), dass der Vermieter berechtigt ist, seine hieraus resultierenden Ansprüche direkt gegenüber dem Untermieter wahrzunehmen (Vertrag zugunsten Dritter). Der Mieter steht dem Vermieter dafür ein, dass der Untermieter diese Pflichten erfüllt. Die Pflichten des Mieters gemäß Ziffer 11 (Untermiete) dieses Mietvertrages bleiben unberührt. Die vorstehende Regelung gilt auch für jede sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte entsprechend.
- 12.1.3** Sofern der Mieter Umsätze tätigt oder zu tätigen beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug des Vermieters nach den jeweils geltenden Bestimmungen ausschließen, oder sollten von einer Finanzbehörde, z.B. im Rahmen einer Steuerprüfung, beim Mieter derartige Umsätze angenommen werden, hat er dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen und dem Vermieter alle diesem durch den Verlust des Vorsteuerabzuges entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu erstatten. Dem Mieter ist bekannt, dass die Höhe möglicher Schadenersatzansprüche eine Jahresmiete übersteigen kann. Der Vermieter ist in diesem Fall nicht mehr verpflichtet, die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Neben- und Heizkostenvorauszahlungen sind dann ebenfalls anzupassen. Für die Neben- und Heizkosten(vorauszahlungen) hat der Mieter sodann die hierauf angefallene Umsatzsteuer anteilig zu tragen. Sollte das Fehlen der Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption erst nachträglich bekannt werden, so ist der Vermieter berechtigt, die bisher ausgestellten Rechnungen entsprechend der vorstehenden Bestimmungen und für die Vergangenheit zu berichtigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, an einem Berichtigungsverfahren nach § 14 c Abs. 2 UStG mitzuwirken und dem Vermieter nach Maßgabe des § 14 c Abs. 2 Satz 4 UStG nachzuweisen, dass die Gefährdung des Steueraufkommens beseitigt ist.
- 12.1.4** Ansprüche des Vermieters gemäß dieser Ziffer 12 verjähren 6 Monate nach formeller und materieller Bestandskraft der zu Grunde liegenden Steuerbescheide, nicht jedoch vor Ablauf von fünf Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Mögliche Beschränkungen für Ersatzansprüche aus anderen Regelungen dieses Vertrags gelten nicht für Ansprüche nach dieser Ziffer 12.
- 12.2** Dieser Mietvertrag gilt nicht als Rechnung im Sinne des § 14 Abs. 4 UStG. Er berechtigt den Leistungsempfänger nicht zum Vorsteuerabzug. Der Vermieter

wird für Zwecke des Vorsteuerabzugs beim Mieter gesonderte Mietrechnungen im Sinne des § 14 Abs. 4 UStG gegebenenfalls als Vorausrechnungen ausstellen.

13. Haftungsbeschränkung, Gewährleistung

- 13.1** Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadenersatz wegen anfänglicher Sachmängel des Mietgegenstandes wird ausgeschlossen. Die Beseitigungspflicht auch anfänglicher Sachmängel bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Für schuldhafte Pflichtverletzungen haftet der Vermieter unbeschränkt, sofern ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorwerfbar ist.

Für leicht fahrlässig verursachte Pflichtverletzungen – auch seiner Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen – haftet der Vermieter nur bei Verletzung solcher Pflichten, die für die Durchführung des Vertrages von zentraler Bedeutung sind (Kardinalpflichten). In den Fällen leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung auf den typischerweise entstehenden vorhersehbaren und unmittelbaren Schaden begrenzt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine etwaige in diesem Vertrag vereinbarte Belieferung des Mieters mit Medien (Strom, Gas, Druckluft, Wärme, Kälte etc.) lediglich in Erfüllung von vom Vermieter übernommenen vertraglichen Nebenpflichten erfolgt, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

- 13.2** Die Haftungsbeschränkungen in Ziffer 13.1 gelten auch für eine eventuelle Haftung des Vermieters gegenüber dritten Personen aus diesem Vertrag und für Schadensersatzansprüche des Mieters aus § 280 BGB.

- 13.3** Sofern der Mieter während des Mietverhältnisses durch den Vermieter mit Erdgas versorgt wird, gilt im Hinblick auf die Haftung des Vermieters Folgendes: Die Parteien sind sich darin einig, dass die Versorgung des Mieters mit Gas eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters ist. Die Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter im Zusammenhang mit der Gaslieferung ist – sofern ein eigenes Verschulden des Vermieters vorliegt – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Sofern die Haftung aus einem Verschulden des Gaslieferanten folgt, der den Vermieter beliefert, geht die Haftung des Vermieters in jedem Falle nur so weit, wie der Gaslieferant dem Vermieter gegenüber haftet. Der Vermieter haftet auch insoweit grundsätzlich nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, der Gaslieferant haftet gegenüber dem Vermieter auch für Schäden aus einfacher Fahrlässigkeit.

Darüber hinaus vereinbaren die Parteien, dass die Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter bei einer Unterbrechung oder bei Unregelmäßigkeiten in der Gasversorgung, soweit es sich um Folgen einer Störung des Netzbetriebes einschließlich der Anschlussnutzung handelt, ebenfalls auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Vermieters beschränkt ist, sofern dem ein eigenes Verschulden des Vermieters zu Grunde liegt. Sofern die Haftung aus einem Verschulden des Netzbetreibers folgt, dessen sich der Vermieter bedient, ist die Haftung des Vermieters in jedem Falle insoweit beschränkt, wie der Netz-

betreiber dem Vermieter gegenüber haftet. Der Netzbetreiber haftet gegenüber dem Vermieter nur entsprechend § 18 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (NDAV Gas) in der jeweils geltenden Fassung. § 18 der NDAV Gas in der aktuellen Fassung wird diesem Mietvertrag als **Anlage 13.3** beigelegt. Bei einer Unterbrechung oder bei Unregelmäßigkeiten in der Gasversorgung, soweit es sich um Folgen einer Störung der Verteilanlagen des Vermieters handelt, ist die Haftung des Vermieters bei eigenem Verschulden ebenfalls auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Vermieters beschränkt. Der Höhe nach haftet der Vermieter dem Mieter gegenüber ebenso nur entsprechend § 18 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (NDAV Gas) in der jeweils geltenden Fassung.

- 13.4** Die Haftungsbeschränkungen zugunsten des Vermieters aus den vorstehenden Regelungen dieser Ziffer 13 gelten insoweit nicht, als der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung gedeckt ist. Die Haftungsbeschränkungen gelten ferner nicht in Fällen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit eines Menschen; in diesen Fällen gelten die gesetzlichen Regeln. Sollte dem Vermieter gegen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen oder sonstige Dritte ein entsprechender rechtlich und tatsächlich durchsetzbarer Regressanspruch zustehen, verpflichtet sich der Vermieter, diesen Anspruch ggf. auf Anforderung an den Mieter im Hinblick auf die dem Mieter entstandenen Schäden abzutreten.
- 13.5** Umstände, die auf einer nachteiligen Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch äußere, nicht vom Vermieter veranlasste Einflüsse beruhen, berechtigen den Mieter vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung in dieser Ziffer grundsätzlich nicht zur Minderung der Miete, sofern dem Vermieter keine zumutbare Abwendungsmöglichkeit zusteht und der Vermieter die Beeinträchtigung ebenfalls dulden muss. Dazu gehören z. B. Versperrungen von Zufahrten, Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen sowie Geruchs-, Geräusch- und Staubbelästigungen, die nicht vom Vermieter veranlasst worden sind. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, ihm ggf. zustehende Ansprüche gegen Dritte auf Verlangen an den Mieter abzutreten und diesen bei deren Durchsetzung ggf. zu unterstützen. Die Parteien werden sich zudem gemeinsam bemühen, die Beeinträchtigung möglichst kurzfristig abzustellen oder die Folgen daraus möglichst abzumildern. Sie werden sich partnerschaftlich für ein entsprechendes Vorgehen abstimmen und sich gegenseitig dabei unterstützen.
- 13.6** Das Recht zu Mietminderungen steht dem Mieter im Falle von Mängeln des Mietgegenstandes unbeschränkt zu. Sofern und soweit die Minderung jedoch nicht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, kann die Mietminderung nur als selbstständiger Gegenanspruch geltend gemacht werden.
- 13.7** Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden die durch ihn, seine Betriebsangehörigen, Untermieter, Kunden sowie die von ihm beauftragten Personen verursacht werden. Stammt ein Schaden aus der Sphäre des Mieters oder entsteht er an Dingen, die in erster Linie der Obhut des Mieters unterliegen, obliegt ihm der Beweis dafür, dass ein Verschulden durch ihn oder sonstige seine Haftung auslösende Personen nicht vorgelegen hat.

14. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

- 14.1** Der Mieter kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Das gilt auch für die Aufrechnung gegenüber Nebenkostenforderungen.
- 14.2** Der Mieter kann ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Miete nur geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Das gilt auch für ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber fälligen Nebenkostenforderungen.

15. Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung (einschl. Prüfung)

- 15.1** Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlich genutzten Flächen pfleglich zu behandeln.
- 15.2** Die Parteien legen folgende Begriffsbestimmungen für Instandhaltungen, Instandsetzungen, Dach und Fach sowie für Schönheitsreparaturen fest:
- 15.2.1 „Instandhaltung“** im Sinne dieses Vertrages umfasst alle (auch vorbeugenden) Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder sonstigen Umwelteinflüssen und Verschleiß zu vermeiden oder zu beheben. Mitumfasst sind die für diese Maßnahmen erforderlichen Materialien und Ersatzteile. Soweit es sich um technische oder sonstige Anlagen und/oder Einrichtungen (nachfolgend zusammen nur noch kurz **„Anlagen und Einrichtungen“** genannt) handelt, umfasst die Instandhaltung auch deren Wartung (vgl. Ziffer 15.2.2) sowie die sonstigen erforderlichen bzw. gesetzlich vorgeschriebenen TÜV- und Sachverständigenprüfungen und -inspektionen (einschließlich der sogenannten wiederkehrenden Prüfungen und Brandschutzprüfungen).
- 15.2.2 „Wartung“** im Sinne dieses Vertrages umfasst die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie alle Maßnahmen der vorbeugenden Instandhaltung, um den Abbau des vorhandenen Abnutzungsvorrats zu verzögern, um die Funktions- und Gebrauchsfähigkeit von Anlagen und Einrichtungen zu bewahren und Ausfälle zu vermeiden. Zur Wartung gehören insbesondere die nach den einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Herstellervorgaben erforderlichen Maßnahmen an Anlagen und Einrichtungen, wie das Reinigen, Abschmieren, Justieren, Nachfüllen von Betriebsstoffen oder Verbrauchsmitteln oder Katalysatoren, Austausch von Verschleißteilen (z.B. Dichtungen oder Filter) sowie ähnliche Maßnahmen zur Verminderung bzw. Verhinderung von Verschleißerscheinungen.
- 15.2.3 „Instandsetzung“** im Sinne dieses Vertrages umfasst alle Maßnahmen, die der Wiederherstellung des vertragsgemäßen und ordnungsgemäßen Zustands des Mietgegenstands bzw. der einzelnen Anlagen und Einrichtungen durch Beseitigung von Mängeln oder Schäden, insbesondere durch Reparatur dienen. Zur Instandsetzung gehört zudem die Erneuerung von gesamten Anlagen und gesamten Einrichtungen sowie

von wesentlichen Bestandteilen solcher Anlagen und Einrichtungen (nachfolgend „**Ersatzbeschaffung**“), sofern diese nicht mehr reparaturfähig oder nicht mehr reparaturwürdig sind.

15.2.4 „Dach“ im Sinne dieses Vertrages ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung/Eindichtung einschließlich Dachrinnen und Fallrohre.

15.2.5 „Fach“ im Sinne dieses Vertrages bezeichnet die tragenden/konstruktiven Teile des Gebäudes (alle Fundamente, Wände, Stützen, Säulen, Balken sowie Geschossdecken, einschließlich gebäudeabschließender Teile), die Fassade und Verkleidungen (Putz), die Schornsteine, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb der Wände (tragend und nicht tragend) verlegten Versorgungsleitungen und sonstige technischen Gebäudeeinrichtungen bis zum Austritt aus der Wand.

15.2.6 „Schönheitsreparaturen“ umfassen in diesem Vertrag alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um Folgen von Abnutzung durch den Mietgebrauch des Mieters zu beseitigen und den Mietgegenstand in einem dekorativ gepflegten Zustand zu erhalten. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Tapezieren, Kalken und Streichen/Lackieren von Wänden und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, das Streichen der Innentüren, der Fußböden sowie der innenliegenden Fensterrahmen und dem innenliegenden Teil von Außentüren.

15.3 Der Mieter verpflichtet sich, ab der Übergabe die Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der exklusiv überlassenen Mieträume und auf ggf. zur exklusiven Nutzung überlassenen Stellplätzen und Außenflächen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Anlagen und Einrichtungen auf seine Kosten durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Installationen der Elektrik und der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, die Netzersatzanlage, die Be- und Entlüftungsanlage (soweit sie ausschließlich den Mieter versorgt), die Feuerlöscher, die Sicherheits- und Fluchtwegsbeleuchtung sowie -beschilderung, Brandmelder, Brandschutztüren und Brandschutztore, den Bodenbelag bzw. die Bodenbeschichtung sowie die innenliegenden Türen und die Innenseite der Fenster und Außentüren (jeweils einschließlich der Schlösser und Beschläge nebst Fenster- und Türgriffen), die Verglasung einschließlich der den Mietgegenstand umschließenden Fenster und etwa vorhandenen innenliegenden oder an der Außenseite der Fensterflächen befindlichen allein dem Mieter dienenden beweglichen Blend- oder Sonnenschutz, wie z. B. Markisen u. Ä..

Die vorstehende Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und Instandsetzung umfasst auch die Erneuerung nicht mehr reparaturfähiger oder reparaturwürdiger Einzelteile von Anlagen und Einrichtungen, die im Rahmen der Reparatur einer Gesamtanlage oder -einrichtung vorgenommen werden, ohne dass dies bei objektiver Betrachtungsweise als (Teil-)Erneuerung der gesamten Anlage oder Einrichtung als solche anzusehen ist (z. B. Erneuerung von Einzelteilen einer Heizungsanlage, ohne den ganzen Kessel, die komplette Steuerung oder die Heizung selbst zu erneuern).

Die vorstehende Verpflichtung des Mieters zur Instandsetzung umfasst hingegen nicht die Ersatzbeschaffung. Hierzu bleibt der Vermieter verpflichtet.

Der Mieter hat die im Rahmen der Instandhaltung erforderlichen Wartungen nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durchzuführen und dies durch Wartungsprotokolle nachzuweisen.

Dem Mieter obliegt als Teil der Wartung auch die Erfüllung etwaiger gesetzlicher oder anderweitig verpflichtend geltender Prüfpflichten für Anlagen und Einrichtungen, die ihm zur alleinigen Nutzung überlassen sind. Auch hierüber hat er den Nachweis durch Prüfprotokolle zu führen. Wartungs- und Prüfprotokolle sind der Hausverwaltung binnen drei Wochen nach jeweils durchgeführter Wartung bzw. Prüfung, spätestens jedoch 4 Wochen nach Ablauf des für die Wartung bzw. Prüfung nach gesetzlichen oder sonstigen einschlägigen Vorschriften geltenden jeweiligen Prüfintervalls, unaufgefordert zu übergeben. Kommt der Mieter seinen Wartungs- und Prüfverpflichtungen nicht oder nur ungenügend nach, ist der Vermieter insoweit berechtigt, nach erfolglosem Ablauf einer Nachfrist von 1 Monat im Wege einer Ersatzvornahme die Prüfung bzw. Wartung der dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Anlagen und Einrichtungen auf Kosten des Mieters zu veranlassen und hierfür Regiekosten in Höhe von pauschal **8 %** der Ersatzvornahmekosten zu verlangen.

Der Mieter trägt zudem anteilig nach dem Verhältnis der Fläche des Mietgegenstandes zuzüglich etwaiger anteiliger Gemeinschaftsflächen zur gesamten vermietbaren Mietfläche des Grundstücks oder der Wirtschaftseinheit die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlich mit anderen Mietern genutzten Flächen, Anlagen und Einrichtungen (z.B. die Elektrik, die Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, die Be- und Entlüftungsanlage, die brandschutztechnischen Anlagen, jeweils soweit sie nicht ausschließlich den Mieter versorgen), soweit es sich nicht um die Instandsetzung und Instandhaltung von „Dach und Fach“ des Mietobjekts oder um Kosten für Ersatzbeschaffungen handelt und soweit diese nicht schon von Ziffer 9.2 erfasst sind. Zu den umlegbaren Kosten gehören auch die Kosten der Beseitigung von Graffiti an den Fassaden des Mietobjekts. Die vom Mieter für Leistungen der Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen, gemeinschaftlich genutzten Anlagen und gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen zu zahlenden anteiligen Kosten, die über die Kosten für den reinen Betrieb und die Wartung hinausgehen, sind pro Jahr insgesamt auf höchstens 10 % der Soll-Jahresnettokaltmiete des Mieters begrenzt. Darüberhinausgehende Kosten trägt der Vermieter. Für die Durchführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Vermieter verantwortlich.

- 15.4** Soweit vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist, liegt die Zuständigkeit für die Durchführung der Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietgegenstandes beim Vermieter. Dies betrifft insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung von „Dach und Fach“ des Mietgegenstandes sowie Ersatzbeschaffungen, mit Ausnahme der vom Mieter selbst in den Mietgegenstand eingebrachten technischen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen. Für diese obliegt vielmehr dem Mieter in eigener Verantwortung die gesamte Unterhaltung einschließlich Ersatzbeschaffung auf eigene Kosten.
- 15.5** Entsteht durch Nachlässigkeit des Mieters, insbesondere Offenlassen von Wasserhähnen etc. eine Überschwemmung, so hat er für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Gebäude und welche anderen Mietern entstehen, es sei denn, der Ersatz dieser Schäden ist durch eine Versicherung gedeckt, deren Kosten im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten anteilig vom Mieter getragen werden.
- 15.6** Der Vermieter ist von der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in den Mieträumen befreit.

Stattdessen ist der Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in den exklusiv überlassenen Mieträumen verpflichtet, die ihm in renoviertem bzw. neuem Zustand vom Vermieter übergeben worden sind.

Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter in regelmäßigen Abständen je nach Abnutzungsgrad der Mieträume durchzuführen. Die Parteien gehen davon aus, dass die Schönheitsreparaturen in der Regel – je nach Abnutzungsgrad in den jeweiligen Mieträumen – ca. alle 5 Jahre durchzuführen sind. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen bei Fälligkeit trotz Setzens einer angemessenen Nachfrist durch den Vermieter nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die fälligen Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters selbst durchführen zu lassen. Hierfür kann er vom Mieter einen angemessenen Vorschuss verlangen.

Sind die Schönheitsreparaturen bei Mietende fällig, sind diese vom Mieter rechtzeitig vor seinem Auszug durchzuführen.

- 15.7** Jede Partei hat Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die ihr nach den vorstehenden Bestimmungen obliegen, unverzüglich vorzunehmen. Kommt sie dieser Verpflichtung nach einer Mahnung der anderen Partei nicht innerhalb angemessener Frist nach, kann die andere Partei die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der Partei vornehmen lassen, welche verpflichtet ist, die Maßnahme zu treffen. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt einer Partei bedarf es hierzu einer Mahnung und Fristsetzung nicht.

16. Anzeigepflichten

- 16.1** Der Mieter ist verpflichtet, Schäden an dem in seiner Obhut befindlichen Mietgegenstand dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- 16.2** Dabei kommt es nicht darauf an, wer für den Schaden verantwortlich ist.
- 16.3** Verletzt der Mieter diese Anzeigepflicht schuldhaft, so haftet er für einen eventuell hierdurch verursachten Folgeschaden.

17. Kapazitäten der Versorgungsanlagen für Heizung, Wasser, Elektrizität sowie Klimatisierung,

- 17.1** Die vorhandenen Leitungsanlagen für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von dem Mieter nur in dem Umfange in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter vornehmen. Er haftet für jeglichen Schaden, der durch eine Überlastung der Leitungsnetze, den er zu vertreten hat, verursacht wird.

- 17.2** Der Mieter verpflichtet sich, Betriebsstörungen der Versorgungsanlagen und -leitungen etc. dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

- 17.3** Der Vermieter schuldet keine Klimatisierung oder Raumkühlung des Mietgegenstandes. Dem Mieter ist bekannt, dass ohne gesonderte Kühlung nicht sichergestellt werden kann, dass die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung mit den dazu ergangenen Richtlinien bei jeder Außentemperatur eingehalten werden. Der Mieter hat dennoch auf eine Klimaanlage verzichtet und akzeptiert Vorstehendes als vertragsgemäß bzw. wird bei Bedarf selbst und auf eigene Kosten für nachträgliche Kühlung sorgen.

18. Stromlieferung

-Entfällt-

19. Nutzung von Aufzügen, Aufstellung von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen

- 19.1** Personenaufzüge dürfen nicht zur regelmäßigen Lastenbeförderung benutzt werden. Die maximalen Belastungsvorgaben der Fahrstühle sind unbedingt einzuhalten.
- 19.2** Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaturen sowie Geldschränken etc. in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken bzw. der Bodenplatten beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse etc., so kann der Vermieter seine Zustimmung gegenüber dem Mieter widerrufen.
- 19.3** Außerhalb des Mietgegenstandes dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Warenlieferungen, Müll und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.
- 19.4** Fahrzeuge des Mieters dürfen außerhalb der ggf. angemieteten Stellflächen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit außerhalb der ggf. angemieteten Stellflächen auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigem Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird.

20. Bauliche Veränderungen, Einrichtungen

- 20.1** Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit bauliche Veränderungen oder Einrichtungen am oder innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen.

20.2 Der Vermieter wird seine Zustimmung erteilen, sofern kein entgegenstehender wichtiger Grund vorliegt. Er kann die Zustimmung jedoch von Bedingungen abhängig machen, z. B. der Stellung einer gesonderten Sicherheit für den Rückbau oder dem Abschluss weiterer Versicherungen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein vernünftiger Grund, aus dem der Vermieter seine Zustimmung verweigern kann, insbesondere dann vorliegt, wenn die vom Mieter geplante bauliche Veränderung nicht mit einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes vereinbar ist.

20.3 Gestattet der Vermieter bauliche Änderungen oder Einrichtungen durch den Mieter, so sind diese nach den Regeln der Baukunst und unter Berücksichtigung aller evtl. behördlichen Auflagen durchzuführen. Bei sämtlichen Arbeiten des Mieters am Mietgegenstand wird sich der Mieter nach besten Kräften bemühen, die im Nachhaltigkeitshandbuch niedergelegten Hinweise und Empfehlungen für nachhaltige bauliche Veränderungen am Mietgegenstand zu beachten. Der Mieter wird den Vermieter vor Ausführung der Arbeiten darüber informieren, inwiefern die Arbeiten eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern und den im Nachhaltigkeitshandbuch enthaltenen Hinweisen bzw. Empfehlungen für einen nachhaltigen Um-/Ausbau entsprechen.

Der Mieter wird die Vorstellungen des Vermieters zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) berücksichtigen. Der Mieter wird sich um umwelt- und ressourcenschonende Durchführung und Materialien bemühen. Der Mieter verpflichtet sich, keine Maßnahmen durchzuführen, die sich nachteilig auf die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes bzw. des Gebäudes und die Nachhaltigkeitsregelungen auswirken. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Mieter dem Vermieter geeignete Nachweise dazu übermitteln, inwieweit er bei den baulichen Veränderungen die im Nachhaltigkeitshandbuch enthaltenen Hinweise und Empfehlungen für einen nachhaltigen Um-/Ausbau beachtet hat. Der Mieter hat bei sämtlichen baulichen Veränderungen zudem die Bedingungen und Verpflichtungen einzuhalten, die in der **Anlage 20.3** zu diesem Vertrag aufgeführt sind. Der Vermieter ist berechtigt, diese Bedingungen und Verpflichtungen im Rahmen der Erteilung der Zustimmung zu baulichen Änderungen oder Einrichtungen noch zu spezifizieren, zu ändern oder zu ergänzen. Etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf seine Kosten ein und sorgt auf eigene Kosten auch für die Einhaltung aller etwaigen Nebenbestimmungen und Auflagen. Der Mieter hat den Vermieter von allen aus der Verletzung der vorgenannten Vorschriften resultierenden Forderungen Dritter freizustellen.

Bauliche Veränderungen und Einrichtungen hat der Mieter rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen bzw. zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Verzicht darauf zu erklären und den Mietgegenstand in verändertem Zustand zurückzunehmen. Solange und soweit der Vermieter einen solchen Verzicht nicht ausdrücklich erklärt hat, ist der Mieter zum Rückbau verpflichtet. Sofern es sich um wesentliche bauliche Veränderungen und Einrichtungen im Mietgegenstand handelt, werden die Parteien diese in einem formwahrenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag festhalten.

- 20.4** Der Vermieter ist berechtigt, Baumaßnahmen durchzuführen, die zur Erhaltung oder zur Verbesserung des Mietgegenstandes angebracht sind. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, am Gebäude Maßnahmen durchzuführen, die der Einsparung von End- oder Primärenergie und/oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigeren Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet sind, die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes zu fördern. Der Mieter verpflichtet sich, diese Arbeiten zu dulden; ein Anspruch auf Mietminderung ist insoweit ausgeschlossen. Er hat die betroffenen Mietbereiche zugänglich zu halten. § 555a Abs. 3 BGB (Aufwendungsersatz) und § 555e Abs. 1, Abs. 2 BGB (Sonderkündigungsrecht) finden keine Anwendung.

Der Vermieter ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen am Mietgegenstand verpflichtet, auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Er muss den Mieter spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten - außer bei Notfällen - davon in Kenntnis setzen. Die Arbeiten dürfen von ihm nicht zur Unzeit ausgeführt werden.

- 20.5** Der Mieter hat Anspruch auf eine angemessene, dem Erscheinungsbild des Objekts entsprechende Firmenbeschilderung, die er auf eigene Kosten installiert. Die Ausführung und Art der Beschilderung bedarf der Zustimmung des Vermieters, um die optische Einheit der Vermietungsgegenstände auch anderer Mieter zu gewährleisten. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters an der Außenfront des Objektes Einrichtungen irgendwelcher Art wie Schaukästen, Reklameschilder etc. anzubringen. Er hat dafür einzustehen, dass diese Einrichtungen sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Der Mieter trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

21. Reinigung und Nachhaltigkeit

- 21.1** Die ordnungsgemäße Reinigung des Mietgegenstandes obliegt dem Mieter.
- 21.2** Die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch unterliegenden Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks wird durch den Vermieter veranlasst.
- 21.3** Die Parteien bemühen sich um eine möglichst Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks und damit auch des Mietgegenstandes. Der Mieter hat daher nach besten Kräften insbesondere folgende Regelungen (nachfolgend „**Nachhaltigkeitsregelungen**“) zu beachten und umzusetzen:
- Der tägliche Energiebedarf soll minimiert werden und möglichst aus erneuerbaren Energien stammen.
 - Für die Beleuchtung sollen energiesparende Leuchtmittel wie LED, Energiesparlampen oder Leuchtstoffröhren verwendet werden. Die in dem Mietgegenstand verwendeten Elektrogeräte (Kaffeemaschinen, Bürogeräte, PC, Drucker, Kopierer, Fernseher und Radio etc.) sollen energieeffizient sein.

- Der tägliche Wasserbedarf soll minimiert werden, soweit möglich, sollen wassersparende elektrische Geräte (Spülmaschinen) und sanitäre Einrichtungen verwendet werden.
- Soweit für die Reinigung Reinigungsmittel verwendet werden, soll es sich um ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel handeln.
- Bei der Nutzung des Mietgegenstandes anfallender Abfall soll nach den Hinweisen und Empfehlungen im Nachhaltigkeitshandbuch getrennt und entsorgt werden, wobei eine etwa weitergehende heute bestehende oder künftig eingeführte gesetzliche Pflicht zur Behandlung von Abfall vorrangig zu beachten ist. Abfälle sollen so weit wie möglich reduziert werden.

21a Nachhaltigkeitshandbuch, Austausch von Nachhaltigkeitsinformationen und Nachhaltigkeitsdialog

21a.1 Zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung hat der Vermieter ein Nachhaltigkeitshandbuch („Nachhaltigkeitshandbuch“) erstellt, in welchem Verhaltensempfehlungen und Nutzungshinweise für die Parteien dieses Mietvertrages enthalten sind. Eine digitale Kopie des Nachhaltigkeitshandbuchs wurde dem Mieter vor Vertragsschluss zur Verfügung gestellt. Der Vermieter wird das Nachhaltigkeitshandbuch bei Bedarf überprüfen und nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) überarbeiten. Der Mieter wird seine Mitarbeiter mit dem Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs und etwaigen Änderungen vertraut machen und diese zur Beachtung der darin enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sensibilisieren. Das Nachhaltigkeitshandbuch begründet selbst keinerlei Rechte und Pflichten, insbesondere keine zusätzlichen oder über den Vertrag hinausgehenden Pflichten der Parteien, vielmehr ist es Ausdruck des gemeinsamen Verständnisses der Parteien zur Förderung eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit der Umwelt und ihren Ressourcen. Durch Beschreibungen des Nachhaltigkeitshandbuchs (z.B. zur aktuellen Verkehrsanbindung oder Barrierefreiheit) wird auch keine Beschaffenheit des Mietgegenstandes vereinbart. Soweit das Nachhaltigkeitshandbuch mit Regelungen dieses Mietvertrags im Widerspruch steht, gehen die Regelungen dieses Mietvertrags vor.

21a.2 Die Parteien werden einander folgende, ihnen jeweils zur Verfügung stehenden Informationen, Unterlagen, Dokumente (nachfolgend „**Daten**“) zur Verfügung stellen, die im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes und des Mietgegenstandes stehen und diese fördern (nachfolgend „**Nachhaltigkeitsinformationen**“):

- Daten des Energie- und Wasserverbrauchs,
- Daten des Gasverbrauchs,
- Daten des Wärmeverbrauchs,
- Daten des Fernkälteverbrauchs,
- Daten des Abfallaufkommens.

Hierzu werden die Parteien einander regelmäßig sämtliche Nachhaltigkeitsinformationen, die mit vorhandenen Messeinrichtungen erhoben oder ohne weitere Messeinrichtungen ermittelt werden können, in geeigneter Form (soweit möglich elektronisch) übermitteln. Der Mieter wird dem Vermieter die genannten Daten auf Aufforderung des Vermieters in angemessener Frist übermitteln. Der Vermieter plant diese einmal im Jahr abzurufen. Sollte der Abruf nicht mit besonderem Aufwand des Mieters verbunden sein (z.B. wenn dem Vermieter eine Vollmacht erteilt wurde oder der Abruf unter Einsatz intelligenter Messsysteme oder von Datenverarbeitungssystemen möglich ist), kann der Vermieter die Daten nach seinem Bedarf abrufen.

Der Vermieter wird dem Mieter Nachhaltigkeitsinformationen einmal pro Jahr zur Verfügung stellen. Zur Reduzierung des Aufwands des Mieters bevollmächtigt der Mieter den Vermieter zur Abfrage der Nachhaltigkeitsinformationen bei Dritten (beispielsweise bei Versorgungsunternehmen) und wird auf Wunsch des Vermieters hierzu gesonderte Vollmachten ausstellen. Werden beim Mieter erhobene Nachhaltigkeitsinformationen mit Hilfe von intelligenten Messsystemen (Smart Metern) verarbeitet, wird der Mieter den Messstellenbetreiber anweisen, die Daten regelmäßig, wenn möglich monatlich, an den Vermieter zu übermitteln oder dem Vermieter Zugang zu Online Portalen zu gewähren, in denen diese Daten eingesehen und abgerufen werden können. Der Mieter wird seine Anweisung zur Übermittlung der Daten an den Vermieter auf Anforderung des Vermieters in separaten Erklärungen gegenüber dem Messstellenbetreiber erteilen. Der Mieter wird den Vermieter bei der Erhebung von Nachhaltigkeitsinformation bestmöglich unterstützen

21a.3 Der Mieter wird dem Vermieter auf dessen Anforderung in angemessener Frist außerdem die nachfolgenden Informationen zur Verfügung stellen:

- Daten, die für die Ermittlung der CO2-Bilanz des Gebäudes erforderlich sind oder für die Durchführung eines Energieaudits benötigt werden sowie
- Daten (wie beispielsweise Daten zum Energiemix), die für eine Nachhaltigkeitszertifizierung des Gebäudes, des Gebäudebetriebs, der Nutzung des Gebäudes und des Mietgegenstandes und/oder für Bewertungssysteme für Immobilienunternehmen oder Immobilienfonds (z.B. GRESB-Rating) benötigt werden.

21a.4 Bei der Verarbeitung der Nachhaltigkeitsinformationen und der weiteren vorgenannten Daten werden die Parteien die Erfüllung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Anforderungen an Datenschutz und Datensicherheit sicherstellen. Zweck des Austausches und der Verarbeitung der o.g. Daten ist es, die Nachhaltigkeit der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zu bewerten, zu monitoren und ggf. zu verbessern und/oder eine CO2-Bilanz für den Mietgegenstand/das Gebäude zu erstellen oder auch die Daten für eine Zertifizierung des Mietgegenstandes bzw. des Gebäudes oder für Nachhaltigkeitsbewertungssysteme (wie das Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) zu liefern.

21a.5 Die Parteien werden sich regelmäßig (mindestens einmal jährlich) über die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes und darüber,

wie sie die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern können, austauschen („**Nachhaltigkeitsdialog**“). Die Parteien benennen nach Unterzeichnung dieses Vertrages Ansprechpartner, die für die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung und den Austausch von Nachhaltigkeitsinformationen verantwortlich sind und den Nachhaltigkeitsdialog führen. Die Benennung erfolgt gegenüber der jeweils anderen Partei. Jede Partei hat das Recht, den Ansprechpartner durch einen Nachfolger, der ebenfalls zu benennen ist, auszutauschen.

21a.6 Der Vermieter wird das Wirtschaftlichkeitsgebot unter Beachtung der Nachhaltigkeitsregelungen erfüllen. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden, zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes in einer anderen, ökologischeren Art erbringen zu lassen als technisch und ökonomisch geboten; das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot findet daher nur insoweit Anwendung, als dass aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gleichwertigen Ausführungsarten, der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben ist.

22. Verkehrssicherungspflicht

22.1 Der Mieter übernimmt mit der Übergabe des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht für alle an ihn zur exklusiven Nutzung vermieteten Flächen einschließlich der ggf. vermieteten Stellplätze.

22.2 Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter insoweit von allen eventuellen Ansprüchen Dritter freizustellen, es sei denn, der Vermieter hat die Ansprüche des Dritten zu vertreten.

23. Betretungsrecht

23.1 Der Vermieter oder dessen Beauftragter darf den Mietgegenstand während der gewöhnlichen Geschäftszeiten nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Mieter betreten. Das gilt insbesondere für die Prüfung des Zustands des Gebäudes oder des Mietgegenstandes (z.B. vor Ablauf von Gewährleistungsfristen), für die Durchführung etwaiger Mangelbeseitigungsarbeiten und für eine etwaige Besichtigung des Mietgegenstandes im Zuge einer anstehenden Nachvermietung. Die ggf. vermieteten anteiligen Gemeinschaftsflächen darf der Vermieter jederzeit betreten.

23.2 Bei Gefahr im Verzug darf der Vermieter oder dessen Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit betreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes für Notfälle in geeigneter Weise sicherzustellen.

24. Versicherungen

24.1 Der Vermieter versichert den Mietgegenstand und das Gebäude gegen die üblichen Risiken, insbesondere gegen Risiken aus Feuer-, Leitungswasser und

Sturmschäden. Der Vermieter ist auch berechtigt, dazu eine sog. All-Risk-Versicherung abzuschließen. Die Kosten dafür sind im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung (Ziffer 9) (anteilig) vom Mieter zu tragen. Nicht versichert sind in jedem Fall der Gebäudeinhalt (Einrichtung, Ware) sowie Schäden wegen Betriebsunterbrechung und eines damit einhergehenden Produktionsausfalls. Es ist Sache des Mieters, diese Schäden zu versichern. Die Haftung des Vermieters ist insoweit auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sofern und soweit der Schaden für den Mieter versicherbar gewesen wäre.

- 24.2** Der Mieter wird dem Vermieter alle Umstände unverzüglich mitteilen, die im Rahmen der vom Vermieter unterhaltenen Gebäudeversicherung eine anzeigebefähigte Gefahrerhöhung darstellen können. Eine solche Gefahrerhöhung liegt insbesondere vor, wenn durch die Änderung vorhandener Umstände der Eintritt eines Versicherungsfalles oder eine Vergrößerung des Schadens oder eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme wahrscheinlicher werden. Etwaige daraus folgende Mehrkosten hat der Mieter zu tragen.

25. Verpflichtung zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung

-Entfällt-

26. Beendigung des Mietverhältnisses, Vertragsübertragung

- 26.1** Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand, vollständig geräumt und gesäubert zurückzugeben.
- 26.2** Etwaige Schäden, die der Mieter zu vertreten hat oder die aus dessen Sphäre stammen, müssen beseitigt sein. Etwaige bauliche Veränderungen und Einrichtungen müssen, sofern der Vermieter nicht einen Verzicht auf die Rückbauverpflichtung erklärt hat, rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein. Die Parteien stellen klar, dass – sofern vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist – der Zustand des Mietgegenstandes zum Zeitpunkt der Übergabe als Maßstab für den geschuldeten Rückgabezustand entscheidend ist. Ein Rückbau etwaiger vom Vermieter gemäß diesem Vertrag durchgeführter baulichen Veränderungen ist vom Mieter nicht geschuldet, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde. Für die Durchführung etwaiger Schönheitsreparaturen gelten die Regelungen in Ziffer 15.7. Für die Instandsetzungsverpflichtungen wird ergänzend auf Ziffer 15.3 und für Rückbauverpflichtungen auf Ziffer 20.3 verwiesen. Hinterlässt der Mieter Einrichtungen mit Zustimmung des Vermieters in dem Mietgegenstand, ohne dass der Vermieter dies vorher verlangt hat, ist vom Vermieter keine Entschädigung zu zahlen.
- 26.3** Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche vom Vermieter empfangenen Schlüssel und Schließzylinder/ Transponder / Schlüssel- bzw. Zutrittsberechtigungskarten sowie auch diejenigen, die er auf eigene Kosten angefertigt hat, zurückzugeben. Ein Anspruch auf Kostenersatz besteht nicht. Gibt der Mieter trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht sämtliche Schlüssel und Schließzylinder/

Transponder / Schlüssel- bzw. Zutrittsberechtigungskarten zurück, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen; dies gilt nicht, wenn der Mieter nachweist, dass von einem nicht zurückgegebenen Schlüssel oder Schließzylinder keine Gefahr für unberechtigte Benutzung ausgehen kann. In diesem Fall hat der Mieter nur die Kosten für den Ersatz der nicht zurückgegebenen Teile der Schließanlage zu ersetzen.

- 26.4** Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis im Falle der Veräußerung des Grundstücks auch schon vor der Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer in das Grundbuch durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung mit dem Erwerber auf diesen zu übertragen. Der Mieter stimmt der rechtsgeschäftlichen Übertragung auf einen Erwerber bereits jetzt zu. Die Zustimmung gilt nur für eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Erwerber des Mietgrundstücks, also nur für eine Übertragung auf einen solchen Dritten, der gleichzeitig einen Rechtsanspruch auf Übereignung des Grundstücks erhält.

§ 566 Abs. 2 BGB ist für jeden Fall des Übergangs des Vertrages auf einen Dritten ausgeschlossen, sofern dieser Eigentum am Grundstück erwirbt.

Darüber hinaus stimmt der Mieter im Falle der Veräußerung des Grundstücks auch schon vor der Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer der Auskehrung einer Sicherheitsleistung nach Ziffer 8 dieses Vertrages an den Erwerber mit befreiender Wirkung für den Vermieter zu. § 566a Satz 2 BGB wird für den Fall abbedungen, dass die Mietsicherheit im Fall der Weiterveräußerung nachweislich von dem Vermieter an den Erwerber übergeben wurde. Für Barsicherheiten oder Kautionsparbücher gilt das nur, sofern diese vom Vermieter insolvenzfest angelegt waren und vollständig auf den Erwerber übergegangen sind.

27. Datenverarbeitung

Der Mieter nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der Verwaltung des Mietgegenstandes Daten durch den Vermieter verarbeitet werden. Art und Umfang der Verarbeitung sowie Rechte des Mieters – sofern personenbezogene Daten natürlicher Personen betroffen sind – ergeben sich aus der Information gemäß **Anlage 27** dieses Vertrages.

28. Formerfordernisse, Vertretung

- 28.1** Dieser Vertrag enthält sämtliche zwischen den Parteien getroffenen Regelungen. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit mindestens der Textform (§§ 578 Abs. 1, 550, 126b BGB), soweit das Gesetz keine strengere Form (wie etwa die notarielle Beurkundung, § 128 BGB) vorschreibt. Gleiches gilt für Änderungen oder die Aufhebung dieses Formerfordernisses. Die Parteien sind sich einig und halten fest, dass etwaige Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages nur bindend sein sollen, wenn sie durch einen formwahrenden Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart werden. Ein formwahrender Nachtrag liegt nur vor, wenn dieser die vorstehenden Formvorschriften

wahrt, eine ausdrückliche und eindeutige Bezugnahme auf den Mietvertrag einschließlich sämtlicher, zum Zeitpunkt der Änderung oder Ergänzung bestehender Nachträge enthält und jedenfalls mittels einfacher elektronischer Signatur von den Parteien unterzeichnet ist.

- 28.2** Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, bedürfen sämtliche von den Parteien nach diesem Vertrag abzugebenden Erklärungen, was auch für Einverständnis- und Zustimmungserklärungen, Mahnungen, Ankündigungen und sonstige Mitteilungen gilt, wie z. B. die Zustimmung zu unwesentlichen baulichen Veränderungen des Mieters am Mietgegenstand im Sinne von Ziffer 20.1 oder zur Untervermietung, zu ihrer Wirksamkeit mindestens ebenfalls der Textform.
- 28.3** Die Parteien halten fest, dass die Vereinbarungen dieses Vertrages ausschließlich durch die jeweiligen gesetzlichen Vertreter oder von den gesetzlichen Vertretern schriftlich Bevollmächtigte der Vertragsparteien modifiziert oder aufgehoben werden können. Entsprechendes gilt für die Abgabe von sämtlichen nach diesem Vertrag abzugebenden Erklärungen bzw. Mitteilungen im Sinne von vorstehender Ziffer 28.2. Eine andere Handhabung werden die Parteien auch nicht dulden.
- 28.4** Die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin, ist im Hinblick auf diesen Mietvertrag umfassend bevollmächtigt. Sie ist insbesondere zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen bevollmächtigt, die nach diesem Mietvertrag abzugeben sind. Sämtlicher Schriftverkehr ist über die BEOS AG zu führen. Diese Vollmacht gilt so lange, bis dem Mieter etwas Abweichendes mitgeteilt worden ist.

Beiden Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Textformerfordernisse der §§ 550 i.V.m. 578 und 126b BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit wechselseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei und auf deren erstes Anfordern alle Erklärungen abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind oder werden, um dem gesetzlichen Textformerfordernis ggf. auch noch nachträglich Genüge zu tun. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrages, sondern auch für sämtliche Nachträge, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen. Die Parteien sind gleichermaßen an der Erfüllung des Vertrages für die vereinbarte Festlaufzeit bzw. Optionszeiten interessiert. Die einvernehmlich vereinbarte Festlaufzeit dieses Vertrages soll durch etwaige spätere Änderungen nicht relativiert werden, sofern diese nicht ausdrücklich die Laufzeit betreffen, und zwar auch dann nicht, wenn durch Vertragsänderungen möglicherweise gegen Formvorschriften verstoßen wird. Die Parteien stimmen deshalb darin überein, dass eine auf eine etwaige Nichteinhaltung von Formvorschriften gestützte vorzeitige Kündigung treuwidrig wäre, solange die kündigende Partei die jeweils andere Partei zuvor nicht ausdrücklich und unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert hat, den Formverstoß nachträglich zu heilen. Die Rechte eines etwaigen Grundstückserwerbers bleiben davon jedoch unberührt, sofern dieser nicht selbst an dem Verstoß gegen die Formvorschrift mitgewirkt hat.

29. Gerichtsstand, Salvatorische Klausel, Anlagen

29.1 Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist der Ort des Mietgegenstandes.

29.2 Sollte eine Vereinbarung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit dieses Mietvertrages als Ganzes hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Beteiligten verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Vereinbarung eine solche Regelung zu treffen, die ihr im wirtschaftlichen und rechtlichen Ergebnis möglichst nahekommt.

29.3 Die nachstehenden **Anlagen** sind Bestandteil dieses Vertrages:

- | | |
|-------------|---|
| Anlage H | - Handlungsvollmacht für Herrn Maximilian Kuklinski |
| Anlage 2.1 | - Mietgegenstand |
| Anlage 2.4 | - Mieterausbaubeschreibung |
| Anlage 3.1 | - Auszüge aus BauG und Brandschutzkonzept |
| Anlage 8.2 | - Muster einer Bankbürgschaft |
| Anlage 9.1 | - Betriebskosten VO |
| Anlage 20.3 | - Bedingungen für etwaige Baumaßnahmen des Mieters |
| Anlage 27 | - Datenschutzblatt |

Ort, Datum Königstein, 02.09.2025

서명인:

1F3A7248CB1447F...

Für den Mieter

Insun Hong

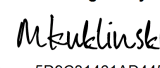
Ort, Datum Frankfurt, 02.09.2025

DocuSigned by:

B19A1D8988A0445...

Für den Vermieter

ppa. Robert Armbruster

DocuSigned by:

5D9C31461AD445F...

i.V. Maximilian Kuklinski

Anlage H - Handlungsvollmacht für Herrn Maximilian Kuklinski

Art-Handlungsvollmacht gemäß § 54 Abs. 1 HGB für

Herr
 Maximilian Kuklinski
 geb. 25.05.1997 in Erfurt
 dienstansässig: Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

als Projektleiter für die folgenden Projekte:

- o Cyrusstraße 28 / Kurt-Nagel-Straße 1, 99867 Gotha
- o Fasanenweg 7-9, 65451 Kelsterbach
- o Am Weiher 6, 65451 Kelsterbach
- o Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach am Taunus

Die BEOS AG erteilt Herrn Maximilian Kuklinski für die Aufgabe des Projektleiters für die vorgenannten Projekte: Art-Handlungsvollmacht gemäß § 54 Abs. 1 HGB.

Als Handlungsbevollmächtigter ist Herr Maximilian Kuklinski befugt, die BEOS AG nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu vertreten:

Die Handlungsvollmacht gilt ausschließlich für Rechtsgeschäfte, die die Niederlassung Frankfurt und die übertragenen Projekte:

- o Cyrusstraße 28/ Kurt-Nagel Straße 1, 99867 Gotha
- o Fasanenweg 7-9, 65451 Kelsterbach
- o Am Weiher 6, 65451 Kelsterbach
- o Höchster Straße 70-98, 65835 Liederbach am Taunus

betreffen (standort- und projektbezogene Handlungsvollmacht).

Für den Fall, dass der Handlungsbevollmächtigte im Falle der Abwesenheit eines anderen Projektleiters bei der Niederlassung Frankfurt zu dessen Vertreter ernannt ist, ist der Handlungsbevollmächtigte berechtigt, in der Zeit der Vertretung Projektgeschäfte für die Projekte abzuschließen, die dem vertretenen Projektleiter übertragen sind. Derzeit sind dem Projektleiter als Stellvertreter die nachfolgenden Projekte zugeordnet, für welche er in der Zeit der Stellvertretung nach der vorstehenden Regelung projektbezogene Rechtsgeschäfte abschließen kann:

- o Schieferteinstraße 11, 65439 Flörsheim
- o Vor dem Osterholz 10-14, 34123 Kassel
- o Schnippnerstraße 2-4, 63741 Aschaffenburg

Der Handlungsbevollmächtigte ist nicht befugt zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken, zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, zur Aufnahme von Darlehen, zur Abgabe von Patronatserklärungen, zur Prozessführung oder Entgegennahme von Zahlungen. Ferner schließt diese Handlungsvollmacht die Befugnis zur Einstellung und Entlassung von Mitarbeiter nicht ein.

Bei dieser Handlungsvollmacht handelt es sich um die Erteilung einer Zeichnungsberechtigung. Zur Abgabe bindender mündlicher Zusagen ist die Handlungsbevollmächtigte nicht befugt.

Berlin, den 01.08.2023

Hendrik Staiger
 Vorstand der BEOS AG

Robert Armbruster
 Prokurist der BEOS AG

BEOS AG

Kurfürstendamm 188
 10707 Berlin

Niederlassung Frankfurt a. M.
 Fürstenbergerstraße 3-9
 60322 Frankfurt am Main

Niederlassung Hamburg
 Schaarsteinwegsbrücke 2
 20459 Hamburg

Niederlassung Rhein-Ruhr
 Schanzenstraße 6-20
 51063 Köln

Niederlassung München
 Ganghoferstraße 68A
 80339 München

Niederlassung Stuttgart
 Danneckerstraße 37
 70182 Stuttgart

beos.net

Vorstand:
 Jan Plückhahn
 Christina Schädler
 Hendrik Staiger

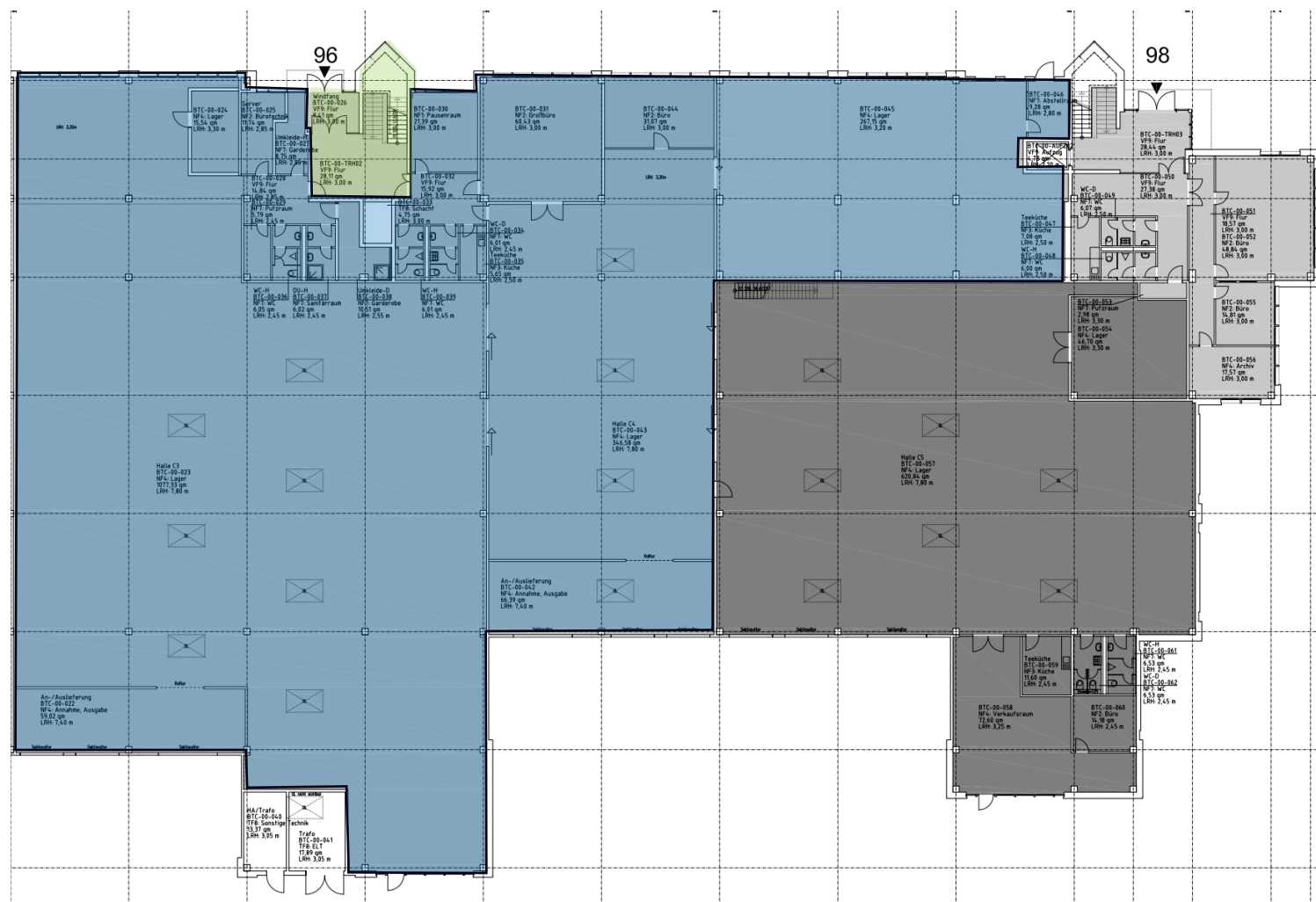
Vorsitzender des
 Aufsichtsrats:
 Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft:
 Berlin

Amtsgericht:
 Berlin-Charlottenburg
 HRB 133814 B



■ Bürofläche
■ Gemeinschaftsfläche

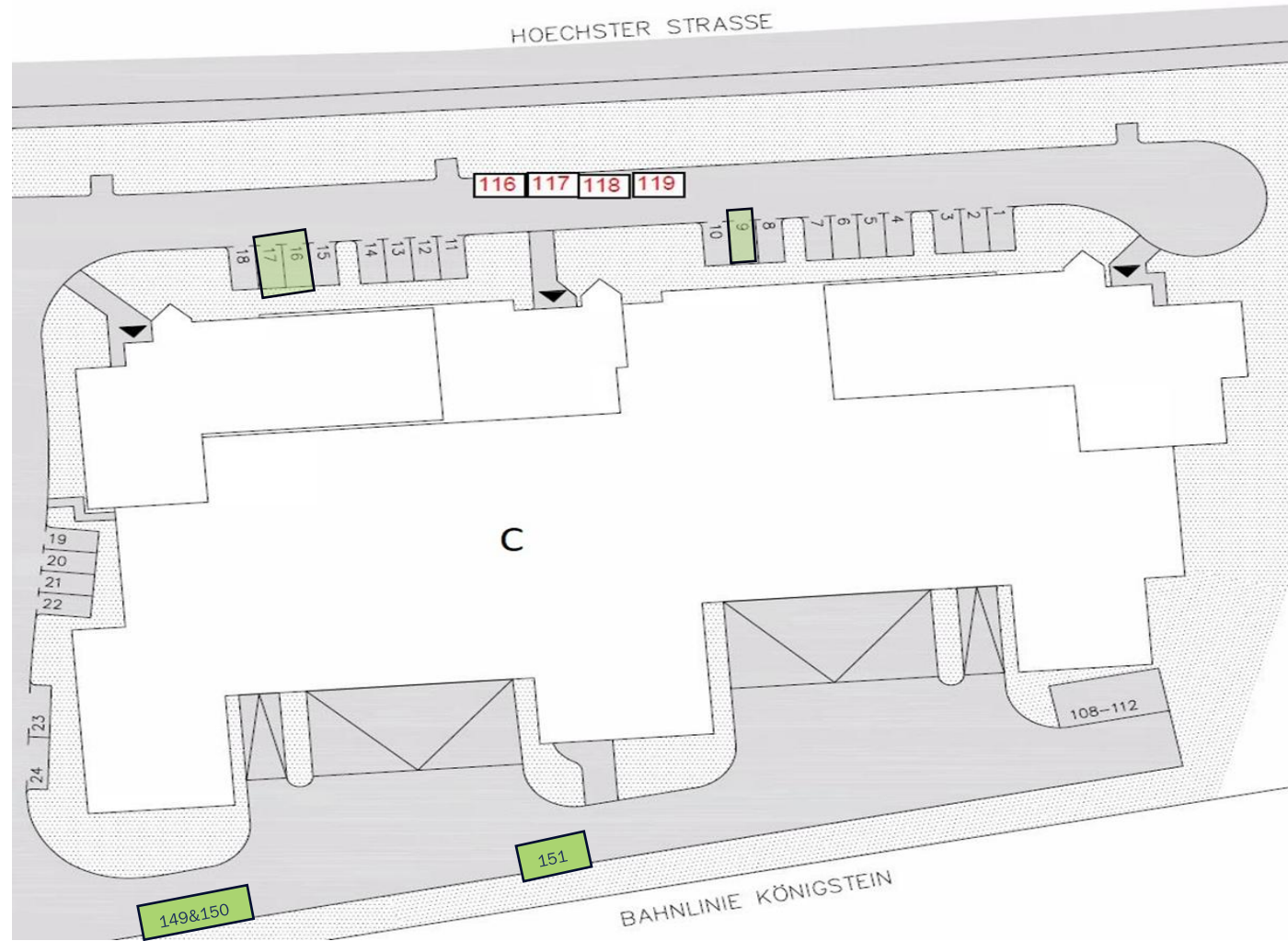


Lager- und Bürofläche

 Gemeinschaftsfläche

HOECHSTER STRAÙE 70-98 – PKW-STELLPLÄTZE

Anlage 2.1 – Mietgegenstand



Außenstellplatz

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

Baubeschreibung als Anlage zum Mietangebot

Stand: 07.08.2025

1. Baubeschreibung

A.) Statik

B.) Fassade und Fenster

C.) Innenausbau

- C 1. Abbruchmaßnahmen
- C 2. Trockenbau
 - C 2.1 Abgehängte Decken
 - C 2.2 Metallständerwände
 - C 2.3 Glassystemtrennwände
- C 3. Putz- und Spachtelarbeiten
- C 4. Estricharbeiten
- C 5. Natur- und Betonsteinwerkarbeiten
- C 6. Fliesenarbeiten
- C 7. Malerarbeiten
- C 8. Bodenbeläge und Beschichtungen
- C 9. Innentüren und Schreinerarbeiten
- C 10. Stahltüren und Schlosserarbeiten
- C 11. Schließanlage
- C 12. Briefkasten- und Werbeanlage

D.) Technischer Ausbau

- D 1. Elektro- und IT-Anlagen
- D 2. Beleuchtungsanlagen
- D 3. Brandschutzvorrichtungen
- D 4. Heizungsanlage
- D 5. Lüftungstechnik
- D 6. Sanitäranlagen
- D 7. Aufzüge und Fördertechnik

E.) Außenanlagen

- E 1. Gebäudeleitsystem
- E 2. Innenhofgestaltung

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

Präambel

Der Vermieter plant für den Mieter den Umbau von ca. 441 m² Büroflächen (Höchstler Straße 94). Die Mieträume werden vom Vermieter vor Übergabe gemäß den nachfolgenden Regelungen um- bzw. ausgebaut. Abweichungen aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen sind zulässig, sofern die Funktionalität des Mietgegenstandes dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Mieter kann eigene Muster vorschlagen. Dabei ist vom Vermieter in Hinblick auf das feststehende Baubudget, die Drittverwendungsfähigkeit und die Bauablaufplanung zu überprüfen, ob dies kostenneutral ist oder ggf. Mehr- bzw. Minderkosten auslöst.

Dem Mieter ist bekannt, dass der Mietgegenstand Teil eines Bestandsobjektes ist.

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

A .) STATIK – Bestand

B.) FASSADE UND FENSTER

Verbleibt wie im Bestand

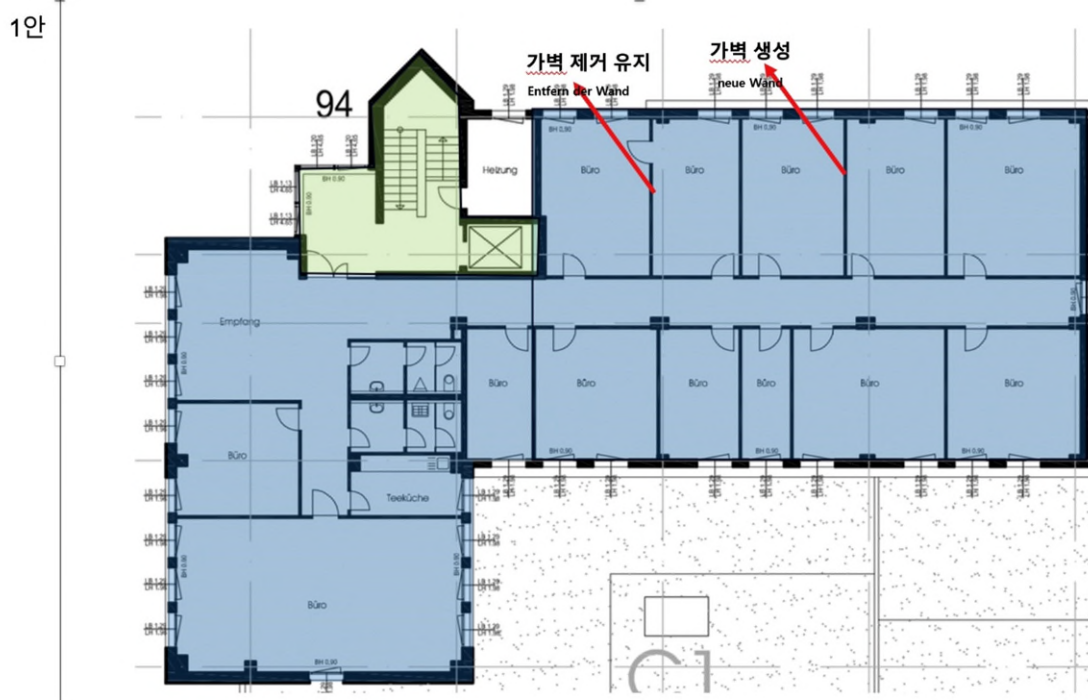
C.) INNENAUSBAU

C 1. Abbruchmaßnahmen

Die vorhandenen Sanitärobjekte sowie Wand- und Bodenfliesen werden rückgebaut.
Der vorhandene Bodenbelag wird rückgebaut und durch einen Nadelfilz-Teppichboden und einen PVC-Bodenbelag ersetzt. Trockenbauwände werden gemäß angehängter Planung zurückgebaut.

C 2. Trockenbau

Die Bestandstrockenbauwände verbleiben im Bestand.
Übrige Trockenbauwände werden gemäß angehängter Grobplanung neu errichtet.



C 2.1 Abgehängte Decken

Abgehängte Decken im Bestand bleiben erhalten. Nicht benötigte Deckenaussparungen werden verschlossen. Bei Bedarf werden Rasterdeckenplatten ausgetauscht.

C 2.2 Metallständerwände

Brandschutz:
Gem. Anforderung Brandschutzkonzept.

Trockenbauwände bleiben im Bestand erhalten. Neue Trennwände als Büroteilung nach Mieterplanung werden eingebaut und werden beidseitig doppelt beplankt mit Gipskarton (in den

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

Nassbereichen mit entsprechend geeigneten Nassraumplatten), Mineralwolledämmung, gespachtelt und weiß gestrichen. Ausbau einfacher Standard.

C 3. Putz- und Spachtelarbeiten

Abbruchstellen werden neu verspachtelt, tapeziert und weiß gestrichen. Ausbau einfacher Standard.

C 4. Estricharbeiten

Verbleibt wie im Bestand.

C 5. Natur- und Betonsteinwerkarbeiten

Verbleibt wie im Bestand.

C 6. Fliesenarbeiten

WC-und Nassräume:

Die Wand- und Bodenflächen der WCs werden neu erstellt (Feinsteinzeugfliesen). Die Wände werden mit weißen Wandfliesen bekleidet, restliche Wandflächen werden mit einer Latexfarbe gestrichen. Die Böden werden mit Bodenfliesen in anthrazit belegt. Die Fugen werden mit Fugenmörtel in entsprechenden Farbton verfugt.

C 7. Malerarbeiten

Im Zuge der Malerarbeiten werden Wandflächen gespachtelt und Schadstellen nach Demontage von den Büroschildern fachgerecht verschlossen. Anschließend erfolgt ein deckender Neuanstrich der Bestandswände mit Dispersionsfarbe. Für stärker beanspruchte Bereiche wird ein Latexanstrich als Zulage ausgeführt.

Übergänge zwischen Wand und Decke werden mit Acrylfugen ausgebildet. Stahlzargen und Heizkörper werden mit einem geeignetem Lacksystem neu beschichtet.

C 8. Bodenbeläge und Beschichtungen

Im Rahmen der Bodenarbeiten erfolgt eine vollständige Spachtelung der Untergründe zur Herstellung einer ebenen Fläche. Anschließend werden Nadelfilz-Teppichboden sowie PVC-Bodenbeläge fachgerecht verlegt, jeweils entsprechend dem vorgesehenen Nutzungsbereich. Passend zu den Belägen werden Kunststoff-Sockelleisten mit einer Höhe von ca. 6 cm geliefert und sauber montiert.

C 9. Innentüren und Schreinerarbeiten

Sämtliche Innentüren verbleiben soweit möglich gem. Bestand.

C 10. Stahltüren und Schlosserarbeiten

Brandschutztüren zweiflügelig und einflügelig gem. Anforderungen Brandschutzkonzept verbleiben wie im Bestand oder werden neu eingebaut.

C 11. Schließanlage

Verbleibt wie im Bestand.

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

C 12. Briefkasten- und Werbeanlage

Eine Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich vorhanden.

D.) TECHNISCHER AUSBAU

D 1. Elektro- und IT-Anlagen

Elektro: Steuerleitungen und Kommunikationsleitungen (NYM-5x1,5 und LIYCY-2x2x0,75) werden neu verlegt.

D 2. Beleuchtungsanlagen

Es werden neue LED-Einlegeleuchten in den Fluren sowie den Büro-/Praxisräumen eingebaut.

D 3. Brandschutzvorrichtungen

Verbleibt wie im Bestand.

Die Umsetzung aller gem. Brandschutzkonzept geforderten Maßnahmen ist Sache des Vermieters.

D 4. Heizungsanlage:

Die bestehenden Heizkörper werden nach Bedarf aufgearbeitet, bleiben im Bestand erhalten.

D 5. Lüftungstechnik

Im Zuge der Klimainstallation wird eine Außeneinheit der Mitsubishi Electric City-Multi-VRF-Serie (Y-System, Kältemittel R410A) montiert. Die Innenbereiche werden insgesamt 18 Mitsubishi Electric 4-Wege Deckenkassetten im Euroraster ausgestattet – davon 14 Geräte mit 2,5 kW und 4 Geräte mit 5 kW Kühlleistung. Die Steuerung erfolgt über Kabelfernbedienungen.

D 6. Sanitäranlagen

Für die neuen WC-Einheiten werden folgende Sanitärobjekte installiert:

Zwei Wand-WC-Montageelemente Geberit Duofix mit UP-Spülkasten Sigma für Betätigung von vorn, ein Urinal mit passendem Duofix-Montageelement und UP-Spülkasten Sigma, sowie zwei Waschbecken vom Typ Geberit Renova (60 × 48 cm, weiß) inklusive Einhand-Waschtischbatterie. Zusätzlich wird ein vollständiges WC-Accessoires-Set montiert, bestehend aus jeweils zwei Seifenspendern, WC-Bürsten, Papierhaltern, Reserve-Papierhaltern, Handtuchspendern, Spiegeln und Abfallkörben.

Soweit möglich werden die Sanitärflächen flächenmäßig erweitert.

D 7. Aufzüge und Fördertechnik

Gem. Bestand.

Anlage 2.4 - Mieterausbaubeschreibung

E.) AUSSENANLAGEN

Änderung der Außenanlage nicht vorgesehen.

E 2. Innenhofgestaltung

Der Innenhof bleibt unverändert.

3 Brandschutzkonzept

Dieses Brandschutzkonzept beinhaltet grundsätzliche allgemeine Maßnahmen für den gesamt-komplex sowie auch Einzelmaßnahmen für Bauteile bzw. Nutzungseinheiten o.ä. aus dem

- vorbeugenden baulichen sowie anlagentechnischen Brandschutz,
- organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz und
- abwehrenden Brandschutz.

Unter Berücksichtigung insbesondere

- der Nutzung,
- des Brandrisikos und
- des zu erwartenden Schadenausmaßes

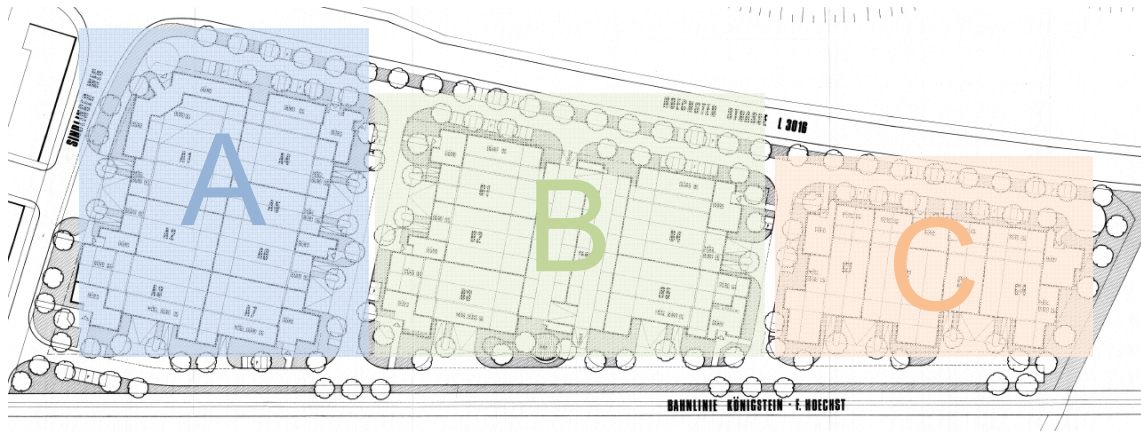
werden im Brandschutzkonzept die Einzelkomponenten und ihre Verknüpfung im Hinblick auf die Schutzziele beschrieben und stellen somit eine zielorientierte Gesamtbewertung des Brandschutzes für das betreffende Bauvorhaben bzw. den Bestand dar.

3.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Gewerbepark Liederbach handelt es sich um einen Gebäudekomplex an der Höchster Straße in Liederbach, im Main-Taunus-Kreis, Großraum Frankfurt am Main. Der Gewerbepark wurde ca. 1989 / 1990 errichtet. Die Baugenehmigung ist auf den 01.05.1989 datiert.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in insgesamt drei Baukörper, welche nachfolgend als Bauteil A, B und C bezeichnet werden (s.a. folgende Abbildung). Die einzelnen Bauteile besitzen Brutto-Grundflächen zwischen ca. 4.500 m² und ca. 8.300 m². Die Brutto-Grundfläche der Gesamtanlage beträgt ca. 21.000 m². Die Summe der Brutto-Geschossflächen wiederum beläuft sich auf ca. 39.000 m². Davon entfallen ca. 13.700 m² auf Hallenbereiche bzw. –Nutzungseinheiten und ca. 17.300 m² auf Büro- und Verwaltungsbereiche u.ä. sowie ca. 8.000 m² auf die Großgarage (PKW-Parkhaus).

Die v.g. Bauteile stellen einzelne und in sich geschlossene Gebäudekomplexe dar, die jeweils aus mehreren Baukörpern bestehen, in der Regel aus 2- bis 4-geschossigen Bürogebäuden und aus unmittelbar angrenzenden bzw. mittig integrierten eingeschossigen Hallenbereichen. Die Obergeschosse der einzelnen Bauteile werden grundsätzlich über diverse vorhandene Treppenträume und Personenaufzüge erschlossen.



Das Bauteil B beinhaltet eine offene Garage in Nord-Südausrichtung mittig zwischen den westlich angrenzenden Bauteilen B1 bis B3 und den östlich angrenzenden Bauteilen B4 und B5.

Die drei Bauteile A, B und C sind jeweils noch in weitere Brand- bzw. Brandbekämpfungsabschnitte unterteilt. Alle Gebäude sind grundsätzlich in tragender Massivbauweise (Stahlbetonskelett mit Stahlbetondecken) errichtet.

Der Gesamtkomplex besitzt eine Ausdehnung von insgesamt max. 400 x 150 Meter. Wobei die einzelnen Bauteile in etwa folgende maximalen Außenabmessungen aufweisen:

Bauteil A:	ca. 99 m x 104 m	mit den Bauteilabschnitten A1 bis A7
Bauteil B:	ca. 131 m x 81 m	mit den Bauteilabschnitten B1 bis B5 und Garage
Bauteil C:	ca. 111 m x 58 m	mit den Bauteilabschnitten C1 bis C4

Die Zufahrt zum Gewerbepark erfolgt von Norden-Westen über die Höcher Straße und den Sindlinger Weg. Wobei die Bauteile A und B grundsätzlich mit Umfahrten vorhanden sind und das Bauteil C lediglich dreiseitig umfahrbar ist.

Die einzelnen Nutzflächen bzw. Bauteilabschnitte sind an verschiedene Unternehmen vermietet. Die Nutzungsarten sind in erster Linie Büronutzungen sowie eine Kombination aus Büro- und Hallennutzung zur Lagerung und Produktion. Im Gewerbepark sind beispielsweise Hersteller von Medizintechnik sowie verschiedene Großhandelsunternehmen (u.a. Wein- und Spirituosenhändler) angesiedelt.

Das Objekt befindet sich grundsätzlich im Geltungsbereich der Hessischen Bauordnung (HBO). Es gelten somit in diesem Zusammenhang auch die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) sowie die Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen (LTB). Darüber hinaus sind ggf. auch die weiteren unter Kapitel 2 aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu beachten bzw. im Rahmen dieses BSK berücksichtigt worden.

Die Büro- und Verwaltungsnutzungen entsprechen vom Aufbau sowie deren Nutzung im Wesentlichen dem Sicherheitsansatz der HBO (s.a. Abschnitt Brandlasten weiter unten). Sie werden deshalb grundsätzlich auf Grundlage der HBO begutachtet und bewertet. Was im Übrigen auch dem Genehmigungsstand, allerdings nach der damals gültigen HBO, entspricht.

Die Hallen wiederum dienen dabei im Wesentlichen der Verteilung und / oder Lagerung von Produkten und können somit grundsätzlich auch in den Anwendungsbereich der Industriebau-richtlinie eingestuft werden. Auch hier gilt es ggf. gänzlich unveränderte Hallenbereiche unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes zu bewerten bzw. zu begutachten, entsprechend der im Kapitel 1 erläuterten Vorgehensweise.

Da diese Hallenbereiche aktuell tlws. aber unterschiedlichen Mietern bzw. Nutzern zugeordnet sind und dies auch zukünftig auf der Grundlage von möglichst flexibel nutzbaren bzw. zu vermietenden Nutzungseinheiten bleiben sollen, müssen sie dementsprechend auch grundsätzlich einzeln bewertet bzw. begutachtet werden.

Im Folgenden werden nun zunächst die bauteilbezogenen Nutzungseinheiten (NE) jeweils nach Büro- und Hallennutzungen getrennt und zur besseren allgemeinen Übersicht aufgelistet. In der Anlage 4 ist zusätzlich auch eine Übersicht der im Folgenden genannten Nutzungseinheiten mit den dazugehörigen aktuellen Mietern bzw. dem Hinweis auf Leerstand beigelegt. Daraus werden u.a. auch weitere Zusammenhänge in Bezug auf die Büronutzungen deutlich.

Bauteil A

Die derzeitigen Büronutzungseinheiten (BNE) im Bauteil A sind folgende, inkl. der Hausmeisterwohnung (in A3 und A7) als Wohnnutzungseinheiten (WNE) inkl. BMZ, Garage u.ä.:

Hausnr.	Nutzer	Geschossebene	BT-Abschnitt	BGF in BNE ¹⁾
70	BNE-1-A1-EG	Erdgeschoss	in A1	ca. 1.150 m ²
	BNE-1-A1-OG1	1. Obergeschoss	in A1	ca. 1.060 m ²
	BNE-1-A1-OG2	2. Obergeschoss	in A1	ca. 780 m ²
	BNE-1-A1-OG3	3. Obergeschoss	in A1	ca. 780 m ²
72	BNE-1-A2-EG	Erdgeschoss	in A2	ca. 180 m ²
	BNE-1-A2-OG1	1. Obergeschoss	in A2	ca. 200 m ²
74	BNE-1-A3-EG	Erdgeschoss	in A3	ca. 290 m ²
	BNE-2-A3-EG	Erdgeschoss	in A3	ca. 100 m ²

Brandschutzkonzept (Bestand)

Hausnr.	Nutzer	Geschossebene	BT-Abschnitt	BGF in BNE ¹⁾
	BNE-1-A3-OG1	1. Obergeschoss	in A3	ca. 400 m ²
	BNE-2-A3-OG1	1. Obergeschoss	in A3	ca. 240 m ²
	BNE-1-A3-OG2	2. Obergeschoss	in A3	ca. 400 m ²
76	WNE-1-A3-A7-EG-OG	Erd- und Obergeschoss	in A3 und A7	ca. 220 m ²
80	BNE-1-A5-A6-OG	1. Obergeschoss	in A5 u. A6	ca. 320 m ²
82	BNE-1-A4-UG	Untergeschoss	in A4	ca. 420 m ²
	BNE-1-A4-EG	Erdgeschoss	in A4	ca. 230 m ²
	BNE-2-A4-EG	Erdgeschoss	in A4	ca. 110 m ²
	BNE-1-A4-OG1	1. Obergeschoss	in A4	ca. 570 m ²
	BNE-1-A4-OG2	2. Obergeschoss	in A4	ca. 600 m ²
	BNE-1-A4-OG3	3. Obergeschoss	in A4	ca. 600 m ²
78	BNE-1-A7-EG	Erdgeschoss	in A7	ca. 160 m ²
	BNE-1-A7-OG1	1. Obergeschoss	in A7	ca. 270 m ²
Summe	BNE in BT A	s.o.	in A1 bis A7	ca. 9.080 m ²

¹⁾ Die hier angegebenen Zirka-Flächenwerte beinhalten grundsätzlich keine TRR bzw. Ausgänge ins Freie o.ä.

Die derzeitigen erdgeschossigen Hallennutzungseinheiten (HNE) im Bauteil A sind folgende:

Hausnr.	Nutzer	Nutzung (akt.)	BT-Abschnitt	BGF der HNE ²⁾
70	HNE-1-A1	Lager / Produktion	in A1	ca. 550 m ²
72	HNE-1-A2	Lager / Produktion	in A2	ca. 670 m ²
74	HNE-1-A3	Lager / Produktion	in A3	ca. 820 m ² (+90 m ²)
80	HNE-1-A5-A6	Lager / Produktion	in A5 u. A6	ca. 1.350 m ²
82	HNE-1-A4	Lager / Produktion	in A4	ca. 980 m ²
78	HNE-1-A7	Lager / Produktion	in A7	ca. 730 m ²
Summe	HNE in BT A	s.o.	in A1 bis A7	ca. 5.100 m ²

²⁾ Die hier angegebenen Zirka-Flächenwerte beinhalten grundsätzlich die Gesamtgrundflächen der Hallenbereiche. Diese Vorgehensweise trifft auch am ehesten den Planungs- bzw. Ausbauzustand zum Zeitpunkt der Genehmigung. Die tlws. in Klammern angegebenen Werte stellen die Summe der Grundflächen von vorhandenen „offenen“ Halleneinbauten in Form von Bühnen o.ä. dar. Somit erfolgt eine notwendige theoretische Berücksichtigung der doppelten Brandlasten, im EG und auf der Bühne o.ä., im Rahmen der weiteren Betrachtungen nach M-IndBauRL Hessen.

Im Folgenden nochmals eine entsprechende Grobdarstellung der v.g. Hallenbereiche (in A1 bis A7) auf dem Lageplan inkl. Angabe der genannten Hausnummern. Weitere Details sind den Planunterlagen in den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.



Diese Hallenbereiche entsprechen u.a. aufgrund der aktuellen Nutzungen und diverser Ein- und Ausbauten durch die unterschiedlichen Mieter bzw. Nutzer nicht immer zwangsläufig auch den Brand- bzw. Brandbekämpfungsabschnitten. Wobei die als A1 bis A7 bezeichneten Bereiche, mit Ausnahme der Hallen A5 und A6, grundsätzlich aber zumindest eigene Brandbekämpfungsabschnitte (feuerbeständig und raumabschließend nach M-IndBauRL Hessen) darstellen.

Bauteil B

Die derzeitigen Büronutzungseinheiten (BNE) im Bauteil B sind folgende:

Hausnr.	Nutzer	Geschossebene	BT-Abschnitt	BGF in BNE ¹⁾
84	BNE-1-B1-EG	Erdgeschoss	in B1	ca. 100 m ²
	BNE-1-B1-OG1	1. Obergeschoss	in B1	ca. 340 m ²
	BNE-1-B1-OG2	2. Obergeschoss	in B1	ca. 490 m ²
86	BNE-1-B2-EG	Erdgeschoss	in B2	ca. 70 m ²
	BNE-1-B2-OG1	1. Obergeschoss	in B2	ca. 200 m ²
88	BNE-1-B3-EG	Erdgeschoss	in B3	ca. 200 m ²
	BNE-2-B3-EG	Erdgeschoss	in B3	ca. 60 m ²
	BNE-1-B3-OG1	1. Obergeschoss	in B3	ca. 390 m ²
	BNE-1-B3-OG1	2. Obergeschoss	in B3	ca. 390 m ²
90	BNE-1-B5-EG	Erdgeschoss	in B5	ca. 180 m ²
	BNE-1-B5-OG1	1. Obergeschoss	in B5	ca. 360 m ²
	BNE-1-B5-OG2	2. Obergeschoss	in B5	ca. 360 m ²
92	BNE-1-B4-EG	Erdgeschoss	in B4	ca. 120 m ²
	BNE-1-B4-OG1	1. Obergeschoss	in B4	ca. 380 m ²
	BNE-1-B4-OG2	2. Obergeschoss	in B4	ca. 530 m ²
	BNE-1-B4-OG3	3. Obergeschoss	in B4	ca. 530 m ²
	BNE-1-B4-OG4	4. Obergeschoss	in B4	ca. 530 m ²
Summe	BNE in BT B	s.o.	in B1 bis B5	ca. 5.230 m ²

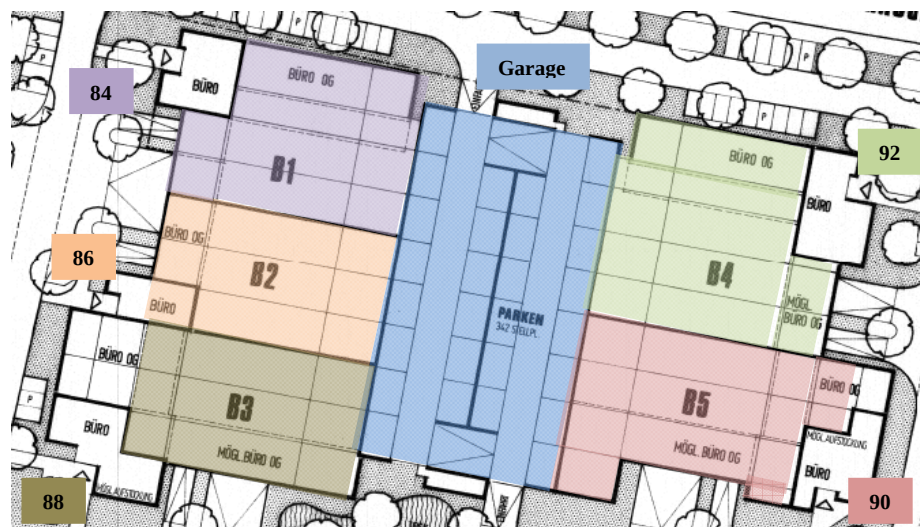
¹⁾ Die hier angegebenen Zirk-Flächenwerte beinhalten grundsätzlich keine TRR bzw. Ausgänge ins Freie o.ä.

Die derzeitigen erdgeschossigen Hallennutzungseinheiten (HNE) im Bauteil B inkl. der Garage-
nutzungseinheiten (GNE) zwischen B1 bis B3 sowie B4 und B5 sind folgende:

Hausnr.	Nutzer	Nutzung (akt.)	BT-Abschnitt	BGF der HNE ²⁾
84	HNE-1-B1	Lager / Produktion	in B1	ca. 970 m ²
86	HNE-1-B2	Lager / Produktion	in B2	ca. 890 m ²
88	HNE-1-B3	Lager / Produktion	in B3	ca. 950 m ²
Garage	GNE-EG	Garage (PKW)	Erdgeschoss	ca. 2.000 m ²
	GNE-OG1	Garage (PKW)	1. Obergeschoss	ca. 2.000 m ²
	GNE-OG2	Garage (PKW)	2. Obergeschoss	ca. 2.000 m ²
	GNE-OG3	Garage (Kfz)	3. Obergeschoss	ca. 2.000 m ²
90	HNE-1-B5	Lager / Produktion	in B5	ca. 880 m ² (+380 m ²)
92	HNE-1-B4	Lager / Produktion	in B4	ca. 1.220 m ²
Summe	HNE in BT B	s.o.	in B1 bis B5	ca. 4.910 m ²

²⁾ Die hier angegebenen Zirkalächenwerte beinhalten grundsätzlich die Gesamtgrundflächen der Hallenbereiche.
Diese Vorgehensweise trifft auch am ehesten den Planungs- bzw. Ausbauzustand zum Zeitpunkt der Genehmigung.
Die tlws. in Klammern angegebenen Werte stellen die Summe der Grundflächen von vorhandenen „offenen“ Hallen-
einbauten in Form von Bühnen o.ä. dar. Somit erfolgt eine notwendige theoretische Berücksichtigung der doppelten
Brandlasten, im EG und auf der Bühne o.ä., im Rahmen der weiteren Betrachtungen nach M-IndBauRL Hessen.

Im Folgenden nochmals eine entsprechende Grobdarstellung der v.g. Hallenbereiche (in B1 bis B5 inkl. Garage) auf dem Lageplan sowie eine Übersicht der genannten Hausnummern. Weitere Details sind den Planunterlagen in den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.



Brandschutzkonzept (Bestand)

Diese Hallenbereiche entsprechen auch aufgrund der aktuellen Nutzungen und diverser Ein- und Ausbauten durch die unterschiedlichen Mieter bzw. Nutzer immer noch den ursprünglichen Brand- bzw. Brandbekämpfungsabschnitten. Wobei die als B1 bis B5 bzw. Garage bezeichneten Bereiche auch hier prinzipiell eigene Brandbekämpfungsabschnitte (feuerbeständig und raumabschließend nach M-IndBauRL Hessen) darstellen.

Bauteil C

Die derzeitigen Büronutzungseinheiten (BNE) im Bauteil C sind folgende:

Hausnr.	Nutzer	Geschossebene	BT-Abschnitt	BGF in BNE ¹⁾
94	BNE-1-C1-EG	Erdgeschoss	in C1	ca. 130 m ²
	BNE-1-C1-OG1	1. Obergeschoss	in C1	ca. 260 m ²
	BNE-1-C1-OG2	2. Obergeschoss	in C1	ca. 340 m ²
	BNE-1-C1-C2-OG3	3. Obergeschoss	in C1 und C2	ca. 420 m ²
96	BNE-1-C2-EG	Erdgeschoss	in C2	ca. 60 m ²
	BNE-1-C2-OG1	1. Obergeschoss	in C2	ca. 200 m ²
	BNE-1-C2-C3-OG1	1. Obergeschoss	in C2 und C3	ca. 170 m ²
	BNE-1-C2-OG2	2. Obergeschoss	in C2	ca. 260 m ²
98	BNE-1-C4-EG	Erdgeschoss	in C4	ca. 160 m ²
	BNE-1-C4-OG1	1. Obergeschoss	in C4	ca. 510 m ²
	BNE-1-C4-OG1	2. Obergeschoss	in C4	ca. 490 m ²
Summe	BNE in BT B	s.o.	in B1 bis B5	ca. 3.000 m ²

¹⁾ Die hier angegebenen Zirk-Flächenwerte beinhalten grundsätzlich keine TRR bzw. Ausgänge ins Freie o.ä.

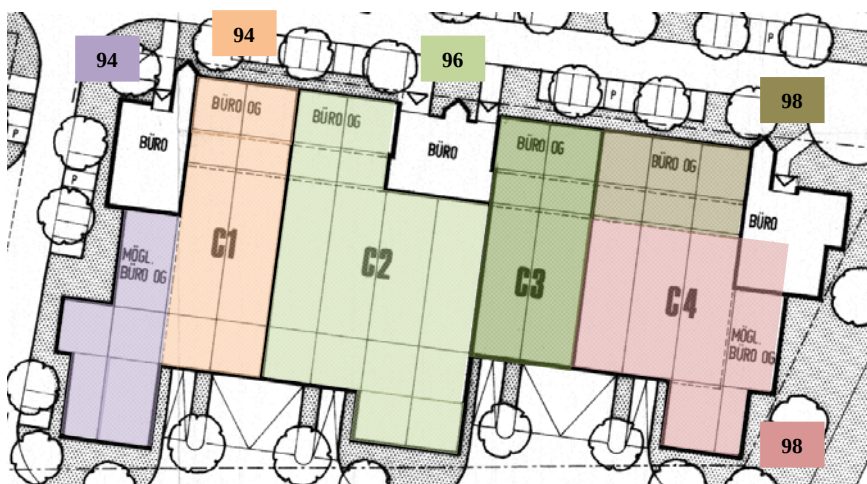
Die derzeitigen erdgeschossigen Hallennutzungseinheiten (HNE) im Bauteil C sind folgende:

Hausnr.	Nutzer	Nutzung (akt.)	BT-Abschnitt	BGF der HNE ²⁾
94	HNE-1-C1	Lager / Produktion	in C1	ca. 390 m ²
	HNE-2-C1	Lager / Produktion	in C1	ca. 630 m ²
96	HNE-1-C2	Lager / Produktion	in C2	ca. 1.220 m ²
	HNE-1-C3	Lager / Produktion	in C3	ca. 510 m ²

Hausnr.	Nutzer	Nutzung (akt.)	BT-Abschnitt	BGF der HNE ²⁾
98	HNE-1-C4	Lager / Produktion	in C4	ca. 280 m ²
	HNE-2-C4	Lager / Produktion	in C4	ca. 790 m ²
Summe	HNE in BT B	s.o.	in C1 bis C4	ca. 3.820 m ²

²⁾ Die hier angegebenen Zirk-Flächenwerte beinhalten grundsätzlich die Gesamtgrundflächen der Hallenbereiche. Diese Vorgehensweise trifft auch am ehesten den Planungs- bzw. Ausbauzustand zum Zeitpunkt der Genehmigung. Die tlws. in Klammern angegebenen Werte stellen die Summe der Grundflächen von vorhandenen „offenen“ Halleneinbauten in Form von Bühnen o.ä. dar. Somit erfolgt eine notwendige theoretische Berücksichtigung der doppelten Brandlasten, im EG und auf der Bühne o.ä., im Rahmen der weiteren Betrachtungen nach M-IndBauRL Hessen.

Im Folgenden nochmals eine entsprechende Grobdarstellung der v.g. Hallenbereiche (in C1 bis C4) auf dem Lageplan sowie eine Übersicht der genannten Hausnummern. Weitere Details sind ggf. den Planunterlagen in den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.



Diese Hallenbereiche wiederum entsprechen u.a. aufgrund der aktuellen Nutzungen und diverser Ein- und Ausbauten durch die unterschiedlichen Mieter bzw. Nutzer nicht immer zwangsläufig auch den ursprünglichen Brand- bzw. Brandbekämpfungsabschnitten. Wobei die als C1 bis C4 bezeichneten Bereiche, vor allem in den Büronutzungseinheiten der Bauteilabschnitte C1, C2 und C3 über bzw. durch Brandwände verbunden sind und / oder hinweg gehen. Die entsprechend zugehörigen Hallenbereiche sind aber, wenn auch tlws. mit mehreren Nutzern bzw. Mietern, auch hier grundsätzlich wieder zumindest in eigenen Brandbekämpfungsabschnitten (feuerbeständig und raumabschließend nach M-IndBauRL Hessen) dargestellt.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für das BSK (Baurechtliche Einstufung)

Aufgrund der v.g. Gebäudekenndaten und der maximalen Gebäudehöhe gem. § 2 (3) HBO von 16,60 m bzw. der größten Ausdehnung je Geschoss gem. § 2 (8) 3. HBO von 8.300 m² (Bauteil A) erfolgt zunächst eine grundsätzliche Einstufung des Gesamtkomplexes bzw. der einzelnen Bauteile in die Gebäudeklasse 5 im Sinne des § 2 (3) HBO.

Darüber hinaus sind der Gebäudekomplex bzw. die einzelnen Bauteile mit der größten Ausdehnung je Geschoss von jeweils mehr als 1.600 m² Bruttogrundfläche gemäß § 2 (8) 3. HBO und ggf. auch gemäß § 2 (8) 5. als Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m² Brutto-Grundfläche und demnach als Sonderbau(ten) einzustufen. Gleiches gilt im Prinzip auch für die gesamten Hallenbereiche, da sie zusätzlich auch aufgrund ihrer Nutzung zu den baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung im Sinne des § 2 der HBO zählen.

Für Sonderbauten können im Einzelfall durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen gestattet werden. Das nachfolgend beschriebene, umfassende brandschutztechnische Gesamtkonzept geht davon aus, dass Erleichterungen von einzelnen Vorschriften der HBO dann gewährt werden können, wenn die Schutzziele gemäß der §§ 3 und 13 der HBO

- *die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Grundlagen des Lebens, nicht zu gefährden,*
- *der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorzubeugen,*
- *bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie*
- *wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen,*

erreicht werden.

Zum schutzzielorientierten Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen für die Hallenbereiche (Lager und Produktion) kann in Hessen u.a. die M-IndBauRL als eingeführte technische Baubestimmung im Sinne des § 80 HBO herangezogen werden.

Für die Beurteilung der Garage (Parkhaus) wird nachfolgend die Garagenverordnung – GaVO Hessen vom 16.11.1995 herangezogen. Nach dieser Verordnung ist die Garage als offene Garage mit 338 PKW-Einstellplätzen sowie aufgrund ihrer Größe von ca. 7.880 m² als Großgarage einzuordnen. Die genauen Gebäudekenndaten der Garage (Parkhaus) nach GaVO sind:

Anzahl der PKW-Stellplätze insgesamt:	338
Nutzfläche je Geschoss:	1.970 m ²
Anzahl der Parkebenen:	4

Brandschutzkonzept (Bestand)

Nutzfläche insgesamt : 7.880 m²

Ausdehnung der Garage: ca. 33,6 x 66,6m

Aufgrund der vorangegangenen Einstufung des Gebäudekomplexes bzw. der einzelnen Bauteile als Sonderbau(ten) erfolgt die weitere brandschutztechnische Beurteilung im Rahmen dieses BSK grundsätzlich als schutzzielorientierte Betrachtung bzw. Bewertung. Außerdem erfolgt dabei parallel ein ständiger Abgleich mit den ursprünglichen Genehmigungsständen (Anforderungen, Festlegungen etc.) sowie auf Grundlage der jeweils gültigen HBO (s.a. Kapitel 1).

Schutzziele

Die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit von baulichen Anlagen werden in § 3 HBO festgelegt. Die speziellen brandschutztechnischen Anforderungen wiederum werden dann in § 13 HBO definiert. Demnach müssen bauliche Anlagen grundsätzlich so angeordnet, errichtet, geändert und instand gehalten werden, dass:

- *der Entstehung eines Brandes und*
- *der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugt wird und*
- *bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren*
- *sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.*

Die Nutzer eines Gebäudes sowie Feuerwehrleute, aber auch unbeteiligte Personen, die sich in der Nähe des Gebäudes aufhalten, sind potentiell im Falle eines möglichen Brandes gefährdet. Die Hauptziele unter dem Gesichtspunkt Sonderbau und der Gebäudehöhe über 13 m zur Realisierung des Personenschutzes sind daher grundsätzlich folgende:

- die Gebäudenutzer sollen bzw. müssen das Gebäude jederzeit und ohne eigene Gefährdung verlassen können,
- die Feuerwehr muss durch vorbeugende Brandschutzmaßnahmen wirksam retten und die Ausbreitung eines Brandes verhindern können.

Besondere Schutzziele aus Gründen des Sachschutzes, betrieblicher Verfügbarkeit oder Umweltschutz stehen im Beurteilungsobjekt nicht primär an bzw. sind nach Maßgabe der Nutzer ggf. unabhängig von diesem Brandschutzkonzept (aber im Einklang damit) festzulegen.

Der Nachbarschaftsschutz in Bezug auf nicht unmittelbar angrenzende freistehende bauliche Anlagen wird hier ebenfalls nicht als eines der Hauptschutzziele angeführt, da die baulichen Anlagen u.a. auch der Einzelkomplexe A bis C mit ausreichend Abstand errichtet wurden und sich das Grundstück in einem Gewerbegebiet befindet.

Als Bezugsgrößen für dieses Brandschutzkonzept werden daher die o.g. allgemeinen Schutzziele nach HBO definiert. Zur Erreichung dieser allgemeinen Schutzziele des vorbeugenden

Brandschutzkonzept (Bestand)

Brandschutzes werden für die weitere Betrachtung des zu beurteilenden Vorhabens schwerpunktmäßig folgende Zielstellungen festgelegt:

- Gestaltung sicherer Flucht- und Rettungswege sowie
- Brandschutztechnische Optimierung der aktuellen Grundrisse (Nutzung), z.B. durch Unterteilung in Rauchabschnitte, Optimierung der Rettungsweglängen u.ä.

Die o.g. Schutzziele nach HBO gelten grundsätzlich auch als erfüllt, wenn die folgenden Mindestanforderungen an den Brandschutz von Industriebauten im Sinne der M-IndBauRL Hessen eingehalten werden. Diese richten sich insbesondere an

- *die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile und die Brennbarkeit der Baustoffe,*
- *die Größe der Brandabschnitte bzw. Brandbekämpfungsabschnitte,*
- *die Anordnung, Lage und Länge der Rettungswege.*

Brandlasten

Im Gebäudekomplex bzw. den einzelnen Nutzungseinheiten der Bauteile und Bauteilabschnitte ist schwerpunktmäßig mit folgenden Brandlasten zu rechnen:

- „normale“ Brandlasten in den Büro- und Verwaltungsbereichen inkl. kleinerer Lager Räume mit ggf. erhöhten Brandlasten durch z.B. Reifen, PET-Kästen, Putzmittel usw.
- unterschiedliches Lager- und Ausstellungsgut in den Hallenbereichen sowie Produktionsanlagen u.ä.
- PKWs in der Garage / Parkhaus

Der Sicherheitsansatz der M-IndBauRL Hessen stützt sich dabei grundsätzlich auf die im folgenden Absatz mit Bezug auf die HBO dargestellten Erläuterungen.

Das in Deutschland vereinbarte, gesellschaftlich akzeptierte Brandrisiko in einem normalen Wohn- und Bürogebäude, das die Ausbildung der tragenden und aussteifenden Bauteile in der Feuerwiderstandsklasse F90 (nach DIN 4102) nach HBO nach sich zieht, ergibt sich im Prinzip aus den folgenden Parametern:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Versagenswahrscheinlichkeit | 10 ⁻⁵ |
| • Geschossigkeit (n) | 4 |
| • Brandabschnittslänge | 40 m |
| • Brandbelastung | 300 kWh/m ² |
| • Fenster zur Belichtung und Belüftung | 1/8 der Grundfläche der NE |

- Durchschnittliche Belegungsdichte 5 – 8 Personen pro NE
- Durchschnittlich vorhandene brandschutztechnische Infrastruktur

Resultierend aus der ingenieurmäßigen Logik, dass eine Abweichung von diesen Parametern auch das Risiko verändert, werden die tatsächlichen baulichen und nutzungsspezifischen Gegebenheiten auf die tatsächlich erforderlichen Feuerwiderstände der Bauteile und die zulässige Größe der Brandflächen transformiert. Das Verfahren der Transformation ist durch die Norm DIN 18 230-1 selbst validiert.

Somit gilt der Sicherheitsansatz der HBO unter Verwendung und Einhaltung der M-IndBauRL Hessen äquivalent als eingehalten.

Die M-IndBauRL Hessen gilt zunächst für alle Industriebauten unabhängig von ihrer Größe bzw. Grundfläche. Sie nimmt jedoch die Industriebauten aus, für die aufgrund ihres Gefahrenpotentials und ihres besonderen Zweckes (z. B. Witterungsschutz) die Anforderungen überzogen wären, aber auch Lager mit Lagerguthöhen von mehr als 9,0 m (Oberkante Lagergut).

Das ist hier nicht zutreffend, weshalb die M-IndBauRL Hessen voll angewendet werden kann.

Aufgrund der relativ hohen Brandlasten innerhalb der einzelnen Nutzungen (überwiegend Lagerung bzw. Regallagerung) wird hier das Verfahren nach Abschnitt 6 der M-IndBauRL Hessen gewählt. Im Verfahren nach Abschnitt 6 wird in Abhängigkeit von der Feuerwiderstandsklasse der tragenden und aussteifenden Bauteile sowie nach der brandschutztechnischen Infrastruktur der baulichen Anlage (ausgedrückt durch die Sicherheitskategorien) die zulässige Brandabschnittsfläche für einen Brandabschnitt ermittelt (s. Tabelle 1 der M-IndBauRL Hessen).

Brandrisiko

Hinsichtlich der Beurteilung der speziellen Risiken sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- im Vergleich zur Wohnnutzung ist die Gefahr einer Brandentstehung in Bürogebäuden üblicherweise als geringer einzuschätzen
- im Gebäude befinden sich größtenteils Personen, die über Ortskenntnis verfügen (Mitarbeiter, Angestellte)
- die Qualität und Quantität möglicher Zündquellen ist als gering einzuschätzen
- die heute üblichen Büroküchen ohne Herd und Kochplatte stellen normalerweise kein erhöhtes Brandrisiko dar
- besonderes Augenmerk gilt Räumen mit erhöhter Brandgefahr, wie Elektro- und Maschinenräumen, Putzmittelräumen sowie sonstigen Lagerräumen u.ä.

Brandschutzkonzept (Bestand)

- Entstehungsbrände können prinzipiell von elektrischen Geräten, wie Computern, Kopier- bzw. Multifunktionsgeräten, Getränkeautomaten u.ä. aufgrund eines technischen Defekts ausgehen
- in Technikräumen können tlws. unbemerkt Brände entstehen und sich ggf. zu einem größeren Schadensfeuer entwickeln, so dass sie u.U. eine erhöhte Gefahr für angrenzende Rettungswege darstellen
- eine Gefahr der möglichen Brandausbreitung stellen weiterhin unsachgemäße Durchführungen von Elektro-, Rohr- oder Lüftungsleitungen durch brandschutztechnisch relevante, raumabschließende Bauteile dar

In den Hallenbereichen bestehen im hier vorliegenden Fall auf Grundlage der unterschiedlichsten Nutzungen innerhalb der Brand- bzw. Brandbekämpfungsabschnitte diverse Brandrisiken. Das sind vorwiegend und in erster Linie größere Mengen brennbarer Materialien (Holz, Folie, Kunststoffe, Papier, Pappe u.ä.) in Form von Lagergütern, Transportmaterialien sowie Umverpackungen und Abfälle.

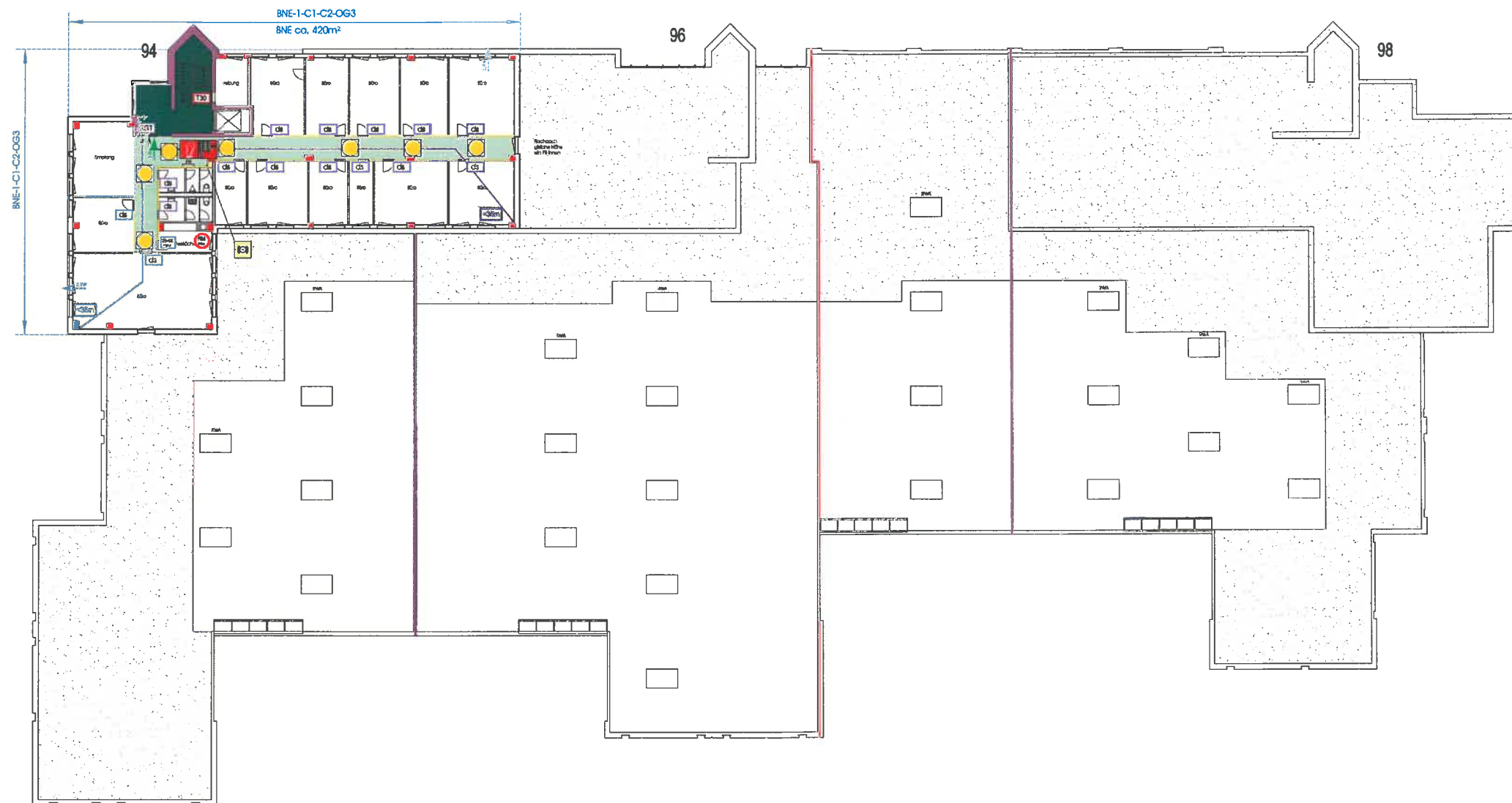
Diese stellen aber zumindest keine besonderen Risiken für die Flucht und Rettung von Personen innerhalb der Produktionshallen dar, so dass das vorhandene Brandrisiko unter den genannten Umständen dort i.d.R. als normal bezeichnet werden kann.

Ein besonderes bzw. erhöhtes Risiko geht hier ggf. von Lagerräumen für brennbare Flüssigkeiten bzw. deren Umgang im Betrieb (Produktion) aus. Auf die diesbezüglichen Auflagen und Anforderungen aus den gültigen technischen Regelwerken sowie der bestehenden Genehmigungslage dazu, wird deshalb auch an den entsprechenden Stellen in den folgenden Ausführungen näher eingegangen.

LEGENDE

	Röhre Rottungsweg		akustischer Alarm
	Teppichdünn im Verlauf von Rottungswegen		Brandmelder automatisch
	Brandwand und notwendige Teppichdünn in der Route von Brandwänden		Druckminderer
	Wand Feuerbeständig		Überzugs-Auflöser
	F30 Wand (Feuerhemmend)		T90 190-Tp feuerbeständig
	Feuersäcker		T30 130 Tz
	Wandverkleidung		T30 neu 130 Tz
	Brandmelder manuell		1308T neu 130 Tz mit Rauchschutzhorn DIN 18095
	Brandmelder Rauchabzug		G600 Entladung ohne Brandabschneepist
	Blitzschutz		RST vorhandene Rauchschutzhorn ohne Qualifikation, mit dringender und dringender Dichtung Rauchschutzhorn DIN 18095
	Brandmelderwarnleuchte		RST neu mit dringender und dringender Dichtung Rauchschutzhorn DIN 18095
	Bezeich BMA überwacht		dischichtend vollständig
	Bezeichnung vorhandene BMA ändern		dischichtend, vollständig und nichtschichtend
	Ente - Hilfe		metallische Rauchabzug
	Sammelknoten		1. Rottungsweg
	mechanisches Oberricht		2. Rottungsweg
			Nachrang
			RWA Rauch- und Wärmeabzugsweg

BRANDSCHUTZKONZEPT	
Gewerbekredit Liederbach (Helmuth Ewald 74-96, 08582 Liederbach)	
EG Baufert C	M : 200 17. Mai 2010
K.O. FÜRBERG OTTO PLANNING GEMH. KUNSTHAUSSTRASSE 147A, 15 TELEFON 0434-14 56 00 20 FAX 14 56 00 20	
	



LEGENDE	
	Fläche Rettungsweg
	Treppentürme im Verlauf von Rettungswegen
	Brandwand und notwendige Treppentürme in der Bauart von Brandwänden
	Wand Feuerbeständig
	F30 Wand (Feuerbeständig)
	Feuertür
	Wandhydrant
	Brandmelder manuell
	Brandmelder Rauchabzug
	Stilleuchte
	Brandmelderzentrale
	Bereich BMA überwacht
	Bereich an vorhandene BMA anschließen
	Erste Hilfe
	Sammelplatz
	mechanisches Oberlicht
	akustischer Alarm
	Brandmelder automatisch
	Druckknopfmelder
	Löschanze-Auslöser
	1. RWA (Feuerbeständig) 130 Tz
	130 Kz
	130 Tz mit Rauchschutz nach DIN 18055
	Erdung ohne Brandabschneppst
	Erdung ohne Brandabschneppst
	vorhandene Rauchschutzhülle ohne Qualifikation, in 110m Dichtigkeit und dichtungsfähig
	vorhandene Rauchschutzhülle nach DIN 18055
	dichtschließend vollständig
	dichtschließend, vollständig und selbstschließend
	notfalliger Rauchabzug
	1. Rettungsweg
	2. Rettungsweg
	NA Notausgang
	RWA Rauch- und Wärmeabzugsgerät

BRANDSCHUTZKONZEPT	
Gewerbepark Liederbach Hörsfelder Straße 79-81, 69126 Liederbach	
3.OG Bauteil C	M : 200 17. Mai 2010
KOLLEKTIVE OTTO PLANNING GMBH FRIEDRICHSHAGENSTRASSE 15 54187 LINDEN TELEFON 0241-14 00 00 FAX 14 00 00	

Anlage 8.2 – Muster einer Bankbürgschaft

Bürgschaftsurkunde

Zwischen

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelnd im eigenen Namen und für Rechnung des AIF-Sondervermögens „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“

Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main

-Vermieter-

und

SIDFLO GmbH

Am Fliederbusch 13, 61462 Königstein

-Mieter-

ist am [...] ein gewerblicher Mietvertrag über Flächen mit einer Größe von [...] m² sowie [[Anzahl der PKW-Stellplätze] PKW-Stellplätzen] belegen auf dem Grundstück [...] abgeschlossen worden. Gemäß Ziffer [...] des gewerblichen Mietvertrages hat der Mieter eine Barkaution zu leisten. Anstelle der vereinbarten Barkaution ist der Mieter gemäß Ziffer [...] des gewerblichen Mietvertrages berechtigt, als Mietsicherheit eine Bürgschaft zu stellen.

Dies vorausgeschickt übernehmen wir hiermit im Auftrag des Mieters dem Vermieter gegenüber die Bürgschaft bis zur Höhe von

€ 201.728,04

(in Worten: Zweihunderteintausendsiebenhundertachtundzwanzig Euro)

zur Sicherung aller Ansprüche aus dem vorgenannten Mietverhältnis und im Zusammenhang mit seiner Beendigung. Diese Bankbürgschaft sichert auch Schadenersatzansprüche wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten sowie gesetzlicher Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes.

Die Bürgschaftsforderung wird erst fällig, wenn der Vermieter uns aus der Bürgschaft in Anspruch nimmt.

Die Bürgschaft ist selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet.

Die Bürgschaft soll den Vermieter in gleicher Weise sichern, wie der Vermieter durch eine Barkaution gesichert wäre. Soweit der Vermieter deshalb gegenüber einer Barkaution die Aufrechnung erklären könnte, ist der Vermieter auch nach Eintritt der Verjährung noch zur Inanspruchnahme dieser Bürgschaft berechtigt.

Wir verpflichten uns zur Zahlung auf erstes Anfordern. Das Recht zur Hinterlegung wird ausgeschlossen.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Mieter und dem Vermieter sind für uns nur im Falle unserer schriftlichen Zustimmung bindend.

Die Bürgschaft erlischt, wenn uns die Bürgschaftsurkunde im Original vom Sicherungsberechtigten oder mit dessen Zustimmung von einem Dritten zurückgegeben wird.

Diese Bürgschaft unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für die Inanspruchnahme dieser Bürgschaft ist der Ort des Mietobjekts.

.....

Ort/Datum

.....

Unterschrift Bürge

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist"

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 16.10.2023 I Nr. 280

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 2 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder 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, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 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 der Eichung sowie der 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 des zur Wärmezeugung verbrauchten Stroms und 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 eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, 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 der 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 des 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, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher 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 einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
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 nicht öffentlichen 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- sowie 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 ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

- c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

- 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.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Anlage 20.3 – Bedingungen für etwaige Baumaßnahmen des Mieters

Bedingungen und Verpflichtungen des Mieters für die Durchführung der baulichen Veränderungen:

1. Der Mieter trägt sämtliche Kosten der baulichen Veränderungen selbst.
2. Der Mieter hat eine vorherige Prüfung auf Durchführbarkeit durch einen Fachunternehmer/Fachplaner auf seine Kosten durchzuführen und die Maßnahme durch einen Architekten und/oder notwendigen Fachplaner begleiten zu lassen, sofern das wegen der Geringfügigkeit der Maßnahme nicht offensichtlich überflüssig ist.
3. Der Mieter wird den Vermieter rechtzeitig - mindestens aber 1 Woche vorher - schriftlich über den Zeitpunkt des Beginns der Errichtung, der Fertigstellung und der Abnahme der Maßnahme informieren.
4. Der Mieter wird sämtliche eventuell notwendige behördliche Genehmigungen einholen und behördliche Forderungen, Auflagen und Anordnungen erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter als Eigentümer gerichtet sein sollten. Der Mieter wird alle hieraus entstehenden Kosten übernehmen.
5. Der Mieter wird die baulichen Veränderungen fachgerecht durchführen und grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften beachten, die im Zusammenhang mit der Maßnahme stehen. Alle mit der Erstellung der baulichen Veränderungen in Zusammenhang stehenden Arbeiten sind durch anerkannte Fachfirmen unter Einhaltung der Forderungen in den Bauscheinauflagen, der DIN-Normen, VDE-Vorschriften und VDI-Richtlinien usw. auszuführen. Insbesondere sind die Schallschutzvorschriften zu beachten. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Maßnahme ist ein Nachweis zu führen.
6. Der Mieter ist zur Durchführung von eventuell notwendigen Wanddurchbrüchen und Kernbohrungen nur berechtigt, soweit die allgemeinen Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes und andere gesetzliche Vorschriften berücksichtigt werden. Hierzu gehört u.a. die ordnungsgemäße, zulassungskonforme Schließung von etwaigen brandschutzübergreifenden Öffnungen. Werden für diese Durchbrüche statische Nachweise erforderlich, so sind diese durch den Mieter zu erbringen und dem Vermieter unaufgefordert vorzulegen.
7. Der Mieter wird sicherstellen, dass die baulichen Veränderungen keinen fremden Mietbereich tangieren. Sofern Auswirkungen auf fremde Mietbereiche unumgänglich sein sollten, wird der Mieter eine gesonderte schriftliche Einwilligung des Vermieters einholen.
8. Der Mieter wird die Bewirtschaftung (wie beispielsweise die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung) und eine ggf. erforderliche Neuanschaffung von im Rahmen der baulichen Veränderung verbauten Teilen, Anlagen und Einrichtungen selbst übernehmen.
9. Der Mieter wird es dem Vermieter und / oder dessen Bevollmächtigten gestatten, die Maßnahme durch Sichtkontrollen zu begleiten.
10. Der Mieter wird die von ihm selbst durchzuführenden baulichen Veränderungen und die dazugehörigen Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Vermieter erbringen und den Vermieter zu jeder Zeit auf Nachfrage über die Baumaßnahmen unterrichten.
11. Der Mieter wird jegliche Ausführungsunterlagen und alle (Bau-) Genehmigungen dem Vermieter auf dessen Verlangen vorlegen. Soweit Belange der Statik oder des Brandschutzes durch die Umbaumaßnahmen berührt werden, wird der Mieter aussagekräftige Beschreibungen der geplanten Eingriffe mit zugehörigen

Anlage 20.3 – Bedingungen für etwaige Baumaßnahmen des Mieters

Konzeptplänen und in besonders begründeten Einzelfällen gemeinsam zu bestimmende Unterlagen dem Vermieter zur Prüfung und zur Genehmigung vorlegen.

12. Der Mieter hat bei der Verlegung von Kabeln darauf zu achten, dass vorhandene Kabel nicht beschädigt bzw. Datenleitungen nicht gestört werden. Im Bedarfsfall ist auf eine getrennte Trassenführung bzw. ausreichende Abschirmung (Starkstrom / Schwachstrom) zu achten.
13. Der Mieter ist nicht berechtigt, in bauliche Anlagen, für die noch eine Gewährleistung besteht, technisch einzugreifen.
14. Bei der Ausführung der Arbeiten müssen Einrichtungen (Zähler bzw. Zuführungen aus der Mietung) bestehen bleiben bzw. vorgesehen werden, die eine Umlage der Betriebskosten auf den Mieter gewährleisten.
15. Der Mieter garantiert und stellt sicher, dass bestehende Fluchtwege, Sicherheitseinrichtungen und sonstige sicherheitsrelevante Ausstattungen und Einrichtungen etc. durch die baulichen Veränderungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt sind und auch nicht sein werden. Sollte der Mieter diese Bereiche doch einschränken oder beeinträchtigen, wird er dies vorher mit dem Vermieter abstimmen und das gesonderte schriftliche Einverständnis des Vermieters hierzu einholen.
16. Der Mieter wird für die Reinigung von Verschmutzungen sowie für die fachgerechte Beseitigung von Abfall, der im Zusammenhang mit der Durchführung der baulichen Maßnahme und auch darüber hinaus entsteht, sorgen.
17. Der Mieter wird die Ver- und Entsorgung sowie die infrastrukturelle Erschließung des Mietobjekts während der Bauzeit jederzeit sicherstellen. Der Mieter haftet für jeden Schaden und Mangel, der durch die Ausführung der baulichen Veränderungen entsteht oder der durch die Nutzung der eingebauten Anlage verursacht wird; er wird diese Schäden oder Mängel unverzüglich auf eigene Kosten beseitigen.
18. Der Mieter wird sicherstellen, dass es durch die baulichen Veränderungen zu keinen Beeinträchtigungen oder Belästigungen (z.B. Gerüche, Lärm, etc.) der Nachbarn bzw. der anderen Mieter des Mietobjektes oder der Liegenschaft kommt. Hierfür wird der Mieter geeignete Vorbeugemaßnahmen planen und einhalten.
19. Der Mieter wird den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit oder als Folge der Maßnahme entstehen, auf erstes Anfordern freistellen. Dies gilt auch für Mietminderungen, Schadenersatzansprüche oder die vorzeitige Kündigung eines Mietvertrages von Seiten Dritter.
20. Der Mieter wird dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach Fertigstellung der baulichen Veränderungen alle relevanten Unterlagen für die ordnungsgemäße Ausführung, wie Pläne, Zeichnungen, Bauanträge/-genehmigungen, Maßnahmenübersicht, Materialübersicht, Dokumentationen, Revisionsunterlagen, Abnahmeprotokoll, Versicherungsnachweise, etc. in digitaler Version übersenden.
21. Die neu errichtete Anlage einschließlich aller zugehörigen Installationen und etwaigen Neuanschaffungen bleibt im Eigentum des Mieters.

Anlage 27 - Datenschutzblatt

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 [vermietende Gesellschaft] als Verantwortlichen, vertreten durch die BEOS AG, zu erreichen unter folgenden Kontaktdaten: E-Mail info@beos.net, Telefon +49 30 28 00 99-0, Fax +49 30 28 00 99-66.

Der betriebliche Datenschutzbeauftragte des Verantwortlichen ist zu erreichen unter:

E-Mail datenschutz@beos.net.

2. Welche Daten werden erhoben, gespeichert und genutzt?

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

- Anrede, Vorname, Nachname
- gültige E-Mail-Adresse
- Postanschrift
- Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- Bankverbindung
- Steuernummer oder Umsatzsteuer-ID
- Kundenhistorie
- Vertragsabrechnungs- und Zahlungsdaten

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

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:

Anlage 27 - Datenschutzblatt

- einen Auftragsdatenverarbeiter zum Zwecke der Wahrnehmung von Asset- und Property Management Tätigkeiten
- Abrechnungsunternehmen wie z. B. ista, 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 zehn Jahren zum Ende eines Kalenderjahres) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind oder Sie in eine darüberhinausgehende 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 und findet nur statt, sofern Ihre Einwilligung hierzu vorliegt.

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

Anlage 27 - Datenschutzblatt

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: datenschutz@beos.net.

Sie können sich aber selbstverständlich auch schriftlich an uns wenden unter:

[*vermietende Gesellschaft*], c/o BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin.