

# Gewerbemietvertrag

Zwischen

Genc Handels GmbH

[REDACTED]  
Hans-Böckler-Str. 75

28217 Bremen  
[REDACTED]

nachfolgend *Vermieter* genannt

Und

Hansestadt Bremen

Vetreten durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration & Sport

Bahnhofsplatz 29

28195 Bremen

nachfolgend *Mieter* genannt

**wird folgender Mietvertrag geschlossen:**

## §1 Mietsache

1. Vermietet werden im Haus 28199 Bremen, Langemarckstr. 48/50 zum Betrieb einer Jugendhilfeeinrichtung folgende Räume: Gesamtes Haus ohne Dachgeschoss (Fläche ca. 394m<sup>2</sup>) bestehend aus Laden- und Wohnfläche von ca. 324m<sup>2</sup> und den Kellerräumen mit einer Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, siehe Zeichnungen Anlage 1
2. Das Dachgeschoss (siehe Zeichnung Anlage 2), mit einer Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup> befindet sich zum Zeitpunkt der Übergabe des Objektes noch im Ausbau und wird nach Fertigstellung in einem separaten Übergabetermin (inkl. eigenem Übergabeprotokoll) dem Mieter übergeben. Ab dem Zeitpunkt dieser Übergabe beträgt die neue Mietfläche ca. 440 m<sup>2</sup>.
3. Zusätzlich vermietet wird: Garage Westerstraße 77 von ca. 50m<sup>2</sup>.
4. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: siehe Übergabeprotokoll Anlage 3.

## §2 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2023 und endet mit Ablauf des 31.05.2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dem Mieter wird ein Optionsrecht eingeräumt, den Vertrag um ein Jahr zu verlängern. Dieses Optionsrecht muss er spätestens 6 Monate vor Vertragsende schriftlich beim Vermieter geltend machen.
2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen

## §3 Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich für
  - a. die Wohn-, Nutz- und Gewerbefläche 8.506,82 Euro
  - b. die Garage 350,00 Euro

Summe Grundmiete 8.856,82 Euro
2. Nach Übergabe des Dachgeschosses erhöht sich die Grundmiete um 993,18 Euro auf eine neue Grundmiete von 9.500,00 Euro.
3. Neben der Grundmiete sind nachstehende Betriebs- und Nebenkosten vom Mieter zu tragen:

Wichtige Hinweise

  - Sämtliche Betriebskosten für die der Mieter Vorauszahlungen entweder an den Vermieter oder direkt an Versorgungsunternehmen oder andere zu leisten hat oder Leistungen, die er selbst auszuführen hat, sind in der Spalte „Umlage“ mit einem X gekennzeichnet.
  - Bei fehlender Angabe eines Verteilerschlüssels in der Spalte „Abrechnungsmaßstab / Verteilerschlüssel“ werden die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Fläche bzw. bei erfassten Verbräuchen nach Verbrauch abgerechnet.

	Umlage	Abrechnungsmaßstab/ Verteilerschlüssel*
a) Heizung	X	8
b) Schornsteinreinigung / Emissionsmessung	X	5
c) Kosten der Warmwasserversorgung	X	8
d) Wartung bei Einzelversorgung durch Gasdurchlauferhitzer/ -thermen/ -heizgeräte oder Ölheizung	X	5
e) Wasserversorgungs- / Schmutzwasserkosten	X	4
f) Niederschlagswasserkosten		
g) Müllbeseitigung	X	7
h) Grundsteuer	X	1
i) Deich- und andere Zweckverbandsbeiträge	X	1
j) Kosten der Feuerstättenschau	X	5
k) Sach- und Haftpflichtversicherung	X	1
l) Gemeinschaftsstrom / Beleuchtung		
m) Antennenanlage / Breitbandnetz		
n) Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung	X	7
o) Private Gehwegreinigung (Laub, Unrat, Schnee, Eis)	X	1

p) Öffentliche Straßenreinigung / Stadtreinigung			
q) Gartenpflege			
r) Hauswart			
s) Aufzuganlage			
t) Abgabe gem. Rahmengesetzgebung zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren			
u) Sonstige Betriebskosten (z.B. Wartung von Feuerlöschern, Solar-, Lüftungs-, Rückstausicherungs- und Rauchwarnmeldeanlagen, Dachrinnenreinigung, Legionellenprüfung)	X	Verwaltungspauschale mtl. 50€  Strom	1
*Kennziffern für Spalte „Abrechnungsmaßstab / Verteilerschlüssel“			
1 = nach Fläche		6 = nach Miteigentumsanteilen (WEG)	
2 = nach Personen		7 = nach Bescheid / Rechnung	
3 = nach Einheiten		8 = direkte Abrechnung zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen	
4 = nach Verbrauch / Zählerständen		9 = in Eigenleistung vom Mieter zu erbringen	
5 = nach Heizkostenverordnung			

Monatlich an den Vermieter zu leistende Vorauszahlung für Betriebs- und Nebenkosten

750,00 Euro

**Gesamtsumme monatlich:**

**9.606,82 Euro**

- Die geleisteten Vorauszahlungen der Betriebs- und Nebenkosten werden jährlich vom Vermieter abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist der 01.01. bis 31.12. eines Jahres.
- Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen. Nach Vertragsabschluss eintretende unterjährliche Kostensteigerungen dieser Betriebskosten berechtigen den Vermieter, den jeweiligen Mehrbetrag nach entsprechend begründeter Ankündigung anzuheben.
- Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben oder ein Rückstand, so ist diese Differenz zwischen Vorauszahlung und tatsächlich angefallen Kosten binnen zwei Wochen nach Vorlage der Abrechnung, von der betroffenen Mietvertragspartei zu begleichen.

#### §4 Fälligkeit der Miete

- Die Miete in Höhe von **9.606,82 Euro** ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats, an den Vermieter zu zahlen. Bis auf weiteres soll der genannte Betrag auf das Konto

  
  


gezahlt werden.

2. Die Erste Mietzahlung beträgt aufgrund des Beginns der Mietzeit zur Monatsmitte 4.803,41 Euro und ist vor Übergabe zu leisten.

## **§ 5 Zustand der Mietsache**

Der Mieter hat die Mietsache vor Vertragsunterzeichnung eingehend besichtigt. Der im Übergabeprotokoll festgehaltene Zustand ist Grundlage für die vereinbarte Miete und berechtigt nicht zur Geltendmachung etwaiger Mietminderungs- oder sonstiger Ansprüche.

## **§ 6 Heizung**

1. Das Mietobjekt verfügt über eine Gaszentralheizung.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung der Heizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, z.B. höheren Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit). Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage bzw. der Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energien zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs einschließlich der Abgasanlage gehören u.a.: die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und der Tanks sowie des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach der 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.
4. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
5. Folgende Räumlichkeiten der Mietsache sind von einer Beheizung ausgeschlossen: Kellerräume und Garage

## **§ 7 Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt ganzjährig. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Anteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.

## **§ 8 Nutzung der Mietsache, Untervermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume vorerst nur zu den in §1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes für die Unterbringung anderer Zielgruppen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Dem Vermieter ist bekannt, dass

der Mieter für die Betreuung der Bewohner ein Dienstleistungs- und Betreuungsunternehmen einsetzt.

3. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen einer Frist von 3 Monaten ausüben, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.
4. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

### **§ 9 Instandhaltung, Pflege und Reinigung der Mietsache**

1. Der Mieter hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln. Dazu gehört auch, in den Mieträumen für eine ausreichende Belüftung und Beheizung Sorge zu tragen.
2. Schäden in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen oder sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt und/oder die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet und beheizt werden.
3. Der Mieter hat kleine Instandsetzungen/-haltungen an den Mieträumen, die nach Vertragsbeginn entstehen, auf eigene Kosten sachgerecht auszuführen. Diese umfassen u.a. das Beheben von Schäden, an den sanitären Anlagen und der Sprechanlage, sowie an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden/Rollläden – d.h. Einrichtungen und Gegenständen, die dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen – bis zu einem Kosten Betrag von 150,00 Euro (netto) für den einzelnen Reparaturfall und einem Höchstbetrag von 1.000,00 Euro (netto) pro Kalenderjahr.
4. Sofern der Mieter gem. § 3.2 o und p die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Bürgersteigreinigung, die Schneeabseiligung und das Streuen bei Glatteis übernommen hat, hat er diese Arbeiten ordnungsgemäß im erforderlichen Umfang durchzuführen. Befindet sich die Mietsache im Lande Bremen, übernimmt der Mieter die Polizeipflicht gem. § 41 Brem. LStrG und verpflichtet sich, eine diesbezügliche Erklärung bei der Ortspolizeibehörde abzugeben.
5. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung aus § 9.1 bis 4 trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf dessen Kosten durchführen lassen. Wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist, bedarf es dazu weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

### **§ 10 Schönheitsreparaturen**

1. Werden die Räume in renoviertem Zustand an den Mieter übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit diese durch seinen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.
2. Bei Übergabe von nicht renovierten Räumen steht dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Auch der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf seine Kosten Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen.

## **§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Führt der Mieter bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Vermieters durch und sind dafür behördliche Genehmigungen erforderlich, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten beizubringen. Das gleiche gilt, wenn die behördlichen Genehmigungen aufgrund der Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.
3. Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrundeliegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Nachteil (z.B. Bußgelder) schadenersatzpflichtig

## **§ 12 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter oder Dritte**

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen jeglicher Art sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu dulden.
2. Das gilt auch für Maßnahmen zur Modernisierung und Einsparung von Energie sowie solche Aus- und Umbauten und Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (gesetzliche Vorgaben wie z.B. Anschluss- und Benutzungszwang, Heizungsregler, Umweltschutzmaßnahmen u.ä.). Hierbei sind schutzwürdige Interessen des Mieters zu berücksichtigen.
3. Der Mieter hat für entsprechende Maßnahmen in Betracht kommende Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
4. Ersatzansprüche, im Besonderen im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Mieter nicht zu, es sei denn, den Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.
5. Bei Aufwendungen des Vermieters für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Anschlussbeitrag, Netzkostenbeitrag u.ä.) beträgt die Erhöhung der Jahresmiete 10% der aufgewendeten Kosten.

## **§ 13 Betreten der Mietsache**

1. Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (im Allgemeinen werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass der Vermieter und / oder Beauftragte sowie Miet- oder Kaufinteressenten aus begründetem Anlass nach Terminvereinbarung die Mietsache betreten können. Ein begründeter Anlass liegt z.B. zum Ablesen von Messgeräten, zur Prüfung von Schäden und Mängeln, zur Durchführung von Wartungs- oder Reparaturarbeiten und zur Besichtigung der Räume nach Kündigung oder Verkaufsabsicht des Vermieters vor.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Rechte des Vermieters aus § 13.1 ausgeübt werden können.

#### **§ 14 Entschädigung nach Beendigung des Mietverhältnisses**

Wird die Räumung und Herausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete und sonstiger Entgelte bis zur vollständigen Räumung der Mietsache zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

#### **§15 Rückgabe der Mietsache, Entschädigung für Einrichtung des Mieters**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch beim Auszug, sind die überlassenen Räume gemäß den Vereinbarungen in §10 sowie in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand vollständig geräumt herauszugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter ohne Erstattung von Kosten zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus dem Nichtbefolgen dieser Pflicht entstehen.
2. Soweit der Mieter Einrichtungen zu entfernen, Instandsetzungsarbeiten auszuführen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen hat, müssen alle erforderlichen Arbeiten vor Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht durchgeführt und bei Rückgabe der Mietsache beendet sein.

#### **§ 16 Sonstige Vereinbarungen**

1. Das gesamte Gebäude wird frisch renoviert übergeben, inklusive Maler- & Bodenarbeiten (ohne Küchen).
2. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Schäden – über den normalen Gebrauch hinaus – vom Vermieter geltend gemacht werden.

#### **§ 17 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages - auch nachträgliche - bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch bei Vertragsanlagen. Auf das Schriftformerfordernis kann auch nicht mündlich verzichtet werden.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.

## § 18 Anlagen

1. Anlage: Grundrisse
2. Anlage: Grundriss Dachgeschoss
3. Anlage: Übergabeprotokoll Gebäude
4. Anlage: Übergabeprotokoll Dachgeschoss

Bremen, den 26.05.2023

