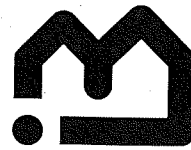


immobilien  
bremen



# Mietvertrag

für gewerbliche Räume  
IV 2560/1300000239

**G2438**

**Gr00075**

**Schiffbauer Weg 4  
28237 Bremen**

## **Mieter:**

**Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport  
der Freien Hansestadt Bremen, Abteilung Junge Menschen und Familie  
Bahnhofstraße 29-31, 28195 Bremen**

zwischen

Freie Hansestadt Bremen / Stadtgemeinde, vertreten durch die Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IB Stadt), Theodor- Heuss- Allee 14, 28215 Bremen,

- nachstehend "**Vermieterin**" genannt -

und

Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport der Freien Hansestadt Bremen  
Bahnhofstraße 29-31, 28195 Bremen

- nachstehend "**Mieter**" genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### Präambel

Die Senatorin für Jugend, Integration und Sport der Freien Hansestadt Bremen mietet im nachstehenden Objekt die Obergeschosse 1 bis 3 zur Unterbringung von Flüchtlingen an. Die zugrundeliegende kalkulierte Kaltmiete kann nach Fertigstellung aller Ertüchtigungsarbeiten mit Vorliegen aller Schlussrechnungen noch einmal rückwirkend zum Mietvertragsbeginn per Nachtrag korrigiert werden.

### § 1

#### Mietsache

(1) Vermietet werden

im Hause /  
auf dem Grundstück

Schiffbauer Weg 4, 28237 Bremen

folgende Flächen

im 1. OG, 2. OG und 3. OG  
gem. im anliegenden Plan farbig umrandete  
Räumlichkeiten -Anlage 1a), 1b) und 1c)-.

(2) Die Lage und der Zustand des Mietobjektes sind dem Mieter bekannt. Die Vermieterin übergibt die Mietfläche nach Umbaumaßnahmen gem. Absprache mit dem Mieter. Es ist Sache des Mieters, das Mietobjekt gegebenenfalls zusätzlich so auszubauen, dass das Mietobjekt dem vertraglichen Nutzungszweck entspricht.

(3) Die Vermieterin haftet nicht für anfängliche Mängel.

## **§ 2**

### **Mietzweck**

- (1) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zur Unterbringung von Flüchtlingen und deren Betreuung.
- (2) Eine von Absatz (1) abweichende Nutzung der Mieträume ist dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis durch die Vermieterin gestattet. Dies betrifft insbesondere den Wechsel von Fachrichtungen/Schwerpunktgebieten.
- (3) Nichtbetreuung bzw. Leerstand bedingen ein außerordentliches Kündigungsrecht für die Vermieterin. Die Nutzung der Mieträume zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

## **§ 3**

### **Mietzeit, Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis ist  
☐ Befristet  
☒ Unbefristet  
und beginnt am 14.06.2023
- (2) Das Mietverhältnis kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Die Vertragsparteien erklären für die ersten 10 Jahre der Mietdauer einen gegenseitigen Kündigungsverzicht. Die Vermieterin räumt dem Mieter nach Ablauf des 5. Mietjahres bis zum Ablauf des 10. Mietjahres ein jährliches Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende ein.
- (3) Die Kündigung des Mietvertrages muss schriftlich erfolgen.
- (4) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB wird ausgeschlossen, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. Das Mietverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert.
- (5) Die Vermieterin kann diesen Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
  - a) der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Vermieterin, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte der Vermieterin nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietobjektes unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Mietobjekt gefährdet oder seiner Betreiber- und Nutzerpflicht nicht nachkommt;
  - b) der Mieter mit der Entrichtung einer monatlichen Mietzinsrate gemäß § 4 länger als vier Wochen im Rückstand ist,
  - c) eine erhebliche Gefährdung des Vermögens des Mieters vorliegt, die die Durchsetzung der Ansprüche der Vermieterin gefährdet, der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gem. § 807 ZPO abgegeben hat oder ein Haftbefehl hierzu ergangen ist, ein außergerichtliches der Schuldenregelung dienendes Verfahren eingeleitet wird oder der Mieter seine Zahlungen einstellt,
  - d) der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte der Vermieterin nicht nur geringfügig verletzt.

(6) – gestrichen –

- (7) Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter auch für den Schaden, den die Vermieterin dadurch erleidet, dass das Mietobjekt nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer steht oder billiger vermietet werden muss (Mietausfallschaden). Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter der Vermieterin für alle Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe, wobei der Mieter - vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens - mindestens den nach diesem Vertrag geschuldeten Mietzins als Nutzungsentgelt schuldet.

#### § 4

#### Miete und Nebenkosten

- (1) Es wird eine monatliche Nettokaltmiete vereinbart, neben der sowohl Betriebs- als auch die Heizkosten zu zahlen sind.
- (2) Die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten trägt der Mieter. Die Vermieterin kann verlangen, dass der Mieter bestimmte Betriebskosten direkt trägt (z.B. die Kosten der Papierentsorgung). Soweit der Mieter bestimmte Betriebskosten nicht unmittelbar trägt, ist er verpflichtet, die auf die Mieträume entfallenden Betriebskosten als Umlage zu tragen.
- (3) Als Betriebskosten werden sämtliche Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vereinbart. Diese wird als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegt. Beide Parteien gehen davon aus, dass die in dieser Anlage aufgeführten Betriebskosten sich auf Wohnräume beziehen und deshalb in einem erweiterten, der gewerblichen Nutzung entsprechenden Sinn zu verstehen sind, so dass zu diesen Betriebskosten auch sonstige Betriebskosten gehören.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass folgende Kosten zu den sonstigen Betriebskosten gehören:

- Vollwartungskosten für die Aufzugsanlagen
- Vollwartungskosten für sonstige wartungsbedürftige
- Haustechnik, z.B. Schrankenanlagen und Elektroanlagen
- Kosten des Zugangskontrollsystems einschließlich Videoüberwachungsanlage
- Kosten der Gebäudeüberwachung und des Wachschatzes
- Kosten der Fassadenreinigung
- Kosten der Installation und Unterhaltung von Sammelschildanlagen, Wegweisern u.Ä.
- Kosten für Feuerlöschgeräte
- Vollwartungskosten für Brandschutzanlage (Rauchmeldeanlage, Sprinkleranlage, Feuerlöscherüberprüfung, Trockenleitungsüberprüfungen, Gründachpflege)
- Kosten für die Pflege und Instandhaltung der Fahrradstellplätze
- Kosten der turnusmäßigen TÜV-Abnahme
- Kosten der Klimaanlage
- Kosten der Abflussrohrreinigung (wenn durch Mieter verursacht)
- Kosten der Dachrinnenreinigung
- Kosten der Legionellenprüfung
- Wartungskosten für Rauchwarnmelder
- Anmietkosten für Rauchwarnmelder



- (4) Miete und Mietnebenkostenvorauszahlungen ergeben eine monatliche Gesamtmiete wie folgt. Die Vorauszahlung ist zusammen mit der Miete zu zahlen:

	€ pro m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Summe
Kaltmiete	10,71	2.282,18	24.449,43 €
Betriebskostenvorauszahlung	1,00	2.282,18	2.282,18 €
Heizkostenvorauszahlung	1,50	2.282,18	3.423,27 €
zuzüglich Verwaltergebühr 2,40 %			586,79 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>30.741,67 €</b>

- (5) Die Vorauszahlungen sind mindestens jährlich bis zum Ablauf des Folgejahres der Abrechnungsperiode aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten nach dem Verhältnis der angemieteten Fläche mit dem Mieter abzurechnen. Aus einer verspäteten Abrechnung kann der Mieter keine Rechte herleiten. Etwaige Differenzen zwischen dem endgültigen Abrechnungsbetrag und der Summe der geleisteten Vorauszahlungen werden innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung vom Mieter nachgezahlt bzw. von der Vermieterin erstattet. Im Falle des Auszuges eines Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Wenn der Mieter der Abrechnung nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen schriftlich widerspricht, gilt diese als anerkannt, sofern die Vermieterin in seiner Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.
- (6) Der Mieter ist verpflichtet, die auf ihn entfallenden Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage entsprechend der Heizkostenverordnung (jeweils letzte Fassung) zu bezahlen. Der Mieter ist ferner verpflichtet, bei Auflösung des Mietvertrages während der Abrechnungsperiode die Kosten der Zwischenablesung und Zwischenabrechnung zu tragen. Der Mieter erkennt ausdrücklich den jeweiligen Abrechnungsmodus des Wärmedienstes an. Wird die Heizungsanlage von dem Mieter nicht genutzt, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
- (7) Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegenstehen, können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese von der Vermieterin umgelegt werden und eine angemessene Vorauszahlung festgelegt werden.
- (8) Die Vermieterin bestimmt die Höhe der Vorauszahlungen auf die Heiz- und Betriebskosten unter Berücksichtigung der letzten Abrechnung einerseits und der zu erwartenden Kostenänderung andererseits nach billigem Ermessen. Die Vermieterin ist daher berechtigt, die monatlichen

Vorauszahlungsbeträge zu erhöhen, wenn sich die Nebenkosten erhöht haben. Der erhöhte Betrag ist, sofern das Erhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 15. eines Monats zugeht, ab dem nächsten 1. Folgemonat fällig, ansonsten ab dem 1. des übernächsten Monats.

- (9) Soweit neben der Miete Pauschalen geschuldet werden, können diese durch einseitige Erklärungen der Vermieterin jeweils nach Ablauf eines Jahres gestiegenen Kosten im angemessenen Umfang für die Zukunft angepasst werden.

## § 5

### Mietanpassung

- (1) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der jeweiligen letzten Mietanpassung um mehr als

**10 %,**

so ändern sich die in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarte Miete prozentual entsprechend, und zwar vom Beginn des Monats an, der auf die Veränderung folgt. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht.

- (2) Wenn auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung der Grundmiete durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen der vorstehenden Absätze jeweils erneut anwendbar. Demgemäß ist die Grundmiete jeweils erneut anzupassen, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der zuletzt vorangegangenen Anpassung der Grundmiete erneut nach oben oder unten verändert hat.
- (3) Sollten die Indizes vom Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft zu Grunde zu legen.

## § 6

### Zahlung der Miete

- (1) Die Gesamtmiete einschließlich aller Vorauszahlungsbeträge und Nebenkosten ist monatlich, spätestens am 3. Werktag eines Monats, im Voraus kostenfrei an die Vermieterin auf das Konto

[REDACTED]

[REDACTED]

zu zahlen.

- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes auf o. g. Konto an.
- (3) Die nicht fristgerechte Zahlung der Miete berechtigt die Vermieterin für jede schriftliche Mahnung pauschaliert Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz zu erheben.

- (4) Unbeschadet der Regelungen in Absatz 3 dieses Paragraphen befindet sich der Mieter bei nicht fristgerechter Zahlung der Miete im Verzug, ohne dass es einer gesonderten Mahnung bedarf.
- (5) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Rückstand, so sind sämtliche Teilzahlungen an die Vermieterin zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld (jeweils älteste Schuld einschließlich auf etwaige Anpassungen der Sicherheitsleistungen) anzurechnen.

## **§ 7**

### **Übergabe der Mieträume**

- (1) Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt spätestens zum Mietbeginn. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume entsteht erst nach Leistung der vereinbarten Sicherheit gemäß § 20 dieses Vertrages sowie der Vorlage der Versicherungsnachweise nach § 21 dieses Vertrages.
- (2) Der Zustand der Mietsache und der sonstigen mitvermieteten Einrichtungen ist im Übergabeprotokoll enthalten. Der Mieter verpflichtet sich bei Übergabe des Objektes mit der Vermieterin ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

## **§ 8**

### **Untervermietung**

- (1) Der Mieter darf die Mieträume insgesamt oder teilweise nur nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin untervermieten oder in sonstiger Weise Dritten zum Gebrauch überlassen. Die Vermieterin wird die Zustimmung nur dann versagen, wenn schwerwiegende Gründe in der Person des Untermieters oder in der Art der beabsichtigten Nutzung liegen oder wenn dies den Interessen der Vermieterin an dem Mieterstandard in dem Gebäude entgegensteht.
- (2) Die Vermieterin kann die Zustimmung von Bedingungen abhängig machen. Insbesondere darf die Vermieterin verlangen, dass ihr 50 % der die Miete übersteigende Untermiete als zusätzliche Miete gezahlt wird.
- (3) Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann die Vermieterin das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Mieter haftet für seine Untermieter gem. § 540 Abs. 2 BGB.

## **§ 9**

### **Raumtemperatur und Warmwasserversorgung**

- (1) Die Vermieterin ist nur verpflichtet, die zentrale Heizungsanlage, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Es kann keine Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung der Heizung verlangt werden, wenn die Vermieterin die Störung nicht zu vertreten hat, z.B. höhere Gewalt, behördliche Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit). Die Vermieterin hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.
- (2) Die Vermieterin hat nicht für eine Klimatisierung der Räume Sorge zu tragen. Die Einhaltung der Vorgaben zur Raumtemperatur aus den Arbeitsstättenrichtlinien sowie der Arbeitsstättenverordnung ist Aufgabe des Mieters.

- (3) Es erfolgt eine ganzjährige Warmwasserversorgung. Sollte von dem Mieter kein Warmwasser abgenommen werden, so ist er trotzdem zur Bezahlung seines Anteils verpflichtet. Für gleichmäßige Temperaturen wird keine Gewähr übernommen.

## § 10

### Unterhaltung und Benutzung der Mietsache

- (1) Die Vermieterin übernimmt die Unterhaltung an Dach und Fach (äußere Unterhaltung) sowie die Abwicklung der technischen Unterhaltung (laufende Wartungen und Reparatur der zentraltechnischen Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkler, Feuermelder, Antennen usw.). Die Kostentragung richtet sich nach § 4 dieses Vertrages.

Der Mieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der Mieträume, insbesondere:

1. alle Maler- und Anstricharbeiten
  2. alle Bodenbelagsarbeiten, inkl. Fliesen
  3. alle Reinigungsarbeiten
  4. alle Arbeiten an Kücheneinrichtungen, Möbeln, Küchengeräten und Haushaltsgeräten
  5. alle Arbeiten an der in der Mietfläche verwendeten Schließanlage / Schließungen
  6. alle Arbeiten an dem W-LAN Netzwerk für die angemietete Mietfläche
- (2) Er hat das Haus, die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht werden. Schäden im Hause und in den Mieträumen sind sofort der Vermieterin anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Vermieterin vor Schaden zu bewahren.
- (3) Der Mieter haftet für solche Schäden am Mietobjekt, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden, insbesondere wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Klosett- und Heizungsanlagen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet oder geheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter und Angestellten, Untermieter und sonstige Dritte schuldhaft verursacht werden. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
- (4) Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, sofort zu beseitigen, kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- (5) Unbeschadet der Verpflichtungen nach Abs. 1 bis 4 dieses Paragraphen hat der Mieter turnusmäßig in den Mieträumen je nach Abnutzungsgrad Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- (6) Die Schönheitsreparaturen nach Abs. 5 dieses Paragraphen umfasst das Streichen der Wände und Decken, das Reinigen des Bodenbelages (Parkett-, Teppich- und Fliesenböden, etc.), das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren - sofern diese keine (Kunststoff-) Schutzbeschichtungen

aufweisen, das Lackieren der Innentüren sowie der Fenster- und Außentüren von innen sowie die fachgerechte Beseitigung sämtlicher Verunreinigungen am Mietobjekt und den mitvermieteten Einrichtungen, soweit diese durch Rauchen in den Mieträumen verursacht sind.

### **§ 11**

#### **Stockwerksbelastung**

- (1) Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen.
- (2) Der Mieter haftet dafür, dass die angegebene Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er der Vermieterin oder Dritten jeden dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

### **§ 12**

#### **Verkehrssicherungspflicht**

Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt und soweit durch öffentliche Satzung / Ortsgesetz dem Gebäudeeigentümer besondere Verkehrssicherungspflichten übertragen werden. Hierzu gehört insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis. Er stellt die Vermieterin von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass die Vermieterin ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

### **§ 13**

#### **Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter**

- (1) Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Ein- oder Umbauten, Installationsmaßnahmen u. ä. dürfen durch den Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Entsprechendes gilt für die Anbringung sonstiger besonderer Betriebseinrichtungen (z.B. Automaten, Markisen, Antennen) außerhalb der Mieträume. Die notwendigen Aufwendungen der Vermieterin für die Beurteilung der beantragten Veränderung am Mietobjekt trägt der Mieter. Die Vermieterin kann nach erteilter Zustimmung Änderungen verlangen; sie kann die Zustimmung vom Nachweis einer Versicherung gegen die mit den Einrichtungen verbundenen Gefahren abhängig machen und Beseitigung der Einrichtung verlangen, wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt. Auf Verlangen sind der Vermieterin geeignete Pläne vorzulegen. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Beheizungsart. Die Zustimmung kann von der Vermieterin davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Anspruch.
- (2) Für alle -ggf. nachträglich - genehmigten Einrichtungen, Anschlüsse, Umbauten und dgl. trifft den Mieter die Erhaltungs-, Sicherheits-, Wartungs- und Verkehrssicherungspflicht. Für bei Ein- oder Umbauten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung behördlicher Vorschriften (insbesondere entsprechende Genehmigungen) haftet der Mieter. Die Voraussetzungen für den Betrieb des Gewerbes in der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart, hat der Mieter selbst auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für persönliche und betriebliche Voraussetzungen, für die Erteilung und das Fortbestehen von Konzessionen,



gewerbeaufsichtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen, sowie die Erfüllung entsprechender Auflagen. Die Kosten für die baulichen Maßnahmen, den Betrieb und die Unterhaltung der Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

- (3) Im übrigen hat der Mieter jegliche beabsichtigte Veränderung im oder am Mietobjekt und insbesondere jegliche Änderung der Gefahren einschätzung im Sinne der Feuerversicherungsbestimmungen der Vermieterin schriftlich anzuzeigen. Werden auf Grund von Veränderungen Zuschläge zu Versicherungsbeiträgen erhoben, hat der Mieter der Vermieterin den betreffenden Betrag auf Anforderung zu erstatten.
- (4) Die Außenfront des Anwesens ist nicht mitvermietet. Das Anbringen von Werbemaßnahmen und/oder Hinweisschildern an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich der Fenster ist dem Mieter grundsätzlich nicht gestattet. Eine dennoch dem Mieter von der Vermieterin erteilte Erlaubnis kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes unter eigener Kostentragung verpflichtet. Die Vermieterin kann statt die Wiederherstellung vom Mieter zu verlangen diese selbst vornehmen lassen und entsprechenden Kostenersatz vom Mieter verlangen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art, Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter. Die Größe und Gestaltung von Werbemaßnahmen (Hinweisschildern) an der Außenfront des Anwesens und an sonstigen, von der Vermieterin vorgegebenen Flächen kann allein die Vermieterin bestimmen, wobei Detailwünsche des Mieters hinsichtlich der Ausgestaltung berücksichtigt werden.
- (5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst der Vermieterin zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist die Vermieterin zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung, Rückbau und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

#### § 14

##### **Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin**

- (1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuer Flächen hat der Mieter zu dulden. Die Maßnahmen und deren voraussichtliche Dauer sind dem Mieter drei Monate vor Beginn mitzuteilen.
- (2) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch die Vermieterin zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Räume, das Haus oder seiner Bewohner handelt.
- (3) Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt die Vermieterin den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch

vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw.. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er der Vermieterin für entstehende Mehrkosten. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 BGB ist ausgeschlossen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

- (4) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Ein Aufwendungsersatz des Mieters nach § 554 BGB ist ausgeschlossen.
- (5) Hat die Vermieterin bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat sie andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die sie nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann sie eine Erhöhung der jährlichen Miete um 8% der aufgewendeten Kosten verlangen. Der Anspruch ist von der Vermieterin durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet wird. Die Erklärung der Vermieterin hat die Wirkung, dass von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt.

## § 15

### Mängel, Gefahren und Mängelanzeigen/ Untergang des Mietobjekts

- (1) Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wesentlich herabsetzen und zu deren Beseitigung die Vermieterin verpflichtet ist, so hat der Mieter zunächst nur einen Anspruch auf Behebung des Mangels innerhalb angemessener Frist ab Anzeige des Mangels. Schlägt der Versuch der Mängelbeseitigung fehl oder ist die Mängelbeseitigung unmöglich oder unzumutbar, so hat der Mieter nur die gesetzlichen Ansprüche auf außerordentliche Kündigung oder Mietminderung. Eine Minderung ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn der zur Minderung berechtigte Mangel auf einer Ursache beruht, die außerhalb der Vermieterinnensphäre liegt.
- (2) Die Vermieterin haftet uneingeschränkt nur für Schäden, die nach Vertragsabschluss entstehen und auf von ihr verschuldeten Mängeln beruhen. Sie haftet aber nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass sie den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat; diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine von der Vermieterin abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.
- (3) Die Vermieterin sorgt für einen ordnungsgemäßen Anschluss an die Versorgungseinrichtungen, haftet aber nicht für Schäden, die in Zusammenhang hiermit, insbesondere durch Störung und Unterbrechung, entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen der Vermieterin zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungsträger verursacht werden, tritt die Vermieterin ihre Ansprüche gegen den betreffenden Energieversorgungsträger hiermit an den Mieter ab. Der Mieter nimmt die Abtretung an. Im Innenverhältnis wird die Vermieterin gegenüber Ansprüchen des Mieters frei.
- (4) Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall oder -veränderungen entstehen; der Mieter hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.



- (5) Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörenden Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit diese Schäden von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen oder von Dritten schuldhaft verursacht werden, die sich mit seinem Wissen oder auf seine Veranlassung hin in der Mietsache aufhalten.
- (6) Wenn feuergefährliche oder gewässerschädliche sowie sonstige gefährliche Stoffe von dem Mieter auf dem Grundstück gelagert werden, oder von dem Mieter verwendet werden, hat er eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung diese Stoffe abzuschließen und der Vermieterin nachzuweisen.
- (7) Bei vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Mietobjektes, die von der Vermieterin nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Mieter das Mietobjekt nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruhen die Pflicht der Vermieterin zur Gebrauchsgewährung und die Pflicht des Mieters zur Zahlung des Mietzinses für einen Zeitraum bis zur vertragsgemäßen Nutzbarkeit.
- (8) Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die Vermieterin nicht innerhalb der vorgenannten Zeit erklärt hat, dass er das Mietobjekt wiederherstellen werde oder nicht. Entscheidet sich die Vermieterin dafür, das Mietobjekt nicht wiederherzustellen, wird das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet. Dem Mieter stehen keine Schadensersatzansprüche zu.
- (9) Entscheidet sich die Vermieterin für den Wiederaufbau des Mietobjektes, so ruht das Mietverhältnis für den für den Aufbau benötigten Zeitraum. Dem Mieter steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Mietverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Er hat in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht, das binnen einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung der Vermieterin über den Wiederaufbau auszuüben ist.

## § 16

### Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

- (1) Der Mieter hat Beauftragten der Vermieterin nach vorheriger - auch telefonischer - Ankündigung werktags während der Geschäftszeit der Vermieterin oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Die Vermieterin kann Dritte hinzuziehen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
- (2) In Notfällen ist die Vermieterin bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
- (3) Will die Vermieterin die Liegenschaft verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter, auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung und während der üblichen Besichtigungszeiten zu betreten.
- (4) Die Vermieterin ist berechtigt, Schilder für den Verkauf oder die Vermietung an der Immobilie anzubringen bzw. auf dem Grundstück aufzustellen.

## § 17

### Rückgabe der Mieträume

- (1) Der Mieter hat beim Auszug alle ihm überlassenen Räume in dem Zustand zurückzugeben, in welchem diese bei Beginn des Mietverhältnisses übernommen werden. Zudem sind die Räume besenrein, vollständig geräumt und ungezieferfrei zu übergeben. Der Mieter hat daneben alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, zu übergeben; andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, bei Rückgabe des Mietobjektes, mit der Vermieterin ein Übergabeprotokoll zu erstellen.
- (2) Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietobjekt, soweit sie nicht im Eigentum der Vermieterin stehen, in das Eigentum der Vermieterin übergegangen sind oder nach Maßgabe der Regelung dieses Vertrages von der Vermieterin übernommen werden. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist die Vermieterin nach angemessener Fristsetzung berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Zur Aufbewahrung ist sie nicht verpflichtet.
- (3) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache - auch mit Zustimmung der Vermieterin - vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand bis spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten wiederherzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen, auch Schilder und Aufschriften, innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Mieter angemessen entschädigt.

## § 18

### Gesamtschuldverhältnis

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Jeder Mieter vertritt den anderen in allen den Mietvertrag betreffenden Angelegenheiten. Willenserklärungen des einen Mieters gelten auch für den anderen verbindlich abgegeben. Für die Wirksamkeit einer Erklärung der Vermieterin genügt es, wenn sie einem der Mieter gegenüber abgegeben wird.

## § 19

### Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

- (1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens der Vertragspartei, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat die betroffene Vertragspartei dies der jeweils anderen Vertragspartei unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon, bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung zur Vertragsübernahme mit der Vermieterin. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

## **§ 20 Sicherheiten**

-gestrichen-

## **§ 21 Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Der Mieter schließt Versicherungen gegen die Beschädigung der Mieträume wegen Einbruch-, Diebstahl und Glasbruch sowie gegen den Verlust oder die Beschädigung der Geschäftsausstattung und/oder des Inventars wegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden ab und weist dies auf Verlangen der Vermieterin nach
- (2) Besteht eine solche Versicherung im Schadensfall nicht, ist die Vermieterin so zu stellen, als würde eine Versicherung eintrittspflichtig sein.
- (3) Sollte eine Verbrauchsabrechnung der Heiz-/Betriebskosten aufgrund fehlender Erfassungsgeräte nicht möglich sein, so vereinbaren die Parteien schon jetzt eine Aufteilung der Kosten nach dem m<sup>2</sup> Anteil der Mietflächen.
- (4) Die Vermieterin gestattet dem Mieter schon heute, eine Nutzungsüberlassung der angemieteten Räume an einen Träger als Betreiber der Einrichtung zu schließen.
- (5) Bei Beendigung des Mietvertrags sind die Mietereinbauten wie z.B. (Küchen)Möbel, Ver- und Entsorgungsleitungen für Waschmaschinen und Trockner (einschl. Podeste), sowie Installationen für Internet, W-Lan und Telefon, vom Mieter auf dessen Kosten fachgerecht zurück zu bauen.
- (6) Das Streichen der Decken darf wegen den angebrachten Schallschutzplatten nur in Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Vor einem Anstrich der Wände sollte ebenfalls eine Absprache mit dem Vermieter erfolgen.
- (7) Die Vermieterin und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter gegenüber der Vermieterin für Vandalismusschäden durch Besucher, oder Bewohner der Einrichtung haftet. Eine mögliche Regressforderung des Mieters gegenüber dem Verursacher bleibt diesem überlassen.
- (8) Die im Vorfeld kalkulierten nutzerbedingten Umbaukosten betragen 58.515,54 Euro. Der Betrag kann sich nach Vorlage aller Schlussrechnungen noch ändern.

Bei einer Kostensteigerung der nutzerbedingten Umbaukosten und/oder Herrichtungskosten wird der Erhöhungsanteil nach dem prozentualen Anteil im Verhältnis zu den im Vorfeld kalkulierten Kosten auf die beiden Kostenpositionen verteilt. Hierdurch kann es im Nachgang zu einer rückwirkenden Erhöhung der Einmalzahlung und/oder der Kaltmiete kommen.

Es wird vereinbart, dass der Mieter den Betrag für die nutzerbedingten Umbaukosten als Einmalzahlung innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der Schlussrechnungen an die Vermieterin überweist. Der Finanzierungsanteil an den nutzerbedingten Umbaukosten in Höhe von derzeit 0,51 Euro / m<sup>2</sup> / Monat, oder gesamt 1.153,33 Euro / Monat wurden aufgrund der geplanten Einmalzahlung nicht auf die Kaltmiete gem. § 4 dieses Vertrags umgelegt. Diese Regelung entfällt bei Nichtzahlung rückwirkend zum Mietvertragsbeginn.




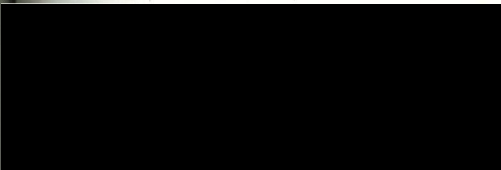
## § 22 Schlussbestimmungen

- (1) Die
- a) Grundrisse mit Mietflächenmarkierung (Anlage 1a, 1b & 1c)
  - b) Ratgeber richtig Heizen und Lüften (Anlage 2)
  - c) Betriebskostenverordnung (Anlage 3)
  - d) Hausordnung (Anlage 4)

sind wesentliche Bestandteile dieses Vertrages. Die Vertragsparteien erkennen diese an und bestätigen gleichzeitig, sie erhalten zu haben.

- (2) Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Im Hinblick auf die Wahrung der Schriftform (vgl. §§ 126, 550 BGB) verpflichten sich beide Vertragsparteien unverzüglich alle Handlungen vorzunehmen oder Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um das gesetzliche Schriftformerfordernis einzuhalten. Dieses um den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (4) Die Einhaltung der Vorgaben aus den Arbeitsstättenrichtlinien sowie der Arbeitsstättenverordnung ist, auch soweit sie bauliche und technische Vorkehrungen erfordern, Aufgabe des Mieters.
- (5) Dieser Vertrag unterliegt dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG im elektronischen Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem BremIFG sein.
- (6) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages selbst. Anstatt der unwirksamen Klausel gilt in diesem Fall eine Formulierung, die dem Sinn der ungültigen Klausel entspricht.
- (7) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt.

Bremen, 15.06.2023











\_\_\_\_\_

[illegible]





## Frischer Wind im Haus Richtig Lüften, aber wie ?

Die Luft in Wohnungen oder Häusern kann nicht besser sein als die Außenluft, sie sollte aber auch nicht schlechter sein. Um das zu erreichen, muss eine Wohnung oder ein Haus regelmäßig gelüftet werden.

Der Eindruck „verbrauchter“ oder „schlechter“ Luft in Räumen kann viele Ursachen haben, z. B.:

- Möbel, Teppiche und andere Materialien geben Gerüche ab
- Sauerstoff wird verbraucht und Kohlendioxid reichert sich in der Luft an
- Kochen oder Duschen erhöhen die Raumluchtfeuchtigkeit

**Richtig Lüften kann Schimmel vorbeugen** Die Raumluchtfeuchtigkeit, die sich an kälteren Bauteilen wie z. B. Zimmerecken, Außenwänden oder Fensterrahmen als Kondensfeuchtigkeit niederschlägt, ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für einen Schimmelpilzbefall in Wohnungen. Liegen keine Baumängel vor, kann durch regelmäßiges Lüften und richtiges Heizen einem Schimmelpilzbefall wirksam vorgebeugt werden. Außerdem werden durch das Lüften unangenehme Geruchsstoffe und zu

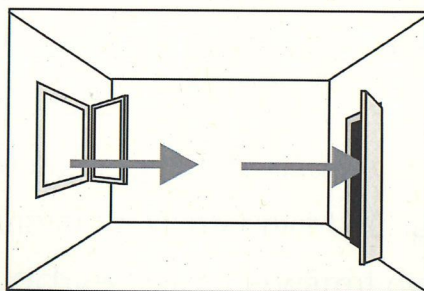
viel Kohlendioxid, die das Wohlbefinden beeinträchtigen können, aus dem Raum abgeführt.

### Richtig Lüften – wie geht das ?

**Durchzug ist gut** Mehrmals am Tag, mindestens morgens und abends, sollten die Fenster und am besten auch die Zimmertüren für einige Minuten weit geöffnet werden. Dadurch wird die warme, feuchte und „verbrauchte“ Raumluft gegen kühle, trockene und „frische“ Außenluft ausgetauscht. Die Wände kühlen in der kurzen Zeit nicht aus und der Raum ist schnell wieder angenehm warm. Während des Lüftens sollten die Heizkörperventile zugedreht werden.

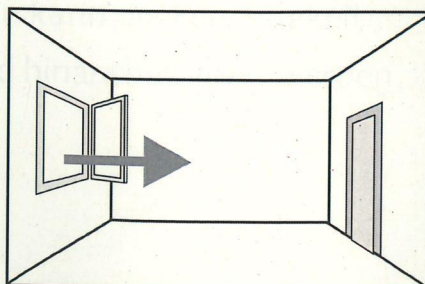
**Fenster und gegenüberliegende Tür stehen offen („Querlüftung“)**

1 bis 5 Minuten reichen aus, um die Raumluft komplett auszutauschen.



**Fenster weit offen („Stoßlüftung“)**

**Auch gut** 5 bis 10 Minuten reichen aus, um die Raumluft komplett auszutauschen.



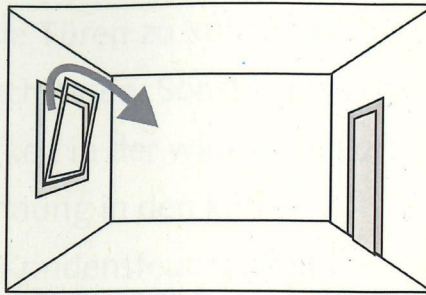


### **Schlecht Fenster auf**

#### **Dauerkippstellung**

30 bis 60 Minuten dauert es, um die Raumluft komplett auszutauschen.

Das Problem dabei:



Die umliegenden Wände kühlen aus und es besteht die Gefahr, dass dort Kondensfeuchte und nachfolgend Schimmelpilzbefall entsteht. Fenster auf Dauerkippstellung – das geht nur im Sommer!

**Das  
sollten  
Sie  
beim  
Lüften  
beachten**

### **Tipps rund um's Lüften :**

- Stellen Sie die Fensterbänke nicht zu, außer, sie können leicht für kurze Zeit leergeräumt werden!
- Auch bei Regenwetter oder Nebel lohnt sich das Lüften! Bei kühlen Außentemperaturen ist die Außenluft in der Regel immer noch trockener als die wärmere Raumluft.
- Lassen Sie weniger genutzte Räume wie Schlafzimmer im Winter nicht völlig auskühlen. Leichtes Heizen erwärmt die Raumluft und die Wände, die dann Feuchtigkeit aufnehmen können. Durch Lüften kann die Feuchtigkeit anschließend hinausbefördert werden.





- Halten Sie die Türen zu kühleren Räumen geschlossen. Sonst kann sich die Feuchtigkeit in der wärmeren Luft aus der Wohnung in den kühleren Räumen als Kondensfeuchtigkeit niederschlagen.
- Stellen Sie größere Möbelstücke möglichst nicht an Außenwände. Möbel und Dekorationen wie z. B. Vorhänge sollten einen ausreichenden Abstand zu Außenwänden haben, damit hinter ihnen die Luft ungehindert vorbeiströmen kann.
- Hängen oder stellen Sie Heizkörper nicht zu. Das behindert die Wärmeabgabe.

### **Souterrain und Keller – ein Sommerproblem**

Auf keinen Fall sollten Sie versuchen, solche Räume durch Lüften während der Tageshitze „aufzuwärmen“. Räume im Souterrain oder Keller haben auch im Sommer in der Regel kühle Wände. Damit sich dort keine Kondensfeuchtigkeit (und möglicherweise Schimmelpilz) niederschlägt, sollten solche Räume im Sommer nur dann gelüftet werden, wenn die Außentemperaturen möglichst niedrig sind. Das ist am ehesten nachts und in den frühen Morgenstunden der Fall.



### **Wir sagen Ihnen**

- woher die schlechte Luft kommt
- warum richtiges Lüften so wichtig ist
- wie lange Sie lüften müssen
- was Sie beim Lüften beachten müssen

### **Haben Sie weitere Fragen ?**

Dann sprechen Sie uns gerne an:

Gesundheitsamt Bremen, Umwelthygiene  
Horner Str. 60-70, 28203 Bremen

Tel.: (0421)361-15513

(Mo. bis Do. 8-16 Uhr, Fr. 8-14Uhr)

e-mail:

[umwelthygiene@gesundheitsamt.bremen.de](mailto:umwelthygiene@gesundheitsamt.bremen.de)

<http://www.gesundheitsamt-bremen.de>

Stand der Informationen: August 2003

Der Mieter bescheinigt, die Unterlagen  
erhalten und verstanden zu haben.

Bremen, den

Mieter

## **Betriebskostenverordnung – BetrKV**

Stand: Dezember 2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

### **§ 1 BetrKV**

#### **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 BetrKV**

#### **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 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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

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.

## **Hausordnung für Gebäude und Außenanlagen im Verwaltungsvermögen der Freien Hansestadt Bremen**

### **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort.....	2
1. Benutzung der Gebäude.....	2
2. Benutzung der Außenanlagen .....	4
3. Werbeanlagen und Warenhandel .....	4
4. Schlüsselverwaltung.....	4
5. Sicherheit.....	5
6. Inkrafttreten .....	5



## **Vorwort**

Die nachstehende Hausordnung gilt für alle landeseigenen und stadteigenen Gebäude, Gebäudeteile sowie für das zugehörige Grundstück (nachfolgend als Mietsache bezeichnet) im Verwaltungsgrundvermögen der Freien Hansestadt Bremen.

Gemäße des Mietvertrages zwischen dem Vermieter und dem Mieter ist der Mieter für die Ordnung innerhalb der Gebäude und in den Außenanlagen (nachfolgend als Mietsache bezeichnet) verantwortlich und übt das Hausrecht aus.

Der Mieter kann Nutzer (Einrichtung, Stiftung, Eigenbetrieb u.a.) mit der Ausübung des Hausrechts beauftragen. Hat der Mieter das Hausrecht delegiert, ist er verpflichtet, den Vermieter davon Kenntnis zu geben; seine Verantwortlichkeit gegenüber dem Vermieter bleibt davon unberührt.

Der vorstehend mit der Wahrnehmung des Hausrechts Beauftragte ist berechtigt, sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben durch einen im Einzelnen von ihm zu bestimmenden Mitarbeiter vertreten zu lassen. Das gilt in der Regel nicht für Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und in Beschwerdefällen.

Um Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung handelt es sich

1. in den Fällen einer erheblichen Störung oder Behinderung des Betriebes bzw. der Nutzung oder der Tätigkeit der Verwaltung;
2. in den Fällen des widerrechtlichen Eindringens in Räume oder der Weigerung, sich trotz der Aufforderung durch den Berechtigten aus einem Raum zu entfernen;
3. in den Fällen der Zerstörung oder Beschädigung von Gebäuden, Räumen oder der technischen Gebäudeausrüstung;
4. in solchen Fällen, in denen es in den Gebäuden zu strafbaren oder mit Geldbuße bedrohten Handlungen kommt.

Strafanzeigen wegen strafbarer Handlungen gegen die Mietsache und ihre Einrichtungen behält sich der Vermieter vor. Dies gilt insbesondere für die Tatbestände des Hausfriedensbruchs und der Sachbeschädigung, soweit es sich um Eigentum des Vermieters handelt.

Vorfälle, die eine derartige Maßnahme auslösen könnten, sind dem Vermieter umgehend zur Kenntnis zu bringen.

Über diese Hausordnung hinausgehende gebäudespezifische Regelungen werden vom jeweiligen Beauftragten in Absprache mit dem Vermieter getroffen.

### **1. Benutzung der Gebäude**

Die Gebäude, ihre Räume und die Einrichtungsgegenstände dürfen grundsätzlich nur für den im Mietvertrag beschriebenen Zweck in Anspruch genommen werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch den Vermieter.

Die Mietobjekte sind pfleglich zu behandeln. Für Schäden, die auf Missbrauch oder Fahrlässigkeit zurückzuführen sind, haftet der Mieter.

Vermeidbare Lärmbelästigungen sind zu unterlassen.

Eigenmächtige bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Gebäudedecken dürfen nicht über das zulässige Maß hinaus belastet werden. Bei Anschluss von elektrischen Geräten

Ist darauf zu achten, dass das Stromnetz nicht überlastet wird. Entsprechende Auskünfte hierzu erteilt das Gebäudemanagement.

Zur Vermeidung von Wärmeverlusten, sind Türen und Fenster während der Heizperiode möglichst geschlossen zu halten (Regelungen zur Durchlüftung des Gebäudes werden davon nicht berührt). Technische Regelanlagen dürfen nur von den ausdrücklich hierzu ermächtigten Personen bedient werden.

Schäden und Auffälligkeiten am Gebäude sind unverzüglich dem Hausmeister (bei Sicherheitsrisiken auch dem örtlich zuständigen Gebäudemanager) oder dem Beauftragten zu melden.

Ist eine direkte Meldung an den Beauftragten nicht ergangen, so hat der Hausmeister den Beauftragten so bald wie möglich zu unterrichten. Bei Gefahr im Verzug ist das Gebäudemanagement unmittelbar zu verständigen.

Beim Verlassen der Räume sind die Türen grundsätzlich zu verschließen, soweit aus sicherheitstechnischen Gründen hiervon nicht abgewichen werden muss. Das gilt auch bei vorübergehender Abwesenheit. Bei Abwesenheit sollen die Räume von anderen nur aus dringender dienstlicher Veranlassung betreten werden.

Zur Vermeidung von Diebstählen sind persönliche Wertgegenstände (Geldbörsen, Brieftaschen, Schmuck, teure Kleidungsstücke u.a.m.) unter Verschluss zu halten. Für abhanden gekommene Geldbeträge und Wertsachen übernimmt die Vermieter keine Haftung.

Gegenstände, die erfahrungsgemäß besonders diebstahlgefährdet sind (z.B. Diktiergeräte, Tonträger und ihre Wiedergabegeräte, Computer, Bücher), sind nach Dienstende unter Verschluss zu nehmen oder, falls geeignetes Mobiliar nicht zur Verfügung steht, möglichst so aufzubewahren, dass sie der Sicht entzogen sind.

Alle Diebstähle sind vom Betroffenen unverzüglich der Polizei fernmündlich und schriftlich anzuzeigen. Eine Durchschrift der Anzeige ist dem Vermieter zuzuleiten.

Das Anbringen von Plakaten, Spruchbändern, Transparenten, Wandzeitungen (Anschläge) ist nur an dafür ausgewiesenen Wandflächen bzw. Plakattafeln zulässig.

Vorsätzliche Beschmutzung von Innen- und Außenwänden, z.B. durch Beschriften mit Farbe, sind dem Beauftragten anzuzeigen; sie wird strafrechtlich verfolgt.

Für

- zum Aushang bestimmte Mitteilungen (Anschläge)
- das Errichten von Informations- und Werbeständen
- die Raumbenutzung zu Veranstaltungszwecken

sind Verfahrensregeln zu beachten, die vom Mieter mit dem Vermieter abzustimmen sind.

Besucher sollen die Gebäude und Außenanlagen nach Möglichkeit nur während der vom Beauftragten festzusetzenden Öffnungszeit betreten. Dienstgebäude sind, sofern keine anderen Regelungen ergangen sind, spätestens um 22.00 Uhr zu schließen.

Das Rauchen ist in den der Öffentlichkeit zugänglichen Räumen nicht gestattet. Dieses gilt auch für Büroräume mit Publikumsverkehr während der Öffnungszeiten. Die Beauftragten können bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs an geeigneten Stellen sogenannte Raucherzonen



nrichten, wenn sichergestellt ist, dass ein ausreichender Nichtraucherchutz gewährleistet ist und Aschenbecher in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

sammlungen von Geld und Unterschriften dürfen in Gebäuden nur mit Genehmigung des Beauftragten durchgeführt werden.

undsachen sind beim Hausmeister bzw. Beauftragten abzugeben. Sie werden dem Fundbüro Bremen zugeführt. Ein Anspruch auf Finderlohn besteht nicht.

## **2. Benutzung der Außenanlagen**

pkw, Motorräder, Mopeds, Mofas und Fahrräder des Mieters sowie von Besuchern sind so abzustellen, dass sie keine Gefahr oder Behinderung für den öffentlichen Verkehr darstellen. Insbesondere sind die Zufahrten zu Gebäuden aus Sicherheitsgründen freizuhalten.

Der Beauftragte ist berechtigt, widerrechtlich und verkehrsbehindernd abgestellte Fahrzeuge jeglicher Art auf Kosten des Halters zur Aufrechterhaltung eines reibungslosen Verkehrs abschleppen zu lassen.

Die Vermieter übernimmt keine Haftung für Schäden an Fahrzeugen, die widerrechtlich auf dem Gelände abgestellt sind.

## **3. Werbeanlagen und Warenhandel**

Das Anbringen oder Aufstellen von Werbeanlagen ist ausschließlich im Rahmen des zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Deutschen Städte Medien GmbH bestehenden Generalvertrages zulässig; der Verkauf von Waren, die Entgegennahme von Warenbestellungen zu gewerblichen Zwecken im Bereich der Mietsache ist informationspflichtig

Für die Aufstellung von Warenverkaufs- oder sonstigen Automaten ist im Vorfeld eine schriftliche Genehmigung des Vermieters einzuholen.

## **4. Schlüsselverwaltung**

Die Schlüsselverwaltung obliegt dem Beauftragten.

Über die Vergabe von Schlüsseln ist ein Nachweis zu führen.

Schlüssel werden mit der jeweils gebotenen zeitlichen Begrenzung an Bedienstete oder sonstige Mitarbeiter nur dann vergeben, wenn die Vergabe aus Gründen, die mit ihrer Tätigkeit zusammenhängen, unbedingt notwendig ist. Bei Personen, die das Gebäude ständig benutzen, können unter Beachtung der Sicherheit Schlüssel langfristig vergeben werden.

Die Weitergabe entliehener Schlüssel an Dritte ist nicht erlaubt.

Schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren. Etwaiger Verlust ist dem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für verlorene Schlüssel haftet der Schlüsselinhaber nach den gesetzlichen Vorschriften.

Sobald der Grund für die Vergabe eines Schlüssels entfällt, sind sämtliche Schlüssel umgehend zurückzugeben.

Für die Benutzung der Schlüssel zu den in einigen Gebäuden aufgestellten Garderobenschließfächern treffen die Beauftragten die hierzu notwendigen Regelungen.



## **5. Sicherheit**

Hinsichtlich der Gebäudesicherheit sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten, im Besonderen

- a. als Richtlinie für den Feuerschutz in landeseigenen und stadteigenen Gebäuden und Anlagen gelten die Bestimmungen der Brandschutzordnung. Die Umsetzung der Vorschriften obliegt den Beauftragten.
- b. für die Benutzung von Sälen mit 200 und mehr Sitzplätzen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten  
(Versammlungsstättenverordnung - V-Stätt VO -),

Die vorstehend genannten Bestimmungen sind durch den Beauftragten zur Einsichtnahme vorzuhalten. Hier können auch weitere Einzelheiten erfragt werden.

Die Vorrichtungen zur Unfallverhütung sind jederzeit gebrauchsfähig zu erhalten. Sie dürfen nicht beseitigt oder unwirksam gemacht werden. Das Fehlen von Schutzvorrichtungen, Mängel oder sonstige Unregelmäßigkeiten, die geeignet sind, einen Unfall herbeizuführen, sind unverzüglich dem Beauftragten und dem örtlichen Gebäudemanager zu melden.

Ein „Erste-Hilfe“-Kasten ist vom Mieter während der Dienstzeit im Gebäude zur Verfügung zu halten. An mehreren gut sichtbaren Stellen sind Hinweise anzubringen, wo sich ein Verbandskasten mit dem notwendigen Material befindet.

## **6. Inkrafttreten**

Vorstehende Hausordnung tritt mit einem gültigen Mietvertrag in Kraft.