

GEWERBEMIETVERTRAG

Nr. 1053.0056.003²

zwischen

der

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH,
Langenstraße 2, 28195 Bremen

als Vermieter

und der

Bremer Volkshochschule
Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen,
Faulenstr. 69, 28195 Bremen

als Mieter

Präambel

Die Parteien schließen unter Einbeziehung der diesem Vertrag beigegeführten Allgemeinen Vertragsbedingungen Gewerberaummietvertrag (nachstehend „AVB“) folgenden Mietvertrag über gewerbliche Räume:

1. Mietgegenstand

1.1 Vermietet werden im Objekt: Faulenstraße 67, 28195 Bremen

zur Benutzung folgende Räume/Flächen:

Mieteinheit - Nr.: 56

in den anliegenden Grundrissplänen rot umrandet.

Hauptnutzfläche Büro:
Stellplatz Nr. 23

ca. 345,80 m²

1.2 Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht barrierefrei im Sinne des § 4 BGG ist. Dieser Umstand ist dem Mieter bekannt.
Der Vermieter wird keine Umbauarbeiten am Gebäude vornehmen, die eine Barrierefreiheit herstellen.

2. Ausstattung der Mieträume und Nutzung

- 2.1 Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu folgenden Zwecken nutzen:
Die Mietfläche wird als Büro-, Neben- und Schulungsfläche für öffentliche Einrichtungen genutzt.
- 2.2 Die Mieträume sind renoviert und befinden sich in dem aus dem noch zu erstellenden Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand. Das Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Mietvertrages. Im Übrigen werden die Mieträume wie besichtigt zur Verfügung gestellt.
- 2.3. Der Mieter führt alle Umbaumaßnahmen in der Mietfläche selbständig und auf eigene Rechnung aus. Der Mieter verpflichtet sich außerdem sämtliche Umbauplanungen mit dem Vermieter abzustimmen und vom Vermieter genehmigen zu lassen. Nach Ende der Baumaßnahmen stellt der Mieter dem Vermieter alle den Umbau betreffenden Unterlagen zur Verfügung, insbesondere aktualisierte Grundrisspläne.
- 2.4 Der Mietvertrag wird zunächst für die Dauer von 5 Jahren geschlossen. Eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre kann vom Mieter einseitig ausgeübt werden. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien wie folgt:
Der Mieter ist zum Rückbau der Umbaumaßnahmen verpflichtet. Die Verpflichtung erlischt, sofern das Mietverhältnis bis zum 30.08.2025 oder darüber hinaus bestehen bleibt.
- 2.5 Das Mietobjekt ist mit einer Teeküche ausgestattet. Der Mieter übernimmt die technischen Einrichtungen (Küchengeräte und Schränke) in dem Zustand wie bei Übergabe vorgefunden. Instandhaltungen an diesen Einrichtungsgegenständen sind Sache des Mieters.
- 2.6 Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

3. Mietzeit / Kündigung

- 3.1 Die Mietzeit beginnt am 01.09.2015, und läuft zunächst für die Dauer von 5 Jahre.
- 3.2 Nach Ablauf der vereinbarten Festmietzeit erhält der Mieter ein einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages für einen weiteren Zeitraum von fünf Jahren. Dieses Optionsrecht kann nur schriftlich spätestens sechs Monate vor Beendigung des befristeten Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang der Erklärung beim Vermieter an.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 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**

4.1 Die monatliche Miete für den in Ziffer 1. beschriebenen Mietgegenstand beträgt ab dem 01.09.2015 monatlich:

für Bürofläche

Kaltmiete monatlich

Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebs- und Heizkosten gemäß Ziffer 6 und 7 der AVB (Anlage 1).

- a) Betriebskostenvorauszahlung
- b) Heizkostenvorauszahlung

Gesamtbetrag

- 4.2 Der Gesamtbetrag in Höhe von [REDACTED] monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats unter Angabe der Mietvertragsnummer kostenfrei auf das nachstehende Konto des Vermieters zu zahlen.

IBAN: DE29 2907 0050 [REDACTED] (SWIFT-BIC: DEUTDEHBXXX)

Nimmt der Mieter nicht am Lastschriftverfahren teil, gilt Ziffer 5 AVB.

- 4.3 Der Mietvertrag unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

5. Mietsicherheit

Entfällt

6. Wertsicherung

- 6.1 Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 um mehr als 10 % (Prozent) gegenüber dem Indexpunktstand per 01.09.2015 oder der jeweils letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 100 % (Prozent) der prozentualen Veränderung des Indexes.

Das Verlangen zur Änderung der Miete ist der anderen Vertragspartei schriftlich zuzustellen.

- 6.2 Sie wird wirksam ab Beginn des auf den Zugang des schriftlichen Anpassungsverlangens folgenden Monatsersten.
- 6.3 Die Parteien gehen davon aus, dass die Regelungen in 6.1 als genehmigt gelten und keiner Einzelgenehmigung bedürfen (§ 4 PreisklauselVO). Andernfalls werden sich beide Parteien nach besten Kräften darum bemühen, eine solche Einzelgenehmigung zu erhalten.

7. Sonstige Vereinbarungen

- 7.1 Benötigt der Mieter zusätzliche nicht schon zu Beginn der Mietzeit ausgehändigte Schlüssel, hat er diese auf eigene Kosten gegen schriftliche Empfangsbestätigung vom Vermieter anzufordern. Die an den Mieter ausgehändigten Schlüssel werden in dem bei der Übergabe des Mietobjektes anzufertigenden Übergabeprotokoll vermerkt. Sämtliche an den Mieter ausgehändigten Schlüssel sind nach Ablauf der Mietzeit unverzüglich zurückzugeben.
- 7.2 Die Müllgebühren werden direkt zwischen der BEB und dem Mieter abgerechnet. Sollte sich an diesem Verfahren etwas ändern, werden die Parteien eine neue Vorauszahlungsregelung treffen.

7.3 Der Mieter gibt die Mieträume unverzüglich nach Beendigung des Vertrages in einem renovierten Zustand an den Vermieter zurück.

7.4 Ergänzend zu diesem Vertrag gelten in der Reihenfolge ihrer Aufzählung:

- die Allgemeinen Vertragsbedingungen Gewerbemietvertrag (AVB) (Anlage 1)
- der Grundrissplan vor dem Umbau (Anlage 2)
- der Grundrissplan im geplanten Zustand (Anlage 2a)
- die Zusatzvereinbarung Müll (Anlage 3)
- die Hausordnung (Anlage 4)

sowie

- das Übergabeprotokoll (Anlage 5)

Der Mieter erklärt sich mit der Speicherung und Verarbeitung seiner Daten nach Maßgabe der Ziffer 18 AVB einverstanden.

Bremen, den 24.06.2015
WF
Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
dr. schaffel...ektiv
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bremen, den 23.6.2015
Bremel Volkshochschule
Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen
Fattienstraße 20
28195
VHS Volkshochschule Bremen

Anlagen:

- AVB (Anlage 1)
- der Grundrissplan vor dem Umbau (Anlage 2)
- der Grundrissplan im geplanten Zustand (Anlage 2a)
- Zusatzvereinbarung Müll (Anlage 3)
- Hausordnung (Anlage 4)

Nachtrag Nr. 1

zum Mietvertrag Nr. 1053.0056.002 vom 23./24.06.2015

Zwischen der

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH,
Langenstraße 2-4, 28195 Bremen

und der

Bremer Volkshochschule
Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen,
Faulenstr. 69, 28195 Bremen

wird folgender Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart:

zu Punkt 1 – Mieträume

1.1 Zum 01.11.2015 erhöht sich der bisherige Mietumfang um das 4. Obergeschoss, Mieteinheit Nr. 88

Vermietet werden im Objekt: Faulenstraße 67, 28195 Bremen

Mieteinheit - Nr.: 88 in den anliegenden Grundrissplänen rot umrandet

Hauptnutzfläche Mieteinheit 88: ca. 349,88 m²

Die Gesamtmietfläche erhöht sich somit ab dem 01.11.2015 auf insgesamt 695,68 m².

1.2 Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht barrierefrei im Sinne des § 4 BGG ist. Dieser Umstand ist dem Mieter bekannt. Der Vermieter wird keine Umbauarbeiten am Gebäude vornehmen, die eine Barrierefreiheit herstellen.

zu Punkt 2 - Ausstattung der Mieträume und Nutzung

2.1 Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu folgenden Zwecken nutzen:

Die Mietfläche wird als Büro-, Neben- und Schulungsfläche für öffentliche Einrichtungen genutzt.

- 2.2 Die Mieträume sind renoviert und befinden sich in dem aus dem noch zu erstellenden Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand. Das Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Mietvertrages. Im Übrigen werden die Mieträume wie besichtigt zur Verfügung gestellt.
- 2.3. Der Mieter führt alle Umbaumaßnahmen in der Mietfläche selbständig und auf eigene Rechnung aus. Der Mieter verpflichtet sich außerdem sämtliche Umbauplanungen mit dem Vermieter abzustimmen und vom Vermieter genehmigen zu lassen. Nach Ende der Baumaßnahmen stellt der Mieter dem Vermieter alle den Umbau betreffenden Unterlagen zur Verfügung, insbesondere aktualisierte Grundrisspläne.
- 2.4 Das 4. Obergeschoss wird analog dem 5. Obergeschoss zunächst bis zum 30.08.2020 angemietet. Eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre kann vom Mieter einseitig ausgeübt werden. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien wie folgt:
Der Mieter ist zum Rückbau der Umbaumaßnahmen verpflichtet. Die Verpflichtung erlischt, sofern das Mietverhältnis bis zum 30.08.2025 oder darüber hinaus bestehen bleibt.
- 2.5 Das Mietobjekt ist mit einer Teeküche ausgestattet. Der Mieter übernimmt die technischen Einrichtungen (Küchengeräte und Schränke) in dem Zustand wie bei Übergabe vorgefunden. Instandhaltungen an diesen Einrichtungsgegenständen sind Sache des Mieters.
- 2.6 Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

zu Punkt 3 - Mietzeit / Kündigung

- 3.1 Die Mietzeit für das 4. Obergeschoss beginnt am 01.11.2015, und läuft zunächst, analog der Mietzeit des 5. Obergeschosses, bis zum 30.08.2020.
- 3.2 Nach Ablauf der vereinbarten Festmietzeit erhält der Mieter ein einmaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages für einen weiteren Zeitraum von fünf Jahren. Dieses Optionsrecht kann nur schriftlich spätestens sechs Monate vor Beendigung des befristeten Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang der Erklärung beim Vermieter an.

zu Punkt 4 – Miete:

- 4.1 Die monatliche Miete für den in Ziffer 1. beschriebenen Mietgegenstand beträgt ab dem 01.01.2015 monatlich:

für die Büroflächen im 5. OG

für die Büroflächen im 4. OG

Kaltmiete monatlich

Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebs- und Heizkosten gemäß Ziffer 6 und 7 der AVB (Anlage 1).

- a) Betriebskostenvorauszahlung
- b) Heizkostenvorauszahlung

Gesamtbetrag

4.2 Der Gesamtbetrag in Höhe von € ist monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats unter Angabe der Mietvertragsnummer kostenfrei auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Nimmt der Mieter nicht am Lastschriftverfahren teil, gilt Ziffer 5 AVB.

4.3 Der Mietvertrag unterliegt nicht der Umsatzsteuer

Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Nr. 1053.0056.002 behalten weiterhin Ihre Gültigkeit und sind im gleichen Maße auf den Nachtrag Nr. 1 anwendbar.

Bremen, den 07.10.2015


Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bremen, den 5.10.2015


Volksnochschule Bremen
Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen

Anlagen:

- der Grundrissplan 4. OG vor dem Umbau (Anlage 1)

Vergabestelle
Focke Museum Bremen
Schwachhauser Heerstraße 240
28219 Bremen

Deutschland
Tel. 0421-69960011 Fax

Roger Kossann
Stader Straße 35
28205 Bremen

Datum	13.08.2015
Nachtragsvereinbarung Nr.	1
zu Auftrag Nummer	BA 2015-03
Auftrag vom	13.08.2015
Ansprechpartner	Her Kölle
Telefon	0421 69960011

Deutschland

Nachtragsvereinbarung

Baumaßnahme

Focke Museum Bremen

Schwachhauser Heerstraße 240, 28219 Bremen

Leistung

Reinigung, Archivierung und Transport von Museumsobjekten

- Bezug Mehr- und Minderkostenaufstellung des Auftragnehmers vom
 Nachtragsangebote des Auftragnehmers vom **13.08.2015**

- Anlagen 1. Vergütungszuordnung und -berechnung Nr. **1** vom **13.08.2015**
 2. Zweitfertigung dieser Nachtragsvereinbarung ¹
 3.

Vereinbarung:

Hiermit wird folgende Nachtragsvereinbarung getroffen; hierzu ergeben sich die geänderten bzw. neuen Preise zu den entsprechend betroffenen (Teil-)Leistungen/LV-Positionen aus der beigefügten Anlage 1, die Vertragsbestandteil wird.

- | | | | |
|----|---|-------|----------|
| 1. | Summe des erteilten Auftrags | _____ | € brutto |
| 2. | Summe bisheriger Änderungen | _____ | € brutto |
| 3. | Summe der bisherigen Gesamtvergütung | _____ | € brutto |
| 4. | Summe der zusätzlichen Vergütung nach Anlage 1 | _____ | € brutto |
| 5. | Summe neue Gesamtvergütung nach Anlage 1 | _____ | € brutto |

¹ Die Zweitfertigung dieser Nachtragsvereinbarung bitte unverzüglich unterschrieben zurücksenden.

