

MIETVERTRAG

Nr.: 460

Zwischen

EUROPARC DREILINDEN GmbH
Albert-Einstein-Ring 1
14532 Kleinmachnow

- "Vermieterin" -

und

Checkpoint Bravo e.V.
Erinnerungsstätte
Grenzkontrollpunkt Dreilinden /Drewitz
Bärlappsenke 2
14532 Kleinmachnow
vertreten durch den Vorsitzenden:
Herrn Dr. Peter Boeger
PA-Nr.: 2614159138

- "Mieter" -

Präambel:

Der Turm ist der letzte historisch-authentische Bauteil der einst größten Grenzübergangsstelle der DDR und heute einzigartiges Baudenkmal seiner Art im Land Brandenburg im EUROPARC Dreilinden. Die Grenzübergangsstelle Drewitz/Dreilinden war Teil eines unüberwindlichen Grenzregimes, das die Menschen in Deutschland voneinander trennte. Zugleich war die Grenze gefährliche Nahtstelle zwischen den hoch gerüsteten Militärblöcken in Ost und West. Hier wurden Menschen für ihren Freiheitswillen getötet, verletzt, verhaftet und erniedrigt. Am 9. November 1989 musste die Grenzübergangsstelle unter dem Druck der friedlichen Revolution gegen die SED-Diktatur für die Bürgerinnen und Bürger geöffnet werden und wurde so zu einem Ort der Freude und Hoffnung.

§ 1

Mietgegenstand

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin des EUROPARC Dreilinden (postalische Anschrift: 14532 Kleinmachnow). Die Vermieterin vermietet an den Mieter unter der postalischen Anschrift Albert-Einstein-Ring 45, 14532 Kleinmachnow, das Gebäude „Kommandantenturm“ (nachfolgend „Mietgegenstand“).
2. Die Lage des Mietgegenstandes sowie dessen Zuwege sind dem Mieter aufgrund des als **Anlage 1** bezifferten Lageplans bekannt. Die Größe sowie die Ausstattung und Ausführung des Mietgegenstandes sind dem Mieter aufgrund der Besichtigungen und eigener Gutachten (Anlage 4) bekannt. Die Angaben zur Flächengröße sowie zur Ausstattung und Ausführung dienen der Objektbeschreibung und gelten nicht als Zusicherung einer Eigenschaft.
3. Nicht mitvermietet sind die übrigen Flächen außerhalb des Mietgegenstandes. Die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen erfolgt durch die Vermieterin nach deren billigem Ermessen. Der Zugang des Mieters zum Mietgegenstand wird hierdurch nicht beschränkt.

Die Zuwegung zum Mietgegenstand über das öffentliche Grundstück der Gemeinde Kleinmachnow und das private Grundstück der Vermieterin erfolgt in Abstimmung zwischen Mieter, der Gemeinde Kleinmachnow und der Vermieterin. Gemäß Vorschlag des Mieters wird die Ausbildung eines wassergebundenen Fuß- und Fahrradweges zum Turm auf den entsprechenden öffentlichen und privaten Flächen durch den Mieter vorgenommen und die hierzu erforderlichen finanziellen Mittel durch ihn bereitgestellt bzw. bei den zuständigen öffentlichen Stellen beantragt.

Die rechtliche Sicherung der Zuwegung erfolgt durch Einräumung entsprechender Grunddienstbarkeiten im flächenmäßigen Umfang gemäß Anlage.

§ 2

Mietzweck

1. Der Checkpoint Bravo e.V. nutzt die Mietsache für Zwecke der historischen Aufarbeitung der SED-Diktatur und der Politischen Bildung. Der Mieter wird den Mietgegenstand für die Dauer des Mietvertrages als Begegnungs- und Ausstellungszentrum nutzen und abweichende Nutzungen, insbesondere solche zu Lagerzwecken und solche, die eine Gefahr für Personen und Sachen darstellen oder das Versicherungsrisiko erhöhen, unterlassen. Eine gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen. Jede Änderung des Nutzungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die jederzeit widerruflich ist. Die Vermieterin darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern oder widerrufen. Der Mieter haftet im Falle der Verletzung des Zustimmungsrechts, des

berechtigten Widerrufs und bei unzulässiger Nutzung für etwaige hierdurch entstandene Schäden.

2. Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin zur Änderung des Nutzungszweckes werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich etwaiger erforderlicher behördlicher Genehmigungen zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung dem Mieter auf seine Kosten obliegt.
3. Der Mieter wird alle behördlichen Genehmigungen, insbesondere solche, die mit seinem Betrieb und den Auflagen des Denkmalschutzes in Verbindung stehen, selbst, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einholen.
4. Soweit die Vermieterin wegen der Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter von Dritten (z.B. Behörden, Berufsgenossenschaften, Versicherungen) in Anspruch genommen wird, hat der Mieter die Vermieterin von allen dadurch entstehenden Kosten (auch Kosten der Rechtsverfolgung) im Innenverhältnis freizustellen.
5. Ein Konkurrenzschutz besteht nicht.

§ 3

Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2005.
2. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit von 25 Jahren und endet mit Ablauf des 30.04.2030. Das Mietverhältnis verlängert sich um weitere 10 Jahre, wenn eine der beiden Vertragsparteien der anderen Vertragspartei bis zum 31.10.2029 ankündigt, von dem Verlängerungsrecht Gebrauch zu machen. Die Ausübung der Option ist der anderen Seite mit Zugang zum 31.10.2029 durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen, das Datum des Poststempels maßgebend.
3. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall, dass der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt (§ 545 BGB), wird ausgeschlossen.

§ 4
Übergabe

1. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt am 29.04.2005.
- 2a. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zu dem gemäß vorstehend Ziffer 1 Satz 1 bestimmten Termin zu übernehmen.
- b. Die Vermieterin kann im Einzelfall gesondert die jederzeit widerrufliche Zustimmung dazu erteilen, dass der Mieter bereits vor Übergabe des Mietgegenstandes mit dem Einbau von Mieterleistungen und seinen Einrichtungen beginnen darf. Im Falle der Erteilung der Zustimmung sind die Tätigkeiten des Mieters im Einzelnen mit der Vermieterin abzustimmen. In diesem Fall ist vor Beginn der Mieterleistungen ein Übergabeprotokoll von beiden Parteien gemeinsam zu erstellen und zu unterzeichnen.
- c. Sofern der Mieter den Mietgegenstand bereits vor der Übergabe mit Zustimmung der Vermieterin nutzt (insbesondere in den unter vorstehend Buchstabe b genannten Fällen), stellt dies noch keine Übergabe des Mietgegenstandes dar.
3. Verzögert sich der gemäß vorstehend Ziffer 1 bestimmte Termin zur Übergabe des Mietgegenstandes, so bestimmen sich die Rechte beider Parteien nach den folgenden Regelungen:

Haben weder Vermieterin noch Mieter die Verzögerung zu vertreten, also insbesondere infolge von Streiks, Maßnahmen von hoher Hand oder Fällen höherer Gewalt, so verschiebt sich der Tag der tatsächlichen Übergabe des Mietgegenstandes entsprechend. Ansprüche des Mieters wegen der Verzögerung aufgrund dieser Ereignisse bestehen in diesem Fall nicht.
4. Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt, welches gemeinsam mit Anlage 2 den baulichen Zustand des Mietobjekts festhält und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.
5. Mit der Übergabe des Mietgegenstandes geht die Verkehrssicherungspflicht für den in Anlage 1 ausgewiesenen Mietgegenstand sowie für sämtliche ausschließlich vom Mieter genutzten Flächen auf ihn über. Soweit die Vermieterin wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Mieters von Dritten, auch von einem dritten Mieter, in Anspruch genommen wird, stellt der Mieter die Vermieterin hiervon frei.

§ 5
Mietzins

1. Der monatliche Mietzins beträgt: 00,00 € (Null)
2. Als Gegenwert für die langfristige, mietzinslose Nutzung ist der Mieter für die Erschließung, die Restaurierung, den Bestand und Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes organisatorisch und finanziell verantwortlich (Anlage 4).
3. Der Mieter ist verpflichtet, öffentlich rechtliche Auflagen bzgl. des Mietgegenstandes zu erfüllen. Sollte er dies nicht fristgemäß erledigen, ist die Vermieterin ohne weitere Nachfristsetzung berechtigt, die Erfüllung der Auflagen selbst vorzunehmen. Die Kosten hat der Mieter zu tragen, soweit die Maßnahmen in der Anlage 4 beschrieben sind
4. Die Vermieterin ist berechtigt, sich jährlich über die Erfüllung der Anlage 4 zu informieren und der Mieter hat der Vermieterin insoweit Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren und erforderliche Unterlagen vorzulegen.

§ 6
Betriebs- und sonstige Nebenkosten

1. Für die Betriebskosten, die im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand entstehen kommt der Mieter selbst auf.

§ 7
Untervermietung

1. Eine Untervermietung durch den Mieter ist grundsätzlich nicht gestattet.
2. Bei unberechtigter Untervermietung oder bei vertragswidriger Nutzung des Mietgegenstands durch den Untermieter kann die Vermieterin verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nach einer entsprechenden Aufforderung der Vermieterin nicht oder überlässt der Mieter wiederholt unberechtigt den Mietgegenstand einem Untermieter oder sonstigem Dritten, und zwar trotz einer zweimaligen schriftlichen Abmahnung (in einem Abstand von mindestens einer Woche), so kann die Vermieterin diesen Mietvertrag fristlos kündigen. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht besteht auch dann, wenn der Untermieter die Räume nicht spätestens 3 Monate nach der Kündigung des Untermietverhältnisses verlassen hat. Schadensersatzansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

§ 8 Innenausbau

1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter gemäß vorstehend § 1 Ziff. 2 zur Verfügung gestellt.
2. Die Beschaffung zusätzlicher Ausbauten, Einbauten, Einrichtungen sowie bauliche Veränderungen sind grundsätzlich Sache des Mieters. Zum Zweck der technischen Abstimmung des Innenausbaus bedürfen die Innenausbaupläne vor ihrer Ausführung der schriftlichen Genehmigung durch die Vermieterin sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Der Mieter hat die erforderlichen behördlichen Genehmigungen (insbesondere Baugenehmigungen) für zusätzliche Innenausbauarbeiten selbst und auf eigenes Risiko sowie auf eigene Kosten einzuholen.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den oder infolge von durch den Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, und hat die Vermieterin insoweit von allen Ansprüchen freizustellen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jegliche bauliche Veränderung unter Maßgabe des Denkmalschutzes zu dokumentieren und diese Dokumentation nach Beendigung der Bauarbeiten an die Vermieterin zu übergeben.

§ 9 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen Instandhaltung, Instandsetzung,

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie das Gebäude schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Im Abstand von maximal 3 Jahren finden gemeinsame Besichtigungen der Vertragspartner im Mietgegenstand statt, um den Zustand des Mietgegenstandes festzustellen. Der Zustand wird als „vertragsgemäßer Zustand“ in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag dokumentiert.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen in den ausschließlich von dem Mieter genutzten Räumen auf eigene Kosten und entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzes durchführen zu lassen. Schönheitsreparaturen sind nach Ablauf von 10 Jahren, gerechnet ab der jeweils jüngsten Schönheitsreparatur bzw. ab Mietvertragsbeginn, fachmännisch durchzuführen. Zu diesem Zwecke finden in den Jahren 2014, 2024 und zum Ende der Mietvertragslaufzeit gemeinsame Begehungen des Mietgegenstandes statt an

denen Vertreter beider Vertragsparteien teilnehmen. Im Ergebnis dieser Besichtigung wird der Umfang der Schönheitsreparaturen – abgestimmt mit den Auflagen der Denkmalschutzbehörde – festgelegt.

4. Der Mieter hat Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.
5. Kommt der Mieter einer nach den vorstehenden Bestimmungen bestehenden Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und Reparaturen auch innerhalb einer ihm von der Vermieterin gesetzten Nachfrist nicht nach, so hat die Vermieterin das Recht, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten vornehmen zu lassen.
- 6a. Der Mieter lässt alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen des Mietgegenstands auf eigene Kosten ausführen, ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt.
- b. Das Glasbruchrisiko liegt beim Mieter.
- c. Der Mieter ist selbst und auf eigene Kosten für die Wartung an selbsteingebrachten technischen Anlagen in und am Gebäude verantwortlich.
7. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen haftet der Mieter gegenüber der Vermieterin für alle Schäden, die von ihm, seinen Vereinsmitgliedern, Angestellten, Mitarbeitern, Lieferanten oder Besuchern verursacht werden, es sei denn, den Mieter oder den Dritten trifft kein Verschulden.
8. Bei Durchführung aller Arbeiten hat der Mieter Rücksicht auf die Belange der anderen Mieter und Grundstückseigentümer zu nehmen.
9. Jeden Schaden am Mietgegenstand hat der Mieter unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Mieter zum Ersatz des daraus der Vermieterin oder Dritten entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 10

Modernisierung und bauliche Veränderungen

1. Dem Mieter ist bekannt, dass der Europarc-Komplex mit seinen Außenanlagen und Gebäuden in Anpassung an die jeweiligen Marktbedingungen weiter ausgebaut wird. Die Vermieterin behält sich dementsprechend bauliche Veränderungen außerhalb des Mietgegenstandes ausdrücklich vor.
- 2a. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstands aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen; die Vermieterin wird den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten jedoch vorher mit

dem Mieter abstimmen, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Betriebes des Mieters möglichst zu vermeiden. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietgegenstands zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

- b. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstands, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb des Mieters nur unwesentlich beeinträchtigen.

§ 11

Werbung, Hinweisschilder

1. Namens-, Firmen- und/oder Hinweisschilder am Gebäude, dem Parkgelände oder an sonstigen Stellen im Gesamtkomplex des EUROPARC's werden von der Vermieterin einheitlich gestaltet und angebracht. Die Vermieterin wird die Wünsche des Mieters berücksichtigen, es sei denn, eine einheitliche Gestaltung lässt dies nicht zu. Dem Mieter steht die Gestaltung und Anbringung sowie die Anbringung sonstiger Werbung grundsätzlich nicht zu. Es steht im freien Ermessen der Vermieterin, in Ausnahmefällen von diesem Grundsatz abzuweichen, insbesondere Werbung an der Außenfassade zuzulassen.
2. Die im Zusammenhang mit von dem Mieter bestellten Maßnahmen nach vorstehender Ziffer 1. entstehenden Kosten trägt der Mieter.

§ 12

Versicherungen

1. Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen und den Verlust der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Ein-, Um- und Ausbauten, zu versichern. Hinsichtlich der Versicherungsobliegenheit des Mieters bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Das Glasbruchrisiko liegt bei dem Mieter.
2. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, für die Laufzeit des Mietvertrags aufrechtzuerhalten und auf Verlangen der Vermieterin jederzeit und unverzüglich nachzuweisen:
 - a. eine Einbruchs-, Sturm-, Diebstahl-, Glasbruch- und Feuerversicherung sowie eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die von der Mieterin eingebrachten Gegenstände, insbesondere ihre Einbauten;

- b. eine Betriebsunterbrechungs- sowie Haftpflichtversicherungen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang.
3. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die vorgenannten Versicherungen abzuschließen und dem Mieter in Rechnung zu stellen. Dies gilt auch, wenn die Versicherungsdeckung infolge von Ein-, Um- und Ausbauten nicht mehr ausreicht. In diesem Fall ist die Vermieterin berechtigt, zur Wertschätzung der zu versichernden Ein-, Um- und Ausbauten auf Kosten des Mieters einen Sachverständigen heranzuziehen, es sei denn, der Mieter weist auf vorherige Anforderung der Vermieterin dieser die Kosten durch Vorlage aussagekräftiger Unterlagen (z.B. Kostenvoranschläge, Rechnungen) nach.
4. Die Vermieterin ist verpflichtet, übliche Gebäudeversicherungen für das Gebäude und den Gesamtkomplex (Feuer-, Sturm- und Leitungswasser) sowie eine Gebäudehaftpflicht- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 13

Betriebsunterbrechung

1. Für den Fall, dass das Gebäude oder der Mietgegenstand vollständig zerstört oder beschädigt werden, ohne dass dies von einer der Parteien zu vertreten wäre und hierdurch der Mieter den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten kann, ruht die Pflicht der Vermieterin zur Gebrauchsgewährung. Der Mieter ist erst dann berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Vermieterin dem Mieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach einer entsprechenden Betriebsunterbrechung mitgeteilt hat, dass sie den Mietgegenstand wiederherstellen werde, oder die Vermieterin erklärt hat, dass sie den Mietgegenstand nicht wiederherstellen werde. Die Vermieterin hat sich innerhalb einer angemessenen Frist über ihre Absicht zu erklären.
2. Vorstehend Ziffer 1 gilt entsprechend bei überwiegender Zerstörung (mehr als 50 %) des Gebäudes oder des Mietgegenstandes wenn der Mieter aufgrund der überwiegenden Zerstörung den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb nicht aufrechterhalten kann. Andernfalls ruhen bei überwiegender Zerstörung die unter vorstehend Ziffer 1 genannten Pflichten von Vermieterin und Mieter nur anteilig. Die Vermieterin ist auch bei überwiegender Zerstörung nicht zur Wiederherstellung des Mietgegenstands verpflichtet.
3. Hat der Mieter die teilweise oder vollständige Zerstörung des Mietgegenstands oder des Gebäudes zu vertreten, wird die Vermieterin von ihrer Leistungspflicht befreit. Ist die Zerstörung oder Beschädigung ausschließlich im Obhutsbereich des Mieters

entstanden, so hat er zu beweisen, dass die Beschädigung nicht von ihm oder von Personen, für die er eintreten muss, verursacht und verschuldet worden ist.

4. Die Vermieterin ist berechtigt, das Gebäude (auch den Mietgegenstand) aus Sicherheitsgründen räumen zu lassen und den Zugang zum EUROPARC und zum Gebäude (und auch zu dem Mietgegenstand) vorübergehend sperren zu lassen. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Mietminderung steht dem Mieter in einem solchen Fall nicht zu, es sei denn, diese Maßnahmen beruhen auf von der Vermieterin zu vertretenden Umständen.

§ 14

Haftung der Vermieterin

1. Die Vertragsparteien haften nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt, Aufruhr, Kriegs- und Naturereignisse oder sonstige von ihnen nicht zu vertretende Vorkommnisse (z.B. Streik, Aussperrung, Demonstration, Verkehrsstörung, Brand) verursacht worden sind. Soweit hierdurch das Mietobjekt vollständig oder teilweise zerstört wird, werden beide Parteien von ihren Leistungspflichten befreit. Die Vermieterin ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, den Mietgegenstand wiederherzustellen.
- 2a. Verletzt die Vermieterin schuldhaft eine vertragswesentliche Pflicht, so haftet sie für den dadurch entstehenden Schaden. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung der Vermieterin auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des typischen oder vorhersehbaren Schadens beschränkt.
- b. Bei der Verletzung sonstiger Pflichten (vertragliche Nebenpflichten) haftet die Vermieterin nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- c. Die Vermieterin haftet in dem Umfang, wie ihr Verschulden im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.
- d. Die Vermieterin haftet dem Mieter für anfängliche Mängel der Mietsache nicht auf Schadensersatz.
3. Soweit die Haftung der Vermieterin nach den vorstehenden Bestimmungen ausgeschlossen bzw. beschränkt ist, gilt dies gleichermaßen für Ansprüche gegen Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen der Vermieterin und/oder gegen mit ihr verbundene Unternehmen.
4. Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung der Vermieterin nach den vorstehenden Ziffern gilt nicht, wenn und soweit der Vermieterin aufgrund des jeweiligen Mangels oder der jeweiligen Pflichtverletzung Ansprüche gegen die an der Planung und Herstellung des Gebäudes beteiligten Unternehmen zustehen. Die Vermieterin ist verpflichtet, dem Mieter im Schadensfall hierüber Auskunft zu erteilen.

§ 15

Betreten des Mietgegenstands durch die Vermieterin

1. Der Mieter gestattet der Vermieterin bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Mietgegenstands während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Anmeldung und in Abstimmung mit dem Mieter zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes des Mietgegenstands sowie der Feststellung eventuell notwendiger Ausbesserungsarbeiten.
2. Der Mieter gestattet außerdem der Vermieterin bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Mietgegenstands während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Anmeldung und in Abstimmung mit dem Mieter, um
 - a. festzustellen, ob der Mieter seine Verpflichtungen nach diesem Vertrag erfüllt.
 - b. die von der Vermieterin vorzunehmenden Reparaturarbeiten, Reparaturarbeiten an angrenzenden Räumlichkeiten oder technischen Einrichtungen, Reparaturarbeiten, Veränderungen oder Verbesserungen an sonstigen Teilen des Gebäudes durchzuführen. Dies gilt stets mit der Maßgabe, dass die Arbeiten so durchgeführt werden, dass sie den Betrieb des Mieters so wenig wie möglich beeinträchtigen.
3. Die Vermieterin ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietgegenstand auf ihr geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietgegenstand zu verschaffen, wobei als vereinbart gilt, dass ein derartiges Betreten des Mietgegenstandes weder als Hausfriedensbruch noch als verbotene Eigenmacht anzusehen ist. Ein Notfall liegt insbesondere vor, wenn Gefahrenverzug für Sachen oder Personen besteht und anzunehmen ist, dass die Gefahr vom oder aus dem Mietgegenstand herrührt. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mieter unverzüglich unter Angabe der Zeit, der Personen, die Zutritt hatten, und des besonderen Anlasses schriftlich zu informieren.

§ 16

Kündigung

1. Die Vermieterin kann diesen Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
 - a. der Mieter, trotz schriftlicher Abmahnung der Vermieterin, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstands fortsetzt, der die Rechte der Vermieterin nicht nur geringfügig verletzt, wenn sie einem Dritten den Gebrauch des Mietgegenstandes unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt den Mietgegenstand gefährdet oder vor Ablauf der Mietzeit nur unvollständig nutzt oder räumt oder den Mietgegenstand nicht im Einklang mit dem Charakter des Gebäudes nutzt.

- b. eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens des Mieters vorliegt, die die Durchsetzung der Ansprüche der Vermieterin gefährdet (bspw. bei nachhaltigen Pfändungen oder sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen).
 - c. über das Vermögen des Mieters die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird, der Mieter eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder hierzu ein Haftbefehl ergangen ist.
 - d. der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und dies die Rechte der Vermieterin nicht nur geringfügig verletzt.
 - e. der Mieter trotz schriftlicher Nachfristsetzung seine Verpflichtung zur Übernahme des Mietgegenstandes gemäß § 4 nicht erfüllt.
 - f. gegen die Voraussetzungen gemäß vorstehend § 9 verstoßen wird
 - g. der Mieter seiner Verpflichtung nach § 5 Punkt 2-4 trotz Abmahnung durch die Vermieterin nicht fristgerecht nachkommt
2. Wenn der Mieter nicht bis zum 30.06.2008 gemäß Anlage 4 seinen Verpflichtungen nachgekommen ist, dann steht der Vermieterin ein Sonderkündigungsrecht zu, wobei der Mieter innerhalb einer Schonfrist bis zum 31.12.2008 seine Verpflichtungen gemäß Anlage 4 noch erfüllen kann.

§ 17

Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie die technischen Anlagen nach Beendigung des Mietverhältnisses in handwerksgerecht renoviertem Zustand – den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung tragend - und vollständig geräumt zurückzugeben. Einrichtungen oder Einbauten, mit denen der Mieter den Mietgegenstand versehen hat, hat der Mieter zu entfernen, wenn nicht die Vermieterin zuvor schriftlich ihr Einverständnis mit dem Verbleib im Mietgegenstand erklärt hat. Ersatzansprüche des Mieters gegenüber der Vermieterin für verbleibende Einrichtungen oder Ein-, Um- oder Ausbauten sind ausgeschlossen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin, so haftet der Mieter auch für alle der Vermieterin hierdurch entstandenen Schäden.
3. Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstands schuldhaft verzögert, so haftet der Mieter der Vermieterin für alle hierdurch entstandenen Schäden. Dem Mieter bleibt der Nachweis, dass kein oder ein nur geringer Schaden entstanden ist, vorbehalten.
4. Bei Auszug des Mieters aus dem Mietgegenstand wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, welches von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Etwaige vorhan-

dene Mängel, noch auszuführende Restarbeiten oder sonstige offene Leistungsverpflichtungen der Vertragsparteien sind in diesem Übergabeprotokoll festzuhalten. Auch hierbei ist den Auflagen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

§ 18 Sonstiges

1. Im Falle einer Veräußerung des Gebäudes oder Teilen davon ist eine Haftung der Vermieterin gemäß §§ 578, 566 Abs. 2 BGB für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag durch den Erwerber ausgeschlossen.
2. Die Vermieterin hat eine Fremdfirma mit dem laufenden Betrieb und der Verwaltung des Gewerbeparks beauftragt. Diese ist bevollmächtigt, als Verwalter im Namen der Vermieterin zu handeln.
3. Ändert der Mieter seine Anschrift, seine Rechtsform oder sonstige für diesen Vertrag relevanten Angaben, ist er verpflichtet, diese der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.
4. Sämtliche in diesem Vertrag vorgesehenen Erklärungen, Mitteilungen, Anträge oder Genehmigungen beider Vertragsparteien bedürfen der Schriftform.
5. Der Mieter ist verpflichtet, alle 3 Jahre schriftlich nachzuweisen, dass er als gemeinnützig anerkannt ist.

§ 19 Nebenabreden und Vertragsänderungen

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung des Schriftformerfordernisses oder den Verzicht hierauf.
2. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1 und 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrags, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 20

Übertragung von Rechten

1. Der Mieter kann seine Rechte aus diesem Vertrag und aus etwaigen Untermietverträgen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin übertragen.
2. Bei der Veräußerung/Übergabe des gesamten Besitzes des Vereines oder Teilen des Geschäftsinhaltes des Mieters geht dieser Mietvertrag auf den Rechtsnachfolger des Mieters über, falls die Vermieterin dem zuvor schriftlich zustimmt.
3. Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen anderen zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet die Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus.

§ 21

Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten wegen dieses Vertrages oder aus diesem Vertrag ist als ausschließlicher Gerichtsstand Potsdam vereinbart.

§ 22

Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird für jede Partei einmal ausgefertigt.

§ 23

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein oder werden, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem inhaltlichen Sinn möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

RG

dc

§ 24

Zum Vertrag gehörende Unterlagen

- Anlage 1: Lageplan des Mietgegenstandes
- Anlage 2: Ist-Zustand des Mietgegenstandes (5 Fotos)
- Anlage 3: Satzung und Amtsgerichtseintrag des Mieters
- Anlage 4: Übersicht über die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (Soll-Zustand des Mietgegenstandes)

Kleinmachnow 13.4.05

....., den

Kleinmachnow, den 13.4.2005

Uow

Mieterin
Verein „Checkpoint Bravo“
Dr. Peter Boeger

Europarc Dreilinden GmbH
Albert-Einstein-Ring 1 · 14532 Kleinmachnow

Vermieterin
Europarc Dreilinden GmbH
P. Klauss W. Brümmer

U

etc

