

Mietvertrag
über den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage,
Stellplätzen und Außenanlagen

Zwischen

HOCHTIEF AG vorm. Gebr. Helfmann
Hauptniederlassung Rheinland
Geschäftsstelle Koblenz
Mainzer Straße 75 - 77
56075 Koblenz
vertreten durch die Geschäftsstellenleitung,



- nachfolgend "Vermieter" genannt -

und dem

Land Rheinland-Pfalz
vertreten durch das Ministerium der Finanzen
dieses vertreten durch Herrn Ministerialrat [REDACTED]
Kaiser-Friedrich-Straße 1
55116 Mainz

- nachfolgend "Mieter" genannt -

wird der nachfolgende Vertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter wird Eigentümer der nachstehend aufgeführten Grundstücksfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 6.050 m².

Straße: Gelände der ehemaligen Boelcke-Kaserne, Südwest-Ecke
Ort: Koblenz
Gemarkung: Koblenz
Flur: 4 Flurstück: 23 / 18 (teilweise)

Die genaue Lage dieser Grundstücksflächen ist auf der diesem Vertrag beigefügten Ablichtung der Flurkarte (Anlage 2.1) kenntlich gemacht. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

- (2) Der Vermieter beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein Bürogebäude zu errichten und komplett - einschließlich Außenanlagen - zur Nutzung als Bürogebäude für Behördenzwecke des Landes Rheinland-Pfalz an den Mieter zur Unterbringung der Zentralen Besoldungs- und Versorgungsstelle der Oberfinanzdirektion Koblenz (ZBV) zu vermieten.

Das Mietobjekt umfaßt auch ca. 210 PKW-Einstellplätze in der Tiefgarage, sowie Außenanlagen, Zuwegungen und ca. 20 oberirdische Besucherstellplätze.

§ 2 Mietobjekt, Mietfläche und Rücktrittsrechte

- (1) Ausstattung, Fläche und Zuschnitt des Mietgegenstandes ergeben sich für beide Parteien verbindlich und abschließend aus den folgenden, diesem Vertrag als wesentliche Vertragsbestandteile beigefügten Unterlagen:

- Raumbedarfsplan vom 29.11.1996 incl. Raumzuordnungsplan (Anlage 8)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 200 (Anlagen 1.1 - 1.8)
- Lageplan (Anlage 2.1) und Stellplatznachweis (Anlage 2.2)
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 3.1) mit Raumbuch (Anlage 3.2)
- Aufmaßregelung (Anlage 4)
- Zusammenstellung der Mietflächen (Anlage 6)

- (2) Zwischen Vermieter und Mieter werden die Bauzeichnungen nach Vorlage der Pläne im Maßstab 1 : 100 abgestimmt und als Ergänzung dem Mietvertrag als weitere Anlagen beigefügt. Die Vertragsparteien haben die Absicht, diesen Planungsstand schnellstmöglich zu erreichen.
- (3) Das Mietobjekt gemäß Absatz (1) umfaßt das gesamte Gebäude einschließlich Außenanlagen und hat eine mietpreisbestimmende Mietfläche von 10.800 m².
- (4) Der Vermieter wird ein genaues Aufmaß der Mietflächen gemäß Aufmaßregelung (Anlage 4) nach Fertigstellung veranlassen.
- (5) Der Vermieter verpflichtet sich, die Räume entsprechend den in Absatz (1) genannten Unterlagen schlüsselfertig zu erstellen und an den Mieter zu vermieten.
- (6) Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, ab dem Übergabezeitpunkt gemäß § 8 die Räume anzumieten.
- (7) Abweichungen von der Baubeschreibung aufgrund behördlicher Auflagen oder Abweichungen, die die Eignung für den vertragsgemäßen Gebrauch nicht beeinträchtigen, sind zulässig.
- (8) Die Gewährleistung des Vermieters beschränkt sich auf die Eignung des Mietobjektes für den vertragsgemäßen Gebrauch nach § 1 Abs. 2 des Vertrages. Sind darüber hinaus für spezielle Nutzungswünsche des Mieters behördliche Erlaubnisse oder sonstige Erfordernisse notwendig, so werden diese von dem Mieter auf eigene Kosten beschafft bzw. geschaffen.
- (9) Sonderwünsche des Mieters sind nur gültig, wenn hierüber eine schriftliche Vereinbarung getroffen wird. Auf Seiten des Mieters ist nur das Ministerium der Finanzen zum Abschluß entsprechender Vereinbarungen befugt, wenn hierdurch Kosten oder Terminverzögerungen ausgelöst werden können.

Terminverzögerungen aufgrund von Sonderwünschen des Mieters bedingen eine entsprechende Verlängerung des Übergabetermins der Mietsache. Sonderwünschen des Mieters wird der Vermieter nur zustimmen, wenn sie die Herstellung des Gebäudes nicht verzögern oder beeinträchtigen.

Soweit Leistungen, die in den in Absatz (1) aufgeführten Unterlagen enthalten sind, wegen der Ausführung von Sonderwünschen entfallen, werden sie dem Mieter zum Preis, den ihre Ausführung verursacht hätte - aber abzüglich der evtl. hierdurch verursachten Kosten -, gutgeschrieben. Die Abrechnung der Sonderwünsche nimmt der Vermieter vor. Wird die Ausführung eines Sonderwunsches schriftlich vereinbart, erstreckt sich diese Vereinbarung auch auf die zu erwartenden Mehrkosten und Einsparungen sowie eine eventuell zu erwartende Bauverzögerung.

Für die laufenden Abstimmungen während der Bauphase wird der Mieter einen entscheidungsbefugten Vertreter vor Ort benennen. Dieser ist jedoch nicht zur Vereinbarung von Sonderwünschen befugt, die Kostenerhöhungen oder Terminverzögerungen verursachen können.

- (10) Der Vermieter wird alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, das Mietobjekt - wie in den Vertragsunterlagen definiert - fristgerecht zu errichten. Er hat allerdings das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Kauf des Baugrundstücks nicht bis spätestens 31. Januar 1998 möglich ist oder die erforderliche Baugenehmigung versagt wird. In diesem Fall trägt jede Vertragspartei die ihr entstandenen bzw. entstehenden Kosten selbst. Schadensersatzansprüche entstehen hieraus nicht.

§ 3 Mietzins

- (1) Die monatliche Miete für die in § 2 beschriebenen Mietflächen und die PKW-Stellplätze beträgt:

Nutzungsart:	m ² bzw. Stück	DM pro m ² /Stück	DM gesamt pro Monat:
a) Büroflächen incl. zugehörige Verkehrs- und Funktionsflächen			
b) Keller- und Archivflächen			
c) Tiefgaragen-Stellplätze			
d) Außenanlagen und ca. 20 Besucherstellplätze			
Mietzins gesamt pro Monat	(Monatskaltmiete)	=	
Mietzins in Worten:			Deutsche Mark pro Monat.

- (2) Der Mietpreiskalkulation liegt eine Grundstücksfläche von 6.050 m² zu einem Kaufpreis von [REDACTED] DM pro m², sowie eine zu zahlende Sanierungsabgabe von [REDACTED] DM pro m² (insgesamt also [REDACTED] DM) zugrunde. Änderungen der Grundstücksgröße aufgrund der endgültigen Vermessung und / oder der genannten m²-Preise werden der in Absatz (1) genannten Monatskaltmiete wie folgt hinzu- oder abgerechnet:
"Änderungsbetrag x 6,1 % geteilt durch 12 = Hinzu- oder Abrechnungsbetrag".
- (3) Eine Anpassung des Mietzinses an die tatsächliche Mietfläche erfolgt nach Aufmaß bei Fertigstellung, wobei lediglich Abweichungen von mehr als 2,0 % nach oben oder unten eine Anpassung des hier vereinbarten Mietzinses an die tatsächlich festgestellte Fläche auslösen.

§ 4 Mietzinsanpassung

- (1) Die ersten 36 vollen Monate nach Übergabe des Mietobjektes bleiben indexfrei.
- (2) Nach Ablauf dieser Zeit verändert sich der Mietzins um 80 % der prozentualen Indexveränderung, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik Deutschland (auf Basis von 1991 = 100) amtlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit einem mittleren Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes um jeweils mehr als 10 % nach oben oder unten verändert.
Basis für die Berechnung der Indexveränderung ist zunächst der Indexstand bei Ablauf der indexfreien Zeit gem. Absatz 1, danach jeweils der Indexstand, der der letzten Mietzinsanpassung gemäß Absatz 2 zugrunde lag.
- (3) a) Ergibt sich durch eine Steigerung des Index dabei ein Mietzins pro m², der den ortsüblichen Mietzins für vergleichbaren Büroraum, Archivraum bzw. TG-Stellplatz (Vergleichsmiete incl. MwSt.) übersteigt, ist der Mieter berechtigt, die Miethöhe auf den ortsüblichen Mietzins zu begrenzen, nicht jedoch unter den bisher gezahlten Mietzins.
b) Ergibt sich durch eine Senkung des Index dabei ein Mietzins pro m², der den ortsüblichen Mietzins für vergleichbaren Büroraum, Archivraum bzw. TG-Stellplatz (Vergleichsmiete incl. MwSt.) unterschreitet, ist der Vermieter berechtigt, die Miethöhe auf den ortsüblichen Mietzins festzusetzen, nicht jedoch über den bisher gezahlten Mietzins.

Im Streitfalle ist die ortsübliche Miete durch einen Gutachter der örtlich zuständigen IHK als Schiedsgutachter zu ermitteln; anfallende Kosten werden zwischen den Mietparteien hälftig geteilt.

Die Mietparteien erklären, daß sie in diesem Fall den Gutachterwert akzeptieren. Dabei gelten jedoch folgende Einschränkungen:

- a) im Fall der Indexerhöhung ist Untergrenze der bisherige Mietzins, Obergrenze der Mietzins, der sich durch die streitige Indexanpassung gemäß Absatz (2) ergeben hätte;
- b) im Fall der Indexsenkung ist Obergrenze der bisherige Mietzins, Untergrenze der Mietzins, der sich durch die streitige Indexanpassung gemäß Absatz (2) ergeben hätte.

- (4) Die Mietzinsänderung gilt ab dem jeweils nächsten Monatsersten, der auf die schriftliche Mitteilung des Vermieters folgt.
- (5) Sollte der vorbezeichnete Index nicht fortgeführt werden, tritt an seine Stelle der ihn ersetzende Index.
- (6) Den Vertragsparteien ist bekannt, daß die vorstehende Wertsicherungsklausel der Zustimmung der zuständigen Landeszentralbank bedarf. Sie wird vom Vermieter eingeholt. Sollte sie versagt werden, ist die Klausel in eine zulässige Regelung umzudeuten, die dem wirtschaftlich beabsichtigten Zweck in geeigneter Weise am besten entspricht.

§ 5 Umsatzsteuer

- (1) Die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Gebäudeteilen an das Land ist umsatzsteuerfrei gem. § 4 Nr. 12 UStG. Da das Land in seiner hoheitlichen Tätigkeit nicht unternehmerisch tätig ist, kann der Vermieter auf diese Steuerfreiheit nicht verzichten (§ 9 UStG).

Damit kann auf den Nettomietzins keine Umsatzsteuer erhoben werden.

- (2) Ändert sich die Rechtslage dergestalt, daß der Vermieter auf die Umsätze aus diesem Vertrag Umsatzsteuer zahlen muß, ohne daß er einen entsprechenden Vorsteuerabzug (ggf. nachträglich) aus den anteiligen Herstellungskosten des Mietobjektes vornehmen darf, schuldet der Mieter ab dem Zeitpunkt der Rechtsänderung die Umsatzsteuer zusätzlich zum Mietzins gemäß § 3.

§ 6 Zahlung

- (1) Der Mietzins und die Vorauszahlungen für Neben-/Betriebskosten sind monatlich im voraus kostenfrei; - spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats - zur Zahlung auf ein noch zu benennendes Konto des Vermieters zu überweisen.
- (2) Für den Monat der Übergabe gilt je Kalendertag - ab dem Tag nach der Übergabe - 1/30 der Monatsmiete nebst Vorauszahlungen für Neben-/Betriebskosten als vereinbart.
- (3) Rückständige Zahlungen sind vom Fälligkeitstag an mit 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 8 % jährlich, zu verzinsen.
- (4) Der Mieter kann gegenüber der Mietzinsforderung Gegenansprüche nur aufrechnen, wenn die Gegenansprüche von dem Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Ein Minderungs- bzw. Zurückhaltungsrecht kann der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Ankündigung ausüben.

§ 7 Neben-/Betriebskosten

- (1) Neben dem Mietzins hat der Mieter die Betriebskosten (incl. Umsatzsteuer der Lieferanten und Nachunternehmer) gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (als Vertragsbestandteil in der Anlage 5) in der jeweils geltenden Fassung zu tragen bzw. zu erstatten.
Der Mieter hat zusätzlich die Kosten der Hausverwaltung zu tragen. Diese werden pro Jahr pauschal mit einem Betrag in Höhe von 2,3 % der Jahreskaltmiete vereinbart.
- (2) Die Betriebskosten werden soweit wie möglich direkt von den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit dem Mieter abgerechnet.
- (3) Der Vermieter rechnet die bei ihm anfallenden Neben- und Betriebskosten gemäß Absatz (1) kalenderjährlich ab und bestimmt hierbei nach billigem Ermessen die Abrechnungsperiode. Die erste Abrechnung erfolgt zum Ende des Kalenderjahres, in welchem die Mietzeit beginnt. Der Mieter kann die Abrechnungsunterlagen (Rechnungen) innerhalb

von vier Wochen nach Erteilung der Abrechnung bei dem Vermieter bzw. dessen Hausverwaltung einsehen. Danach ist ein etwaiger Nachzahlungsbetrag sofort fällig.

- (4) Erweisen sich die Vorauszahlungen nach Vorlage der Abrechnung als unzureichend oder überhöht, kann jede der Parteien eine Anpassung der Vorauszahlungen schriftlich verlangen. Für den Fall, daß infolge einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen bzw. Neueinführung von Gebühren, Beiträgen und Betriebskosten (z. B. durch bauliche Veränderungen oder gesetzliche Bestimmungen) eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, ist der Mieter nach Aufforderung durch den Vermieter verpflichtet, den entsprechenden anteiligen Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.
- (5) Der Mieter hat mit dem Mietzins monatliche Vorauszahlungen auf die Mietnebenkosten/Betriebskosten gemäß Absatz (1) zu zahlen.
Die monatlichen Vorauszahlungen werden zunächst festgelegt auf: 0,50 DM/m²/Monat.

§ 8 Mietdauer, Mietbeginn

- (1) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen, gerechnet ab Übergabe des Mietobjektes.
Dem Mieter wird eine Option auf die Verlängerung des Mietvertrages von zweimal jeweils 5 Jahren auf der gleichen Vertragsgrundlage eingeräumt. Er hat dem Vermieter spätestens 12 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich (mit Einschreibebrief) zu erklären, ob die Option ausgeübt wird.
- (2) Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht schriftlich (mit Einschreibebrief) durch eine der Vertragsparteien mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.
- (3) Die Übergabe ist spätestens für den 30. November 1999 vorgesehen, frühestens jedoch ab 1. Oktober 1999.
Bei Verzögerungen, bedingt durch
- Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung in einem an der Baudurchführung beteiligten Unternehmen,
 - höhere Gewalt,

- c) vom Arbeitsamt bestimmte oder anerkannte Schlechtwettertage,
 - d) Erteilung der Baugenehmigung nach dem 31.03.1998
- verlängert sich der Übergabetermin entsprechend der Dauer der Behinderung.
§ 2 Abs. 9 bleibt unberührt (spätere Übergabe aufgrund schriftlich vereinbarter Sonderwünsche mit Terminfolge).

- (4) Der Termin der Übergabe ist dem Mieter 8 Wochen vorher anzukündigen und 4 Wochen vorher endgültig (genau) zu benennen.
- (5) Wird ein Vorkaufsrecht oder eine Kaufoption zugunsten des Mieters vereinbart, wird hierüber ein gesonderter Vertrag geschlossen.

§ 9 Außerordentliche Kündigung

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis - außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen - fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit zwei Raten des vereinbarten Mietzinses im Verzug ist,
- Teilleistungen gelten nicht als Erfüllung -,
 - b) mit Vorauszahlungen und / oder Nachzahlungen auf die Mietnebenkosten / Betriebskosten in Höhe eines Betrages von über zwei Monatsmieten in Verzug ist,
 - c) von der Mietsache vertragswidrigen oder unangemessenen Gebrauch macht und dieses Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt.

Der Mieter haftet im Falle der außerordentlichen Kündigung des Vermieters bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall und alle Schäden, die der Vermieter dadurch erleidet, daß er das Mietobjekt anderweitig nicht sofort oder nur teilweise vermieten kann.

- (2) Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter das Mietobjekt an einen Dritten veräußert, gegen dessen Solvenz begründete Zweifel bestehen oder in dessen Person sonstige Gründe vorliegen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Mieter unzumutbar erscheinen lassen.

Kündigt der Vermieter dem Mieter eine beabsichtigte Veräußerung des Mietobjekts unter genauer Benennung des Erwerbers an, so kann der Mieter das hier vereinbarte außerordentliche Kündigungsrecht nur innerhalb von 8 Wochen ab Zugang der Mitteilung ausüben. Der Vermieter kann mit der gleichen Frist eine Bestätigung des Mieters verlangen, daß er das außerordentliche Kündigungsrecht im Fall des angekündigten Verkaufs nicht ausüben wird.

Für den Rechtsnachfolger des Vermieters besteht das hier vereinbarte außerordentliche Kündigungsrecht fort.

§ 10 Übergabe des Mietobjekts

- (1) An dem von dem Vermieter gemäß § 8 dieses Vertrages benannten Übergabetermin findet zwischen den Mietparteien die Übergabe der Mieträume statt.

Hierbei festgestellte Mängel werden in einem gemeinsamen Übergabeprotokoll (Muster in Anlage 7) festgehalten und in angemessener Frist vom Vermieter beseitigt.

Unwesentliche Mängel oder Restarbeiten berechtigen den Mieter nicht, die Übernahme der Mietsache zu verweigern. Sind einzelne Bereiche des Gesamtobjektes, die nicht Mietobjekt gem. § 2 sind, noch nicht fertiggestellt, kann der Mieter hieraus keine Rechte und Ansprüche ableiten; er ist insbesondere nicht berechtigt, die Übernahme zu verweigern, sofern die vertragsgemäße Nutzung der Mietsache dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- (2) Auf eigene Gefahr kann der Mieter, soweit die bauseitigen technischen Voraussetzungen gegeben sind und der Vermieter damit einverstanden ist, nach vorheriger förmlicher Teilübergabe, mit eigenen Einrichtungsarbeiten bereits vor der Endübergabe beginnen. Behinderungen und Störungen der Bauarbeiten des Vermieters müssen jedoch vermieden werden.

§ 11 Beendigung der Mietzeit und Rückgabe des Mietobjekts

- (1) Bei Beendigung der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt geräumt und sorgfältig gereinigt, in fachgerecht renoviertem Zustand, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, nach Ausführung der von dem Mieter durchzuführenden Arbeiten, mit sämtlichem Zubehör und allen Schlüsseln - auch solchen, die der Mieter nachfertigen ließ - dem Vermieter zu übergeben.

- (2) Die Räume werden bei Beendigung der Mietzeit von dem Vermieter oder dessen Beauftragten abgenommen. Über die Abnahme wird von den Vertragsparteien ein Protokoll angefertigt, in das sämtliche bei der Abnahme festgestellten Mängel aufzunehmen sind. Die in das Protokoll aufgenommenen Mängel gelten mit Unterzeichnung als vom Mieter anerkannt.
- Mängel, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, können vom Vermieter nur geltend gemacht werden, wenn sie bei der Abnahme, selbst bei sorgfältiger Besichtigung, nicht erkennbar waren. Erscheint der Mieter nicht zu dem vereinbarten Abnahmetermine, so gelten die vom Vermieter oder dessen Beauftragten festgestellten Mängel als anerkannt.
- (3) Bei der Abnahme müssen die vom Mieter zu beseitigenden Einbauten und Umbauten auf Wunsch des Vermieters beseitigt sein. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so darf der Vermieter noch vorhandene Gegenstände auf Kosten des Mieters beseitigen lassen. Eine Aufbewahrungspflicht besteht für den Vermieter nicht.
- (4) Betriebskosten hat der Mieter bis zum Ende der Mietzeit oder, falls dieser Zeitpunkt später liegt, bis zu seinem tatsächlichen Auszug zu tragen. Die Aufteilung der Betriebskosten findet pro rata temporis statt. Die Betriebskosten aus der Jahresabrechnung werden also durch die Anzahl der Monate geteilt, die der Mieter in der letzten Abrechnungsperiode im Besitz der Mietsache war. Eine gesonderte Betriebskostenabrechnung ist im Hinblick auf den Auszug des Mieters geschuldet.

§ 12 Untergang von Gebäudeteilen / Wiederaufbau

- (1) Der Vermieter haftet für die termingerechte Herstellung und Abnahme aller Bauteile im Sinne der §§ 8 und 10 dieses Vertrages. Darüber hinaus bestehen keine Verpflichtungen, vor allem nicht im Falle des Untergangs infolge höherer Gewalt.
- (2) Bei Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag an, es sei denn, der Mieter hat das Schadensereignis zu vertreten.
- Sind nur Teilflächen der Mietfläche zerstört und die übrigen Flächen verwendbar, so entfällt die Leistungspflicht nur anteilig, es sei denn, die Nutzung der noch verwendbaren Mietflächen hat für den Mieter kein wirtschaftliches Interesse.

- (3) Im Falle des Untergangs der Mietsache ist der Vermieter verpflichtet, das Gebäude wieder aufzubauen, wenn ihm das wirtschaftlich (unter Berücksichtigung der verbleibenden Festmietzeit und eventueller Versicherungsleistungen) zuzumuten ist.
- (4) Der Mietvertrag wird fortgesetzt, wenn die Räumlichkeiten wieder hergestellt oder in den Zustand versetzt sind, der eine ungehinderte Weiterführung des Betriebes des Mieters ermöglicht.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, daß ein Untergang auch dann vorliegt, wenn zwar die Mietsache selbst nicht oder nur geringfügig beschädigt ist, das Gesamtobjekt jedoch in einem Umfang zerstört ist, daß der Vermieter sich berechtigterweise gegen einen Wiederaufbau entscheidet. Schadenersatzansprüche des Vermieters bei Verschulden des Mieters bleiben unberührt.

§ 13 Heizung, Unterhaltung und Wartung technischer Einrichtungen

- (1) Für den Betrieb von Heizungs- und Warmwasseranlagen sorgt der Mieter selbst.
- (2) Der Vermieter schließt in Abstimmung mit dem Mieter die für die technischen Einrichtungen erforderlichen Wartungsverträge im Namen und für Rechnung des Mieters ab.

§ 14 Haftung für den Zustand des Mietobjektes

- (1) Haftung des Vermieters:
 1. Für den Ausfall von geschuldeten Leistungen des Vermieters aufgrund von Streik, höherer Gewalt oder aus sonstigen Gründen, die der Vermieter nicht abwenden kann oder soweit dem Vermieter eine Erbringung dieser Leistungen nicht zugemutet werden kann, stehen dem Mieter weder Schadenersatz- noch Minderungsansprüche zu. Dies gilt insbesondere für den Ausfall von Wasser, Elektrizität, Brennstoffen etc. und Folgen hieraus. Die Versicherung der eingebrachten Gegenstände des Mieters sowie sich daraus ergebender Risiken ist Sache des Mieters.

2. Nach Mietbeginn auftretende Geschäftsbehinderungen, insbesondere durch Straßen-, Grundstücks-, Reparatur- oder Bauarbeiten, begründen keine Ansprüche auf Mietminderung, Kündigung oder Schadenersatz; es sei denn, Bauarbeiten im oder am Gebäude beeinträchtigen die Nutzung der Mietsache erheblich.
3. Für Gebrauchshindernisse aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen haftet der Vermieter nicht, soweit die Gebrauchshindernisse ihre Ursache in der Person des Mieters oder in der Art des beabsichtigten oder durchgeführten Nutzungszwecks haben. Sind insoweit öffentlich-rechtliche Benutzungshindernisse durch bauliche Maßnahmen zu beseitigen, hat diese der Mieter auf seine Kosten durchzuführen, soweit ihm dies im Hinblick auf die Restlaufzeit des Mietvertrages zugemutet werden kann.

(2) Haftung des Mieters:

1. Bei der Nutzung des Mietobjektes hat sich der Mieter so zu verhalten, daß das Mietobjekt in einem verkehrssicheren und vertragsgemäßen Zustand bleibt.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere auch wegen fahrlässigem oder unsachgemäßem Gebrauch von Installationen, Aggregaten, Versorgungs- und Abflußleitungen etc. (z. B. Leitungsverstopfungen) oder durch Unterlassen gebotener Vorkehrungen (z. B. gegen Frost).
3. Der Mieter hat Schäden, für die er nach Nr. 2 eintreten muß, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung in angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter, vorbehaltlich weiterer Ansprüche, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
4. Schäden an und im Mietobjekt sowie an technischen Einrichtungen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen, durch seine Betriebsangehörigen, Kunden, Lieferanten, Handwerker oder sonstige Besucher verursacht werden. Der Beweis für das Nichtverschulden obliegt dem Mieter.

6. Der Mieter haftet bei einer schuldhaften Verletzung seiner Anzeigepflicht, wenn der Vermieter wegen unterbliebener unverzüglicher Mängelanzeige die ihm gegen Dritte (insbesondere Baufirmen) zustehenden Gewährleistungsansprüche nicht rechtzeitig geltend machen kann.
7. Tritt ein Schaden in den vermieteten Räumen auf, zu denen der Vermieter kein regelmäßiges Zugangsrecht hat, so obliegt dem Mieter im Zweifelsfall der Nachweis, daß ihn ein schuldhaftes Verhalten an der Schadensursache nicht trifft.
8. Der Mieter haftet unabhängig von seinem Verschulden für Schäden:
 - an den Sanitärobjekten (WC-Schüssel, Spülkasten, Waschbecken, Urinale)
 - an Innenverglasungen innerhalb des Mietobjekts.

§ 15 Versicherungen

Der Vermieter verpflichtet sich, das Gesamtobjekt insbesondere gegen folgende Schadensrisiken zu versichern:

Feuer-, Hagel-, Leitungswasser-, Sturm-, Erdbeben- und Glasbruch.

Darüber hinaus schließt er eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ab.

§ 16 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des gesamten Mietobjekts - einschließlich der Zuwegungen, Treppen- und Eingangsbereiche, Außenanlagen und Stellplätze - sowie öffentlich zugänglicher Bürgersteige (im gesetzlichen Umfang), soweit sie nur für die Zwecke des Mieters dienen bzw. auf seinen Wunsch errichtet wurden.
- (2) Der Mieter stellt insoweit den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei.

§ 17 Bauliche Veränderungen und Instandhaltung durch den Vermieter

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, in seinen Mieträumen die Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten durch die das Objekt erstellenden Baufirmen zu dulden, ohne deswegen Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen zu können.
- (2) Der Vermieter darf Mängelbeseitigungen, Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die der Erhaltung, der Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden dienen oder zur Erhaltung der Sauberkeit notwendig und zweckmäßig sind, unabhängig von der Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Arbeiten weder behindern noch verzögern. Der Mieter ist rechtzeitig vor der Durchführung der Maßnahmen zu informieren.
Der Mieter kann hierfür weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, es sei denn, daß der Gebrauch der Mietsache (ggf. zum Teil) wesentlich beeinträchtigt oder ausgeschlossen wird.
- (3) Der Vermieter ist gehalten, bei der Durchführung der Arbeiten dafür zu sorgen, daß die betrieblichen Belange des Mieters berücksichtigt werden und eine Beeinträchtigung des ordnungsgemäßen Betriebes möglichst gering gehalten wird.
- (4) Die Instandhaltung an Dach und Fach obliegt dem Vermieter.

§ 18 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen

- (1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in den vermieteten Räumen und den vorgelagerten Verkehrsflächen (Böden, Wände, Decken) trägt allein der Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das fachgerechte Tapezieren und/oder Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohren, der Innentüren, der Fenster, der Abschlußtüren und der Fußleisten. Lt. [REDACTED] auch die Erneuerung Teppichboden [REDACTED]. Die Verpflichtung zum Anstreichen gilt jedoch nur für die Flächen und Gegenstände, die zum Zeitpunkt der Übergabe mit einem Anstrich versehen waren, der einer regelmäßigen Erneuerung bedarf.

- (2) Die Schönheitsreparaturen sind fällig, sobald die nachstehenden Renovierungsfristen abgelaufen sind und das Aussehen der Wände, Decken, Heizkörper, Fenster und Türen durch den Mietgebrauch erheblich beeinträchtigt ist:
- Naßräume (incl. Küchen und Teeküchen) alle drei Jahre
 - sonstige Räume (außer Tiefgarage, Keller, Archive, ggf. Dachboden) alle fünf Jahre.
- (3) Der Mieter übernimmt Bagatellreparaturen (Instandhaltungen/-setzungen) im Einzelfall bis zu einer Höhe von DM 100,-- netto (Materialwert), per anno maximal DM 5.000,-- netto, auf seine Kosten. Die Arbeiten dürfen nur fachgerecht ausgeführt werden. Entsprechende Reparaturen über die genannten Beträge hinaus übernimmt der Vermieter.
- (4) Kommt der Mieter einer der vorstehenden Verpflichtungen trotz Verlangens des Vermieters nicht binnen einer angemessenen Frist nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Reparaturen bzw. Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Bei Gefahr im Verzuge oder Nichterreichbarkeit des Mieters bedarf es keiner Fristsetzung.

§ 19 Bauliche Änderungen durch den Mieter

- (1) Bauliche und ausstattungsmäßige Veränderungen der Mietsache darf der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen. Dies betrifft insbesondere Um- und Einbauten sowie Veränderungen an Heizungs-, Lüftungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen.
- (2) Erteilt der Vermieter eine solche Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung von eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- (3) Sämtliche baulichen Veränderungen sowie Einrichtungen im Sinne des § 547a BGB, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat, hat er bei Vertragsbeendigung auf seine Kosten zu beseitigen und insoweit den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Diese Rückbauverpflichtungen hat der Mieter auch dann, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Einwilligung nicht ausdrücklich vorbehalten hat. Die Parteien können jedoch im Einzelfall unbeschadet der Regelungen in diesem Vertrag eine anderweitige schriftliche Vereinbarung treffen.

§ 20 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Der Mieter ist für die Beachtung aller öffentlich-rechtlichen, insbesondere gewerbe-, arbeits- und feuerpolizeilicher Vorschriften allein verantwortlich. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber zur Einhaltung aller, während der Mietzeit jeweils gültigen, gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen. Insbesondere verpflichtet sich der Mieter zur Anbringung und Unterhaltung/Wartung der erforderlichen Feuerlöscher nach den feuerpolizeilichen Vorschriften in seinen Mieträumen auf seine Kosten.

Die Erstausrüstung wird jedoch vom Vermieter vorgenommen.

§ 21 Betretungsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Meßgeräten in angemessenen Abständen - nach rechtzeitiger Ankündigung und Terminabsprache - zur üblichen Arbeitszeit betreten.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist er oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung und Terminabsprache zu besichtigen. Der Mieter hat im übrigen dafür zu sorgen, daß die Mieträume zur Abwendung von Gefahren oder Schäden jederzeit - auch in seiner Abwesenheit - betreten werden können.

§ 22 Hausordnung

Auf die Erstellung einer Hausordnung wird verzichtet, da der Mieter das gesamte Objekt anmietet. Sollte der Mieter zur Ausnutzung des Gebäudes Untermieter aufnehmen, ist er für die Erstellung und Einhaltung einer Hausordnung selbst verantwortlich.

§ 23 Werbemaßnahmen

- (1) Auffällige Außendarstellung des Mieters bedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihres Umfangs der vorherigen Einwilligung des Vermieters, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Behördenschilder, Beflaggung).

Die Anbringung von Mitteilungen, Bekanntmachungen und sonstigen Veröffentlichungen (auch in Plakatform) ist dem Mieter allgemein gestattet.

- (2) Werbliche Anlagen wie Leuchtreklamen o. ä. darf der Mieter erst nach Einholung einer schriftlichen Einwilligung des Vermieters hinsichtlich Grund, Art und Ausführung anbringen. Die Beibringung behördlicher Genehmigungen ist allein Sache des Mieters, wobei Kosten zu seinen Lasten gehen. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art, Anbringung und Unterhaltung von zulässigerweise angebrachten Werbeanlagen obliegt dem Mieter.
- (3) Diese Zustimmungspflicht vereinbaren die Parteien, um eine einheitliche, ansprechende Gestaltung des Gesamtanwesens zu ermöglichen und die schutzwürdigen Interessen des Vermieters und eventueller weiterer Mieter zu gewährleisten.
- (4) Wurde die Einwilligung nicht erteilt, ist der Mieter zur Beseitigung verpflichtet.
- (5) Werbeanlagen sind bei Beendigung des Mietverhältnisses von dem Mieter auf seine Kosten zu entfernen.
- (6) Der Vermieter hat das Recht, nach erfolgter Kündigung Vermarktungsplakate und Werbeanlagen am Mietobjekt anzubringen.

§ 24 Untervermietung

- (1) Eine Untervermietung ist zulässig; sie ist mit dem Vermieter jedoch rechtzeitig vor Beginn abzustimmen. Der Untermieter muß nach Sachkenntnis und Finanzkraft in der Lage sein, den in den Mieträumen vorgesehenen Betrieb ordnungsgemäß zu führen. Entspricht der vorgesehene Betrieb eines Untermieters nicht einer üblichen Büro- oder Verwaltungsnutzung, kann der Vermieter die Untervermietung untersagen.
- (2) Einer Untervermietung an andere Bundes- oder Landesbehörden bzw. -Körperschaften oder landeseigene Gesellschaften mit Verwaltungs- oder Bürocharakter stimmt der Vermieter bereits zum heutigen Zeitpunkt zu. Der Mieter hat diese Untervermietung dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (3) Im Falle einer Untervermietung haftet der Mieter nach wie vor für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag in vollem Umfang; ebenso für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

§ 25 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, daß zum Zweck der Verwaltung des Mietobjekts und des Mietverhältnisses Daten gespeichert werden. Gespeichert werden nur solche Daten, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Mietverhältnisses benötigt werden.

§ 26 Wesentliche Vertragsbestandteile, Ausfertigung des Vertrages

(1) Als wesentliche Vertragsbestandteile sind diesem Vertrag beigefügt:

Anlagen 1.1 - 1.8:	Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 200 Grundrisse und Ansichten
Anlage 2.1:	Lageplan
Anlage 2.2:	Stellplatznachweis
Anlage 3.1:	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Anlage 3.2:	Raumbuch (Detailbeschreibung jedes Raumtyps) - wird später angefügt -
Anlage 4:	Aufmaßregelung
Anlage 5:	Aufstellung der Betriebskosten (Anlage 3 zu § 27 Abs.1 der Zweiten Berechnungsverordnung)
Anlage 6:	Zusammenstellung der Mietflächen
Anlage 7:	Muster-Übergabeprotokoll
Anlage 8:	Raumbedarfsplan vom 29.11.1996 mit Raumzuordnungsplan

Bei den Anlagen Nr. 1.1 bis 2.2 sowie 6 handelt es sich aufgrund des Planungsstandes des Mietobjektes um vorläufige Anlagen. Die später zu erstellenden endgültigen Anlagen werden nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien anstelle der vorläufigen Anlagen wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 3.2 (Raumbuch) wird als Detailbeschreibung für jeden Raumtyp aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch erstellt und nach Unterzeichnung angefügt.

(2) Dieser Vertrag einschließlich der dazugehörigen Anlagen wird in vier Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet (je zwei für den Mieter und den Vermieter).

§ 27 **Schlußbestimmungen**

- (1) Der Vertrag kann nur schriftlich geändert oder ergänzt werden. Die Parteien verzichten insoweit ausdrücklich auf die Möglichkeit, dieses Schriftformerfordernis durch mündliche Abrede aufzuheben.
- (2) § 571 (2) BGB kommt nicht zur Anwendung.
- (3) Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Koblenz.
- (5) Soweit laut Mietvertrag die Vertragsparteien fristgebundene Erklärungen abzugeben haben, kommt es hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Erklärung auf den Zugang an.
- (6) Ist eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nicht Bestandteil des Mietvertrages geworden, bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in diesem Fall eine zulässige Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Gehalt und beabsichtigten Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.
- (7) Im Streitfall werden sich beide Vertragsparteien bemühen, vor Einschreitung des Rechtsweges zunächst eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Koblenz, den 24. November 1997



HOCHTIEF

(Vermieter)

(Mieter)