Mietvertrag
für das Grundstück Hirschwechsel 4 in Stolpe Süd

zwischen der **ABS Hennigsdorf**
Gesellschaft für Arbeitsförderung,
Beschäftigung und
Strukturentwicklung mbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf
USt.-ID: DE 155224124

vertreten durch die Geschäftsführerin, Kerstin Thiele

- als Vermieter -

und der **gemeinnützigen PuR GmbH**
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf

vertreten durch die Geschäftsführerin, Annette Koegst

- als Mieter -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

(1) Zum Betreiben des Nachbarschaftstreffs in Stolpe Süd wird dem Mieter das bezeichnete Grundstück mit Gebäude zur Verfügung gestellt (Regelung zu den Nebenkosten §3).
(2) Dem Mieter werden für die Mietzeit die jeweiligen Schlüssel für den Eingangsbereich bei Einzug übergeben. Weitere Schlüssel können kostenpflichtig beim Vermieter bestellt werden. Nach Abstimmung können die Schlüssel auch auf eigene Rechnung bestellt werden.
(3) Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden. Für die Nutzung im Bürobetrieb sind vom Vermieter die entsprechenden technischen Voraussetzungen geschaffen worden.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2009.
Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um 12 Monate, wenn es nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende durch den Vermieter oder Mieter gekündigt wird.
(2) Der Vermieter kann nach Abmahnung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Diese Kündigung befreit den Mieter nicht von der Weiterzahlung des vereinbarten Mietzinses.

§ 3 Miet- und Nebenkosten

(1) Für die Nutzung des Gebäudes wird eine monatliche pauschale Miete von **1.000 €** erhoben.
(2) Der Mieter schließt für die Versorgung des Gebäudes mit Strom, Gas, Wasser/Abwasser mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen bilaterale Verträge ab.
(3) Alle weiteren anfallenden Nebenkosten (z.B. Müllabfuhr) trägt vorzugsweise der Mieter. Sollten Kosten, Gebühren etc. auf Grund gesetzlicher Regelungen oder anderer Bestimmungen nur durch den Vermieter zu entrichten sein, so kann der Vermieter diese dem Mieter in Rechnung stellen.

§ 4 Zahlung der Miete

(1) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter zu zahlen. Die Miete und Nebenkosten sind auf das **Konto Nr. 3703016000 bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, Bankleitzahl 16050000** einzuzahlen.
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
(2) Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von zwanzig Euro je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 5 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

(1) Der Vermieter ist verpflichtet für die Heizung und ggf. weitere zu wartende Einrichtungen Wartungsverträge mit entsprechenden Fachunternehmen abzuschließen. Es wird eine sorgfältige Behandlung aller Einrichtungen und Anlagen vorausgesetzt.
(2) Der Ausfall der Heizungsanlage oder anderer wichtiger Versorgungseinrichtungen berechtigt den Mieter nicht, Ansprüche gegenüber dem Vermieter anzumelden bzw. die Miete zu kürzen.

§ 6 Zustand der Mieträume

(1) Der Vermieter übergibt die Mieträume an den Mieter in einem grundsanierten und z.T. neuwertigen Zustand.
(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
(2) Eine Untervermietung an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen.

§ 8 Belastung der Stockwerksdecken

Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die baurechtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird.

§ 9 Elektrizität, Wasser

(1) Die vorhandenen Leitungen für Elektrizität und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
(2) Wasser darf nur für den Eigenbedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden.
(3) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
(4) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Netzspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
(5) Wenn die Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 10 Werbemaßnahmen

(1) Vorrichtungen, die der Werbung oder der Information dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Bei Räumung der Mieträume ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

(2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen §10 (1) entstehen.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, vornehmen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Die zur Durchführung der Arbeiten notwendige Uhrzeitspanne ist zu vereinbaren.

§ 12 Bauliche Änderungen durch den Mieter

(1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und ähnliches dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
(2) Die Anbringung von Außenantennen bedarf der Zustimmung des Vermieters.
(3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 13 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen/Reinigung

(1) Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter.
(2) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht bzw. unsachgemäße Behandlung von Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. entstehen. Das gilt auch für Schäden auf Grund unzureichender Lüftung, Beheizung bzw. Durchfrostung.
(3) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellte, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker schuldhaft verursacht worden sind.
(4) Der Mieter hat Leitungen und Anlagen für Elektrizität, die sanitären Einrichtungen, Heizung, Lüftung und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
(5) Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Nur dann kann sich der Mieter darauf berufen, dass die Mieträume bereits bei Übernahme von Ungeziefer befallen waren, wenn er dem Vermieter unverzüglich nach der Übergabe die entsprechende Bescheinigung eines Schädlingsbekämpfers vorgelegt hat.
(6) Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Hier gilt der letzte Satz, § 11 (1) analog.
(7) Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt der Mieter.
(8) Für die Reinigung aller Mietflächen ist der Mieter vollumfänglich verantwortlich.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Eigentümer oder Vermieter

(1) Der Vermieter kann die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Als Vermieter sind die Mitglieder der Geschäftsführung der ABS Hennigsdorf bezeichnet.
(2) Will der Eigentümer das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufwilligen während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter die Räume zusammen mit den Mietwilligen während der Geschäftszeit betreten. Der Zeitpunkt bedarf der gegenseitigen Vereinbarung.

§ 15 Beendigung der Mietzeit

Nach Beendigung der Mietzeit hat der Mieter alle Schlüssel, auch von ihm selbst beschaffte Schlüssel, ohne Anspruch auf Entgelt dem Vermieter zu übergeben.

§ 16 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

(1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
(2) Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teils davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 17 Weitere Vereinbarungen

(1) Für die Entsorgung aller Abfälle ist der Mieter zuständig.
(2) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
(3) Der Mieter ist für ausreichenden Versicherungsschutz selbst verantwortlich. Für Schäden, die dem Vermieter aus der Unterlassung vorstehender Verpflichtung entstehen, haftet der Mieter.

Hennigsdorf, den 02.11.2009

Vermieter

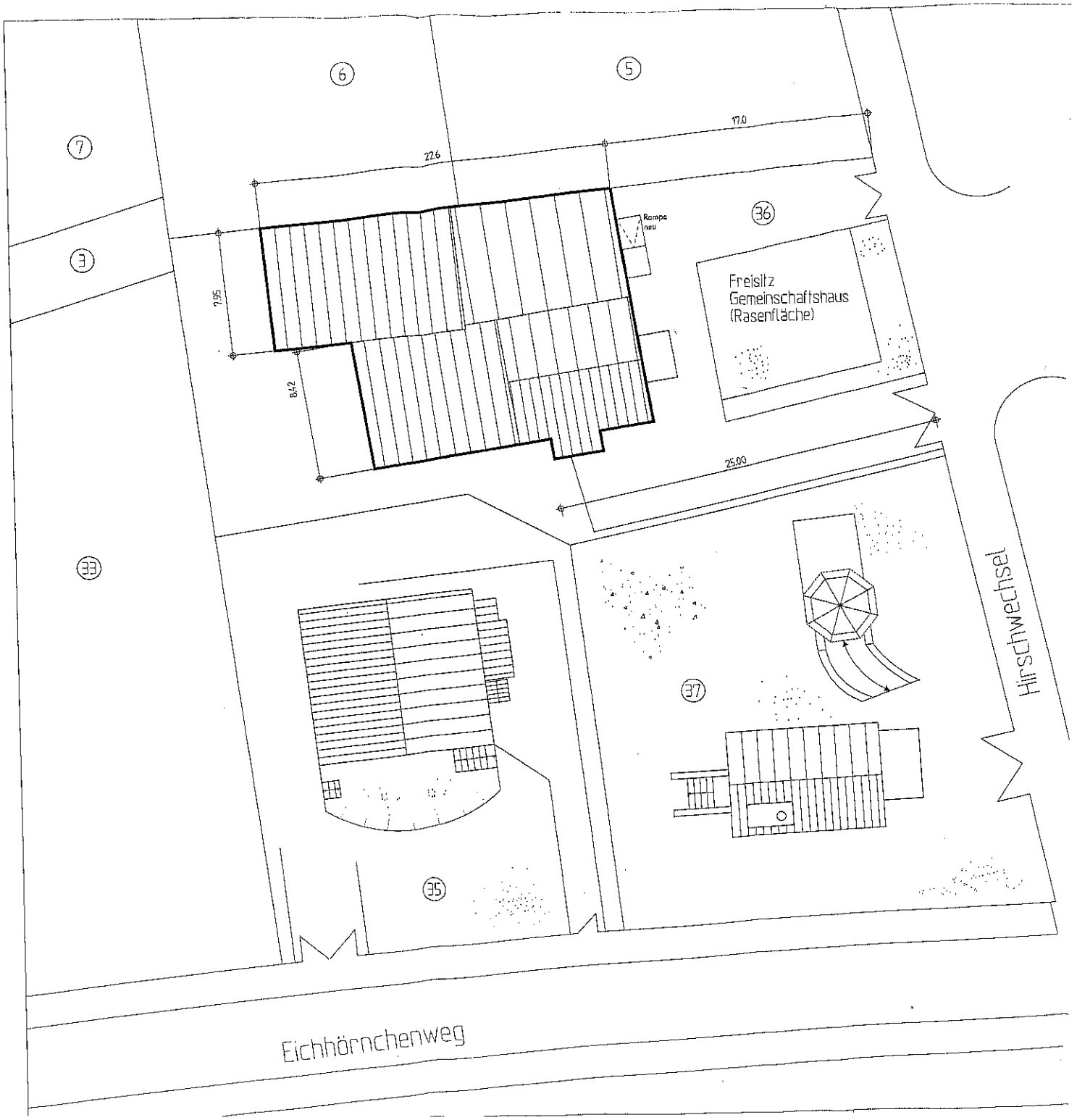
Mieter

Nachbarschaftstreff Stolpe-Süd

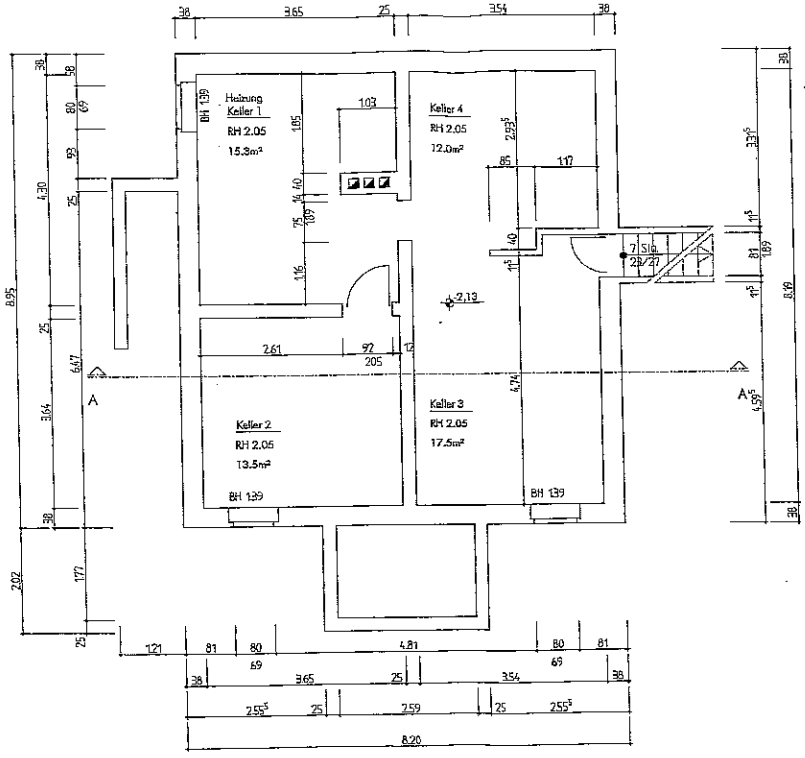
Flächenberechnung

Kellergeschoss		
Keller 1	15,30	m²
Keller 2	13,50	m²
Keller 3	17,50	m²
Keller 4	12,00	m²
Summe Kellergeschoss	**58,30**	**m²**
Haupthaus		
Erdgeschoss		
Flur 1	7,13	m²
Flur 2	4,19	m²
Büro 1	33,01	m²
Küche	8,00	m²
Sanitär 1	6,54	m²
Dachgeschoss		
Flur	2,76	m²
Büro 2	17,23	m²
Büro 3	8,55	m²
Sanitär 2	3,16	m²
Summe Haupthaus	**90,57**	**m²**
Gemeinschaftstreff		
Erdgeschoss		
Empfang	10,76	m²
Klubnutzung	24,35	m²
Mehrzwecksaal	113,88	m²
Flur 1	3,08	m²
Flur 2	13,83	m²
Flur 3	4,48	m²
Büro	24,48	m²
Vorraum	2,25	m²
WC-Damen	3,49	m²
WC-Herren	3,74	m²
Beh.-WC	4,89	m²
Vorbereitung	7,76	m²
Summe Gemeinschaftstreff	**216,99**	**m²**
Nutzfläche gesamt	**365,86**	**m²**

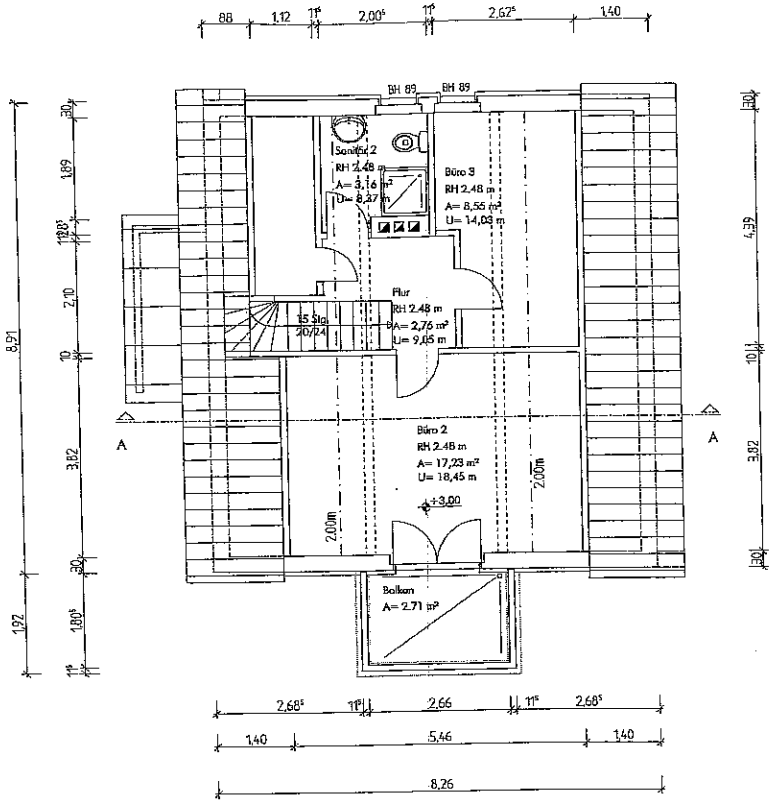
aufgestellt von Schwarz . Kuntze + Partner
Bearbeiter: B. Jaguste
Altlandsber, 12. Juni 2009


6
5
7
17.0
22.6
Rampe neu
36
3
Freisitz
Gemeinschaftshaus
(Rasenfläche)
7.95
8.42
25.00
33
37
Hirschwechsel
35
Eichhörnchenweg

Kellergeschoss

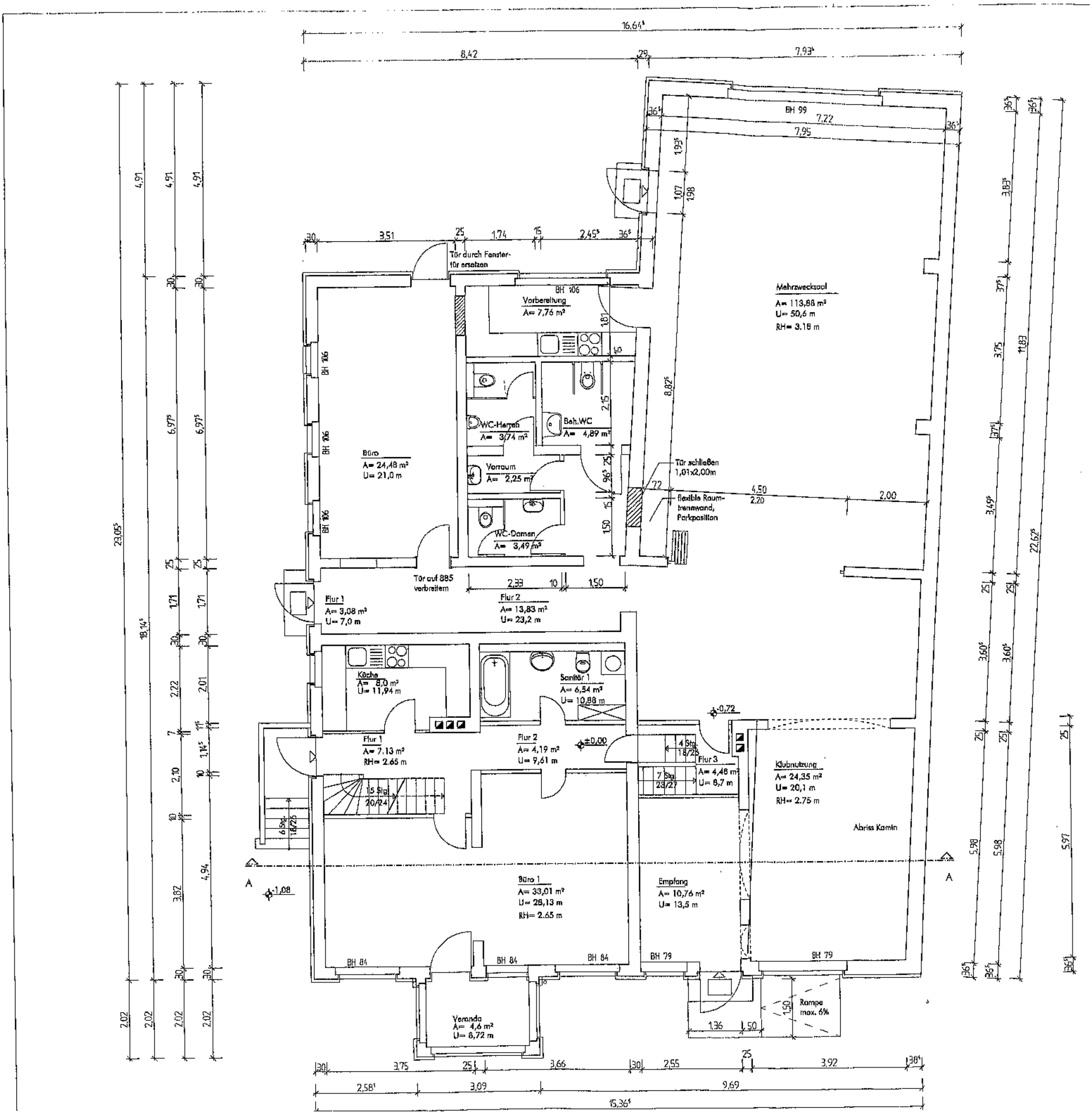


Dachgeschoss

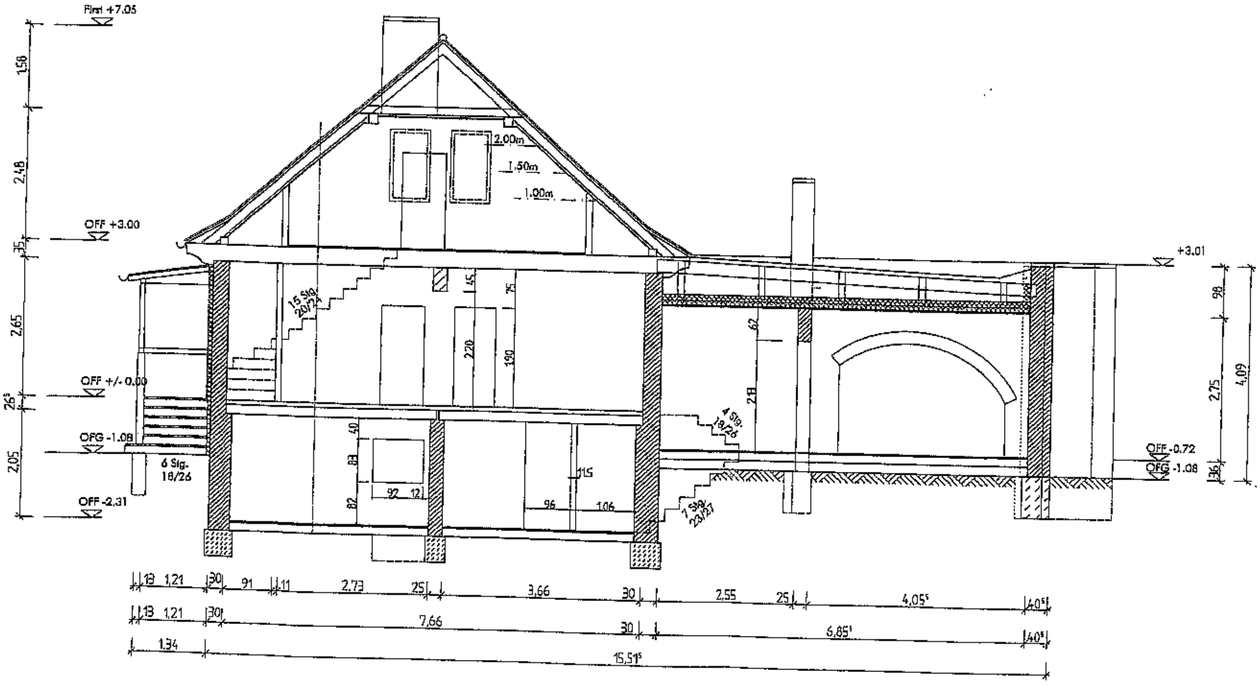


BAUHERR ABS Hennigsdorf GmbH Fabrikstraße 10 16761 Hennigsdorf	PROJ.NR. BAUHERR
BAUVORHABEN Nachbarschaftstreff Stolpe-Süd Hirschwechsel 4 16761 Hennigsdorf	PROJEKTL Kuntz BEARBEIT Jagust
TITEL Grundriss Kellergeschoss Grundriss Dachgeschoss	MASSTAB 1:100 DATUM 12.06

SCHWARZ · KUNTZE+PARTNER
Architekten + Ingenieure



Tür durch Fenster-tür ersetzen
Vorbereitung
A= 7,76 m²
Mehrzwecksaal
A= 113,88 m²
U= 50,6 m
RH= 3.18 m
WC-Herren
A= 3,74 m²
Beh.WC
A= 4,89 m²
Büro
A= 24,48 m²
U= 21,0 m
Vorraum
A= 2,25 m²
WC-Damen
A= 3,49 m²
Tür schließen 1,01x2,00m
flexible Raumtrennwand, Parkposition
Tür auf 885 verbreitern
Flur 1
A= 3,08 m²
U= 7,0 m
Flur 2
A= 13,83 m²
U= 23,2 m
Küche
A= 8,0 m²
U= 11,94 m
Sanitär 1
A= 6,54 m²
U= 10,88 m
Flur 1
A= 7,13 m²
RH= 2.65 m
Flur 2
A= 4,19 m²
U= 9,61 m
Flur 3
A= 4,48 m²
U= 8,7 m
Klubnutzung
A= 24,35 m²
U= 20,1 m
RH= 2.75 m
Abriss Kamin
Büro 1
A= 33,01 m²
U= 25,13 m
RH= 2.65 m
Empfang
A= 10,76 m²
U= 13,5 m
Veranda
A= 4,6 m²
U= 8,72 m
Rampe max. 6%


First +7.05
OFF +3.00
OFF +/- 0.00
OFG -1.08
OFF -2.31
6 Stg.
18/26
2.00m
1.50m
1.00m
+3.01
OFF -0.72
OFG -1.08
4 Stg.
18/26
7 Stg.
23/27
7,66
6,85
15,51

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 03.02.2004, Einhorn

Amtsgericht Oranienburg

Grundbuch

von

Stolpe-Süd

Blatt 1390

Bestandsverzeichnis

Bogen B.E 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
		a/b			c			
1	2	3				4		
1		Stolpe	6	36			8	50
2		Stolpe	6	3			9	32

Anschließender Eintragungsraum gesperrt
im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.

Recycling · Papier aus 100% Altpapier

-50-

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zu lfd Nr der Grundstücke		Zu lfd Nr der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Blatt 22 hierher übertragen am 28.05.1999		Anschließender Eintragungsraum gespart im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.
2	Von Blatt 22 hierher übertragen am 28.05.1999		
	Anschließender Eintragungsraum gespart im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.		

Grundbuch von Stolpe-Süd Blatt 1390

Abteilung I

Bogen I-E 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH	1	Umgeschrieben aufgrund Ersuchens des Oberfinanzpräsidenten Cottbus vom 05.02.1999 (VZOG-120655136/00491- VZ 121) gemäß § 3 Vermögenszuordnungsgesetz am 28.05.1999. Preuß
		2	Umgeschrieben aufgrund Ersuchens des Oberfinanzpräsidenten Cottbus vom 08.02.1999 (VZOG-120655136/00479- VZ 121) gemäß § 3 Vermögenszuordnungsgesetz am 28.05.1999. Preuß

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Recycling · Papier aus 100% Altpapier

Grundbuch von Stolpe-Süd Blatt 1390

Erste Abteilung

Ingm [illegible]

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2	ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH Sitz Hennigsdorf	1	Auflassung vom 24.07.2009 (UR-Nr. 599/2009, Notar Detlef Müller in Berlin); eingetragen am 25.01.2010. Klinger

Grundbuch von Stolpe-Süd Blatt 1390

Zweite Abteilung

Bogen B-E 2

lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH mit Sitz in Hennigsdorf. Gemäß Bewilligung vom 24.07.2009 (UR-Nr. 599/2009, Notar Detlef Müller in Berlin) eingetragen am 13.08.2009. Jusepeitis

Grundbuch von Stolpe-Süd Blatt 1390

Zweite Abteilung

Seite 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 25.01.2010. Klinger