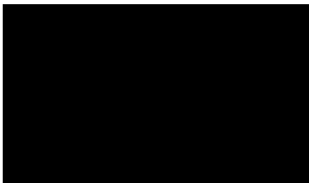


Mietvertrag Gewerbe Vertragsnummer:

Vertragsrubrum

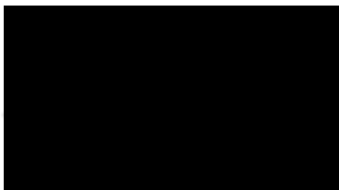
- Vermieterin -

schließt mit



- Alt-Mietpartei -

und



- Mietpartei -

folgenden Vertrag:

---

## Inhalt

<b>Mietvertrag Gewerbe Vertragsnummer:</b> .....	1
<b>Vertragsrubrum</b> .....	1
<b>Präambel</b> .....	3
<b>§ 1 Vertragsgegenstand</b> .....	3
<b>§ 2 Vertragsdauer</b> .....	3
<b>§ 3 Nutzungsentgelt</b> .....	3
<b>§ 4 Betriebs- und Nebenkosten</b> .....	3
<b>§ 5 Sicherheitsleistung</b> .....	5
<b>§ 6 Nutzungsentgeltanpassung</b> .....	5
<b>§ 7 Zahlungsverzug</b> .....	5
<b>§ 8 Umfang der Nutzung</b> .....	6
<b>§ 9 Verpflichtungen der Mietpartei</b> .....	6
<b>§ 10 Bauliche Veränderungen</b> .....	7
<b>§ 11 Erstattung von Investitionen</b> .....	7
<b>§ 12 Haftung</b> .....	8
<b>§ 13 Verkehrssicherung</b> .....	8
<b>§ 14 Versicherungen</b> .....	9
<b>§ 15 Ausschluss von Ansprüchen</b> .....	9
<b>§ 16 Untervermietung/Betreten des Vertragsgegenstandes/</b> .....	9
<b>Werbeschilder/Konkurrenzschutz</b> .....	9
<b>§ 17 Kündigung</b> .....	9
<b>§ 18 Rückgabe des Vertragsgegenstandes</b> .....	10
<b>§ 19 Sonstige Bestimmungen</b> .....	10
<b>§ 20 Informationspflicht gemäß Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (§ 36 VSBG)</b> .....	10
<b>§ 21 Ansprechpartner</b> .....	10
<b>§ 22 Gerichtsstandsvereinbarung</b> .....	10
<b>§ 23 Abschlussbestimmungen</b> .....	10

### Präambel

Die Alt-Mietpartei und Gemeinde Petersberg, haben am 09. Oktober/02. November 2015 einen Nutzungsvertrag über eine Bodenfläche in 06193 Petersberg, OT Gutenberg, Alte Siedlung/Schulstraße, der Gemarkung Gutenberg, Flur 1, Flurstück 5/7 (teilweise), (im Folgenden „Vertragsgegenstand“ genannt) über einen bebauten Erholungs- und Freizeitgarten abgeschlossen. Das aufstehende Gebäude (Laube) steht im Eigentum der Alt-Mietpartei (§ 95 BGB).

Mit Kaufvertrag vom 10.06.2021 (siehe Anlage) hat die Alt-Mietpartei die in ihrem Eigentum stehende Laube an die Mietpartei veräußert.

Die Vermieterin und die Alt-Mietpartei sind sich einig, den Nutzungsvertrag vom 09. Oktober/02. November 2015 zu beenden.

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien die folgenden Vereinbarungen:

### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vermieterin überlässt der Mietpartei den Vertragsgegenstand in:

Straße, Nr.	Alte Siedlung/Schulstraße
PLZ, Ort	06193 Petersberg, OT Gutenberg
	Gemarkung Gutenberg, Flur 5, Flurstück 5/7, mit einer Teilfläche von 476 m <sup>2</sup> .

Das aufstehende Gebäude befindet sich im Eigentum der Mietpartei (§ 95 BGB).

- (2) Die genaue Lage des überlassenen Vertragsgegenstandes ergibt sich aus der Kennzeichnung im als Anlage beigegeführten Lageplan, der diesen Vertrag als wesentlicher Bestandteil ergänzt.
- (3) Der Vertragsgegenstand wird zur gärtnerischen Nutzung überlassen. Eine andere Nutzung, insbesondere zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ist unzulässig.
- (4) Die für die Bemessung des Entgelts maßgebliche Nutzfläche beträgt: 476 m<sup>2</sup>.
- (5) Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Vertragsgegenstand für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Dies gilt auch für die Zulässigkeit der Nutzung.

### § 2 Vertragsdauer

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt zum 01. Juli 2021 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Eine Kündigung ist nach Maßgabe der Regelungen in § 17 dieses Vertrages möglich.
- (3) Einer stillschweigenden Verlängerung des Vertragsverhältnisses nach Ablauf der Vertragslaufzeit wird nach § 545 BGB widersprochen.

### § 3 Nutzungsentgelt

- (1) Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlung:  
Das Grundentgelt (Nettomiete) beträgt: 95,20 €/Jahr.

Zusätzlich zum Grundentgelt sind Vorauszahlungen für die unter § 4 BetrKV fallenden Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von: zu zahlen.

10,00 €/Jahr

- (2) Das zu zahlende Gesamtentgelt beträgt somit insgesamt **105,20 €/Jahr.**
- (3) Das Gesamtentgelt ist ab dem **01. Januar 2022** jährlich im Voraus zu entrichten.
- (4) Für den Nutzungszeitraum 01. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 ist das Gesamtentgelt i.H.v. **52,60 €** ist zum **01. August 2021** zu entrichten.
- (5) Das Nutzungsentgelt wird geleistet durch (zutreffendes bitte ankreuzen!)

Das Gesamtentgelt wird durch Selbstzahlung geleistet und muss bis zum dritten Werktag des Fälligkeitsmonats auf das folgende Konto der Vermieterin entrichtet.

**Name der Bank:**

**BIC:**

**IBAN:**

**Verwendungszweck:**

Das Nutzungsentgelt wird geleistet durch SEPA-Lastschriftinzugsverfahren (Single Euro Payment Area - Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum)

Das Nutzungsentgelt i.H.v. 105,20 € wird mit einer SEPA-Lastschrift zum SEPA-Lastschrift-mandat der Mietpartei und der Gläubigeridentifikations-Nr. DE98300000047675 der Vermieterin von dem Konto IBAN: \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ (BIC) zum jeweiligen 1. des Kalenderjahres eingezogen.

Zu Einzelheiten bezüglich der Modalitäten der ersten und ggfs. davon abweichenden Folge-Abbuchungen erhält die Mietpartei vorab ein gesondertes Schreiben, in welchem auch die individuelle SEPA-Lastschrift-mandatsnummer der Mietpartei angegeben wird. Ebenso wird die Mietpartei im Falle von sich ergebenden einmaligen oder dauerhaften Änderungen des Lastschriftinzugsbetrags aus diesem Vertrag unter Bezugnahme auf das erteilte SEPA-Lastschriftmandat vorab benachrichtigt.

#### **§ 4 Betriebs- und Nebenkosten**

- (1) Die Mietpartei trägt die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung aufgelisteten Betriebskosten des Vertragsgegenstandes. Der aktuelle Text der § 2 BetrKV ist als Anlage beigefügt.
- (2) Sofern über die Betriebskosten durch die Vermieterin abzurechnen ist (§ 3 Abs. (1) dieses Vertrages), werden die nach § 3 Abs. (1) des Vertrages zu leistenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten einmal jährlich abgerechnet, Abrechnungsperiode ist der Zeitraum vom 01.01 bis 31.12. eines Jahres. Der Abrechnung werden die angefallenen, d.h. der Vermieterin in dem genannten Zeitraum in Rechnung gestellten Betriebs- und Nebenkosten zugrunde gelegt.

- (3) Im Falle eines Wechsels der Vertragsgeberin während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Betriebskostenverteilung im Rahmen der nächsten fälligen Abrechnung grundsätzlich im Verhältnis der Nutzungszeit zu der Abrechnungsperiode, wenn keine Ablesung stattgefunden hat.
- (4) Die Umlage der Betriebs- und Nebenkosten auf die Mieter erfolgt gem. Abs. (1) nach m<sup>2</sup>. Die Vermieterin ist berechtigt, durch schriftliche Mitteilung mit Wirkung für die Zukunft den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu ändern. Die Vermieterin ist ferner berechtigt, die nach § 3 dieses Vertrages zu zahlenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen anzupassen, insbesondere, wenn sich einzelne Betriebskosten erhöhen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall ab dem übernächsten Monat/ nächsten Jahr, der dem Zugang der Anpassungsmittteilung folgt, von der Mietpartei zu leisten.
- (5) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, können diese Kosten ebenfalls von der Vertragsgeberin vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Pächter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

#### **§ 5 Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche der Vermieterin aus dem Nutzungsverhältnis hat die Mietpartei eine Kautio in Höhe von 95,20 € auf das von der Vermieterin genannte Konto zu zahlen. Die Kautio muss vor Beginn des Vertragsverhältnisses, spätestens bis zum 01. August 2021 auf folgendes Konto der Vermieterin kostenfrei eingegangen sein:

**Name der Bank:**

**BIC:**

**IBAN:**

**Verwendungszweck:**

- (2) Nach Inanspruchnahme der Sicherheit durch die Vermieterin zur Abdeckung von Verbindlichkeiten aus dem Nutzungsverhältnis hat die Mietpartei die Sicherheit unverzüglich neu zu erstellen oder aufzufüllen.
- (3) Die Vermieterin kann eine Erhöhung der Kautio/ Anpassung der Sicherheit verlangen, sobald der ursprüngliche Betrag nicht mehr angemessen ist (z.B. bei Vergrößerung des Vertragsgegenstandes, Einbauten durch die Mietpartei mit Rückbauverpflichtung, Mieterhöhung).

#### **§ 6 Nutzungsentgeltanpassung**

Haben sich seit der letzten Vereinbarung über das Grundentgelt (Nettomiete) gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 die Nutzungsentgelte für vergleichbare Objekte um mehr als 10 v. H. geändert, ist auf Verlangen einer Vertragspartei das Grundentgelt mit Wirkung zum 01. des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats neu zu vereinbaren, frühestens jedoch 3 Jahre nach Vertragsbeginn bzw. nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der letzten Änderung des Grundentgeltes. Das neue Grundentgelt hat dem Nutzungsentgelt für vergleichbare Objekte zu entsprechen. Die Änderung wird zu Beginn des auf das Änderungsverlangen folgenden übernächsten Monats wirksam.

#### **§ 7 Zahlungsverzug**

- (1) Bei Zahlungsverzug sind die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten.

- 
- (2) Ist die Mietpartei kein Verbraucher, hat die Vermieterin außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40,00 € nach Maßgabe des § 288 Abs. 5 BGB.
  - (3) Ist die Mietpartei ein Verbraucher, werden für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten i.H.v. 3,00 € berechnet. Der Mietpartei bleibt der Nachweis vorbehalten, dass der Vermieterin kein Schaden oder ein wesentlich niedrigerer Schaden entstanden ist.
  - (4) Die Geltendmachung weitergehender Verzugsschäden bleibt ausdrücklich vorbehalten.
  - (5) Befindet sich die Mietpartei mit der Zahlung des Nutzungsentgelts/ der Betriebskosten in Verzug, so werden die Zahlungen zunächst auf die Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten, anschließend auf die Verzugszinsen, Betriebskosten, Nutzungsentgeltrückstände und sodann auf laufendes Nutzungsentgelt/ Betriebskosten angerechnet, sofern die Mietpartei nicht ausdrücklich eine andere Zahlungsbestimmung vornimmt.
  - (6) Die Mietpartei ist zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber Nutzungsentgeltforderungen nur im Falle unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen berechtigt.

#### **§ 8 Umfang der Nutzung**

- (1) Der Vertragsgegenstand wird zu der in § 1 Abs. 3 angegebenen Nutzung überlassen.
- (2) Eine Änderung der angegebenen Nutzung, eine Veränderung des Vertragsgegenstandes sowie eine Veränderung von Anlagen und Bauwerken auf dem Vertragsgegenstand bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

#### **§ 9 Verpflichtungen der Mietpartei**

- (1) Die Mietpartei verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu erhalten, regelmäßig zu reinigen sowie schonend, pfleglich und entsprechend dem in § 1 Abs. 3 des Vertrages benannten Zweck zu nutzen.
- (2) Die Mietpartei hat die für die Nutzung maßgeblichen bau-, feuerwehrbehördlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten. Erforderliche nutzungsbezogene Genehmigungen hat sie unmittelbar und auf ihre Kosten bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die Genehmigungen sind der Vermieterin auf Verlangen vorzulegen. Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen.
- (3) Die Benutzung des Vertragsgegenstandes erfolgt auf eigene Gefahr der Mietpartei ohne Haftung der Vermieterin für bestehende oder während der Vertragszeit auftretende Mängel. Anstelle der Vermieterin hat die Mietpartei hinsichtlich des Vertragsgegenstandes alle für die Sicherheit erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- (4) Zeigt sich im Laufe der Nutzungszeit ein Mangel am Vertragsgegenstand oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Vertragsgegenstandes gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat die Mietpartei dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

- (5) Änderungen der im Vertragsrubrum aufgeführten Angaben der Mietpartei hat diese der Vermieterin unaufgefordert in Textform anzuzeigen.
- (6) Vor Verkauf der aufstehenden Baulichkeiten ist die Vermieterin in Textform zu informieren.

### **§ 10 Bauliche Veränderungen**

- (1) Bauliche Veränderungen des Vertragsgegenstandes, gleich welcher Art, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zustimmung hat die Mietpartei vor Beginn der Bauarbeiten in Textform, ggf. unter Beifügung zeichnerischer Unterlagen und Kostenvoranschlag, zu beantragen. Eine etwa erforderliche behördliche Genehmigung ist von der Mietpartei unmittelbar bei der zuständigen Behörde einzuholen. Die Genehmigung ist der Vermieterin auf Verlangen vorzulegen.
- (2) Die Vermieterin darf bauliche Veränderungen am Vertragsgegenstand auch ohne Zustimmung der Mietpartei vornehmen, wenn dies zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich ist. Soweit die Mietpartei diese Arbeiten dulden muss, kann sie weder das Nutzungsentgelt mindern, noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Solche Ansprüche stehen der Mietpartei nur dann zu, wenn durch die Arbeiten der Gebrauch des Vertragsgegenstandes ganz oder zu einem erheblichen Teil ausgeschlossen wird und die Vermieterin diesen Zustand zu vertreten hat.
- (3) Führt die Mietpartei bauliche Veränderungen ohne Einwilligung der Vermieterin durch oder veranlasst sie solche, ist auf Verlangen der Vermieterin der frühere Zustand unverzüglich wieder herzustellen. Gleiches gilt, wenn die baulichen Veränderungen durch die Mietpartei oder deren Erfüllungsgehilfen nicht fachgerecht durchgeführt werden.
- (4) Die Vermieterin hat unter folgenden Voraussetzungen das Recht zur fristlosen Kündigung:
- Die Mietpartei führt eine nicht genehmigte Umbaumaßnahme durch.
  - Durch die Umbaumaßnahmen werden weitere Mietparteien an der mietvertraglich zugesicherten Nutzung ihrer Mietsache gehindert.
- (5) Die Mietpartei führt die Instandhaltung, d.h. die Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Vertragsgegenstandes notwendig sind, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, sowie die Instandsetzung auf eigene Kosten selbst durch, soweit aufgetretene Mängel durch ihren vertraglichen Gebrauch verursacht wurden oder sonst ihrer Risikosphäre zuzuordnen sind. Nicht betroffen sind also insoweit Mängel, die bereits bei Beginn des Vertragsverhältnisses vorhanden waren bzw. von Dritten verursacht werden, soweit nicht eine Haftung der Mietpartei nach § 11 vorliegt.

### **§ 11 Erstattung von Investitionen**

- (1) Nimmt die Mietpartei mit Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen (§ 10) während der Vertragsdauer auf ihre Kosten vor, entscheidet die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses darüber, ob die Mietpartei den früheren Zustand ganz oder zum Teil auf ihre Kosten wieder herzustellen hat oder ob ggf. eine Übernahme der baulichen Veränderungen – ggf. gegen Zahlung einer Entschädigung - durch die Vermieterin erfolgen kann.
- (2) Nimmt die Mietpartei bauliche Veränderungen irgendwelcher Art ohne Zustimmung der Vermieterin vor, stehen ihr keinerlei Erstattungs- oder Ersatzansprüche zu.

## § 12 Haftung

- (1) Die Mietpartei haftet für alle Schäden am Vertragsgegenstand, die von ihr selbst, sonstigen Beauftragten oder Personen verursacht werden. Für Schäden durch Personen, die sich unbefugt Zutritt zu dem Nutzungsobjekt verschafft haben, haftet die Mietpartei, falls sie den Zutritt schuldhaft ermöglicht hat.
- (2) In gleichem Umfang haftet die Mietpartei für alle Schäden, die ihr oder ihren Erfüllungsgehilfen durch schuldhaft Verletzung der der Mietpartei gemäß § 8 obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen.
- (3) Die Mietpartei hat ferner für jeden Schaden einzustehen, der durch schuldhaft Verletzung der ihr übertragenen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Als schuldhaft Verletzung gilt auch, wenn die Mietpartei verabäumt, in erforderlichem Umfang Erfüllungsgehilfen zu bestellen und zu überwachen.
- (4) Die Mietpartei stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter frei, soweit sie durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen.
- (5) In allen Fällen ist es Sache der Mietpartei, nachzuweisen, dass weder sie noch einen Erfüllungsgehilfen ein Verschulden trifft.
- (6) Die Mietpartei haftet weiterhin für alle sich aus der Nutzung ergebenden Sach- und Personenschäden jeder Art und stellt die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen, auch Dritter, frei.
- (7) Die Vermieterin haftet für bei Vertragsabschluss bereits vorhandene Mängel nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder wenn sie der Mietpartei Mängelfreiheit bei Vertragsabschluss zugesagt oder vorgespiegelt hat.
- (8) Im Übrigen ist die Haftung der Vermieterin einschließlich des Verhaltens ihrer Vertretungs- und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubter Handlungen und positiver Vertragsverletzungen auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Die Vermieterin haftet also nur dann, wenn sie den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.  
Bei leichter Fahrlässigkeit haftet die Vermieterin nur dann, wenn wesentliche oder typische Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) verletzt werden. Kardinalpflichten sind Pflichten, die die vertragsgemäße Durchführung erst ermöglichen.
- (9) Die vorgenannten Haftungsausschlüsse/-beschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder einer entsprechenden Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

## § 13 Verkehrssicherung

Die Mietpartei übernimmt in vollem Umfang auf eigene Kosten die der Vermieterin als Eigentümerin oder Anliegerin obliegende Verkehrssicherungspflicht, insbesondere auch, soweit sie sich aus § 836 BGB ergibt. Sie übernimmt auch alle sonstigen Pflichten der Vermieterin, die sich auf den Vertragsgegenstand beziehen. Zu diesen gehören u.a. die Reinigung der anliegenden Straßen und Wege, die Schnee- und Eisbeseitigung, das Streuen bei Glätte entsprechend der Ortssatzung sowie alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Vermieterin für die in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen. Sie stellt die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen auch Dritter frei, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

#### **§ 14 Versicherungen**

Die Vertragsgeberin hat für die Liegenschaft keine Sachversicherung abgeschlossen.

#### **§ 15 Ausschluss von Ansprüchen**

- (1) Ist bei der Übergabe oder wird während der Vertragszeit der vertragsgemäße Gebrauch des Vertragsgegenstandes infolge von Rechten Dritter, die bei Vertragsabschluss nicht bekannt waren oder in sonstiger Weise aufgehoben oder gemindert, so hat die Mietpartei gegenüber der Vermieterin keinen Anspruch auf Schadenersatz, es sei denn, die Vermieterin trifft hierbei grobe Fahrlässigkeit.
- (2) Im Falle des Untergangs (Zerstörung) oder einer die weitere Nutzung ausschließenden Beschädigung des Vertragsgegenstandes besteht keine Wiederaufbauverpflichtung der Vermieterin.

#### **§ 16 Untervermietung/Betreten des Vertragsgegenstandes/ Werbeschilder/Konkurrenzschutz**

- (1) Die Untervermietung des Vertragsgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vertragsgeberin. Die Vertragsgeberin behält sich vor, im Falle der Untervermietung einen angemessenen Untermietzuschlag zu erheben. Kopien der Untermietverträge sind der Vertragsgeberin auf Anforderung zu übergeben.
- (2) Die Vertragsgeberin oder von ihr beauftragte Personen sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Pächter berechtigt, den Vertragsgegenstand zu betreten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Vertragsgeberin oder von ihr beauftragte Personen im Rahmen von Veräußerungsverhandlungen den Vertragsgegenstand mit potentiellen Kaufinteressenten betreten wollen.
- (3) Das Anbringen von anderen Firmen- und Werbeschildern ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vertragsgeberin zulässig.

#### **§ 17 Kündigung**

- (1) Die Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis, sofern keine feste Vertragszeit vereinbart ist, bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf dieses Kalendervierteljahres in Textform kündigen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei der jeweils anderen Vertragspartei an.
- (2) Die Vermieterin kann das Vertragsverhältnis fristlos kündigen, wenn die Mietpartei
  - a) den Vertragsgegenstand vertragswidrig nutzt, insbesondere unbefugt weiter- und untervermietet,
  - b) trotz vorheriger Abmahnung gegen ihre vertraglichen Verpflichtungen verstößt,
  - c) mit mehr als zwei Beträgen des Nutzungsentgelts nach § 3 in Zahlungsverzug gerät,
  - d) mit sonstigen Zahlungen in Höhe von mehr als einem Betrag des Nutzungsentgelts nach § 3 länger als zwei Monate in Verzug ist,
  - e) die Zahlungen einstellt.
- (3) Endet das Vertragsverhältnis durch fristlose Kündigung nach Absatz 2, so haftet die Mietpartei bis zum Ende der vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den die Vermieterin dadurch erleidet, dass sie den

Vertragsgegenstand nicht rechtzeitig vermieten kann oder ungünstiger vermieten muss. Ist das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so endet die Haftung mit dem Zeitpunkt, zu dem das Vertragsverhältnis bei ordnungsgemäßer Kündigung beendet sein würde.

### **§ 18 Rückgabe des Vertragsgegenstandes**

- (1) Die Mietpartei ist bei Beendigung der Vertragszeit verpflichtet, auf ihre Kosten die aufstehenden Baulichkeiten einschließlich Bodenplatte sowie Anpflanzungen zu entfernen. Alternativ: es sei denn die Vermieterin ist mit der Übernahme der Baulichkeiten einverstanden. Die Einzelheiten hierzu sind in einer gesonderten Vereinbarung zu regeln.
- (2) Die Mietpartei ist verpflichtet, der Vermieterin den Tag der gewünschten Rückgabe rechtzeitig, mindestens zehn Kalendertage vor dem Rückgabetermin, anzuzeigen, damit der Vertragsgegenstand zurück genommen werden kann. Versäumt sie diese Anzeige, so haftet sie für alle hieraus entstehenden Schäden.

### **§ 19 Sonstige Bestimmungen**

Für den Fall einer Veräußerung des Vertragsgegenstandes durch die Vermieterin an einen Dritten wird vereinbart, dass die Geltendmachung eines Schadens gem. § 566 Abs. 2 BGB ausgeschlossen ist.

### **§ 20 Informationspflicht gemäß Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (§ 36 VSBG)**

Die Vermieterin ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht verpflichtet und nimmt daran nicht teil.

### **§ 21 Ansprechpartner**

Ansprechpartner/in der Vertragsgeberin für die Durchführung und andere Zwecke des Vertrages ist:

### **§ 22 Gerichtsstandsvereinbarung**

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertrag wird Halle (Saale) vereinbart, sofern nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

### **§ 23 Abschlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Falle die unwirksame Bestimmung durch eine rechtlich unanfechtbare Regelung ersetzen, die dem gewollten Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

- 
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Der Vertrag wird dreifach vollzogen. Die Erstschrift erhält die Vermieterin, die Zweitschrift die Alt-Mietpartei und die Drittschrift die Mietpartei.
- (4) Die Mietpartei bestätigt, nachstehende Anlagen erhalten zu haben:
- Kaufvertrag über die aufstehende Laube vom 10.06.2021
  - Lageplan
  - BetrKV
  - Widerrufsbelehrung
  - Widerrufsformular

die hiermit wesentlicher Vertragsbestandteil werden.

Vermieterin

Mietpartei

Halle, 12.07.2021  
Ort, Datum

[Redacted] 13.07.21  
Ort, Datum

Im Auftrag

Im Auftrag

[Redacted]

[Redacted]

Alt-Mietpartei

[Redacted] 8.7.21  
Ort, Datum

[Redacted]

# Kaufvertrag für Gartenlaube

Zwischen der/dem bisherigen Nutzungsberechtigten der Bodenfläche in Gutenberg laut Pachtvertrag  
Pachtvertrag MV 325293-000002

[REDACTED]

- nachfolgend Verkäufer genannt -

und dem nachfolgenden Nutzungsberechtigten an oben genannter Bodenfläche

[REDACTED]

- nachfolgend Käufer genannt -

wird nachstehender Kaufvertrag geschlossen.

Der Verkäufer übergibt die Laube plus sonstige Gartengeräte an den Käufer.

Der Kaufpreis für die Laube und weitere Baulichkeiten beträgt 200 Euro.

Der Kaufpreis für Anpflanzungen, Gartengeräte u.a.m. beträgt 50 Euro.

Die Zahlung ist bereits erfolgt, der Verkäufer bestätigt hiermit den Erhalt.

Sonstige Vereinbarungen: keine

[REDACTED]

(Ort, Datum)

10.06.2021

[REDACTED]

(Ort, Datum)

10.06.2021

[REDACTED]

Unterschrift (Verkäufer)

[REDACTED]

Unterschrift (Käufer)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

## Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt  
Darstellung 1:500  
LK mit Orthophoto  
Erstellt am 02.10.2020  
Aktualität der Daten: 01.10.2020

Flurstück: 5/7  
Flur: 1  
Gemarkung: Gutenberg

Gemeinde: Petersberg  
Kreis: Saalekreis

5715008



32 706728

5714896  
LVermGeo 891a  
Stand 08/12

Maßstab: 1:500 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA (2020), A20-600 7567/13

# Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

**Stand:** Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 | 958

## Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 | 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

## § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

- hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
  9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
  10. die Kosten der Gartenpflege,  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
  11. die Kosten der Beleuchtung,  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
  12. die Kosten der Schornsteinreinigung,  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
  13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
  14. die Kosten für den Hauswart,  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
  15. die Kosten
    - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,oder
    - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
  16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
  17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

# Widerrufsbelehrung

## **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag (325293-000004) über die fremdbebaute Gartenfläche in Gutenberg, Alte Siedlung/Schulstr. zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufspflicht reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

# Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir\* den von mir/uns\* abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Vertrag vom

Name der/des Verbraucher(s): .....

Anschrift der/des Verbraucher(s): .....

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift der/des Verbraucher(s)

**\*Unzutreffendes streichen**