

1.2 Ebenfalls mitvermietet wird der Lagerraum 4 im Hof. Die Lage ist in Anlage 1.2 ersichtlich, welche wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

1.3 Die Freifläche im Hof darf im Benehmen mit dem Vermieter mitgenutzt werden.

## § 2 Zustand der Mietsache

2.1 Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und von dem Mieter übernommen. Vor Vertragsbeginn werden die Parteien eine gemeinsame Besichtigung durchführen und den Zustand protokollieren. Das Protokoll wird als Anlage 2 wesentlicher Bestandteil des Vertrages. Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

2.2 Der Vermieter haftet nicht, wenn zum vereinbarten Vertragszweck eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen, die nicht die Beschaffenheit der Mietsache oder deren Lage betreffen, nicht erteilt werden.

2.3 Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Mietsache erforderlich, hat der Mieter diese auf eigene Kosten und nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters durchzuführen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Herstellung des ursprünglich baulichen Zustands verpflichtet.

2.4 Der Vermieter überlässt die Räume in einem für Theaterraufführungen nutzbaren Zustand. Insbesondere wird ein entsprechendes Vorhangsystem durch den Vermieter installiert.

## § 3 Mietzeit

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2017 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

3.2 Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten schriftlich gekündigt werden.

## § 4 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

4.1 Die Miete für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich EUR 1.999,04. Der Mietzins wird zu 100 % **durch die Stadt Eberswalde** bezuschusst.

4.2 Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 2 der Betriebskostenverordnung. Eine Aufstellung dieser Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 3 beigelegt. Der Mieter hat auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 625,00 zu leisten. Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, erklären sich die Parteien bereits jetzt mit einer entsprechenden Vertragsänderung einverstanden. Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

4.3 Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig.

4.4 Die Miete ist an den Vermieter auf dessen Konto bei der Sparkasse Barnim, IBAN DE97170520002510010002 zu zahlen. Bei der Zahlung sind die Vertragsnummer und die Haushaltsstelle bzw. das Kassenzeichen (siehe oben) unbedingt als Zahlungsgrund anzugeben. Die Steuernummer der Stadt Eberswalde lautet 065/144/00596.

## § 5 Instandhaltung/ Instandsetzung

**5.1** Die Kosten für sämtliche Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen trägt während der gesamten Mietdauer der Mieter. Insofern versteht sich auch die unter § 4.1 vereinbarte Miete.

**5.2** Absatz 1 gilt nicht für Mängel, die bei Vertragsbeginn bestanden haben und in der Anlage 2 des Vertrages ausdrücklich aufgeführt sind. Verdeckte Mängel an Dach und Fach, die bei Vertragsbeginn bestanden haben, aber nicht bekannt waren, werden wie Mängel der Anlage 2 behandelt.

## § 6 Mängel der Mietsache

**6.1** Die Haftung des Vermieters auf Schadensersatz wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

## § 7 Inventar

**7.1** Dem Mieter wird das mitvermietete Inventar zur Restnutzung überlassen. Der Mieter ist verpflichtet, das Inventar ordnungsgemäß zu pflegen und –soweit wirtschaftlich vertretbar – instand zu halten. Vorhandenes Inventar wird von den Vertragsparteien protokolliert und als Anlage 4 wesentlicher Vertragsbestandteil.

**7.2** Wenn Teile des Inventars wirtschaftlich sinnvoll nicht mehr instand zu halten sind, kann der Mieter diese Teile nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters entsorgen und durch eigene ersetzen.

## § 8 Werbeanlagen

**8.1** Der Mieter ist zur Anbringung von Werbeanlagen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen und in Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

## § 9 Untervermietung

**9.1** Der Mieter ist angehalten, die vermieteten Räumlichkeiten an Vereine, Initiativen und Einzelpersonen für Kulturveranstaltungen und gesellige Veranstaltungen unterzuvermieten, sofern es der Probenbetrieb zulässt. ~~Die Vermietung für partei-politische Veranstaltungen wird ausdrücklich untersagt.~~

**9.2** Vom Mieter werden hierzu eigenständig Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen, welche insbesondere auch Haftungsfragen klären und den Vermieter aus diesem Vertrag von Verpflichtungen ausnimmt.

**9.3** Für die entstehenden Nebenkosten und den eigenen Aufwand erhebt der Mieter Nutzungsentgelte. Die Höhe der Nutzungsentgelte wird mit dem Vermieter einvernehmlich festgelegt und gesondert diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

**9.4** Eine erteilte Zustimmung zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.

**9.5** Der Mieter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache von Ihm überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.

## § 10 Verkehrssicherungspflicht

**10.1** Der Mieter übernimmt hinsichtlich seines Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht.