

# Nutzungsüberlassungsvertrag

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_

Wird vom Eigentümer vergeben

Zwischen

1. **Süddeutscher Bauverein der Siebenten-Tags-Adventisten e.V.**  
vertreten durch den Vorstand, Senefelderstraße 15, 73760 Ostfildern  
- als Eigentümer -
  
2. Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten \_\_\_\_\_ KdÖR  
Adventgemeinde \_\_\_\_\_  
Anschrift \_\_\_\_\_  
Ansprechpartner der Gemeinde \_\_\_\_\_  
Straße Haus-Nr., PLZ Ort  
Name, Vorname  
Telefon/Mobil-Nr.  
E-Mail  
- als Hauptnutzer -
  
3. Name, Organisation, Rechtsform \_\_\_\_\_  
Anschrift \_\_\_\_\_  
vertreten durch \_\_\_\_\_  
Straße Haus-Nr., PLZ Ort  
Name, Vorname  
Telefon/Mobil-Nr.  
E-Mail  
- als Untermieter -

wird folgender Nutzungsüberlassungsvertrag geschlossen:

## Präambel:

Der Eigentümer ist die Liegenschaftsverwaltung der Freikirchen der Siebenten-Tags-Adventisten in Süddeutschland. Er stellt Kirchengemeinden der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten zur eigenen Nutzung Kirchengemeinderäume zur Verfügung. Das Überlassungsobjekt ist für eine kirchliche Nutzung (Gottesdienstraum mit Nebenräume) gewidmet, zweckmäßig eingerichtet und ausgestattet und wird von der Adventgemeinde als Hauptnutzer kirchlich genutzt („Nutzungsobjekt“). Darüber hinaus gestattet der Eigentümer der Immobilie dem Hauptnutzer (Adventgemeinde), dass das Nutzungsobjekt auch vom Untermieter im Rahmen der vorliegenden Vereinbarung genutzt werden darf.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Nutzungsobjekt vom Untermieter in Absprache mit dem Hauptnutzer (Adventgemeinde) zu nutzen ist. Dabei ist gegenseitig auf die jeweiligen Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen. Über die konkrete Art und Zeit der Nutzung sowie über den im Vertrag festgelegten Zeitraum entscheidet der Hauptnutzer (Adventgemeinde) in Absprache mit dem Eigentümer.

## § 1 Nutzungsobjekt:

- (1) Der Eigentümer überlässt dem Untermieter zur Nutzung die kirchlichen Räume im Anwesen unter der Anschrift

- \_\_\_\_\_
- als Ganzes.
  - zum Teil.  
Der zur Nutzung überlassene Teilbereich ergibt sich aus der in der **Anlage Grundriss** farblich markierten Fläche.
  - unter Einschluss der Außenanlagen/Freiflächen, die zu den kirchlichen Räumen gehören:
- \_\_\_\_\_

Etwaige Größenangaben dienen nur als unverbindliche Größenordnung. Die tatsächliche Größe ergibt sich allein aus der Anzahl der vermieteten Räume.

- (2) Als Zubehör werden mitüberlassen

- die Küche (inkl. Inventar) \_\_\_\_\_
- das Inventar \_\_\_\_\_
  
- die Instrumente \_\_\_\_\_
- die technische Einrichtung \_\_\_\_\_

Die mitüberlassenen Bestandteile sind sorgsam und durch fachkundige Personen ggf. nach Einweisung zu nutzen und zu bedienen.

- (3) Während der vereinbarten Nutzungszeit (siehe § 5) dürfen vom Untermieter die Stellplätze, welche zu den kirchlichen Räumen gehören,
- mitgenutzt werden.  nicht mitgenutzt werden.
- wie folgt mitgenutzt werden: \_\_\_\_\_.
- Stellplätze sind im Objekt nicht vorhanden und deshalb auch nicht überlassen.
- (4) Die Außenfassade des Nutzungsobjekts ist nicht überlassen.
- (5) Das Nutzungsobjekt und dessen gegenwärtiger Zustand sind dem Untermieter auf Grund eingehender Besichtigungen bekannt. Es wird vom Eigentümer an den Untermieter im besichtigten Zustand überlassen. Lage und Größe sind dem Untermieter bekannt. Etwa vorhandene Mängel sind bei der Bemessung der Nutzungsgebühr (siehe § 6) berücksichtigt. Vor der Überlassung an den Untermieter wird gemeinsam mit dem Untermieter bzw. dem von ihm benannten Veranstaltungsleiter das Nutzungsobjekt einschließlich der technischen Einrichtung, Rettungswege und Notausgänge besichtigt. Werden dabei Mängel oder Beschädigungen am Nutzungsobjekt festgestellt, sind diese schriftlich festzuhalten und dem Eigentümer zur Kenntnis zu geben. Es dürfen vom Untermieter ohne schriftliche Zustimmung des Eigentümers keine Veränderungen am Nutzungsobjekt vorgenommen werden.
- (6)  Dem Untermieter ist bekannt, dass sich im Gebäude weitere Nutzungseinheiten befinden, welche gemeinsame Flächen, Verkehrswege und Sanitärbereiche im Gebäude sowie Außenanlagen und Freiflächen nutzen. Diese Flächen sind nicht zur ausschließlichen Nutzung durch den Untermieter überlassen. Der Untermieter kann diese gemeinsam genutzten Flächen zusammen mit den anderen Nutzern des Gebäudes im Rahmen der Hausordnung (siehe § 13) nutzen. Die alleinig genutzten Räume der weiteren Nutzungseinheiten sind nicht Bestandteil dieses Nutzungsüberlassungsvertrages.
- (7)  Bei der Mietsache handelt es sich um ein Teileigentum (siehe § 19).

## § 2 Schlüssel:

- (1) Der Untermieter erhält für die Dauer der Nutzungszeit folgende Schlüssel für:

\_\_\_ x Schließanlage                      \_\_\_ x Haustüre                      \_\_\_ x Zimmer  
 \_\_\_ x Briefkasten                      \_\_\_ x Keller/Lagerraum                      \_\_\_ x Zugangs-/Magnetkarte/-chip  
 \_\_\_ x \_\_\_\_\_

- (2) Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln durch den Untermieter ist nicht gestattet.
- (3) Für Verlust haftet der Untermieter. Jeder Verlust eines Schlüssels ist dem Eigentümer unverzüglich zu melden.

## § 3 Nutzungszweck:

- (1) Das Nutzungsobjekt ist ausschließlich überlassen zur Nutzung als:  
 \_\_\_\_\_
- (2) Der Untermieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in vorstehenden Abs. (1) genannten Zweck sowie unter Einhaltung jeweiliger gesetzlicher und behördlicher Vorschriften zu benutzen.
- (3) Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Der Eigentümer kann die Zustimmung von der Zahlung einer angemessenen Nutzungsentschädigung bzw. einer erhöhten Nutzungsgebühr abhängig machen, wenn die gewünschte neue Nutzung das Nutzungsobjekt verstärkt beansprucht oder wenn diese die Nutzbarkeit des Nutzungsobjekts durch anderer Nutzer im Gebäude erschwert.
- (4) Etwaige Zustimmungserklärungen des Eigentümers werden stets vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung dem Untermieter auf eigene Kosten obliegt. Vor Durchführung einer Änderung des Nutzungszwecks hat der Untermieter dem Eigentümer nachzuweisen, dass entweder die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung vorliegt oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist. Es steht im alleinigen Verantwortungsbereich des Untermiters, dass sich das Nutzungsobjekt für den hier vereinbarten Nutzungszweck eignet.

## § 4 Vertragsdauer / Kündigung:

- (1) Die Nutzung beginnt am \_\_\_\_\_ und

wird **auf unbestimmte Zeit** geschlossen.

Das Nutzungsverhältnis kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von

vier Wochen |  drei Monate |  sechs Monate  
 zum Ende des Monats gekündigt werden.

wird **auf die Dauer von** \_\_\_\_\_, somit bis zum \_\_\_\_\_, geschlossen.

Während der Vertragsdauer verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht.

Die Nutzungsüberlassung verlängert sich um jeweils \_\_\_\_\_, wenn es nicht mit einer Frist von

vier Wochen |  drei Monate |  sechs Monate

vor Ablauf der Vertragsdauer oder des jeweiligen Verlängerungszeitraums gekündigt wird.

- (2) Der Eigentümer kann diesen Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- der Untermieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Eigentümers, einen vertragswidrigen Gebrauch des Nutzungsobjekts fortsetzt, wenn er einem Dritten den Gebrauch des Nutzungsobjekts unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Nutzungsobjekt gefährdet;
  - der Untermieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr inkl. der etwaigen Betriebskostenpauschale oder eines nicht unerheblichen Teiles davon im Verzug ist (§ 543 Abs. 2 Ziff. 3a BGB), oder der Untermieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr inkl. der etwaigen Betriebskostenpauschale in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Nutzungsgebühr inkl. der etwaigen Betriebskostenpauschale für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Ziff. 3b BGB);
  - der Untermieter mit der Leistung der vereinbarten Mietsicherheit gemäß § 7 Abs. (1) dieses Vertrages in Verzug ist und diese Sicherheit nicht binnen einer Nachfrist von zwei Wochen geleistet hat;
  - der Untermieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte des Eigentümers oder des Hauptnutzers nicht nur geringfügig verletzt.
- (3) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen, spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es allein auf den Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens an.
- (4) Die Regelung des § 545 BGB, wonach ein beendetes Miet- bzw. Nutzungsverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter bzw. Untermieter auf unbestimmte Zeit verlängert wird, wird ausgeschlossen.

## § 5 Nutzungszeit:

- (1) Der Eigentümer räumt dem Untermieter nach Absprache mit dem Hauptnutzer (Adventgemeinde) während der Vertragsdauer die regelmäßige Nutzung in folgenden Zeiten ein:  alternativ: für die Zeiten gilt **Anlage Nutzungszeiten**
- |                  |                        |               |
|------------------|------------------------|---------------|
| Wochentag: _____ | Uhrzeit: von _____ Uhr | bis _____ Uhr |
| Wochentag: _____ | Uhrzeit: von _____ Uhr | bis _____ Uhr |
| Wochentag: _____ | Uhrzeit: von _____ Uhr | bis _____ Uhr |
| Wochentag: _____ | Uhrzeit: von _____ Uhr | bis _____ Uhr |
- (2)  Sonderregelung der Nutzungszeit zugunsten des Hauptnutzers (Adventgemeinde):
- Während der Vertragsdauer verpflichtet sich der Untermieter, die Räume des Nutzungsobjekts auch zu den vereinbarten Nutzungszeiten nach vorstehenden Abs.(1) dem Hauptnutzer (Adventgemeinde) an bis zu vier Tagen im Jahr nach rechtzeitiger Bekanntgabe der Termine (in der Regel mind. vier Wochen vor dem Termin) zur Verfügung zu stellen.
- Ist eine Nutzungsgebühr pro Monat vereinbart, ist der Untermieter in diesem Fällen nicht zur Minderung der Nutzungsgebühr berechtigt.
- (3)  Weitere Sonderregelungen der Nutzungszeit:
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

## § 6 Nutzungsgebühr / Zahlung:

- (1) Für die Nutzungsüberlassung ist eine angemessene Nutzungsgebühr zu entrichten.
- Diese Nutzungsgebühr beträgt  pro Monat |  pro Nutzung für
- |                      |       |            |
|----------------------|-------|------------|
| a) Nutzungsräume     | _____ | EUR        |
| b) Zubehör _____     | _____ | EUR        |
| c) Stellplätze _____ | _____ | EUR        |
| d) _____             | _____ | EUR        |
| <b>Gesamtbetrag</b>  | _____ | <b>EUR</b> |
- (2)  Die Nutzungsgebühr umfasst sämtliche Betriebs- und Heizkosten (Pauschalmiete).
- Der Untermieter beteiligt sich an den Betriebs- und Heizkosten gemäß **Anlage Betriebskosten** (Betriebskostenpauschale).
- (3)  Die Nutzungsüberlassung ist umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 12 a UStG.
- Die Nutzungsüberlassung ist umsatzsteuerpflichtig.
- Zusätzlich zum Gesamtbetrag nach vorstehenden Abs. (1) ist die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) zu entrichten.
- Die Nutzungsgebühr inkl. Umsatzsteuer beträgt somit  pro Monat |  pro Nutzung
- |                                   |       |            |
|-----------------------------------|-------|------------|
| Gesamtbetrag netto                | _____ | EUR        |
| zzgl. Umsatzsteuer (derzeit 19 %) | _____ | EUR        |
| <b>Gesamtbetrag brutto</b>        | _____ | <b>EUR</b> |

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer, erklären sich die Vertragsparteien bereits jetzt mit einer entsprechenden Vertragsänderung einverstanden.

Soweit nach den Regeln des Umsatzsteuergesetzes möglich, behält sich der Eigentümer gegenüber Untermietern, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, das Recht vor, zur Umsatzsteuer zu optieren. In diesem Fall hat der Mieter zusätzlich zur Nutzungsgebühr und allen anderen vertraglich vereinbarten Zahlungen die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

- (4) Der Gesamtbetrag ist bei Zahlung pro Monat monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats, bzw. bei Zahlung pro Nutzung mind. eine Woche vor der Nutzung, unter **Angabe der Vertragsnummer** an den Eigentümer auf folgendes Konto zu bezahlen:

Kontoinhaber Süddeutscher Bauverein der Siebenten-Tags-Adventisten e.V.	IBAN DE31 6009 0100 0213 5070 05
Bank Volksbank Stuttgart eG	BIC VOBADESSXXX

- (5) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes beim Eigentümer an. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Eigentümer berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verlangen.
- (6) Auf Verlangen des Eigentümers ist der Mieter verpflichtet, eine SEPA-Lastschrifteinzugsermächtigung zu erteilen.

## § 7 Mietsicherheit:

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, vor Übergabe eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR zu leisten.
- (2) Die Mietsicherheit ist in Form einer Überweisung auf das Konto des Mieters unter **Angabe der Vertragsnummer** zu leisten. Eine Verzinsung findet nicht statt. Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Räumung und Rückgabe des Nutzungsobjekts unter Abrechnung eventueller Forderungen des Eigentümers an den Mieter. Der Eigentümer darf sich für Forderungen, die er gegen den Mieter während oder nach Beendigung der Überlassung im Zusammenhang mit der Nutzungsüberlassung erlangt hat, aus der Sicherheitsleistung befriedigen.

## § 8 Überlassung an Dritte:

Jegliche Weiterüberlassung des Nutzungsobjekts durch den Mieter an Dritte im Ganzen oder in Teilen ist untersagt.

## § 9 Pflege / Reinigung:

- (1) Der Mieter hat in dem Nutzungsobjekt für ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und sie von allem Ungeziefer freizuhalten.
- (2) Das Nutzungsobjekt ist nach Ende jeder Veranstaltung vom Mieter zu reinigen. Verunreinigungen zum Beginn der Nutzungszeit sind dem Eigentümer bzw. dem Hauptnutzer (Adventgemeinde) anzuzeigen.

## § 10 Verantwortung und Haftung des Mieters:

- (1) Der Mieter ist verantwortlich für sein gesamtes Veranstaltungsprogramm und den sicheren, reibungslosen Ablauf seiner Veranstaltung einschließlich der Vorbereitung und nachfolgenden Abwicklung. Der Mieter ist Veranstalter und benennt eine verantwortliche Person als **Veranstaltungsleiter**.
- (2) Der Mieter haftet dem Eigentümer für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die durch ihn, seine Beauftragten, Erfüllungsgehilfen, Gäste oder sonstige Dritte im Sinne der §§ 278, 831, 89, 31 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Zusammenhang mit der Nutzung verursacht werden.
- (3) Die im Nutzungsobjekt, am Zubehör sowie an die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen entstehenden Schäden hat der Mieter unverzüglich dem Eigentümer anzuzeigen. Für durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden ist der Mieter ersatzpflichtig. Für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren oder Einrichtungen oder Anlagen entstehen, haftet der Eigentümer nicht, es sei denn, es fällt ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
- (4) Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumnung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.

## § 11 Gewährleistung und Haftung des Eigentümers:

- (1) Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Eigentümers wegen anfänglicher Sachmängel am Nutzungsobjekt wird ausgeschlossen.
- (2) Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
- auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Eigentümers oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Eigentümer oder seiner Erfüllungsgehilfen oder

- c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Eigentümers oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Nutzungsobjekts oder
  - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Eigentümers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (3) Sofern und soweit der Eigentümer Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Eigentümers bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Eigentümer nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Eigentümer als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.
  - (4) Minderungsansprüche und/oder Zurückbehaltungsrechte des Mieters können nur geltend gemacht werden, soweit sie auf rechtskräftig festgestellten oder unstrittigen Ansprüchen beruhen. Rückforderungsansprüche des Mieters gemäß § 812 BGB bleiben unberührt.
  - (5) Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen des Eigentümers.

## § 12 Versicherung und Verkehrssicherungspflicht:

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zur Risikoabsicherung eine Haftpflichtversicherung (u.a. auch für Mietschäden) mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Eigentümers auf seine Kosten abzuschließen, während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten und dem Eigentümer den Abschluss dieser Versicherung, sowie auf Nachfrage auch die regelmäßige Zahlung der Versicherungspolice, durch Vorlage geeigneter Dokumente nachzuweisen.
- (2) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Objekt und im Zugangsbereich für seine Nutzungstage bzw. Veranstaltungen. Der Mieter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis im Zugangsbereich zum Nutzungsobjekt an den Nutzungstagen. Er stellt den Eigentümer von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Eigentümer ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

## § 13 Hausordnung, Abfallentsorgung:

- (1) Der Eigentümer hat allgemeine Vorschriften über das Verhalten im Nutzungsobjekt und dem gesamten Anwesen erlassen. Der Mieter bzw. sein Veranstaltungsleiter haben diese zur Kenntnis genommen. Die Hausordnung und die Brandschutzordnung werden Bestandteil dieses Vertrags.
- (2) Der Eigentümer ist berechtigt, Hausordnung und Brandschutzordnung einseitig fortzuschreiben und für das Gesamtanwesen zu ergänzen oder zu ändern. Sobald eine neue Version erlassen wird, wird diese dem Mieter schriftlich bekanntgemacht.
- (3) Der Rückbehalt von Abfällen und Verpackungsmaterial auf dem Grundstück ist grundsätzlich zu vermeiden. Abfälle sind soweit nicht vermeidbar in die bereitgestellten Entsorgungseinrichtungen zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Sonderabfälle (z.B. leere Kartonagen, Kunststoffverpackungen) im Hausmüll zu entsorgen. Er hat diese Abfälle eigenverantwortlich zu entsorgen. Wird für den Abfall des Mieters eine Umstellung der Entsorgungskosten notwendig, ist auch im Fall der Pauschalnutzungsgebühr eine angemessene Anpassung zulässig.

## § 14 Werbeanlagen:

- (1) Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Werbezwecken, in den Räumen und/oder an der Außenfassade des Nutzungsobjekts einschließlich der Fenster ist
  - grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen hiervon regeln Hauptnutzer (Adventgemeinde) und Mieter untereinander; im Zweifelsfall zusammen mit dem Eigentümer. Vom Eigentümer ist vorab schriftlich die Zustimmung erforderlich, wenn in Absprache zwischen Hauptnutzer (Adventgemeinde) und Mieter die Außenfassade des Nutzungsobjekts durch eine Werbung oder Beschilderung jeglicher Art verändert wird.
  - gestattet durch einen Veranstaltungshinweis, ein Schild und/oder eine andere Vorrichtung des Mieters
    - im Schaukasten  an der Werbe-/Schildanlage des Eigentümers
    - im Fenster / in der Außentüre  an der Fassade

In diesem Fall ist ein Muster dieser Werbung bzw. Vorrichtung als Anlage dieser Vereinbarung beizufügen und der Standort in der **Anlage Grundriss** zu kennzeichnen.
- (2) Wird dem Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zugestimmt, trägt der Mieter die Kosten für die fachgerechte Anbringung, den Unterhalt und die Beseitigung dieser Vorrichtungen. Für behördliche Genehmigungen, falls erforderlich, hat der Mieter selbst auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen.
- (3) Besteht für das Nutzungsobjekt ein Werbekonzept oder eine einheitliche Werbe-/Schildanlage, so verpflichtet sich der Mieter, diese zu nutzen und sein Schild bzw. seine Werbung entsprechend anzupassen. Wird nachträglich eine einheitliche Werbe-/Schildanlage eingerichtet, kann der Eigentümer verlangen, dass die Schilder einheitlich aufgemacht und angebracht werden.

## **§ 15 Betreten des Nutzungsobjekts:**

Der Eigentümer, sein Beauftragter oder Erfüllungsgehilfe ist berechtigt, die zur Nutzung überlassenen Räume während der Nutzungszeiten nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Notwendigkeit der vorherigen Ankündigung.

## **§ 16 Bauliche Veränderungen durch den Untermieter:**

- (1) Bauliche Veränderungen sowie Um- und Einbauten im Nutzungsobjekt einschließlich der Anbringung und Veränderung von fest installierten Einrichtungen und Anlagen jeglicher Art durch den Untermieter sind nicht zulässig und bedürfen ansonsten der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.
- (2) Der Untermieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm etwaig vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.
- (3) Der Eigentümer kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Untermiters davon abhängig machen, dass der Untermieter ihn von allen im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand für die Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Untermiters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## **§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Eigentümer:**

- (1) Der Eigentümer darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Untermiters vornehmen.
- (2) Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für den Untermieter bedeuten.
- (3) Der Untermieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
- (4) Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Nutzungsobjekts hat der Untermieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.
- (5) Die Ausführung von Arbeiten und Maßnahmen gemäß vorstehenden Abs. (1) und (2) ist (außer bei Gefahr im Verzug) vorher mit dem Untermieter abzustimmen. Der Beginn derartiger Arbeiten ist dem Untermieter (außer bei Gefahr im Verzug) rechtzeitig vorher anzukündigen.
- (6) Wegen Arbeiten und Maßnahmen gemäß vorstehenden Abs. (1) und (2) stehen dem Untermieter Ansprüche, insbesondere Minderungsansprüche, nur insofern und insoweit zu, als sie mit einer länger als zwei Wochen anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung des Untermiters verbunden sind.
- (7) Das Kündigungsrecht des Untermiters gemäß § 555e BGB wegen der Durchführung der Maßnahmen ist ausgeschlossen.

## **§ 18 Pflichten des Untermiters bei Beendigung der Nutzungsüberlassung:**

- (1) Der Untermieter ist verpflichtet, das Nutzungsobjekt spätestens am letzten Tag der Nutzungsdauer in ordnungsgemäß gepflegtem Zustand, geräumt und besenrein zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör sowie sonstige Einbauten zu entfernen. Umbauten sind auch dann zu entfernen, wenn der Eigentümer sie gestattet hat. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
- (2) Bei Beendigung der Nutzungsüberlassung sind zur Abnahme/Übergabe durch den Untermieter alle Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherheitmittel an den Eigentümer bzw. an den Hauptnutzer (Adventgemeinde) zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Eigentümer berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schließanlagen auf Kosten des Untermiters auszutauschen.

## **§ 19 Zusatzvereinbarung für vermietetes Teileigentum:**

- (1) Sofern es sich bei dem vermieteten Nutzungsobjekt um Teileigentum einer Eigentümergemeinschaft handelt, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Eigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner und -nutzer auch für den Untermieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Nutzungsüberlassungsvertrages getroffenen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, sofern der Eigentümer dem Untermieter die Änderungen mitgeteilt hat.
- (2) Der jeweilige Verwalter der Eigentumsanlage ist neben dem Eigentümer berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

