

Betreff:**Mietverträge über Geschäftsstellenräume mit der Basketball Löwen GmbH****Organisationseinheit:**Dezernat VII
0670 Sportreferat**Datum:**

14.05.2025

Beratungsfolge

Sportausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

16.05.2025

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

20.05.2025

N

Beschluss:

Den Mietverträgen mit der Basketball Löwen GmbH über die Vermietung von Räumlichkeiten zur Nutzung als Geschäftsstelle in der Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig, Haus 1 und Haus 2, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG, wonach der VA über diejenigen Angelegenheiten, über die nicht die Vertretung, der Stadtbezirksrat, der Ortsrat oder der Betriebsausschuss zu beschließen hat und für die nicht nach § 85 die Hauptverwaltungsbeamte oder der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist, beschließt.

In Folge des bevorstehenden Abrisses der Tunica-Halle, der ab Anfang Juni 2025 erfolgen soll, war für die ebenfalls in der Tunica-Halle beheimatete Geschäftsstelle der Basketball-Löwen Braunschweig GmbH neue Geschäftsräume zu suchen. Auf nachvollziehbaren Wunsch der GmbH sollten diese Geschäftsräume wie bisher möglichst in räumlicher Nähe zur zukünftigen Trainingsstätte der Basketball Löwen vorhanden sein.

Ende April 2025 konnten die Basketball Löwen Braunschweig eine neue Trainingsstätte beziehen. Ein Teil des Sportbereichs im ehemaligen Hotel "Vienna House Easy", Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig, wurde im dortigen Haus 3 zu einer Basketball-Trainingshalle für die Profisportler und weitere Amateur-Teams ertüchtigt.

In diesem Zusammenhang wurde vereinbart, dass die Geschäftsräume zukünftig im benachbarten Haus 2 des ehemaligen Hotelkomplexes dauerhaft untergebracht werden. Da diese Räume aber erst zu einem späteren Zeitpunkt nach diversen Umbaumaßnahmen endgültig hergerichtet werden können, wird die Geschäftsstelle übergangsweise im unmittelbar benachbarten Haus 1 der Liegenschaft untergebracht, deren leerstehende Räumlichkeiten zeitlich begrenzt genutzt werden können.

Sowohl für das Haus 1 als auch für das Haus 2 sind somit Mietverträge zu schließen.

Für die Übergangslösung im Haus 1 orientiert sich der Mietvertrag (siehe Anlage 1) an dem bisherigen Vertragsverhältnis, welches für die Geschäftsstelle in der Tunica-Halle besteht und mit Ablauf des 31. Mai 2025 beendet wird. Das Mietverhältnis beginnt am 15. April 2025

und wird auf unbestimmte Zeit, längstens aber bis zum Umzug der Mieterin in das Gebäude „ehemals Vienna House Easy, Haus 2“ geschlossen. Für die Monate April und Mai 2025 wird im Rahmen des Umzugs aus der Geschäftsstelle Im Hasenwinkel 1 a, 38114 Braunschweig, Mietfreiheit gewährt, wodurch auch doppelte monatliche Mietzahlungen (alte und neue Geschäftsstelle) vermieden werden.

Für die dauerhaften und wesentlich größeren Geschäftsräume im Haus 2 (siehe Anlage 2) wird ein weiterer Vertrag geschlossen. Dieses Mietverhältnis beginnt zum 1. Juni 2025 und wird mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren geschlossen. Die Miete wird aufgrund der erforderlichen Umbauten frühestens mit Beendigung der Inanspruchnahme der Interimsvermietung im „Vienna House Easy, Haus 1“, spätestens nach Fertigstellung (geplant 1. Juni 2026), fällig.

Somit kann der Proficlub nach einer Übergangslösung in Haus 1 seine dauerhaften Geschäftsräume im Haus 2 nach eigenen Bedürfnissen einrichten. Diese werden auch für die ehrenamtliche Arbeit genutzt.

Mit den jeweiligen räumlich nahen Umzügen zur neuen sportlichen Trainingshalle wird sichergestellt, dass die insbesondere in dieser Saison sehr erfolgreiche Arbeit der Basketballer dauerhaft fortgeführt werden kann.

Geiger

Anlage/n:

Anlage 1 Entwurf Mietvertrag Haus 1
Anlage 2 Entwurf Mietvertrag Haus 2

Zwischen

der Stadt Braunschweig, der Oberbürgermeister, Sportreferat, Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

- nachstehend „Vermieterin“ genannt –

und

der Basketball Löwen Braunschweig GmbH, Im Hasenwinkel 1a, 38114 Braunschweig

- nachstehend „Mieterin“ genannt -

wird folgender

Mietvertrag

geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Altewiek, Flur 12, Flurstück 1008/21 (Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig) mit aufstehenden Gebäuden.
- (2) Sie vermietet in dem sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (ehemals „Vienna House Easy, Haus 1“) die in der Anlage 1 rot umrandeten Räumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von 501,90 qm. Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.

Die ausgewiesenen Flächenmaße beruhen auf der grafischen Berechnung anhand der vorhandenen Grundrisspläne.

Die Flächen dienen als vorläufige Grundlage für die Mietfläche und können von der Gesamtnutzfläche abweichen. Sofern erforderlich, wird diese vorläufige Mietfläche im Verlauf der Mietdauer durch eine Nachvermessung genauer bestimmt und gegebenenfalls korrigiert.

Flächenabweichung von bis zu 3% führen zu keiner Anpassung des Mietzinses.

§ 2 Verwendungszweck

Die Mieträume werden zur Nutzung als Büro- und Lagerräume zur Führung einer Geschäftsstelle vermietet. Die Mieterin hat von den Mieträumen nur vertragsgemäßigen Gebrauch zu machen. Die Nutzung erfolgt so, dass von dem Mietgegenstand und vom

Mietzweck keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die übrigen Nutzerinnen und Nutzer der Liegenschaft Salzdahlumer Straße 137 bzw. der Wohnumgebung ausgehen.

§ 3 Zustand des Mietgegenstands

- (1) Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in der Anlage 2 (Übergabeprotokoll) festzuhalten. Die Anlage 2 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen kann die Mieterin von der Vermieterin Schadensersatz wegen Mängeln an der Mietsache nur verlangen, soweit der Vermieterin Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht der Mieterin zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Mieterin und Vermieterin sind sich darüber einig, dass die Räumlichkeiten zum Übergabezeitpunkt mit Abweichungen vom üblichen Sollzustand behaftet sind und daher instandsetzungsbedürftig sind. Dieser augenscheinliche Zustand ist kein Grund für den Mieter, Mietminderungen geltend zu machen.

§ 4 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 15. April 2025 und wird auf unbestimmte Zeit, längstens aber bis zum Umzug der Mieterin in das Gebäude „ehemals Vienna House Easy, Haus 2“ geschlossen. Für die Monate April und Mai 2025 wird im Rahmen des Umzugs aus der Geschäftsstelle Im Hasenwinkel 1 a, 38114 Braunschweig, Mietfreiheit gewährt.
- (2) Das Mietverhältnis kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsletzten gekündigt werden.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Kündigung durch die Mieterin mit einer kürzeren Frist erfolgen darf, wenn der Mieterin andere Räumlichkeiten als Büroräume zur Führung einer Geschäftsstelle angeboten werden bzw. der Ausbau dieser Räumlichkeiten von Seiten der Mieterin insoweit fertiggestellt ist, dass diese bestimmungsgemäß genutzt werden können. In diesen Fällen wird eine Kündigungsfrist von 1 Monat zum Monatsletzten vereinbart.
- (4) Die Vermieterin ist berechtigt, den Vertag jederzeit fristlos zu kündigen, wenn die Mieterin
 - a) die Rechtsfähigkeit als GmbH verliert,
 - b) mit der Zahlung des Mietzinses oder eines Teiles länger als sechs Monate trotz Abmahnung im Verzuge ist,
 - c) den Bestimmungen dieses Vertrages trotz Abmahnung zuwiderhandelt oder
 - d) über das Vermögen des Vereins ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet bzw. eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird.

(5) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 5 Grundmiete und Betriebskosten

(1) Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten beträgt 902,53 Euro ab 1. Juni 2025.
Für die Umzugsmonate April und Mai 2025 wird Mietfreiheit gewährt.

§ 6 Zahlung der Grundmiete und der Betriebskosten

- (1) Die monatliche Miete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats unter Angabe des Kassenzeichens (*können wir ggf. das bestehende nehmen?* Klärung erforderlich) auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig zu zahlen.
- (2) Die Mieterin kann nicht gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 7 Anpassung Grundmiete

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich herausgegebene „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ gegenüber dem Stand von April 2025 oder einer Neuregelung um mehr als 10 % nach oben oder unten, so verpflichten sich beide Parteien zur unverzüglichen Aufnahme von Gesprächen zur Neufestsetzung der Miete.

§ 8 Schönheitsreparaturen

Die Räumlichkeiten werden in einem unrenovierten Zustand übergeben. Die Kosten für die Renovierung sind von der Mieterin zu tragen.

§ 9 Kautionsverzicht

Auf eine Kautionsleistung der Mieterin wird verzichtet.

§ 10 Pflichten der Mieterin

- (1) Bei der Nutzung der Mietsache ist die Mieterin verpflichtet, hierzu alle besonderen Rechtsvorschriften etc. einzuhalten.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Zuwegungen, Parkplätze) schonen und pfleglich zu behandeln. Schäden an den Mieträumen sind der Vermieterin oder den beauftragten Personen sofort anzugeben. Hierzu gehören auch offensichtliche Mängel am Mietgegenstand, die die Sicherheit der Nutzung des Mietgegenstands beeinträchtigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Mieterin.

- (3) Die Mieterin hat für die ausreichende Belüftung der ihr überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Mietgegenständen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist die Mieterin im besonderen Maße zur Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden zu vermeiden. Im Falle der Zu widerhandlung haftet sie für den entstandenen Schaden.
- (4) Die Mieterin haftet für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angestellten, Besuchenden, Lieferantinnen bzw. Lieferanten, Handwerkerinnen bzw. Handwerker und Personen die sich mit ihrem willen in dem Mietgegenstand aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
- (5) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mietende gemeinsam nutzen.
- (6) Die Mieterin hat die Schäden, für die sie einstehen muss, sofort beseitigen zu lassen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- (7) Die Mieterin verpflichtet sich, alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen, Wartungsarbeiten u. a.) innerhalb der Geschäftsräume zu tragen, soweit diese Kosten den Betrag in Höhe von 100,00 Euro im Einzelfall und von insgesamt 350 Euro pro Jahr nicht übersteigt. Als jährliche Kostenbelastung gilt mindestens eine Monatsbruttomiete als vereinbart.
- (8) Anlagen und Geräte, die mitvermietet sind, hat die Mieterin auf ihre Kosten regelmäßig warten zu lassen.
- (9) Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadendersatzpflicht der Mieterin bei schuldhaftem Handeln.

§ 11 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte

- (1) Die Mieterin darf die angemieteten Räume zu anderen Zwecken als zur Nutzung als Büro- und Lagerräume für eine Geschäftsstelle nur mit der Erlaubnis der Vermieterin nutzen.
- (2) Die Mieterin ist ohne vorherige Erlaubnis der Vermieterin nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.

Verweigert die Vermieterin die Erlaubnis, so kann die Mieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

- (3) Entsteht für die Mieterin nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Mietgegenstands einem dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann sie von der Vermieterin die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt oder sonst der Vermieterin die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- (4) Die Vermieterin kann ihre Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlags abhängig machen.
- (5) Überlässt die Mieterin den Gebrauch einem Dritten, so hat sie dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Vermieterin ihre Erlaubnis zur Untervermietung oder Überlassung erteilt hat.
- (6) Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt.
- (7) Die Mieterin ist berechtigt, nach Abstimmung mit der Vermieterin in den Mieträumen nutzerspezifische Anlagen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohnenden und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zur Überlassung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist die Mieterin verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

§12 Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann die Mieterin durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten von der Vermieterin verlangen.
- (2) Bei Störungen und Schäden an der Versorgungsleitung hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, der Vermieterin oder ihre Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- (3) Bei Unterbrechungen der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen von der Vermieterin nicht zu vertretenden Umstand hat die Mieterin keine Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- (1) Die Mieterin hat Maßnahmen der Vermieterin, die zum Erhalt des Mietgegenstands erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser zu dulden.

Die Mieterin hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern, andernfalls haftet sie für die hierfür entstandenen Schäden.

- (2) Soweit die Mieterin die Arbeiten zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht der Mieterin jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen der Vermieterin den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belastungen der Mieterin führen.

§14 Bauliche Änderungen/Einbauten durch die Mieterin

- (1) Die Vornahme baulicher Veränderungen am Mietgegenstand sind der Mieterin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Mieterin verpflichtet sich, auf ihre Kosten bei Ablauf des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstands wiederherzustellen. Der Einsatz von Fremdfirmen bei baulichen Veränderungen am Mietgegenstand darf nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Es bleibt der Vermieterin vorbehalten, die Arbeiten, Bauaufsicht und Bauleitung gegen Rechnungslegung an die Mieterin selbst wahrzunehmen.
- (2) Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, kann sie wegnehmen. Die Vermieterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts jedoch verhindern, es sei denn, das die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

In diesem Fall hat die Vermieterin an die Mieterin den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen.

Mieterin und Vermieterin haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt die Vermieterin von der Mieterin eingebaute Einrichtungen nicht, so hat die Mieterin bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

- (3) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen etc. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

§ 15 Betreten des Mietobjekts durch die Vermieterin

- (1) Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

- (2) Bei längerer Abwesenheit der Mieterin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermieterin, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und besenrein wie zu Beginn des Mietverhältnisses (ohne Bohrlöcher) zurück zu geben. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten.
- (2) Die Mieterin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder Nachmietenden aus der Verletzung dieser Pflicht entstehen.

§17 Schriftform

- (1) Änderungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform.
- (2) Änderungen müssen zwischen beiden Vertragsparteien einvernehmlich gegengezeichnet werden.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in einem solchen Fall statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem angestrebten Zweck möglichst nahekommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

§ 19 Gerichtsstand

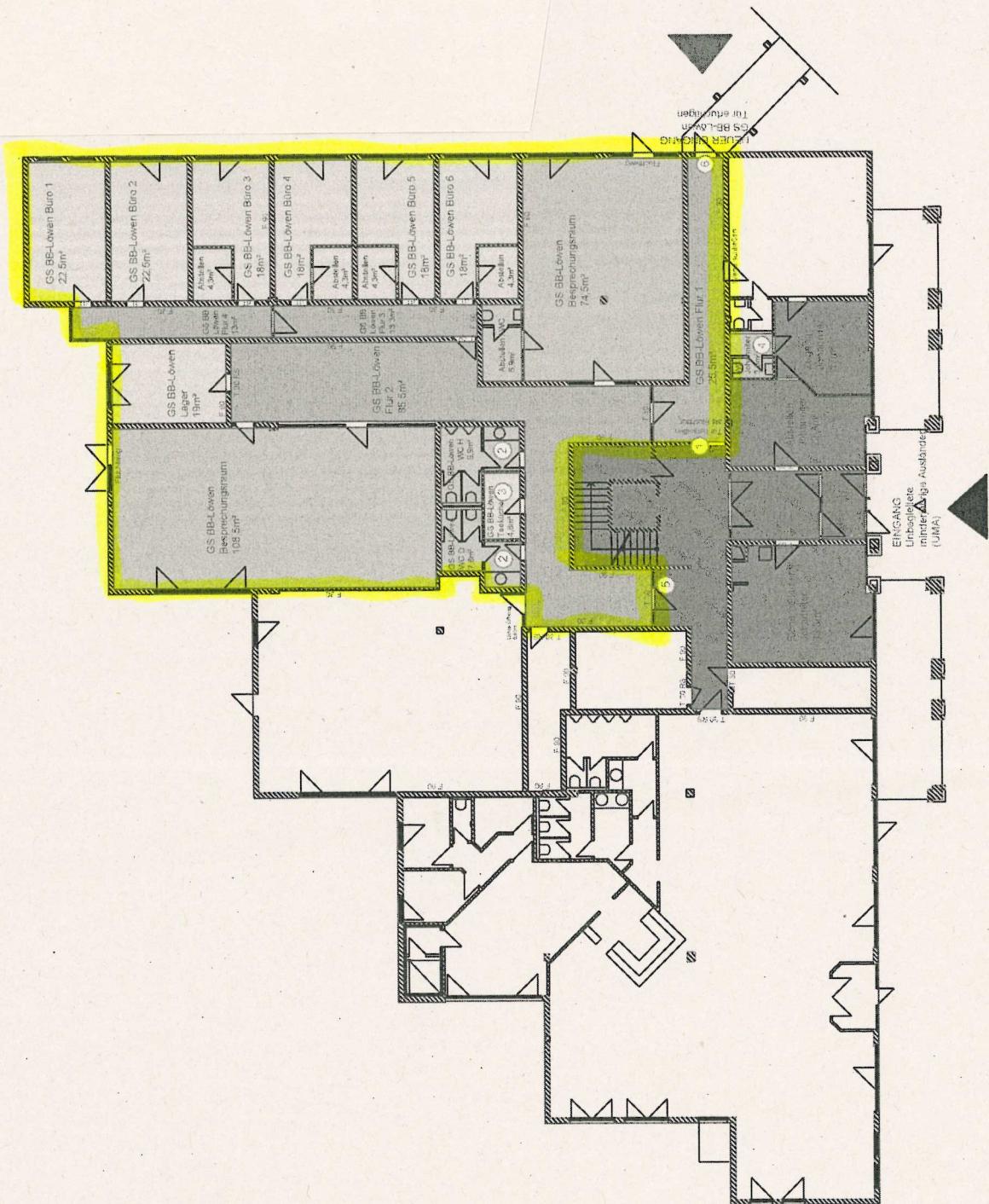
Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
i. A.

Braunschweig, den

Basketball Löwen Braunschweig GmbH



Zwischen

der Stadt Braunschweig, der Oberbürgermeister, Sportreferat, Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

- nachstehend „Vermieterin“ genannt -

und

der Basketball Löwen Braunschweig GmbH, Im Hasenwinkel 1a, 38114 Braunschweig

- nachstehend „Mieterin“ genannt -

wird folgender

Mietvertrag

geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Altewiek, Flur 12, Flurstück 1008/21 (Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig) mit aufstehenden Gebäuden.
- (2) Sie vermietet in dem sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (ehemals „Vienna House Easy, Haus 2“) die in der Anlage 1 rot umrandeten Räumlichkeiten mit einer Gesamtnutzfläche von 744,16 qm. Von der Gesamtfläche nutzt die Mieterin 320,43 qm, sowie für ein von der Mieterin zu gründender gemeinnütziger Verein (nachfolgend „Verein“ genannt) eine Fläche von 423,73 qm. Die Flächenteilung ist in Anlage 1 durch farbliche Markierung (grün Vereinsnutzung, weiß gewerbliche Nutzung) dargestellt. Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.

Die ausgewiesenen Flächenmaße beruhen auf der grafischen Berechnung anhand der vorhandenen Grundrisspläne.

Die Flächen dienen als vorläufige Grundlage für die Mietfläche und können von der Gesamtnutzfläche abweichen. Sofern erforderlich, wird diese vorläufige Mietfläche im Verlauf der Mietdauer durch eine Nachvermessung genauer bestimmt und gegebenenfalls korrigiert.

Flächenabweichung von bis zu 3% führen zu keiner Anpassung des Mietzinses.

§ 2 Verwendungszweck

Die Mieträume werden zur Nutzung als Büro- und Lagerräume zur Führung einer Geschäftsstelle für die Mieterin sowie für den Verein vermietet. Der Mietvertrag steht insoweit unter dem Vorbehalt der entsprechenden Vereinsgründung. Die Mieterin hat von den Mieträumen nur vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, dazu gehört insbesondere die Flächenaufteilung zwischen Mieterin und gemeinnützigem Verein. Die Nutzung erfolgt so, dass von dem Mietgegenstand und vom Mietzweck keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die übrigen Nutzerinnen und Nutzer der Liegenschaft Salzdahlumer Straße 137 bzw. der Wohnumgebung ausgehen.

§ 3 Zustand des Mietgegenstands

- (1) Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in der Anlage 2 (Übergabeprotokoll) festzuhalten. Die Anlage 2 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen kann die Mieterin von der Vermieterin Schadensersatz wegen Mängeln an der Mietsache nur verlangen, soweit der Vermieterin Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht der Mieterin zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Mieterin und Vermieterin sind sich darüber einig, dass die Räumlichkeiten zum Übergabezeitpunkt mit Abweichungen vom üblichen Sollzustand behaftet sind und daher instandsetzungsbedürftig sind. Dieser augenscheinliche Zustand ist kein Grund für den Mieter, Mietminderungen geltend zu machen.
- (4) Der Mieterin ist bewusst, dass im Zuge der Umstrukturierung des Areals größere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude 2 durchgeführt werden und dies kein Grund ist, eine Mietminderung geltend zu machen.

§ 4 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt zum 1. Juni 2025 mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren geschlossen und verlängert sich anschließend auf unbestimmte Zeit.
- (2) Das Mietverhältnis kann nach Ablauf der Festlaufzeit von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsletzten gekündigt werden.
- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, den Vertrag jederzeit fristlos zu kündigen, wenn die Mieterin
 - a) die Rechtsfähigkeit als GmbH verliert,
 - b) mit der Zahlung des Mietzinses oder eines Teiles länger als sechs Monate trotz Abmahnung im Verzuge ist,
 - c) den Bestimmungen dieses Vertrages trotz Abmahnung zuwiderhandelt oder

d) über das Vermögen des Vereins ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet bzw. eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird.

(4) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 5 Grundmiete und Betriebskosten

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt 7,00 Euro pro qm inklusive der derzeit geltenden Umsatzsteuer. Ausgenommen von den Grundmietkosten ist der vom Verein genutzte Bereich. Die Grundmiete beträgt daher aktuell: 2.243,01 € monatlich.
- (2) Neben der Grundmiete hat die Mieterin auch für die vom Verein genutzte Fläche anteiligen Betriebskosten wie
 - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben
 - Pflege der Außenanlagen und Zuwegungen
 - Winterdienst
 - Feuerversicherung
 - Hausmeister
 - Reinigung des Mietgegenstandes
 - Fenster- und Fassadenreinigung, Graffittibeseitigung
 - Schädlingsbekämpfung
 - Kosten für Beleuchtung der allgemeinen Bereiche / Zuwegungen
 - Strom- und Wasserverbrauch
 - Abwasserkosten
 - Heizkosten
 - Kosten für die Einleitung von Niederschlagswasser
 - Kosten für Müllentsorgung
 - Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten für Heizungs- und Klimaanlagen
 - Freimachung verstopfter Rohrleitungen
 - Dachrinnenreinigung
 - Wartungs- und Instandhaltungskosten für sicherheitstechnische Einrichtung wie Brandmeldeanlage und Sicherheitsbeleuchtung zu tragen.
- (3) Die anteilige Berechnung erfolgt nach Gesamtmiethfläche. Der Vermieterin ist vorbehalten, für einzelne Kostenarten eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorzunehmen.
- (4) Sofern nach Vertragsabschluss neue öffentliche Lasten und Abgaben eingeführt werden, ist die Vermieterin berechtigt, diese entsprechend des festgelegten Umlagemaßstabs an die Mieterin weiterzugeben. Die Mieterin ist zur Zahlung der anteiligen Kosten verpflichtet.
- (5) Die Höhe der Vorauszahlung für die anteiligen Betriebskosten beträgt 4,10 Euro/m², mithin 3.051,06 Euro. Die momentan monatlich zu zahlende Gesamtmiete beträgt somit 5.294,07 Euro.

§ 6 Zahlung der Grundmiete und der Betriebskosten

- (1) Die Grundmiete ist frhestens mit Beendigung der Inanspruchnahme der Interimsvermietung an die Mieterin im „Vienna House Easy, Haus 1“ spatestens ab dem 1. Juni 2026 zusammen mit den Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im Voraus, spatestens am 3. Werktag eines jeden Monats unter Angabe des Kassenzeichens XXXXX auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig zu zahlen.
- (2) Die Vorauszahlungen der Betriebskosten werden jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit den tatsächlichen Kosten verrechnet und die daraus entstehenden Nachforderungen der Mieterin in Rechnung gestellt oder Gutschriften der Mieterin erstattet.
- (3) Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist die Vermieterin berechtigt, für das nächste Jahr eine entsprechende Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung zu verlangen.
- (4) Die Mieterin kann nicht gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 7 Anpassung Grundmiete

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich herausgegebene „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ gegenüber dem Stand von Juni 2025 oder einer Neuregelung um mehr als 10 % nach oben oder unten, so verpflichten sich beide Parteien zur unverzüglichen Aufnahme von Gesprächen zur Neufestsetzung der Miete.

§ 8 Schönheitsreparaturen

Die Räumlichkeiten werden in einem unrenovierten Zustand übergeben. Die Kosten für die Renovierung sind von der Mieterin zu tragen.

§ 9 Kautionsverzicht

Auf eine Kautionsleistung der Mieterin wird verzichtet.

§ 10 Pflichten der Mieterin

- (1) Bei der Nutzung der Mietsache ist die Mieterin verpflichtet, hierzu alle besonderen Rechtsvorschriften etc. einzuhalten.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Zuwegungen, Parkplätze) schonen und pfleglich zu behandeln. Schäden an den Mieträumen sind der Vermieterin oder den beauftragten Personen sofort anzugeben. Hierzu gehören auch offensichtliche Mängel am Mietgegenstand, die die Sicherheit der Nutzung des Mietgegenstands beeinträchtigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Mieterin.

- (3) Die Mieterin hat für die ausreichende Belüftung der ihr überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Mietgegenständen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist die Mieterin im besonderen Maße zur Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden zu vermeiden. Im Falle der Zu widerhandlung haftet sie für den entstandenen Schaden.
- (4) Die Mieterin haftet für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angestellten, Besuchenden, Lieferantinnen bzw. Lieferanten, Handwerkerinnen bzw. Handwerker und Personen die sich mit ihrem Willen in dem Mietgegenstand aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
- (5) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mietende gemeinsam nutzen.
- (6) Die Mieterin hat die Schäden, für die sie einstehen muss, sofort beseitigen zu lassen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- (7) Die Mieterin verpflichtet sich, alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen, Wartungsarbeiten u. a.) innerhalb der Geschäftsräume zu tragen, soweit diese Kosten den Betrag in Höhe von 100,00 Euro im Einzelfall und von insgesamt 350 Euro pro Jahr nicht übersteigt. Als jährliche Kostenbelastung gilt mindestens eine Monatsbruttomiete als vereinbart.
- (8) Anlagen und Geräte, die mitvermietet sind, hat die Mieterin auf ihre Kosten regelmäßig warten zu lassen.
- (9) Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadendersatzpflicht der Mieterin bei schuldhaftem Handeln.

Die Mieterin haftet hier für vollumfänglich für die Einhaltung dieser Pflichten durch den Verein.

§ 11 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte

- (1) Die Mieterin darf die angemieteten Räume zu anderen Zwecken als zur Nutzung als Büro- und Lagerräume für eine Geschäftsstelle nur mit der Erlaubnis der Vermieterin nutzen. Ausgenommen hiervon ist ausdrücklich die Nutzung durch den Verein.
- (2) Die Mieterin ist ohne vorherige Erlaubnis der Vermieterin nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.

Verweigert die Vermieterin die Erlaubnis, so kann die Mieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

- (3) Entsteht für die Mieterin nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Mietgegenstands einem dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann sie von der Vermieterin die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt oder sonst der Vermieterin die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- (4) Die Vermieterin kann ihre Zustimmung zur Unter Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlags abhängig machen.
- (5) Überlässt die Mieterin den Gebrauch einem Dritten, so hat sie dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Vermieterin ihre Erlaubnis zur Unter Vermietung oder Überlassung erteilt hat.
- (6) Bei unbefugter Unter Vermietung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt.
- (7) Die Mieterin ist berechtigt, nach Abstimmung mit der Vermieterin in den Mieträumen nutzerspezifische Anlagen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohnenden und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zur Überlassung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist die Mieterin verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

§12 Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Wärme und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann die Mieterin durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten von der Vermieterin verlangen.
- (2) Bei Störungen und Schäden an der Versorgungsleitung hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, der Vermieterin oder ihre Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- (3) Bei Unterbrechungen der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen von der Vermieterin nicht zu vertretenden Umstand hat die Mieterin keine Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- (1) Die Mieterin hat Maßnahmen der Vermieterin, die zum Erhalt des Mietgegenstands erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder

sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser zu dulden.

Die Mieterin hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern, andernfalls haftet sie für die hierfür entstandenen Schäden.

- (2) Soweit die Mieterin die Arbeiten zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht der Mieterin jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen der Vermieterin den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belastungen der Mieterin führen.

§14 Bauliche Änderungen/Einbauten durch die Mieterin

- (1) Der Mieterin wird im Zeitraum vom 1. Juni 2025 bis zur Beendigung der Inanspruchnahme der Interimsvermietung an die Mieterin im „Vienna House Easy, Haus 1“ spätestens zum 1. Juni 2026 die Vornahme baulicher Veränderungen am Mietgegenstand in Abstimmung mit der Vermieterin gestattet.

Nach der Beendigung der Inanspruchnahme der Interimsvermietung an die Mieterin im „Vienna House Easy, Haus 1“ spätestens ab 1. Juni 2026, erfolgt eine gemeinsame schriftliche Bestandsaufnahme der Mieterin und Vermieterin und eine Übergabe einer Dokumentation der baulichen Veränderungen durch die Mieterin an die Vermieterin.

Nach der Beendigung der Inanspruchnahme der Interimsvermietung an die Mieterin im „Vienna House Easy, Haus 1“ spätestens ab 1. Juni 2026 ist die Vornahme weiterer baulicher Veränderungen am Mietgegenstand der Mieterin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Mieterin verpflichtet sich, auf ihre Kosten bei Ablauf des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstands, der zum Tag der oben genannten Bestandsaufnahme besteht, wiederherzustellen. Der Einsatz von Fremdfirmen bei baulichen Veränderungen am Mietgegenstand darf nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Es bleibt der Vermieterin vorbehalten, die Arbeiten, Bauaufsicht und Bauleitung gegen Rechnungslegung an die Mieterin selbst wahrzunehmen.

- (2) Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, kann sie wegnehmen. Die Vermieterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts jedoch verhindern, es sei denn, dass die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

In diesem Fall hat die Vermieterin an die Mieterin den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen.

Mieterin und Vermieterin haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt die Vermieterin von der Mieterin eingebaute Einrichtungen nicht, so hat die Mieterin bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

- (3) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen etc. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

§ 15 Betreten des Mietobjekts durch die Vermieterin

- (1) Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit der Mieterin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermieterin, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und besenrein wie zu Beginn des Mietverhältnisses (ohne Bohrlöcher) zurück zu geben. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten.
- (2) Die Mieterin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder Nachmietenden aus der Verletzung dieser Pflicht entstehen.

§17 Schriftform

- (1) Änderungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform.
- (2) Änderungen müssen zwischen beiden Vertragsparteien einvernehmlich gegengezeichnet werden.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in einem solchen Fall statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem angestrebten Zweck möglichst nahekommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

§ 19 Gerichtsstand

Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, den

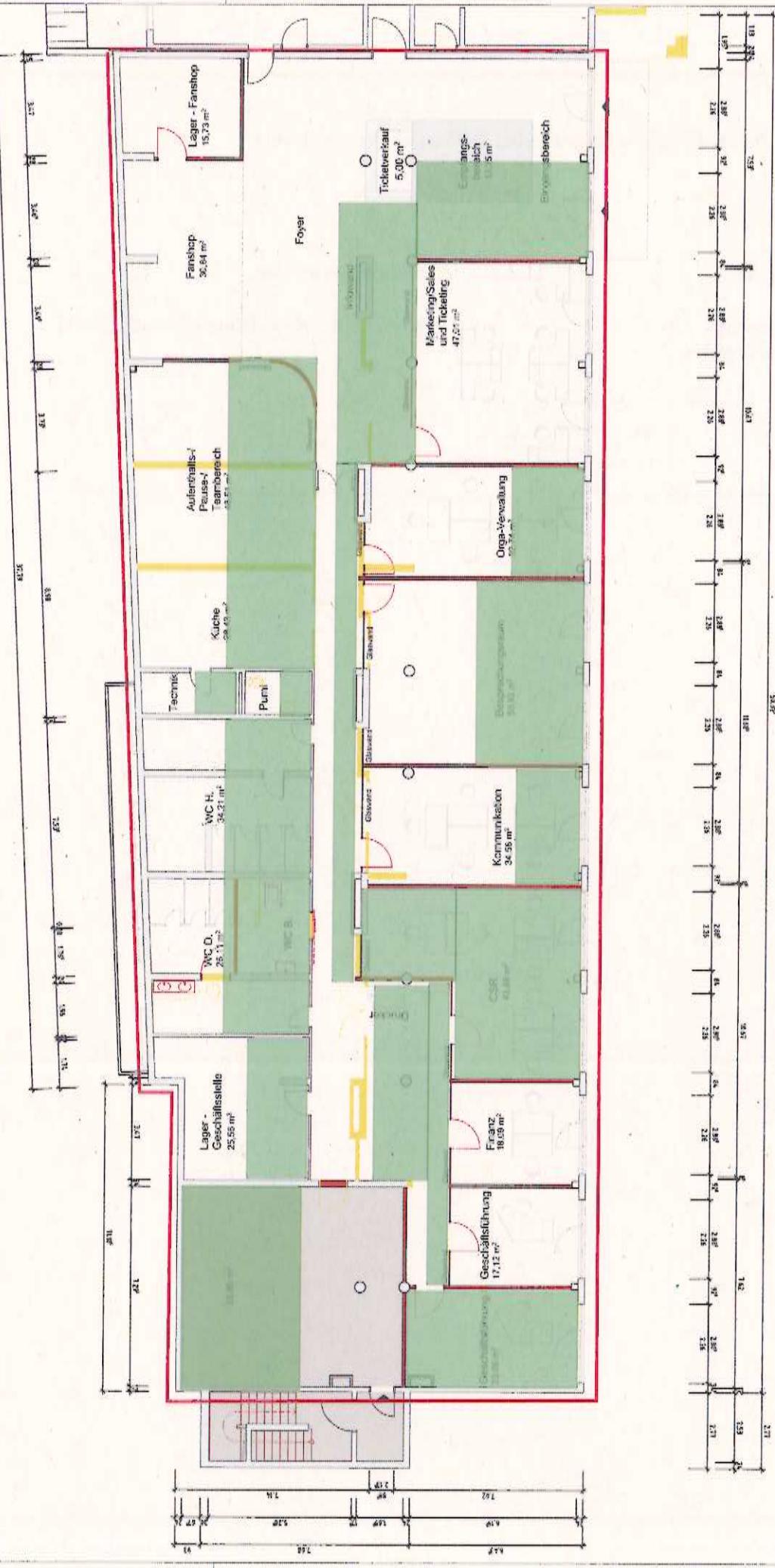
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Braunschweig, den

Basketball Löwen Braunschweig GmbH

Erhalten

Rezension durch Leopold Kautzsch = v.



Legende

- Bestand
 Abbruch
 Neubau
 Nicht benötigt