MIETVERTRAG

für Büroräume

zwischen

SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.

vertreten durch

HANSAINVEST Real Assets GmbH,
Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

USt-ID: DE 118617622

vertreten durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen:

- nachstehend "**Vermieterin**" genannt -

und

It factum GmbH
Arnulfstraße 37, 80335 München

USt-ID: DE 256223187

vertreten durch den Geschäftsführer Clemens Schäfer

- nachstehend "**Mieterin**" genannt -

- Mieterin und Vermieterin zusammen auch „**Parteien**" genannt -

Inhaltsverzeichnis

zum Mietvertrag

zwischen

SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.

vertreten durch

HANSAINVEST Real Assets GmbH

und

It factum GmbH

1. Mietgegenstand 3
2. Mietzweck und Konkurrenzschutz 3
3. Übergabe 3
4. Mietbeginn und Mietdauer 4
5. Miete, Betriebs- und Heizkosten und Wertsicherung 5
6. Zahlung der Miete 5
7. Mietsicherheit 6
8. Umsatzsteuer 7
9. Kündigung 7
10. Betriebskosten 8
11. Heizkosten 10
12. Störung der Heizung und der technischen Anlagen sowie der Versorgung 11
13. Unterhaltung und Benutzung des Objekts sowie des Mietgegenstandes 11
14. Untervermietung 13
15. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin, Reklame und besondere 13
16. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin 14
17. Haftung der Vermieterin - Störung durch Dritte 15
18. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung 15
19. Versicherungen 16
20. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin 16
21. Beendigung des Mietvertrages 16
22. Veräußerung des Objekts 17
23. Schlussbestimmungen 18
24. Zusatzvereinbarungen 19
25. Anlagen 19

1. Mietgegenstand

1.1.1 Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Käthe-Kollwitz-Straße 7-9 in 04109 Leipzig, das im Folgenden auch als **"Objekt"** bezeichnet wird. In diesem Objekt vermietet die Vermieterin an die Mieterin folgende Flächen (**"Mietflächen"**) und PKW-Stellplätze, im Folgenden auch als **"Mietgegenstand"** bezeichnet:

1.1.2	Büroflächen im 5. Obergeschoss, inklusive anteiliger Gemeinschaftsflächen (MF/G1 ca.358,84 m² + MF/G2 ca. 26,54 m²)	gesamt	ca. 385,38 m²
1.1.3	Stellplätze in der Tiefgarage		1 Stk.

1.2 Die Lage und die Abgrenzung des Mietgegenstandes ergeben sich aus dem beiliegenden Grundrissplan (**ANLAGE 1.2.1**), in denen die Mietflächen (MF/G1) farbig gekennzeichnet sind.

1.3 Die unter **Ziffern 1.1.2** angegebene Größe der Mietflächen wurde auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G), Stand 2012, ermittelt. Die genannte Größe der Mietflächen ist keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Mietsache. Etwaige Abweichungen dieser Angaben von den tatsächlichen Verhältnissen in dem Objekt begründen deshalb weder für die Mieterin noch für die Vermieterin irgendwelche Rechte, insbesondere keinen Anspruch auf Anpassung der Miete.

2. Mietzweck und Konkurrenzschutz

2.1 Die Mieterin will und wird für die Dauer dieses Mietvertrages im Mietgegenstand ein Büro für die Beratung bei der Entwicklung von IT-Strategien und bei der Gestaltung von IT-Prozessen sowie Softwareentwicklung betreiben (**„Mietzweck"**). Jede Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern wird.

2.2 Es steht im alleinigen Verantwortungsbereich der Mieterin, dass sich der Mietgegenstand für den vereinbarten Mietzweck wirtschaftlich eignet.

2.3 Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieträume tatsächlich entsprechend des Mietzwecks zu nutzen.

2.4 Der Mieterin wird kein Konkurrenzschutz gewährt.

3. Übergabe

3.1 Der Mietgegenstand wird der Mieterin zum Mietbeginn übergeben. Der Mietgegenstand und seine vermieterseitige Ausstattung sind der Mieterin auf Grund eingehender Besichtigungen bekannt. Die Mieterin übernimmt den Mietgegenstand in dem derzeitigen, von ihr besichtigten Zustand, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist.

Bei der Übergabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt. Soweit das Übergabeprotokoll keine Mängel/Restarbeiten enthält, erkennt die Mieterin den Zustand des Mietgegenstandes mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an. Ausgenommen

sind verborgene, auch bei ausgiebiger Besichtigung nicht erkennbare Mängel. Sofern auf eine Protokollerstellung verzichtet wird, erkennt die Mieterin den Zustand der Mietsache mit der Übernahme als vertragsgemäß, bezugsfertig, unbeschädigt und für ihre Zwecke als uneingeschränkt geeignet an.

3.2 Schließzylinder und dazugehörige Schlüssel für den Mietgegenstand sind von der Mieterin zu beschaffen. Für die Allgemeinflächen im Objekt (z.B. Hauseingang) erhält die Mieterin bei Übergabe kostenlos 3 (drei) Schlüssel (nicht jedoch für die Türen innerhalb des Mietgegenstandes).

3.3 Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt am 01. April 2019.

3.4 Wird der sich aus **Ziffer 3.4** ergebende endgültige Übergabetermin aus von der Vermieterin zu vertretenden Gründen um mehr als 6 Wochen überschritten, so kann die Mieterin nach Ablauf einer angemessenen, von der Mieterin gesetzten Nachfrist vom Vertrag zurücktreten. Ein Rücktrittsrecht der Mieterin besteht nicht, sofern die Mieterin die Überschreitung des Übergabetermins verschuldet oder mitverschuldet hat oder die Überschreitung des Übergabetermins durch die Realisierung von Ausbauwünschen der Mieterin verursacht wurde oder auf höherer Gewalt oder Arbeitskämpfen (Streik/Aussperrung) beruht. Die Vermieterin ist ihrerseits berechtigt, der Mieterin nach Eintritt der Voraussetzungen des Rücktrittsrechts eine angemessene Frist zu setzen, binnen derer sich die Mieterin über ihr Rücktrittsrecht zu erklären hat. Erklärt die Mieterin den Rücktritt nicht binnen dieser von der Vermieterin gesetzten Frist, erlischt das Rücktrittsrecht.

3.5 Im Falle von Übergabeverzögerungen sind sonstige Ansprüche (insbesondere Schadensersatzansprüche) der Mieterin sowie das Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. (2) Ziffer 1 BGB ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin hätte die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt. Das Rücktrittsrecht gemäß vorstehender **Ziffer 3.5** bleibt unberührt.

3.6 Weigert sich die Mieterin, den sich im vertragsgerechten Zustand befindlichen Mietgegenstand zu übernehmen oder erfolgt die Übergabe wegen Nichtleistung der Mietsicherheit nicht (vgl. **Ziffer 7.2**), beginnt der Mietvertrag mit dem Annahmeverzug der Mieterin.

4. Mietbeginn und Mietdauer

4.1 Der Mietvertrag beginnt am Tag der Übergabe des Mietgegenstandes (**„Mietbeginn“**) und wird für die Dauer von fünf (5) Jahren fest abgeschlossen (**„feste Mietzeit“**).

4.2 Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, die feste Mietzeit durch einseitige Erklärung um ein (1) Mal fünf (5) Jahre (**„Optionsmietzeit“**) zu den dann geltenden Bedingungen dieses Mietvertrages zu verlängern (**„Optionsrecht“**). Die Mieterin hat das Optionsrecht spätestens 12 (zwölf) Monate vor Ablauf der festen Mietzeit gegenüber der Vermieterin schriftlich auszuüben. Die vorstehende Optionsregelung gilt nicht, wenn die Mieterin den Mietgegenstand zum Zeitpunkt der Optionsausübung zu mehr als 50% untervermietet hat.

4.3 Übt die Mieterin das Optionsrecht nicht aus, verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens 9 (neun) Monate vor Ablauf der festen Mietzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Übt die Mieterin das Optionsrecht aus, verlängert sich der Mietvertrag nach Ablauf der Optionsmietzeit auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht spätestens 9 (neun) Monate vor Ablauf der Optionsmietzeit von einer Vertragspartei gekündigt wird. Hat sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert, so ist er ebenfalls mit einer Frist von 9 (neun) Monaten zum Monatsende kündbar.

4.4 Setzt die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietvertrages fort, gilt der Mietvertrag nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

4.5 Im Falle der vollständigen Zerstörung oder der Zerstörung des überwiegenden Teiles des Mietgegenstandes durch ein von der Vermieterin nicht verschuldetes Ereignis (z. B. Feuer etc.), obliegt es der Entscheidung der Vermieterin, ob sie den Mietgegenstand wieder aufbaut oder nicht. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

5. Miete, Betriebs- und Heizkosten und Wertsicherung

5.1 Die monatliche Zahlungverpflichtung der Mieterin setzt sich wie folgt zusammen:

Mietfläche	Fläche m²	Gesamtpreis in €
Büroflächen im 5.OG.	385,38	4.432,00
Stellplätze in der Tiefgarage	1	70,00
Betriebs – und Heizkosten-Vorauszahlung	385,38	1.160,00
Zwischensumme		**5.662,00**
gesetzliche Umsatzsteuer zurzeit 19 %		1.075,78
Miete monatlich insgesamt		**6.737,78**

5.2 Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung der in **Ziffer 5.1** vereinbarten Miete beginnt mit dem Tag des Mietbeginns gemäß **Ziffer 4.1**. Dasselbe gilt, wenn die Mieterin der Übergabe des Mietgegenstandes fernbleibt oder die Übergabe wegen Nichtleistung der Mietsicherheit unterbleibt. Verzögert sich die Fertigstellung des Mietgegenstandes aufgrund von Ausstattungs- oder Änderungswünschen der Mieterin, beginnt die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung der in **Ziffer 5.1** vereinbarten Miete ab dem Zeitpunkt, ab dem der Mietgegenstand ohne solche Verzögerungen fertiggestellt worden wäre.

5.3 Die Nettomiete unterliegt einer Wertsicherung. Zum Beginn eines jeden Mietjahres – erstmalig mit Beginn des zweiten Mietjahres – ändert sich die Miete in dem gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder unten, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt festgelegte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ auf Basis 2010 = 100 gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. dem Stand, der Grundlage der vergangenen Veränderung der Miete nach dieser Wertsicherungsklausel war, verändert hat. Die vorstehenden Änderungen erfolgen automatisch, so dass der der Änderung des Indexes angepasste Betrag ohne besondere Aufforderung jeweils ab Beginn des neuen Mietjahres geschuldet wird. Solange die Mieterin von der Vermieterin keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, können jedoch die Wirkungen des Zahlungsverzuges nicht eintreten.

5.4 Sollte die vorstehende Wertsicherungsklausel nicht gemäß § 3, Absatz 1, Punkt 1e Preisklauselgesetz von dem Preisklauselverbot ausgenommen sein, verpflichten sich die Parteien, eine rechtlich zulässige Regelung zu treffen, die der in diesem Mietvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

5.5 Wird der in **Ziffer 5.3** genannte Index nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt, tritt der geänderte Index an die Stelle des in **Ziffer 5.3** genannten Indexes. Im Übrigen sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, auch insoweit eine entsprechende Regelung zu vereinbaren, die der hier getroffenen Vereinbarung wirtschaftlich am nächsten kommt.

6. Zahlung der Miete

6.1 Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. (dritten) Werktag des Monats, kostenfrei an die Vermieterin zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes an.

6.2 Die Mieterin ermächtigt die Vermieterin, die Mietzahlung im Lastschriftverfahren einzuziehen, und zwar gemäß gesondert zu erteilendem Lastschriftmandat. Das Mandat wird gemäß **ANLAGE 6.2** erteilt. Dieses kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

6.3 Trifft die Mieterin bei der Zahlung keine Leistungsbestimmung und befindet sie sich mit Zahlungen im Rückstand, so werden Zahlungen der Mieterin nach Wahl der Vermieterin und - sofern diese keine Wahl getroffen hat - im Zweifel in folgender Reihenfolge verrechnet:

- Kosten der Rechtsverfolgung und Mahnkosten
- Verzugszinsen
- Kautionen
- Nebenkostennachzahlungen
- Nebenkostenvorauszahlungen
- rückständige Miete nach Alter der offenstehenden Miete, die älteste zuerst usw.

7. Mietsicherheit

7.1 Die Mieterin ist verpflichtet, bis zum 01.01.2019 eine Mietsicherheit in Höhe des 3-fachen der monatlichen Miete (einschließlich Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer), d. h. in Höhe von € 20.213,00 (in Worten: Euro zwanzigtausendzweihundertunddreizehn 00/100), als Barkaution, durch zugunsten der Vermieterin verpfändetes Sparbuch oder in Form einer Bürgschaft einer deutschen oder europäischen Großbank oder eines vergleichbare Sicherheit bietenden professionellen Bürgen zu leisten. Ein Bürge muss einem Einlagensicherungsfonds oder einer vergleichbare Sicherheit bietenden Gemeinschaft angehören und zumindest über eine Niederlassung in Deutschland verfügen.

Eine Bürgschaft muss schriftlich, unbefristet, unbedingt und selbstschuldnerisch sein. Sie muss den Bürgen verpflichten, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit (sofern die Anfechtbarkeit nicht auf arglistiger Täuschung oder Drohung beruht), der Aufrechenbarkeit (sofern die Gegenansprüche nicht rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind) und der Vorausklage zu leisten. Das Recht auf die Hinterlegung muss ausgeschlossen sein. Der Bürge muss sich verpflichten, auf „erstes Anfordern" zu zahlen, soweit nicht Gegenansprüche des Mieters rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind. Außerdem muss in der Bürgschaft festgelegt sein, dass auf sie deutsches Recht Anwendung findet und Gerichtsstand der Ort des Mietobjekts ist. Die Bürgschaft muss sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung, wie Miete, Nebenkosten, Umsatzsteuer, Schadenersatzansprüche, Nutzungsentschädigung, Verzugszinsen, Kosten der Rechtsverfolgung einschl. späterer Mieterhöhungen, abdecken. Die Bürgschaft muss zudem die Forderungen des Vermieters auch dann sichern, wenn die vereinbarte Laufzeit des Mietvertrages verlängert wird. Dies gilt auch dann, wenn mit der Verlängerung der Laufzeit eine Änderung der mietvertraglichen Konditionen verbunden ist.

Dem Mietvertrag ist als **ANLAGE 7.1** ein Bürgschaftsmuster beigefügt, welches vorstehenden Vorgaben entspricht und dessen sich die Mieterin bedienen kann.

7.2 Bis zur Leistung der Mietsicherheit hat die Mieterin keinen Anspruch auf Übergabe des Mietgegenstandes. Hierdurch bedingte Verzögerungen hat die Mieterin zu vertreten; sie wird hierdurch von ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht entbunden. **Ziffer 9.2.4** bleibt unberührt.

7.3 Ergibt sich während der Laufzeit dieses Vertrages eine Veränderung der Miete um mehr als 10% (zehn vom Hundert) gegenüber dem bei Mietbeginn vereinbarten Betrag, ist die Vermieterin berechtigt, im entsprechenden Verhältnis eine Anpassung der Sicherheitsleistung zu verlangen, die unverzüglich, spätestens aber 6 (sechs) Wochen nach Zugang eines (berechtigten) Anpassungsverlangens zu erfolgen hat.

8. Umsatzsteuer

8.1 Die Vermieterin hat für das Objekt gemäß § 9 Absatz 2 UStG für die Umsatzsteuer optiert. Die Mieterin wird den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze verwenden, die nach den bei Abschluss dieses Mietvertrages geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem Vorsteuerabzug unterliegen. Eine Nutzung für steuerfreie Umsätze ist lediglich insoweit zulässig, als diese nach den umsatzsteuerlichen Bestimmungen für die Vermieterin unschädlich ist. Sofern die Mieterin entgegen der vorstehenden Regelung in dem Mietgegenstand Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug ganz oder teilweise ausschließen, hat sie die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren. Sie ist in diesem Fall verpflichtet, der Vermieterin den durch den Verlust des Vorsteuerabzuges entstehenden Nachteil und jeglichen dadurch entstehenden Schaden auszugleichen. Ferner wird die Mieterin der Vermieterin auf ihr begründetes Ersuchen eine schriftliche Erklärung darüber aushändigen, dass sie den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sofern die Vermieterin in diesem Zusammenhang gegenüber der Finanzverwaltung weitergehende Nachweise zu erbringen hat, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin die entsprechenden Nachweise zu liefern oder diese - sofern für die Erfüllung der Verpflichtungen der Vermieterin ausreichend - unmittelbar gegenüber der Finanzverwaltung zu erbringen. Dies gilt auch im Falle einer Untervermietung des Mietgegenstandes, im Rahmen derer der Mieterin entsprechende Verpflichtungen hinsichtlich der Untermieterin obliegen.

8.2 Entfällt die Voraussetzung für die Umsatzsteueroption der Vermieterin nach § 9 Abs. (2) UStG, weil die Mieterin den Mietgegenstand ganz oder teilweise nicht entsprechend der in vorstehender **Ziffer 8.1** getroffenen Vereinbarung verwendet, so ist die Vermieterin nicht mehr verpflichtet, die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Vielmehr wird in diesem Fall die bisherige Bruttomiete (monatliche Miete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung jedoch zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) in Zukunft als (neue) monatliche Miete zuzüglich Nebenleistungen geschuldet, ohne dass Umsatzsteuer ausgewiesen wird. Sollte das Fehlen der Optionsvoraussetzung erst nachträglich bekannt werden, so ist die Vermieterin berechtigt, die bisher ausgestellten Rechnungen nachträglich derart zu berichtigen, dass die bisher gezahlte vertragliche Bruttomiete nachträglich der monatlichen Miete (ohne Umsatzsteuerausweis) entspricht. Weitergehende Ansprüche der Vermieterin gemäß vorstehender **Ziffer 8.1** bleiben unberührt.

9. Kündigung

9.1 Jede Kündigung des Mietvertrages muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei der anderen Vertragspartei an.

9.2 Vermieterin und Mieterin können den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Die Vermieterin kann den Mietvertrag insbesondere außerordentlich fristlos kündigen, wenn

9.2.1 die Mieterin für 2 (zwei) aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist oder

9.2.2 die Mieterin in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 (zwei) Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für einen Monat erreicht oder

9.2.3 die Mieterin eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abzugeben hat, ein außergerichtliches, der Schuldenregulierung dienendes Verfahren eingeleitet oder ihre Zahlungen eingestellt hat oder

9.2.4 die Mieterin mit der Leistung der vereinbarten Mietsicherheit in Verzug ist und diese Mietsicherheit nicht binnen einer Nachfrist von 2 (zwei) Wochen geleistet hat oder

9.2.5 die Mieterin sonstigen wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen trotz Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt.

9.3 Kann die Vermieterin nach einer von der Mieterin zu vertretenden Kündigung das Objekt nicht oder nur zu einem geringeren Mietzins vermieten, so haftet die Mieterin bis zum regulären Mietvertragsende für die Mietdifferenz und/oder den Mietausfall.

10. Betriebskosten

10.1 Die Mieterin trägt neben der Miete die Betriebskosten. Betriebskosten im Sinne dieses Mietvertrags sind die folgenden Kosten:

10.1.1 die gesamten laufenden öffentlichen Lasten, Grundsteuer, Erbbauzinsen, Hausmüllbeseitigung, Wertstoffsammlung, Schornsteinreinigung, Kanalisation, Wasserversorgung und Entwässerung (einschließlich Regenwasser/Oberflächenwasser) sowie die entsprechenden Messeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung;

10.1.2 Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung/Abstreuen, Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen, Parkplätzen, Parkhäusern/Tiefgaragen einschließlich der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte sowie für Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen und Spielplätze, Grün- und Gartenflächen (einschließlich Dachbegrünung) unter Einschluss des Ersetzens und Ergänzens der Bepflanzung.

10.1.3 die Reinigung des Objekts einschließlich der Gemeinschaftsflächen, -räume und -anlagen, Eingangshallen, Fahrstühle, Treppenhäuser sowie der sonstigen gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Reinigung und Pflege der Glas- und Fassadenflächen sowie Ungezieferbekämpfung;

10.1.4 Betrieb und Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume sowie der Gemeinschafts- und Außenanlagen, Eingangshallen, Fahrstühle, Treppenhäuser, Parkplätze, Parkhäuser/Tiefgaragen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschließlich Ersatz abgängiger Leuchtmittel und für regelmäßige Sicherheitsprüfungen;

10.1.5 Betrieb, Wartung und laufende Instandhaltung sowie Instandsetzung der gemeinschaftlichen Flächen sowie der gemeinschaftlich genutzten technischen Einrichtungen und Anlagen (insbesondere Gebäudeleittechnik, Personen- und Lastenaufzüge einschließlich Aufzugsnotrufeinrichtungen und deren Anmietung, Rolltreppen, Rolltore, Brandmeldeanlagen, Feuerlöschgeräte (einschließlich Auffüllen mit Löschpulver), CO_2-Warnanlagen, Notbeleuchtung, Sprinkleranlagen, Rauchklappen und Rauchabzüge, Klimaanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen mit Austausch der Filterelemente, Heizungsanlagen, Abwasserreinigungsanlagen (einschließlich Rückstausicherung) Außenbefahranlagen, Wartung Dach einschließlich Dachrinnenreinigung sowie Dachrinnenbeheizung, Benzinabscheider, Hebe- und Druckerhöhungsanlagen, Parkanlagen u.ä.) einschließlich aller Messeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung, Benutzung allgemeiner Kommunikationssysteme (Breitbandkabel u. ä.) und einschließlich kathodischen Schutzes für Rohrleitungen und Tanks sowie Ersatz zerbrochener Außenscheiben. Diesem Vertrag ist zudem als **ANLAGE 10.1.5** eine Liste derjenigen Ausstattungen und Einrichtungen beigefügt, deren Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung zu den von der Mieterin zu tragenden Betriebskosten zählt, sofern die jeweilige Einrichtung in dem Mietobjekt vorhanden ist.

10.1.6 Versicherungen gegen Feuer-, Sturm-, Glas- und Leitungswasserschäden (einschließlich Extended Coverage-Deckung) und gegen Schäden aus Folgen von Terroranschlägen sowie die Mietverlustversicherung der Vermieterin, Haftpflichtversicherungen sowie die Kosten der versicherungsvertraglich geforderten Sicherheitsüberprüfungen; eine Pflicht der Vermieterin zum Abschluss dieser Versicherungen besteht nicht.

10.1.7 Hauswarte und für anderweitig geleistete Hauswartdienste sowie Bewachungsdienste und Pförtner oder Empfangsdienste;

10.1.8 die Leistungen eines technischen Objektsmanagements einschließlich der damit verbundenen Verwaltungsaufgaben, welches der Optimierung der technischen Verwaltung des Objekts dient. Dazu gehören insbesondere – soweit vorhanden – der Betrieb eines help-desks, die Einrichtung und der Betrieb eines Störungsmanagements, die Ermittlung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz von Dienstleistungen und Verbräuchen sowie die damit verbundene Verwaltung und Koordination.

10.1.9 die in § 2 der Betriebskostenverordnung, die dem Mietvertrag als **ANLAGE 10.1.9** beigefügt wird, aufgeführten Kosten, soweit diese nicht bereits von vorstehenden **Ziffern 10.1.1** bis **10.1.8** erfasst sind.

10.1.10 Die Vermieterin ist berechtigt, alle Versorgungsleistungen im Wege des Contractings zu vergeben und die dadurch entstehenden Kosten umzulegen.

10.2 Die Kostentragungspflicht der Mieterin für in vorstehenden Regelungen enthaltene über den reinen Betrieb und die Wartung hinausgehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Gemeinschaftsflächen oder gemeinschaftlich mit anderen genutzte Einrichtungen und Anlagen ist auf höchstens 8% der Jahresnettokaltmiete pro Mietjahr begrenzt.

10.3 Zu den Betriebskosten im Sinne dieses Mietvertrages zählen auch die Kosten der kaufmännischen Hausverwaltung. Für diese wird eine monatliche Pauschale in Höhe von 4 % (vier von Hundert) der jeweiligen monatlichen Nettomiete vereinbart. Die Pauschale, hinsichtlich derer es keines weiteren Kostennachweises bedarf, wird auch dann geschuldet, wenn die Vermieterin das Objekt selbst verwaltet.

10.4 Soweit Betriebskosten im Sinne der **Ziffer 10.1** im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung neu entstehen oder sich erhöhen, können sie von der Vermieterin vom Zeitpunkt ihrer Entstehung/Erhöhung an auf die Mieterin umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Sofern die Vermieterin über keine aktuellen Grundsteuermessbescheide verfügt, treten an deren Stelle Berechnungen der voraussichtlichen Grundsteuerbelastung. Nach Vorliegen der bestandskräftigen Entscheidung zur Neufestsetzung von Einheitswert und Grundsteuer rechnet die Vermieterin hierüber - auch rückwirkend - endgültig ab; ein Vorbehalt in der Nebenkostenabrechnung ist insofern nicht erforderlich.

10.5 Soweit die vorstehenden Betriebskosten unter den Mietern des Objekts anteilig aufgeteilt werden, werden der Umlegungsmaßstab und der Abrechnungszeitraum von der Vermieterin nach billigem Ermessen unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften festgelegt. Im Zweifel erfolgt die Abrechnung dieser Betriebskosten entsprechend dem Anteil der jeweiligen Mietflächen des Mietgegenstandes an den Mietflächen des Objekts und ohne Rücksicht auf den Umfang der jeweiligen Inanspruchnahme. Die Vermieterin ist jedoch berechtigt, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von den getroffenen Vereinbarungen oder der bisherigen Abrechnungspraxis ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Gebrauch oder der erfassten unter-

schiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig (§ 556a BGB).

10.6 Die Vermieterin ist unbeschadet der vorstehenden Regelung berechtigt, von der Mieterin - soweit technisch möglich - die direkte Abrechnung einzelner Betriebskostenpositionen (wie z.B. Wasserverbrauch) mit dem jeweiligen Leistungsträger zu verlangen bzw. die Kosten entsprechend der individuellen Inanspruchnahme der Leistungen durch die Mieter des Objekts zu verteilen. Die Mieterin ist verpflichtet, Verbrauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten.

10.7 Die Vermieterin rechnet über die Vorauszahlungen der Mieterin i.d.R. jährlich einmal ab. Eine etwaige Differenz zwischen Vorauszahlungs- und Abrechnungsbetrag zu Gunsten der Vermieterin/der Mieterin hat die Mieterin/die Vermieterin innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Im Falle des Auszugs der Mieterin während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Zweifel im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Etwa anfallende Zwischenablesekosten und/oder Nutzerwechselgebühren sind von der Mieterin zu tragen. Mit Ablauf von drei Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen der Mieterin gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, sofern auf diese Rechtsfolge in der Abrechnung hingewiesen wurde. Anderenfalls sind Einwendungen entsprechend § 556 Abs. 3 BGB nach Ablauf eines Jahres ausgeschlossen.

10.8 Reicht die monatliche Vorauszahlung nicht zur Deckung der voraussichtlichen Betriebskosten aus, kann die Vermieterin die Vorauszahlung jederzeit, auch während einer laufenden Abrechnungsperiode, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Mieterin entsprechend anpassen. Ergibt sich aus der Abrechnung der Vermieterin eine Ermäßigung der Betriebskosten, sind die Vorauszahlungen für die folgende Abrechnungsperiode angemessen zu reduzieren.

10.9 Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen, die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen (insbesondere Sonderabfälle und gefährliche Stoffe sowie sperrige Abfälle, wie Verpackungen u. ä.) obliegt der Mieterin. Die vorübergehende ordnungsgemäße Aufbewahrung dieser Abfälle bis zu deren Entsorgung ist gleichfalls Sache der Mieterin.

10.10 Die Mieterin kümmert sich in eigener Verantwortung um die Lieferung des von ihr benötigten Stroms und schließt dazu in eigenem Namen einen entsprechenden Stromlieferungsvertrag mit einem Versorger.

11. Heizkosten

11.1 Heizkosten im Sinne dieses Mietvertrags sind - sofern die folgenden Kosten im Objekt anfallen - insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Heizungs-, Brennstoff- und Abgasanlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlagen und der Betriebsräume, der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung nebst deren Eichung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Bei Fernwärme gehören zu den Heizkosten insbesondere die gesamten Kosten der Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen sowie die vorstehend aufgeführten Kosten. Zu den Heizkosten gehören auch die Kosten eines Wärme-Contracting-Vertrages. Die Vermieterin ist berechtigt, die Lieferung von Wärme auch nachträglich auf Contracting umzustellen.

11.2 Soweit die Vermieterin den Mietgegenstand mit Warm- oder Kaltwasser beliefert, sind die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage bzw. der Kälteanlage Bestandteil der Heizkosten. Für Fernwärmewasser gilt **Ziffer 11.1 Satz 2** entsprechend. Auch insoweit ist die Vermieterin berechtigt, die Kosten von Contractingverträgen zu berechnen.

11.3 Über die Vorauszahlungsbeträge wird i.d.R. jährlich unter Beachtung der Heizkostenverordnung abgerechnet. Bei Fernwärmeversorgung wird der anteilige Verbrauch der bezogenen Wärmelieferungen allein anhand der nach gesetzlicher Vorschrift geeichten Untermessuhren ermittelt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der **Ziffer 10** entsprechend.

12. Störung der Heizung und der technischen Anlagen sowie der Versorgung

Bei technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung können die Beheizung des Objekts und/oder der Betrieb der technischen Anlagen nicht verlangt werden. Als höhere Gewalt gilt auch eine örtliche Brennstoffverknappung. Die Vermieterin ist verpflichtet, jeweils unverzüglich das zur Beseitigung der Unterbrechung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

13. Unterhaltung und Benutzung des Objekts sowie des Mietgegenstandes

13.1 Die Vermieterin übernimmt auf ihre Kosten die Unterhaltung des Objekts unter Dach und Fach (äußere Unterhaltung). "**Dach**" im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich aller Vor- und Neben- sowie Glasdächer sowie der Zu- und Abgänge des Daches. "**Fach**" im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), die Fassade nebst Fassadenbekleidung sowie der Schornstein. Die Unterhaltungsverpflichtung der Vermieterin schließt auch die etwa erforderliche Erneuerung gemeinschaftlich genutzter technischer Einrichtungen und Anlagen außerhalb des Mietgegenstandes ein. Ferner veranlasst die Vermieterin - zulasten der von der Mieterin im Rahmen der **Ziffer 10.2** vereinbarten Kostenobergrenze zu tragenden Nebenkosten - die in **Ziffer 10.1.5** aufgeführten Leistungen und Maßnahmen.

13.2 Behördliche Anordnungen und Auflagen, die ausschließlich auf der allgemeinen Beschaffenheit und/oder der Lage des Objekts beruhen, sind von der Vermieterin zu erfüllen. Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen der Mieterin oder in den besonderen Verhältnissen ihres Geschäftsbetriebes haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein der Mieterin. Hierauf beruhende behördliche Anordnungen und Auflagen hat die Mieterin auf eigene Kosten zu erfüllen und die Vermieterin von einer auf entsprechenden Anordnungen und Auflagen beruhenden Inanspruchnahme freizustellen, auch wenn sie gegen die Vermieterin gerichtet sein sollten.

13.3 Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des Mietgegenstandes sind Sache der Mieterin und von dieser auf ihre Kosten vorzunehmen. Dazu gehören auch alle technischen Einrichtungen und Ausstattungen, soweit diese der exklusiven Nutzung der Mieterin unterliegen, insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der elektrischen Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Gasthermen u.ä., Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen und außen), Zwischenwände, Klimageräte und lufttechnischen Anlagen (soweit sie sich innerhalb des Mietgegenstandes befinden) und der Fett- und Benzinabscheider. Beleuchtungskörper und Leuchtmittel innerhalb des Mietgegenstandes hat die Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen. Die Mieterin hat auch beschädigte Fenster und Glasscheiben sowie Glastüren auf eigene Kosten zu ersetzen, die sich direkt in oder an ihren Mietflächen befinden. Die regelmäßige Überprüfung, Wartung und Erneuerung auch vermieterseits gelieferter Feuerlöscher innerhalb des Mietgegenstandes obliegen der Mieterin. **„Instandhaltung“** im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. **„Instandsetzung“** im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen und/oder aus dem Risikobereich der Mieterin stammen.

Die Mieterin hat die Wartung sowie etwa erforderliche Prüfungen etc. nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durchzuführen und dies durch Wartungsprotokolle und ggf. Prüfprotokolle nachzuweisen. Entsprechende Protokolle sind der Hausverwaltung spätestens drei Wochen nach jeweils durchgeführter Wartung/Prüfung unaufgefordert zu übergeben. Sofern die Mieterin vom Vormieter Installationen in ihr Eigentum übernimmt, gehören diese nicht zur vermieterseitigen Ausstattung, so dass es in die alleinige Verantwortung der Mieterin fällt, sämtliche Betreiberpflichten einschließlich Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung u. ä. in eigener Verantwortung zu erfüllen. Insbesondere hat die Mieterin sicher zu stellen, dass etwaige Prüfpflichten u. Ä. eingehalten werden. Sollten sich die Parteien für solche Anlagen bei Mietende auf einen Verbleib in den Mieträumen verständigen, hat die Mietern der Vermieterin alle erforderlichen Wartungs- oder Sachverständigennachweise vorzulegen.

Vorstehende Verpflichtungen gelten nicht, soweit es sich um Beeinträchtigungen oder Beschädigungen handelt, die bereits bei Übergabe des Mietgegenstandes vorhanden waren oder die nicht auf dem Mietgebrauch beruhen oder nicht der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind (etwa Brandstiftung durch Dritte etc.).Soweit erforderliche Instandhaltungen oder Instandsetzungen noch Gegenstand von Mängelansprüchen der Vermieterin gegen Dritte sind, wird die Vermieterin diese Mängelansprüche verfolgen. In diesem Rahmen entfällt die mietvertragliche Verpflichtung der Mieterin zur Instandsetzung der vorstehend beschriebenen Anlagen und Einrichtungen.

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass die Mieterin die vorstehend beschriebene Durchführung der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Mieträume sowie der der Mieterin zur alleinigen Nutzung überlassenen technischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen bis auf Weiteres durch den FM-Dienstleister der Vermieterin erbringen lässt. Die Abrechnung der der Vermieterin durch den FM hierfür berechneten Kosten wird die Vermieterin der Mieterin im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung über die sonstigen Kosten hinaus in Rechnung stellen. Die Parteien stimmen darin überein, dass diese Vorgehensweise grundsätzlich von jeder Seite durch einseitige Erklärung mit einer Vorlauffrist von 6 Wochen zum Monatsende geändert werden kann, von Seiten der Mieterin jedoch frühestens mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, zu dem die Leistungen nach den Vereinbarungen der Vermieterin mit dem FM aus dessen Vertrag kündbar sind.

13.4 Die Vermieterin ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet. Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes sind vielmehr von der Mieterin während der Dauer des Mietverhältnisses nach eigenem Ermessen und ihren eigenen Bedürfnissen durchzuführen. Eine Verpflichtung der Mieterin dazu besteht während des laufenden Mietverhältnisses nicht. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume jedoch von der Mieterin in frisch renoviertem Zustand zurückzugeben, soweit die Räume der Mieterin in frisch renoviertem Zustand überlassen wurden und soweit die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses mehr als nur unerhebliche Abnutzungserscheinungen aufweisen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Streichen oder Tapezieren von Wänden, das Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizrohren, von Innentüren sowie Fensterrahmen und Außentüren von Innen (jeweils soweit kein Naturholz. Kunststoff oder Metallrahmen).

13.5 Vor dem Aufstellen und vor Änderungen von technischen Anlagen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Einwirkungen (z. B. Erschütterungen, Geräusche, Gerüche, Schwingungen, Schadstoffe, Strahlen, Staub, Gase, Störströme, Magnetfelder) Dritte zu stören oder Grundstück oder Gebäude zu gefährden geeignet sind, und vor dem Umgang mit die Gesundheit oder die Umwelt gefährdenden Stoffen hat die Mieterin sich über die einschlägigen Vorschriften (einschließlich der der Berufsgenossenschaften) und Normen sowie der Geschossdeckenbelastbarkeit zu erkundigen und unter Vorlage dieser Informationen die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Auf die Erteilung dieser Zustimmung besteht ein Anspruch der Mieterin nur, wenn nachteilige Auswirkungen auf Dritte, das Grundstück oder Gebäude ausgeschlossen sind. Ergeben sich durch solche technischen Anlagen oder Stoffe jedoch Störungen Dritter oder nachteilige Auswirkungen auf Grundstück oder Gebäude, kann die Vermieterin die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Entfernung dieser Anlagen verlangen. Entstehen durch solche Gegenstände Schäden am Grundstück und/oder am Gebäude, so hat die Mieterin diese zu ersetzen. Entsprechendes gilt im Falle der Aufstellung von schweren Apparaten, Maschinen, Geldschränken o.ä. im Mietgegenstand hinsichtlich der hiervon ausgehenden Gefahren.

13.6 Die Lagerung von Gegenständen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.

13.7 Schäden am Mietgegenstand sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten anzuzeigen, sobald die Mieterin sie bemerkt. Bei Gefahr im Verzug wird die Mieterin selbst - soweit möglich - die notwendigen Maßnahmen ergreifen.

13.8 Die Mieterin wird Schäden, für die sie haftet, unverzüglich in Abstimmung mit der Vermieterin beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr im Verzug bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

13.9 Die Mieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes (ausgenommen anteilige Gemeinschaftsflächen), für ihre Werbeanlagen und Firmenschilder sowie für die von ihr gemieteten Stellplätze.

13.10 Die Vermieterin weist darauf hin, dass das Rauchen in allen Gemeinschaftsflächen des Objektes wie z. B. Eingangshallen, Fluren und Treppenhäusern sowie vor dem Objekt untersagt ist. Die Mieterin wird eine Einhaltung dieses Rauchverbotes durch ihre Mitarbeiter sicherstellen.

14. Untervermietung

14.1 Für die vollständige oder teilweise Überlassung des Mietgegenstandes an einen Dritten bedarf die Mieterin der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, der sie vorab den Untermietvertrag vorlegen wird. Die Vermieterin kann ihre Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn zu einem anderen als dem in **Ziffer 2.1** vereinbarten Mietzweck untervermietet werden soll oder wenn der Untermieter in dem Mietgegenstand nicht ausschließlich (im Sinne von **Ziffer 8.1)** Umsätze tätigt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Die Vermieterin kann eine gegebene Zustimmung widerrufen, wenn in der Person oder in dem Verhalten des Dritten Gründe vorliegen, die, wenn sie in der Person der Mieterin vorlägen, die Vermieterin zur fristlosen Kündigung berechtigten. Die Verweigerung und der Widerruf der vorstehend geregelten Zustimmung der Vermieterin gewähren der Mieterin kein Kündigungsrecht. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

14.2 Sowohl für den Fall der von der Vermieterin genehmigten als auch für den Fall einer ungenehmigten Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung tritt die Mieterin schon jetzt zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag ihre Ansprüche gegen den Untermieter nebst Pfandrechten an die Vermieterin ab, die die Abtretung annimmt. Sofern die Mieterin durch die Untervermietung eine höhere als die in **Ziffer 5.1** vereinbarte Nettomiete erzielt, ist sie verpflichtet, 50 % (fünfzig vom Hundert) dieses Mehrbetrages an die Vermieterin monatlich nachträglich abzuführen. Sie hat der Vermieterin dazu unaufgefordert die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

14.3 Im Falle einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung haftet die Mieterin für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters/Nutzers ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, als wenn es sich um ihr eigenes Verhalten gehandelt hätte.

15. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin, Reklame und besondere

Betriebseinrichtungen

15.1 Für Ein- und Umbauten im Mietgegenstand einschließlich der Anbringung/Veränderung von fest installierten Einrichtungen bedarf die Mieterin der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, der sie vorab geeignete Pläne vorlegen wird. Entsprechendes gilt für die Anbringung/Veränderung von üblichen Reklameeinrichtungen, Schildern und sonstigen besonderen Betriebseinrichtungen außerhalb des Mietgegenstandes. Die Vermieterin kann die Zustimmung zu Einrichtungen außerhalb des Mietgegenstandes von der Zahlung eines Nutzungsentgelts abhängig machen.

15.2 Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegt der Mieterin, die auch sämtliche mit der Durchführung dieser Maßnahmen verbundenen Kosten zu tragen hat. Behördliche Genehmigungen sind der Vermieterin vor Beginn der Maßnahmen vorzulegen. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z.B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung von der Mieterin auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse der Vermieterin nachzuweisen. Bei Durchführung der Maßnahmen ist auf die Belange der übrigen Mieter des Objekts die größtmögliche Rücksicht zu nehmen. Lärmintensive oder sonstige den Geschäftsbetrieb der übrigen Mieter beeinträchtigende Maßnahmen sind ausschließlich in den Morgenstunden bis 9.00 Uhr, an Wochenenden oder Feiertagen zulässig, die einschlägigen behördlichen Vorschriften sind auch dann von der Mieterin zu beachten.

15.3 Die von ihr installierten Einrichtungen sowie Reklameeinrichtungen, Schilder und sonstige besondere Betriebseinrichtungen hat die Mieterin auch dann selbst zu warten, instandzuhalten, instandzusetzen und gegebenenfalls selbst zu ersetzen bzw. zu erneuern, wenn sie mit dem Objekt dauerhaft fest verbunden sind.

15.4 Firmenschilder darf die Mieterin auf ihre Kosten nur auf den von der Vermieterin vorgesehenen Flächen anbringen. Größe und Form der Schilder sind mit der Vermieterin abzustimmen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder beim berechtigten Widerruf der Genehmigungen hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Instandhaltung und Reinigung der Schilder ist Sache der Mieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, Sammelschildanlagen zu benutzen und sich anteilig an ihren Kosten zu beteiligen.

15.5 Die Vermieterin ist berechtigt, die Außenfassaden und Dächer des Objekts unter Wahrung der berechtigten Interessen der Mieterin an Dritte für Reklameeinrichtungen u.ae. zu vermieten.

16. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

16.1 Nach rechtzeitiger Ankündigung darf die Vermieterin auch ohne Zustimmung der Mieterin Ausbesserungen und bauliche Veränderungen vornehmen, die zur Erhaltung von Grundstück, Gebäude oder Wirtschaftseinheit, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung (im Sinne einer Anpassung des Objekts an zeitgemäße Gebäudestandards) oder besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung) dienen. Hierzu gehören auch Umbauarbeiten, die im Zusammenhang mit einer Neuvermietung einzelner Räume oder einer Neugestaltung des Objekts erfolgen.

16.2 Die Vermieterin wird bei der Durchführung der Arbeiten auf die Belange der Mieterin die gebotene Rücksicht nehmen. Sie wird die Mieterin rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten und baulichen Maßnahmen informieren. Die Mieterin wird die durch diese Maßnahmen berührten Räume und Flächen des Mietgegenstandes im Rahmen des ihr Zumutbaren zugänglich halten.

16.3 Die Mieterin kann die Miete mindern oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch des Mietgegenstandes zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen. § 578 i.V.m. § 555e BGB wird abbedungen. Schadensersatzansprüche der Mieterin sind nach Maßgabe von **Ziffer 17.1** begrenzt.

16.4 Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstandes wird die Mieterin nach Terminabstimmung dulden. Die **Ziffern 16.1** bis **16.3** gelten entsprechend.

17. Haftung der Vermieterin - Störung durch Dritte

17.1 Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen. Im Übrigen können Schadensersatzansprüche der Mieterin, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, nur geltend gemacht werden, soweit sie

17.1.1 auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

17.1.2 auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen, für die Erfüllung des Vertrages zentralen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

17.1.3 auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

17.1.4 auf dem Fehlen einer garantierten Eigenschaft der Mietsache oder dem Fehlen einer zwischen den Parteien getroffenen ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinbarung über den Mietgegenstand oder

17.1.5 auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen

beruhen. Sofern und soweit die Vermieterin Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird die Mieterin im Falle einer Haftung der Vermieterin bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie der Vermieterin nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Die Mieterin hat einen Schaden unverzüglich sowohl der Vermieterin als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

17.2 Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zu Gunsten der Erfüllungsgehilfen der Vermieterin.

18. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

18.1 Die Mieterin kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Das gilt auch für die Aufrechnung gegenüber Nebenkostenforderungen.

18.2 Die Mieterin kann ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Miete nur geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Das gilt auch für ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber fälligen Nebenkostenforderungen.

18.3 Das Recht zu Mietminderungen steht der Mieterin im Falle von Mängeln des Mietgegenstandes unbeschränkt zu. Sofern und soweit die Minderung jedoch nicht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, ist die Mietminderung als selbstständiger Gegenanspruch geltend zu machen.

19. Versicherungen

19.1 Die Vermieterin ist - zu Lasten der Betriebskosten gemäß **Ziffer 10.1.6** - berechtigt, das Gebäude gegen Sachschäden wie Feuer, Sturm-, Glas- und Leitungswasserschäden (einschließlich Extended Coverage-Deckung), Schäden aus Folgen von Terroranschlägen sowie gegen Mietverlust der Vermieterin zu versichern und Haftpflichtversicherungen in einem den Risiken angemessenen Umfang abzuschließen. Nach ihrer Wahl ist die Vermieterin zu diesem Zweck auch berechtigt, eine so genannte "All-Risk-Versicherung" abzuschließen. Dies gilt auch, wenn sich deren Umfang zugleich auf zusätzliche, im Vorstehenden nicht ausdrücklich genannte Gefahren und Risiken erstreckt. Eine Verpflichtung der Vermieterin zum Abschluss dieser Versicherungen folgt daraus nicht.

19.2 Die Mieterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung mit branchenüblichen Deckungssummen abzuschließen. Ferner hat die Mieterin eine Einbruchdiebstahlversicherung abzuschließen und sicherzustellen, dass die Eingangstür zum Mietgegenstand in den Versicherungsschutz einbezogen wird und dass die Versicherungssummen den Versicherungswerten entsprechen. Der Mieterin wird zudem dringend empfohlen, eine Versicherung gegen Glasbruchschäden abzuschließen, die Schäden an allen Fenstern und Glastüren in und unmittelbar an ihren Mietflächen deckt. Die abzuschließenden Versicherungsverträge sind für die Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten. Deckungssummen sind im branchenüblichen Rahmen (bei besonderen Gefahren entsprechend dem Risiko) anzupassen. Der Abschluss der oben genannten Versicherungen ist der Vermieterin - ebenso wie die laufenden Prämienzahlungen - auf Verlangen nachzuweisen.

19.3 Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin werterhöhende Einbauten und Veränderungen im oder am Mietgegenstand und insbesondere jegliche Änderung der Gefahreneinschätzung im Sinne der Feuer- und Haftpflichtversicherungsbedingungen unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die insoweit etwa anfallenden Zuschläge zu Versicherungsprämien trägt ebenfalls die Mieterin.

19.4 Die Versicherung der von der Mieterin eingebrachten Gegenstände, technischen Anlagen, Werbeanlagen und Einbauten gegen Schäden aller Art obliegt der Mieterin.

20. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

Die Vermieterin oder ihre Beauftragten dürfen den Mietgegenstand mit Dritten während der üblichen Geschäftszeiten betreten. Soweit nicht Gefahr im Verzug ist, ist eine rechtzeitige Anmeldung erforderlich.

21. Beendigung des Mietvertrages

21.1 Die Mieterin hat bis zur Beendigung des Mietvertrags die durch die Nutzung entstandenen Schäden und etwa im Rahmen der Nutzung des Mietgegenstandes eingebrachte gefährliche Stoffe zu beseitigen sowie die von ihr vorgenommenen baulichen Veränderungen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, soweit nicht die Vermieterin darauf verzichtet. Die Arbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Für Schönheitsreparaturen gilt Ziffer 13.4. Vor Beendigung des Mietvertrages wird auf Wunsch einer Vertragspartei ein gemeinsames Protokoll gefertigt, in das die durch die Nutzung entstandenen Schäden, fälligen Schönheitsreparaturen sowie die von der Mieterin zu entfernenden Ein- und Umbauten, Reklameeinrichtungen und/oder sonstigen Einrichtungen aufzunehmen sind.

21.2 Bei Beendigung des Mietvertrages wird die Mieterin den Mietgegenstand ferner entsprechend den Bestimmungen dieses Mietvertrages ordnungsgemäß geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln einschließlich etwaiger von der Mieterin gefertigter Nachschlüssel und allen Codekarten zu dem mit der Vermieterin abgestimmten Termin zurückgeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten der Mieterin auszutauschen und Schlüssel sowie Codekarten auf Kosten der Mieterin neu anfertigen zu lassen.

21.3 Die Vermieterin ist berechtigt, anstelle der Durchführung der gemäß **Ziffern 21.1 und 21.2** von der Mieterin geschuldeten Arbeiten von dieser einen Ablösungsbetrag in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Durchführung der Arbeiten zu verlangen, sofern die Mieterin den Verpflichtungen bis zum Mietende nicht nachkommt oder an den Arbeiten kein Interesse besteht, etwa weil ohnehin ein Umbau erfolgt. Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der Kosten verständigen, soll hierüber ein von der örtlichen Handwerkskammer zu bestellender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Kosten für den Schiedsgutachter werden von den Vertragsparteien hälftig getragen.

21.4 Sind die von der Mieterin durchzuführenden Arbeiten im Mietgegenstand bis zur Beendigung des Mietvertrages nicht abgeschlossen, ist die Miete bis zu dem Ende des Monats weiter zu zahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. Weitergehende Ansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

21.5 Zieht die Mieterin vor Beendigung des Mietvertrages aus, so ist die Vermieterin berechtigt, sogleich Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen an dem Mietgegenstand vornehmen zu lassen. Ein Minderungsrecht aus diesem Grunde steht der Mieterin nicht zu. Die Vermieterin darf den Mietgegenstand dekorieren und Schilder mit Hinweisen für die Vermietung aufstellen.

22. Veräußerung des Objekts

22.1 Die Vermieterin behält sich vor, das Objekt zu veräußern. Sie wird dabei den Erwerber veranlassen, am Tage der Übernahme des Objekts in alle Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag einzutreten. Die Mieterin erklärt hiermit ihr Einverständnis damit, dass das Mietverhältnis zum Übergabetag an einen Grundstückserwerber übertragen wird, sofern der Erwerber gleichzeitig einen Rechtsanspruch auf Erwerb des Eigentums am Grundstück erhält. Dies vorausgesetzt verzichtet die Mieterin mit Abschluss dieses Mietvertrages auf ihre Rechte aus § 578 BGB i.V.m. § 566 Abs. 2 BGB (Haftung des den Mietgegenstand veräußernden Vermieters für die weitere Erfüllung des Mietvertrags seitens des Erwerbers).

22.2 Im Falle einer Veräußerung des Objektes ist die Vermieterin berechtigt, die Mietsicherheit dem Erwerber auszuhändigen. Die Mieterin erklärt damit bereits jetzt ihr Einverständnis. Sofern die Vermieterin nachweisen kann, dass Sie einem Erwerber die Sicherheit ausgehändigt hat, verzichtet die Mieterin auf einen Anspruch auf Rückgabe gegenüber der Vermieterin gemäß § 578 BGB i. V. m. § 566a Satz 2 BGB.

22.3 Auf Verlangen der Vermieterin ist die Mieterin jedoch verpflichtet, Zug um Zug gegen Rückgabe der von ihr der Vermieterin oder deren Rechtsvorgänger gewährten Mietsicherheit dem Erwerber des Objektes eine gleichartige Mietsicherheit nach Maßgabe der in **Ziffer 7**. getroffenen Vereinbarungen zu übergeben. Nach Rückgabe der der Vermieterin oder deren Rechtsvorgänger von der Mieterin gewährten Mietsicherheit an die Mieterin erlischt die Haftung der Vermieterin für die Rückgabe der Mietsicherheit aus § 578 BGB i.V.m. § 566a Satz 2 BGB.

22.4 Im Falle einer Veräußerung des Objekts ist die Vermieterin berechtigt, die Mieterin unter Beifügung einer Aufstellung der Mietvertragsunterlagen um eine Vollständigkeitserklärung zu er-

suchen. Die Mieterin ist dann verpflichtet, innerhalb von 4 (vier) Wochen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung der Vermieterin vollständig und sachlich zutreffend ist.

23. Schlussbestimmungen

23.1 Mehrere natürliche oder juristische Personen haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

23.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrags aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden, wird hiervon die Gültigkeit des Mietvertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt.

23.3 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrags sowie alle gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugebenden Willenserklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt insbesondere auch für Vereinbarungen, die die Parteien etwa über den Innenausbau des Mietgegenstandes treffen.

23.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun, und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Die einvernehmlich vereinbarte Festlaufzeit dieses Vertrages soll durch etwaige spätere Änderungen nicht relativiert werden, sofern diese nicht ausdrücklich die Laufzeit betreffen, und zwar auch dann nicht, wenn durch Vertragsänderungen möglicherweise gegen Formvorschriften verstoßen wird. Die Parteien stimmen deshalb darin überein, dass eine auf eine etwaige Nichteinhaltung von Formvorschriften gestützte vorzeitige Kündigung treuwidrig wäre, solange die kündigende Partei die jeweils andere Partei zuvor nicht ausdrücklich und schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert hat, den Formverstoß nachträglich zu heilen. Die Rechte eines etwaigen Grundstückserwerbers bleiben davon jedoch unberührt, sofern dieser nicht selbst an dem Verstoß gegen die Formvorschrift mitgewirkt hat.

23.5 Die Mieterin willigt ein, dass die Vermieterin die zur Durchführung dieses Mietvertrages notwendigen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung speichert und – soweit erforderlich – an Dritte (z. B. örtliche Hausverwaltungen) zum Zwecke der Betreuung der Mieter weitergibt. Diesem Vertrag ist ergänzend als **Anlage 23.5** das Dokument „Datenschutzhinweise" gemäß der Datenschutz-Grundverordnung beigefügt, aus dem sich der Umgang der Vermieterin mit den Daten der Mieterin ergibt.

23.6 Die Mieterin wird der Vermieterin Änderungen ihrer Firmierung unverzüglich schriftlich mitteilen und die Vermieterin über wesentliche gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, insbesondere Umwandlungen im Sinne des Umwandlungsgesetzes sowie von der Aufhebung und/oder der Änderung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 ff. AktG unverzüglich schriftlich unterrichten.

23.7 Dem Mietvertrag ist als **Anlage 23.7** eine Kopie des Energieausweises beigefügt. Dies erfolgt in Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen und rein aus informatorischen Zwecken. Die Angaben im Energieausweis sind weder eine Beschaffenheitsvereinbarung noch übernimmt die Vermieterin eine Haftung dafür, dass die dortigen Angaben dauerhaft erfüllt sind.

23.8 Pressemitteilungen oder sonstige öffentlichen Erklärungen werden innerhalb von zwei Werktagen zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Im Falle unterschiedlicher Ausgestaltungswünsche werden die Parteien versuchen, sich einvernehmlich zu einigen. Sollte dies wider Erwarten nicht gelingen oder das Feedback der Mieterin auf den Entwurf ausbleiben, besitzt der Vermieter das Letztentscheidungsrecht über die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Mitteilung.

24. Zusatzvereinbarungen

In Ergänzung zu den vorstehenden vertraglichen Bestimmungen treffen Vermieterin und Mieterin die nachfolgenden Zusatzvereinbarungen, die in jedem Fall Vorrang vor den vorstehenden Regelungen haben sollen:

zu Punkt 6.2:
Die Mieterin richtet für die monatlichen Mietzahlungen einen Dauerauftrag ein.

zu Punkt 7.1:
Die Mieterin leistet die Mietsicherheit in Form einer Barkaution.

zu Punkt 3.1:
Die Mietfläche wird von der Vermieterin für die Mieterin entsprechend dem Grundrissplan Anlage 3.1 ausgebaut.

- 2 Glaswände werden als Raumteiler eingebaut
- 3 zusätzliche Wände werden erstellt/ 1 Wand wird entfernt und eine Tür geschlossen
- eine Klimaanlage wird in der Mietfläche eingebaut
- LED Deckenlampen werden geliefert
- die Mietfläche wird mit einem Teppichboden ausgestattet
- die Küche sowie der Teamraum werden mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet
- eine Küche wird eingebaut
- Malerarbeiten (Wände/ Türrahmen)
- Deckenflächen werden erneuert
- LAN – Verkabelung (KAT 7) von den Büros zum Serverraum wird hergestellt
- Serverstellung/ Patchpanel ist Sache der Mieterin

25. Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

ANLAGE 1.2.1	Grundrissplan
ANLAGE 3.1	Grundrissplan Ausbau Mieterwunsch
ANLAGE 6.2:	SEPA-Lastschriftmandat
ANLAGE 7.1:	Mietbürgschaft
ANLAGE 10.1.5:	Liste der (soweit im Objekt vorhanden) zu lasten der Nebenkosten zu unterhaltenden Ausstattungen und Einrichtungen
ANLAGE 10.1.9:	Betriebskostenverordnung
ANLAGE 23.5:	Datenschutzhinweise

ANLAGE 23.7: Energieausweis
ANLAGE 23.8: Voraussetzungen für eigenständigen Mieterausbau

Die Mieterin hält sich an ihr durch Unterzeichnung des vorstehenden Mietvertrages abgegebenes Angebot zum Abschluss dieses Mietvertrages mindestens 6 Wochen gebunden. Die Annahmefrist ist gewahrt, wenn die Vermieterin den Mietvertrag innerhalb dieser Bindungsfrist gegengezeichnet hat (Annahmeerklärung). Auf den Zugang bei der Mieterin kommt es für die Einhaltung der Bindefrist nicht an.

Hamburg, den 23.08.2018

SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.

vertreten durch

HANSAINVEST Real Assets GmbH

ppa. B. Wtt

(Vermieterin)

Martina Averbeck Björn Schütt

Leipzig, den 20.08.18

It factum GmbH

(Mieterin)

Clemens Schäfer

Anlage 6.2

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

Gläubiger-Identifikationsnummer DE97ZZZ00000021018
Mandatsreferenz

SEPA-Lastschriftmandat

Ich ermächtige die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Vertragsnummer: 2149710016002

Vorname und Name (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

Kreditinstitut (Name und BIC)

D E _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _
IBAN

Bankleitzahl

Kontonummer

Datum, Ort und Unterschrift

Anlage 7.1

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

MIETBÜRGSCHAFT

It factum GmbH
Arnulfstraße 37, 80335 München

- nachstehend "Mieterin" genannt

und die

SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

-nachstehend "Vermieterin" genannt

haben am [_____] einen Mietvertrag über Gewerberaum auf dem Grundstück in [____] abgeschlossen. Als Sicherheit für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Mieterin ist die Beibringung einer Bürgschaft durch die Mieterin vereinbart worden.

Dies vorausgeschickt übernehmen wir,

die [_____],

gegenüber der Vermieterin (einschließlich deren Rechtsnachfolger) hiermit für alle bestehenden und künftigen, auch bedingten und befristeten Ansprüche, die die Vermieterin aus dem oben genannten Mietvertrag gegen die Mieterin hat oder haben wird (einschließlich der Ansprüche aus Mietvertrags-Nachträgen sowie aus einer etwaigen Erweiterung des Mietobjektes, einer Verlängerung des Mietvertrages u. ä.), die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Betrag von

€ [_____]
(in Worten: EURO [_____])

unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit (soweit dem keine arglistige Täuschung oder Drohung zu Grunde liegt), die Einrede der Aufrechenbarkeit (sofern nicht die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist) sowie unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage und das Recht der Hinterlegung. Diese Bürgschaft gilt unabhängig von etwaigen weiteren Bürgschaften und sonstigen Sicherheiten, die von dritter Seite zur zusätzlichen Sicherung der Ansprüche der Vermieterin geleistet werden. Die Entstehung einer Mitbürgschaft (Gesamtschuldnerbürgschaft) gemäß § 769 BGB ist daher ausgeschlossen.

Wir werden auf erste schriftliche Anforderung der Vermieterin an diese Zahlung leisten, soweit keine unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten und fälligen Gegenansprüche bestehen. Wir können nur auf Zahlung von Geld in Anspruch genommen werden. Die Bürgschaft erlischt mit Rückgabe dieser Urkunde an uns.

Für alle aus dieser Bürgschaft entstehenden Rechtsstreitigkeiten sind die Gerichte in Hamburg zuständig. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

[_____], den [_____]

_____

Unterschrift Berechtigter

Anlage 10.1.5

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

Liste der (soweit im Objekt vorhanden) zu Lasten der Nebenkosten zu unterhaltenden Ausstattungen und Einrichtungen

Leistungskategorie	Leistungsdetail	Leistungsdetail - weitere Spezifikation
Baukonstruktion	Brandschutztüren	
	Rauchschutztüren	Türanlage
		Tür-Antriebe
		Vereinzelungsanlage
	Tür- und Toranlagen	Automatiktüren
		Drucktüre
		Schiebetür
		Kraftbetätigte Tür
		Türe, Tore, Fenster
		Rolltoranlage
		Schaltschrank
		Schrankenanlage
	Krananlagen	
	Verschattungsanlagen	Sonnenschutz
		Staubsauganlage
	Dachkonstruktionen	Absturzsicherungsanlage
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Abwasseranlagen	Abscheider
		Abwassersammelanlage
		Brauchwassernetz
		Regen- und Abwassernetz, Mischwasser
		Regenwassernutzungsanlage
		Schachtreinigung
	Trinkwasserverteilung	Druckerhöhungsanlage
		Hebeanlagen
		Neutralisationsanlage
		Regen- und Abwassernetz, Mischwasser
		Tauchpumpe
		Trinkkaltwassernetz
	Wasseraufbereitung	Wasseraufbereitungsanlage
	dezentrale und zentrale Wassererwärmung	dezentrale Wassererwärmung
		zentrale Wassererwärmung
	Feuerlöschanlagen	Sprinkleranlage
		Feuerlöschanlagen
		Hydranten Anlage
Wärmeversorgungsanlagen	Wärmeerzeugungsanlagen	Abgasanlage
		Fernwärmeübergabestation
		Gasanlagen
		Wärmeerzeuger
	Wärmeverteilung	Heizkreis
Lufttechnische Anlagen	Lüftungsanlagen	Lüftungsanlage
		Raumlufttechnische Anlage
		Rauchdruckanlage
		UV-Desinfektionsanlage
		Brandschutzklappe
		Außenluftturm
	Kälteanlagen	Kältekompaktstation
		Splitgerät
	Kaltwassernetz	Kältenetz
		Kaltwassernetz
		Kühldecke
Starkstromanlagen	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	
	Eigenstromversorgungsanlagen	Netzersatzanlage
		Batterieanlage
	Niederspannungsschaltanlagen	Niederspannungsinstallationsgeräte
		Niederspannungsschaltanlage
		Unterverteiler
		BGV A3 Prüfung ortsveränderliche Geräte
	Beleuchtungsanlagen	Sicherheitsbeleuchtung
	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	Blitzschutzanlage
		Gefahrenmeldeanlage
		Medienversorgungsanlage
Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	Elektroakustische Anlagen	Gegensprechanlage
		Lautsprecheranlage
		Notrufanlage
		Zutrittskontrollanlage
		Sprechanlage
		Ampelanlage
	Gefahrenmeldeanlagen	Brandmeldeanlage
		Einbruchmeldeanlage
		Videoüberwachungsanlage
		Wasserwarnanlage
		CO-Warnanlage
		Rauchmelder
Förderanlagen	Fassadenbefahranlage	
Nutzungsspezifische Anlagen	Sonstige Anlagen	Sicherheitsprüfung der Außenanlagen
Gebäudeautomation	Automationsstation	

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

Aufstellung der Betriebskosten gemäss BetrKV:

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 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 Betriebs-stroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebs-raums oder
   c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a
   hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Haus-anlagen 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 die Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. *die Kosten*
   a) des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
   hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 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 Buchstaben 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 Warmwasserablagerungen 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 maschinellen 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- und 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 Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
    hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
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.

Ergänzung zu Ziffer 17 – sonstige Betriebskosten:
hierzu gehören u.a. Dachrinnenreinigung sowie Dachrinnenbeheizung, Wartung und Energiekosten von Lüftungs- und Klimaanlagen, Hebeanlagen, Blitzschutz- und Brandschutzeinrichtungen, Feuerlöschgeräte sowie das Auffüllen mit Löschpulver, Rauchabzugsanlagen, Kosten des Energiepasses, Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen, Kosten der Abwasserreinigungsanlagen, Rückstausicherung, Kosten der Berufsgenossenschaft (Pflichtbeiträge), Kosten des kathodischen Schutzes für Rohrleitungen und Tanks, Kosten des Wach- bzw. Sicherheitsdienstes sowie des Pförtners u.a.

Anlage 23.5

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

Datenschutzhinweise

Unser Umgang mit Ihren Daten und Ihre Rechte
– Informationen nach Artikeln 13, 14 und 21 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) –

Liebe Mieterin,
lieber Mieter,

nachfolgend möchten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns und die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte informieren. Sofern Sie nicht alleiniger Mieter sind, geben Sie die Informationen bitte an die anderen Mitmieter weiter.

Welche Daten im Einzelnen verarbeitet und in welcher Weise genutzt werden, richtet sich maßgeblich nach den beantragten bzw. vereinbarten Dienstleistungen.

1. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?
Verantwortliche Stelle ist:
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Telefon 040 30057-0
Fax 040 30057-6070
E-Mail-Adresse service@hansainvest.de

Unseren betrieblichen Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter:
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Datenschutzbeauftragter
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Telefon 040 30057-0
E-Mail-Adresse hi-datenschutz@hansainvest.de

2. Welche Quellen und Daten nutzt die HANSAINVEST?
Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung z.B. über den Mietvertrag von Ihnen erhalten. Zudem verarbeiten wir – soweit für die Erbringung unserer Dienstleistung erforderlich – personenbezogene Daten, die wir von für Sie zuständigen Partnern oder von sonstigen Dritten (z. B. der SCHUFA) zulässigerweise (z. B. aufgrund einer von Ihnen erteilten Einwilligung) erhalten haben und zukünftig erhalten werden (z. B. zur Ausführung von Aufträgen, zur Erfüllung von Verträgen oder aufgrund einer von Ihnen erteilten Einwilligung).

Zum anderen verarbeiten wir personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z. B. Grundbücher, Handels- und Vereinsregister, Presse, Internet, Medien) zulässigerweise gewonnen haben und verarbeiten dürfen.

Relevante personenbezogene Daten sind Personalien (Name, Adresse und andere Kontaktdaten, Geburtstag, -name und –ort, Beruf, Familienstand und Staatsangehörigkeit) und Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten) und Authentifikationsdaten (z.B, Unterschriftprobe) und weitere Stamm- und Vertragsdaten (z.B. Angaben über die bestehenden Verträge, Zahlungsdaten, Rollen der betroffenen Person (z.B. Mieter). Darüber hinaus können dies auch Auftragsdaten (z.B. Zahlungsauftrag), Daten aus der Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen (z. B. Umsatzdaten im Zahlungsverkehr, Informationen über Ihre finanzielle Situation (z.B. Gehalts- und Bonitätsdaten), Daten zu Mieterkontakten und Vorgangsbearbeitung sowie andere mit den genannten Kategorien vergleichbare Daten sein.

3. Wofür verarbeitet die HANSAINVEST meine Daten (Zweck der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?
Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Einklang mit den Bestimmungen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sowie aller weiteren maßgeblichen Gesetze:

a) Zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. b) DS-GVO)
Die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 4 Nr. 2 DS-GVO) erfolgt zur Erbringung von Vermietungstätigkeiten, die auf Anfrage hin erfolgen und zur Ausführung Ihrer Aufträge, sowie aller mit dem Betrieb und der Verwaltung von Immobilien erforderlichen Tätigkeiten.

Die Zwecke der Datenverarbeitung richten sich in erster Linie nach dem konkreten Produkt (z. B. Wohnung) und können unter anderem Betriebskostenabrechnungen, Wartung/Reparaturen sowie die Durchführung von Transaktionen umfassen.

Die weiteren Einzelheiten zum Zweck der Datenverarbeitung können Sie den jeweiligen Vertragsunterlagen entnehmen.

b) Im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 lit. f) DS-GVO)
Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre Daten über die eigentliche Erfüllung des Vertrages hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten, das heißt zur

- Konsultation von und Datenaustausch mit Auskunfteien (z. B. SCHUFA) zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten;
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs;
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten;
- Videoüberwachungen zur Sammlung von Beweismitteln bei Straftaten. Sie dienen damit dem Schutz von Mietern und Mitarbeitern sowie der Wahrnehmung des Hausrechts.
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit (z. B. Zutrittskontrollen);
- Maßnahmen zur Sicherstellung des Hausrechts;

c) Aufgrund Ihrer Einwilligung (Art. 6 Abs. 1a DS-GVO)
Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung gem. Art. 6 Abs. 1 a) DSGVO gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die – wie beispielsweise die SCHUFA-Klausel – vor der Geltung der Datenschutz-Grundverordnung, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind.

Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen.

d) Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 lit.c) DS-GVO) oder im öffentlichen Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit. e) DS-GVO)
Zudem unterliegen wir als Kapitalverwaltungsgesellschaft diversen rechtlichen Verpflichtungen, das heißt gesetzlichen Anforderungen (z. B. Geldwäschegesetz, Steuergesetze) sowie aufsichtsrechtlichen Vorgaben (z. B. der Deutschen Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Zu den Zwecken der Verarbeitung gehören unter anderem die Bonitätsprüfung, die Identitäts- und Altersprüfung, Betrugs- und Geldwäscheprävention, die Erfüllung steuerrechtlicher Kontroll- und Meldepflichten, die Bewertung und Steuerung von Risiken sowie die Auskunft an Behörden.

4. Wer bekommt meine Daten?
Innerhalb der HANSAINVEST erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten brauchen. Auch von uns eingesetzte Dienstleister, Erfüllungsgehilfen und Auftragsverarbeiter (Art. 28 DS-GVO) können zu diesen genannten Zwecken Daten erhalten, wenn diese den Datenschutz wahren. Dies sind unter anderem Unternehmen in den Kategorien Immobilienverwaltung, IT-Dienstleistungen, Telekommunikation, Inkasso, Beratung und Consulting und Anschriftenermittlung.

Informationen über Sie dürfen wir nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies erlauben oder gebieten, Sie eingewilligt haben

oder wir zur Erteilung einer Auskunft befugt sind. Unter diesen Voraussetzungen können Empfänger personenbezogener Daten z, B, sein:

- Öffentliche Stellen und Institutionen (z, B. Finanzbehörden Strafverfolgungsbehörden) bei Vorliegen einer gesetzlichen oder behördlichen Verpflichtung,

- Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute oder vergleichbare Einrichtungen, an die wir zur Durchführung der Geschäftsbeziehung mit Ihnen personenbezogene Daten übermitteln (z,B, Bürgschaftsgeber, Auskunfteien),
- andere Unternehmen innerhalb der SIGNAL IDUNA Gruppe zur Risikosteuerung aufgrund gesetzlicher und behördlicher Verpflichtungen

Weitere Datenempfänger können diejenigen Stellen sein, für die Sie uns Ihre Einwilligung zur Datenübermittlung erteilt haben.

6. Wie lange werden meine Daten gespeichert?
Wir verarbeiten und speichern Ihre personenbezogenen Daten, solange es für die Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Dabei ist zu beachten, dass unsere Geschäftsbeziehung ein Dauerschuldverhältnis ist, welches auf Jahre angelegt ist.

Darüber hinaus unterliegen wir verschiedenen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich unter anderem aus dem Handelsgesetzbuch (HGB), der Abgabenordnung (AO) und dem Geldwäschegesetz (GwG) ergeben. Die dort vorgegebenen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen zwei bis zehn Jahre.

Schließlich beurteilt sich die Speicherdauer auch nach den gesetzlichen Verjährungsfristen, die zum Beispiel nach den §§ 195 ff, des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Regel drei Jahre, in gewissen Fällen aber auch bis zu dreißig Jahre betragen können.

Wir löschen Ihre personenbezogenen Daten sobald sie für die oben genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. Dabei kann es vorkommen, dass personenbezogene Daten für die Zeit aufbewahrt werden, in der Ansprüche gegen unser Unternehmen geltend gemacht werden können. Zudem speichern wir Ihre personenbezogenen Daten, soweit wir dazu gesetzlich verpflichtet sind. Entsprechende Nachweis- und Aufbewahrungspflichten ergeben sich unter anderem aus dem Handelsgesetzbuch, der Abgabenordnung und dem Geldwäschegesetz. Die Speicherfristen betragen demnach bis zu zehn Jahren.

6. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?
Eine Übermittlung von personenbezogenen Daten an Stellen in Staaten außerhalb des EWR (Europäischer Wirtschaftsraum) oder an eine internationale Organisation findet nur statt, sofern es zur Ausführung Ihrer Aufträge erforderlich ist (z.B. ein Zahlungsauftrag in ein Drittland).

Ansonsten finden keine Übermittlungen von personenbezogenen Daten in Länder außerhalb des EWR oder an eine internationale Organisation statt. Im Rahmen der Fernwartung von Standard-IT-Komponenten ist es zur Fehlerbehebung im Einzelfall nicht auszuschließen, dass ein IT-Dienstleister aus einem Drittland (z.B. USA) in seltenen Fällen gesteuert und begrenzt Einsicht in personenbezogene Daten erhält. Über Einzelheiten werden wir Sie, sofern gesetzlich vorgegeben, gesondert informieren.

Sollte es erforderlich sein, dass wir personenbezogene Daten an Dienstleister außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) übermitteln, erfolgt die Übermittlung nur, soweit dem Drittland durch die EU-Kommission ein angemessenes Datenschutzniveau bestätigt wurde oder andere angemessene Datenschutzgarantien (z, B, verbindliche unternehmensinterne Datenschutzvorschriften oder EU-Standardvertragsklauseln) vorhanden sind. Detaillierte Information dazu können Sie bei Bedarf unter den oben genannten Kontaktinformationen des Verantwortlichen anfordern.

7. Welche Datenschutzrechte habe ich?
Jede betroffene Person hat das Recht auf **Auskunft** nach Art. 15 DS-GVO, das Recht auf **Berichtigung** nach Art, 16 DS-GVO, das Recht auf **Löschung** nach Art, 17 DS-GVO, das Recht auf **Einschränkung der Verarbeitung** nach Art, 18 DS-GVO sowie das Recht auf **Datenübertragbarkeit** aus Art, 20 DS-GVO. Beim Auskunftsrecht und beim Löschungsrecht gelten die Einschränkungen nach §§ 34 und 35 BDSG, Darüber hinaus besteht ein **Beschwerderecht** bei einer zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde (Art. 77 DS-GVO i, V, m, § 19 BDSG),

Eine erteilte Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten können Sie jederzeit uns gegenüber widerrufen. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der Datenschutzgrundverordnung, also vor dem 25, Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen,

Sie haben die Möglichkeit, sich mit einer Beschwerde an den oben genannten Datenschutzbeauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu wenden, Die zuständige Aufsichtsbehörde ist:

Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit
Klosterwall 6 (Block C)
20095 Hamburg

8. Besteht für mich eine Pflicht zur Bereitstellung von Daten?
Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen Sie nur diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die für die Begründung, Durchführung und Beendigung einer Geschäftsbeziehung erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel den Abschluss des Vertrages oder die Ausführung des Auftrages ablehnen müssen oder einen bestehenden Vertrag nicht mehr durchführen können und ggf. beenden müssen.

9. Inwieweit gibt es eine automatisierte Entscheidungsfindung im Einzelfall?
Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung gemäß Art. 22 DS-GVO. Sollten wir diese Verfahren in Einzelfällen einsetzen, werden wir Sie hierüber gesondert informieren, sofern dies gesetzlich vorgegeben ist,

10. Inwieweit werden meine Daten für die Profilbildung genutzt?
Wir verarbeiten Ihre Daten nicht mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte automatisiert zu bewerten.

Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Art. 21 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

1. **Einzelfallbezogenes Widerspruchsrecht**
Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1 lit, e) DS-GVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) und Artikel 6 Absatz 1 lit, f) DS-GVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmung gestütztes Profiling im Sinne von Artikel 4 Nr. 4 DS-GVO.

   Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

2. **Widerspruchsrecht gegen eine Verarbeitung von Daten für Zwecke der Direktwerbung**
Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nicht für Zwecke der Direktwerbung.

Der Widerspruch wirkt für die Zukunft. Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und sollte möglichst gerichtet werden an:

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Datenschutzbeauftragter
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

hi-datenschutz@hansainvest.de

Anlage 23.8

zum Mietvertrag zwischen
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G.
vertreten durch
HANSAINVEST Real Assets GmbH
und
It factum GmbH

Der eigenständige Mieterausbau wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Faktoren genehmigt:

1. Die Mieterin trägt alle in Verbindung mit der Baumaßnahme entstehenden Kosten.

2. Die Umbaumaßnahme darf keinen fremden Mietbereich tangieren. Sollten Auswirkungen auf fremde Mietbereiche unumgänglich sein, so bedarf dies der gesonderten Genehmigung und Abstimmung mit der Vermieterin.

3. Auf die Belange anderer Mieter des Hauses ist bei der Durchführung der Baumaßnahme besondere Rücksicht zu nehmen. Lärmintensive Arbeiten sind so auszuführen, dass andere Mieter nicht belästigt werden.

4. Die Auflagen aus der Brandschutzordnung sind einzuhalten und nachzuweisen.

5. Die Baumaßnahme ist unter Umständen baugenehmigungspflichtig. Sämtliche erforderliche Anträge sind von der Mieterin zu stellen. Alle daraus resultierenden Forderungen und Risiken gehen zu Lasten der Mieterin. Kopien der Baugenehmigung und die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis sind der Vermieterin vorzulegen.

6. Die Auflagen der Baugenehmigung sowie die Forderungen von Trägern öffentlicher Belange sind einzuhalten und gemäß den Forderungen nachzuweisen. Dies betrifft insbesondere die brandschutztechnischen Maßnahmen.

7. Alle notwendigen Versicherungen für die Baumaßnahme sind durch die Mieterin abzuschließen und der Eigentümerin nachzuweisen.

8. Die Mieterin stellt die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme entstehen, frei.

9. Annahmen, die in den einzelnen fachtechnischen und sonstigen der Vermieterin übergebenen Ausarbeitungen getroffen wurden, werden von der Vermieterin nicht bestätigt. Das gleiche gilt auch für die Richtigkeit der von der Vermieterin übergebenen oder von der Mieterin selbst beschafften Bestandsunterlagen, für deren Richtigkeit die Vermieterin keine Verantwortung übernimmt.

10. Alle mit der Erstellung der Baumaßnahme im Zusammenhang stehenden Arbeiten sind durch anerkannte Fachfirmen unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, der Forderungen in den Bauscheinauflagen, der DIN-Normen, VDE-Vorschriften und VDI- Richtlinien usw. auszuführen. Insbesondere sind die Schallschutzvorschriften zu beachten, deren Einhaltung ist der Vermieterin nachzuweisen. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Baumaßnahme ist ein Nachweis zu führen.

11. Soweit vorhandene technische Anlagen von dem geplanten Umbau berührt werden, ist der Vermieterin gegenüber der Nachweis über die Eignung dieser Anlagen vorzulegen. Sollten dennoch Störungen auftreten, sind diese umgehend und vollumfänglich auf Kosten und in Regie der Mieterin zu beseitigen.

12. Die Mieterin ist für die Reinigung von Verschmutzungen sowie für die Beseitigung von Abfall, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entsteht, zuständig und hat ständig für die Reinigung und fachgerechte Entsorgung zu sorgen.

13. Die Ver- und Entsorgung sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebäudes während der Bauzeit sind jederzeit sicherzustellen.

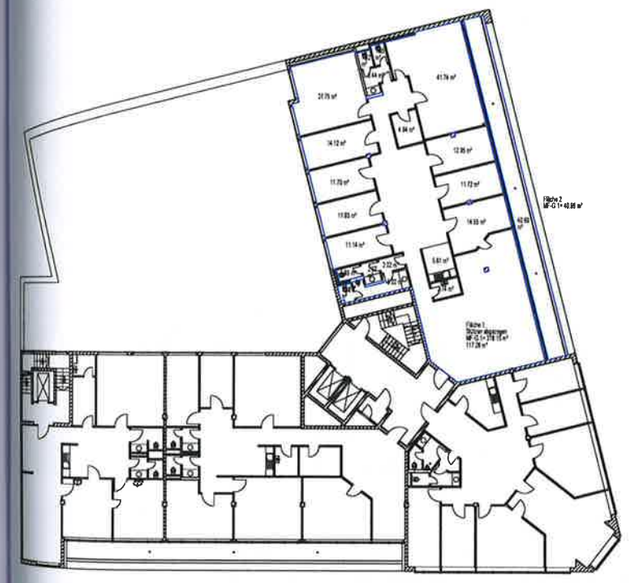
14. Für eventuell auftretende Schäden am Baukörper sowie daraus resultierende Folgeschäden, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen, haftet die Mieterin. Entstehende Schäden müssen umgehend durch die Mieterin beseitigt werden.

15. Die Mieterin wird die Vorrichtungen oder Teile hiervon entfernen, wenn sie einer veränderten Nutzung des Grundstücks entgegenstehen, ihr Verbleiben an der bisherigen Stelle nicht mehr zumutbar ist oder die Vermieterin Teile des Gebäudes (z. B. Versorgungsschächte, Durchführungen etc.) für eigene Zwecke benötigt.

16. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen zu lassen.

17. Für alle Baumaßnahmen, die die Mieterin durchführt, übernimmt die Mieterin selbst die Mangel- und Gewährleistungsverfolgung. Die Mieterin tritt jedoch bereits jetzt sämtliche ihr gegenüber allen am Bau Beteiligten (Planer, GU, Einzelgewerke) zustehende Mängelansprüche für alle Planungs- und Baumaßnahmen an die dies annehmende Vermieterin zur Sicherheit ab. Die Mieterin bleibt jedoch zur Verfolgung aller Ansprüche berechtigt. Die Vermieterin wird die Abtretung nur offen legen, wenn die Mieterin die Mängelbeseitigung nicht mehr ordnungsgemäß verfolgt, sodass zur Erhaltung des Gebäudes und dessen Einrichtungen ein Einschreiten der Vermieterin erforderlich wird.

Anlage 1.2.1



Objekt-Nr.:			1497
Projekt:	Käthe-Kollwitz-Str. 7-9, 04109 Leizpig		
Eigentümer:	01 IDUNA Leben Kapstadtring 8		22297 Hamburg
Planinhalt:	D.A.S. Deutscher Automobil-5.OG		
Plan-Nr.:	01 von 01	2149710016001	
Datum:	20.03.09	Massstab:	1 : 200
Architekt:	Pfromm & Scheunert, Architekten AKNW Wilhelmstr. 14 a 59439 Holzwickede Tel.: 02301 / 944678 Fax.: 02301 / 944679		

Anlage 3.1

besprochene Änderungen:
- Klimaanlage => pro Büro ansteuerbar
- LED Deckenlampen
- Fußboden Teppich => außer in der Küche + Teamraum PVL
- Wände + Decken erneuern

5. Obergeschoss, ca. 385,38 m²

- Küche
- LAN - Verkabelung
- Türrahmen streichen

Anlage 23.7

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 16.12.2019 **1**

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude 01497
Adresse	Käthe-Kollwitz-Str. 7-9, 04109 Leipzig
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1996
Baujahr Wärmeerzeuger[1)]	1996
Baujahr Klimaanlage[1)]	
Nettogrundfläche[2)]	6.273 m²
Erneuerbare Energien	
Lüftung	

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushang bei öffentlichen Gebäuden ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 4).**

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

interlink IMMOBILIEN

Interlink Immobilien GmbH
Lennershofstr. 162
44801 Bochum

Digital unterschrieben von Dipl.-Ing. (FH) Falkenhagen, Ivonne

17.12.2009
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich 2) Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“

<u>Anforderungen gemäß EnEV[2]</u>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

<u>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</u>

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung[4]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m²·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung[4]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie						
Endenergie						
Primärenergie						

Ersatzmaßnahmen[3]

<u>Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG</u>

☐ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

<u>Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG</u>

Die Anforderungswerte der EnEV sind um _____ % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Wärmeschutzanforderungen

☐ Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]

☐ Weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche.

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) nur Hilfsenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

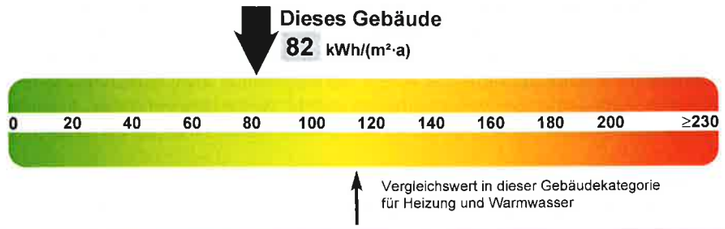
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

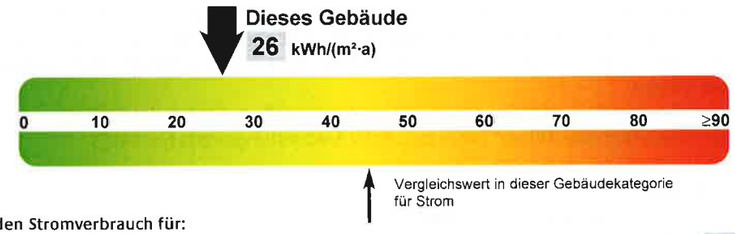
Käthe-Kollwitz-Str. 7-9

3

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)



Stromverbrauchskennwert



Der Wert enthält den Stromverbrauch für:

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges: Allgemeinstrom

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2008	31.12.2008	496.800	0	1,14	90,4	0,0	90,4
Fernwärme	01.01.2007	31.12.2007	412.463	0	1,17	76,8	0,0	76,8
Fernwärme	01.01.2006	31.12.2006	437.858	0	1,11	77,5	0,0	77,5
							Durchschnitt	**82**

Verbrauchserfassung – Strom

Zeitraum von	Zeitraum bis	Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m²·a)]
01.01.2008	31.12.2008	171.633	
01.01.2007	31.12.2007	155.198	**26**
01.01.2006	31.12.2006	160.067	

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung, ggf. mit Prozentanteil		%
		%
		%
Sonderzonen		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

Veröffentlicht im Bundesanzeiger/Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.
Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.
Der Skalenendwert des Bandtachometers beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau").

Wärmeschutz – Seite 2
Die Energieeinsparverordnung stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) – Seite 3
Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.
Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.
Die Skalenendwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.