

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Erlweinturm: Einzigartiges Investment in historischer Kulisse in 01067 Dresden



Objektinformationen

Anschrift:	Messering 23 01067 Dresden	
Ihr Ansprechpartner:	Frau Müller-Pflugbeil	kmueller-pflugbeil@sga-ag.de
Kontakt:	Sächsische Grundstücksauktionen AG Hohe Straße 12 01069 Dresden	Telefon: +49 351 43 70 800 Telefax: +49 351 43 70 809 Email: info@sga-ag.de Web: https://www.sga-ag.de/



001



002 Campus Sportschule



003 Zufahrt



004



005



006



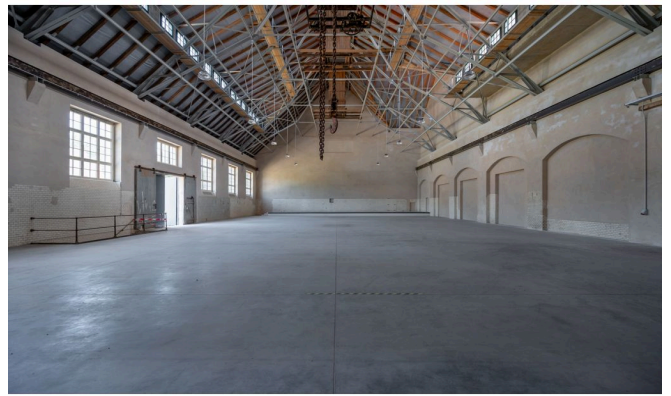
007



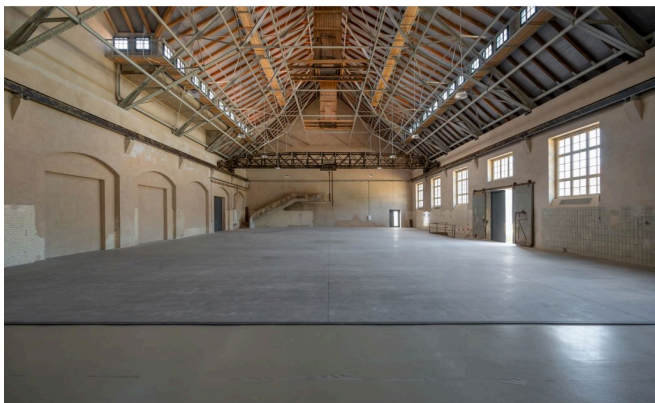
008



009 ehem. Lockschuppen



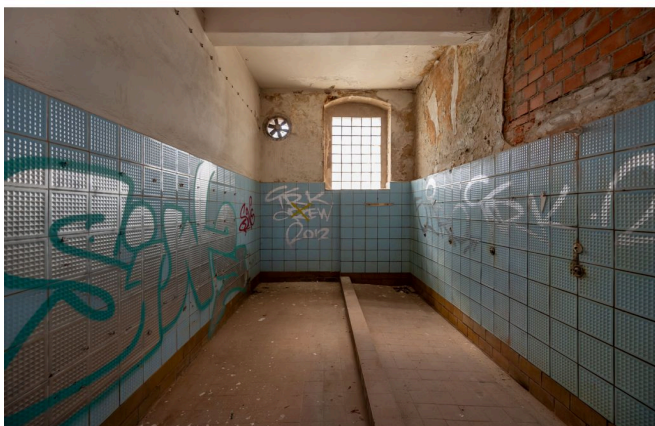
010 Maschinenhalle



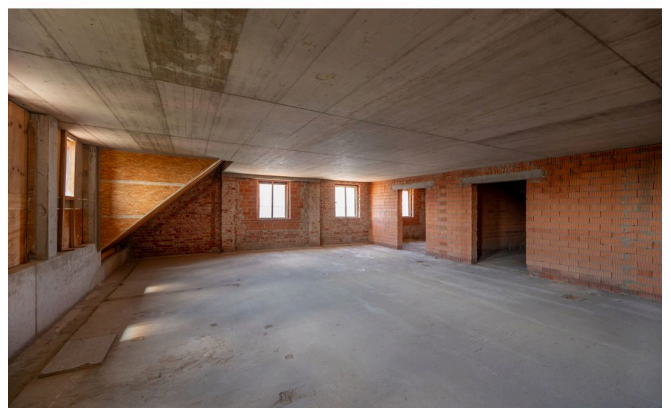
011 Maschinenhalle



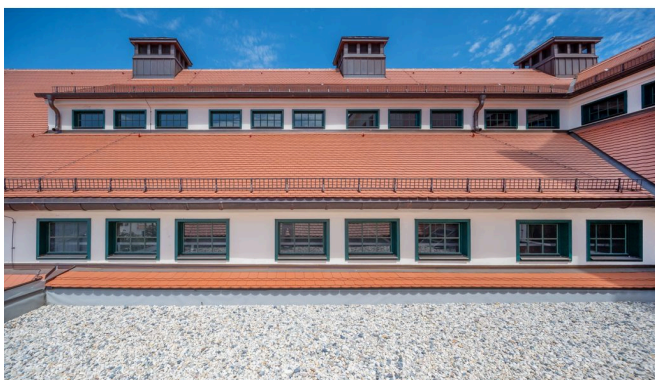
012 Maschinenhalle



013 Turm



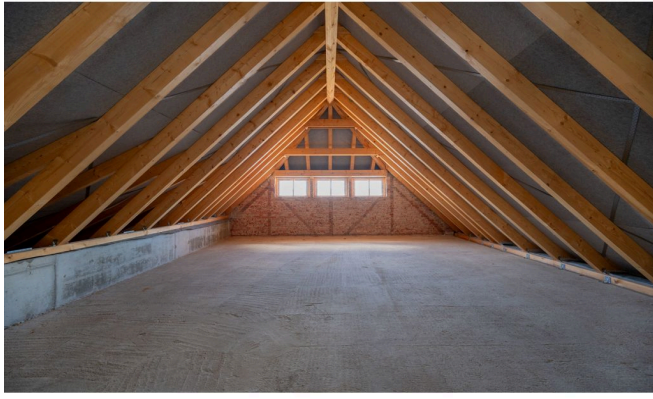
014 Turm



015 Dachsanierung Detail



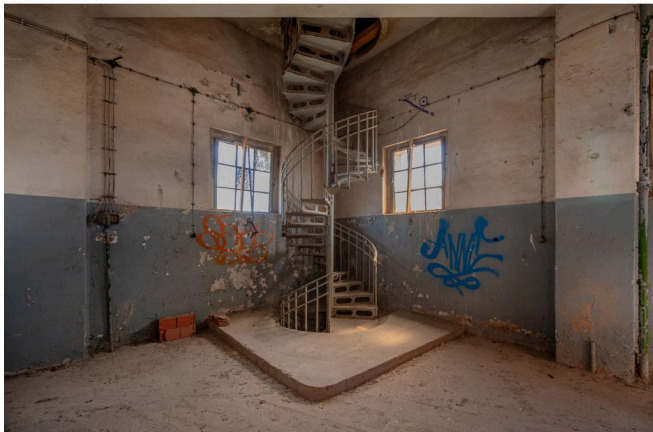
016 Dachsanierung Detail



017 Dachsanierung Teilbereich Turm



018 Turm



019 Turm



020 Turm



021 Drohne



022 Drohne



023 Drohne



026

Disclaimer

Wir weisen darauf hin, dass die beigefügten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Auktion am 25.11.2026 , Beginn 11:00 Uhr
Hygiene Museum

Objektbeschreibung Katalog-Pos. S26-04
Informationsstand 02.09.2026

Es besteht die Möglichkeit, telefonisch zu bieten. Hierfür ist eine begrenzte Anzahl von Telefonleitungen vorhanden. Bitte melden Sie sich frühzeitig, falls Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen möchten.

Betreuung / Ansprechpartner

Ihr Ansprechpartner:	Frau Müller-Pflugbeil	kmueller-pflugbeil@sga-ag.de
Kontakt:	Sächsische Grundstücksauktionen AG Hohe Straße 12 01069 Dresden	Telefon: +49 351 43 70 800 Telefax: +49 351 43 70 809 E-Mail: info@sga-ag.de Web: https://www.sga-ag.de/

Objektdaten

Objektbeschreibung:	Erlweinturm: Einzigartiges Investment in historischer Kulisse
Einlieferer:	Andere: Firma, gewerblich (Vereine)
Baujahr:	um 1906, Teilsanierung 2024
Objektanschrift:	Messering 23, 01067 Dresden
Grundbuch:	Amtsgericht Dresden, Grundbuch von Dresden-Friedrichstadt, Blatt Nr. 696, Flurstück 417/65
Belastungen im Grundbuch:	Abteilung II: lfd. Nr. 10 – Grunddienstbarkeit (Feuerwehruzufahrts- und Fluchtwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 646 der Gemarkung Dresden-Friedrichstadt Abteilung III: keine Eintragungen Die in Abteilung II eingetragene Dienstbarkeit ist vom Ersterher ohne Anrechnung auf den Kaufpreis als nicht wertmindernd zu übernehmen.
Grundstücksgröße:	ca. 7.436 m ²

Nutzung / Aufteilung

Nutzung / Aufteilung:	- teilweise vermietet - imposanter Turmbau mit angebauter Maschinenhalle und separatem ruinösem ehem. Lockschuppen Für den Standort wurde eine Konzeptstudie erarbeitet, die eine kulturelle Nutzung forcieren und den Messestandort einbindet. Diese Studie kann potentiellen Interessenten zur Verfügung gestellt werden.
------------------------------	---

Eine mündliche Vorabsprache mit dem Stadtplanungsamt ergab, dass lediglich long-stay-Konzepte und Wohnen als potentielle Nutzung ausgeschlossen wird.

Bruttogrundfläche: ca. 4.427 m². Die angegebene Bruttogrundfläche ist nicht mit der tatsächlichen nutzbaren Fläche gleichzusetzen. Aufgrund der besonderen baulichen Gegebenheiten können sich erhebliche Abweichungen ergeben.

Miete monatlich: brutto ca. € 7.140,-- (für die vermietete Fläche)

Lage / Verkehrsanbindung / umliegende Bebauung

Die Landeshauptstadt Dresden mit rund 562.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt Sachsens und liegt im süd-östlichen Teil des Freistaates. Aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung über die A4, A13 und A17 sowie den internationalen Flughafen Dresden ist die Stadt sowohl regional als auch überregional optimal erreichbar. Die Anlage der Stadt wird maßgeblich durch das Elbtal geprägt. Das historische Stadtzentrum mit seinen Sehenswürdigkeiten, z. B. der Frauenkirche, dem Zwinger, der Semperoper, dem Residenzschloss und der Brühlschen Terrasse, verleiht Dresden seinen besonderen Charme und macht die Stadt zu einem touristischen Anziehungspunkt.

Dresden hat sich in den letzten Jahr zum Hotspot für Mikroelektronik, Halbleitertechnologie und digitale Innovationen entwickelt. Im "Silicon Saxony" haben sich neben global agierenden Hightech-Unternehmen wie GLOBALFOUNDRIES, BOSCH und Infineon auch internationale Player wie TSMC angesiedelt. Gemeinsam mit der TU-Dresden (Exzellenz-Uni) und weiteren 40 Forschungsinstituten besteht ein einzigartiges Netzwerk der Spitzenforschung.

Das Objekt liegt im Ostragehege, einem westlich der Dresdner Altstadt gelegenen attraktiven innerstädtischen Grün- und Entwicklungsraum der Stadt, welcher sich nach Jahren der stetigen Entwicklung als modernes Zentrum für Messen, Veranstaltungen und Sport präsentiert. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Messe Dresden, das Sportschulzentrum sowie das Event-Areal Ostra-Studios mit dem Ostra-DOME. Das Areal überzeugt durch seine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsadern der Stadt sowie der Autobahnen A4 und A17. Die eigens für den Standort verlängerte Straßenbahnlinie 10 verbindet das Stadtzentrum mit dem Standort.

Beschreibung

Erlweinturm, Baujahr um 1906. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und der Jugendstil Industriearchitektur zuzuordnen.

Die Gesamtanlage des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs steht unter Denkmalschutz. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse zur nachhaltigen Sicherung der Gebäudesubstanz wurde das Dach im Jahr 2024 vollständig erneuert. Die Fassadenflächen sind ebenfalls zu einem Großteil fachgerecht instandgesetzt worden. Die Gesamtinvestition belief sich auf 4,75 Mio. €, einschließlich Abbrucharbeiten sowie aller Planungs- und Nebenkosten (Details zur Dachsanierung siehe Anlage).

Zur sofortigen Sicherstellung der Gebäudetrocknung wurde die Entwässerung provisorisch angebunden, sodass anfallende Feuchtigkeit zuverlässig vom Gebäude weggeführt wird. Ausführungsreife Planungsunterlagen liegen vor. Die Vertikalabdichtung wurde im Bereich der zurückgebauten Anbauten bereits teilweise erneuert und bildet eine solide Grundlage für die abschließenden Abdichtungsarbeiten.

Es besteht außergewöhnliches Entwicklungspotential des historischen Turms mit Turmanbau, nicht mehr benötigte maschinelle Einbauten sowie Bauschutt wurden entfernt, ausstehende Arbeiten sind u.a. der Rückbau der Wassertanks und die Sanierung der Südfassade. Das Maschinenhaus wurde für die Nutzung als Eventfläche instandgesetzt, dabei wurden die Fenster und Eingangstüren nach historischem Vorbild erneuert, für die Stromversorgung ein Hausanschluss geschaffen sowie die elektrischen Leitungen erneuert. Die Wände wurden mit einem Opferputz versehen und der Fußboden hat einen Neuaufbau erfahren. Insgesamt besteht weiterer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschützter, ruinöser ehemaliger Lockschuppen.

Weitere Details, Pläne und Unterlagen zu den geplanten und getätigten Maßnahmen erhalten Sie auf Anfrage.

Mindestgebot (Auktionslimit): € 1.500.000,-- zzgl. Aufgeld auf den Zuschlagspreis

Haftungsausschluss

Die hier abgedruckten Objektdaten und -beschreibungen entsprechen dem Stand der Erfassung des Objektes (bei Drucklegung des Kataloges); sie können sich bis zur Auktion verändern. Zwischenzeitliche Änderungen oder Ergänzungen der Objektdaten werden nicht gesondert mitgeteilt. Am Auktionstag wird der aktuelle Informationsstand verlesen und dann Bestandteil des nach Zuschlagserteilung zu beurkundenden Kaufvertrages. Für die Objektbeschreibung im Vertrag gelten ausschließlich diese verlesenen Angaben.

Haftungsausschluss bei Übersendung eigener Fotografien

Wir weisen darauf hin, dass die beigelegten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.

Haftungsausschluss für vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Fotografien

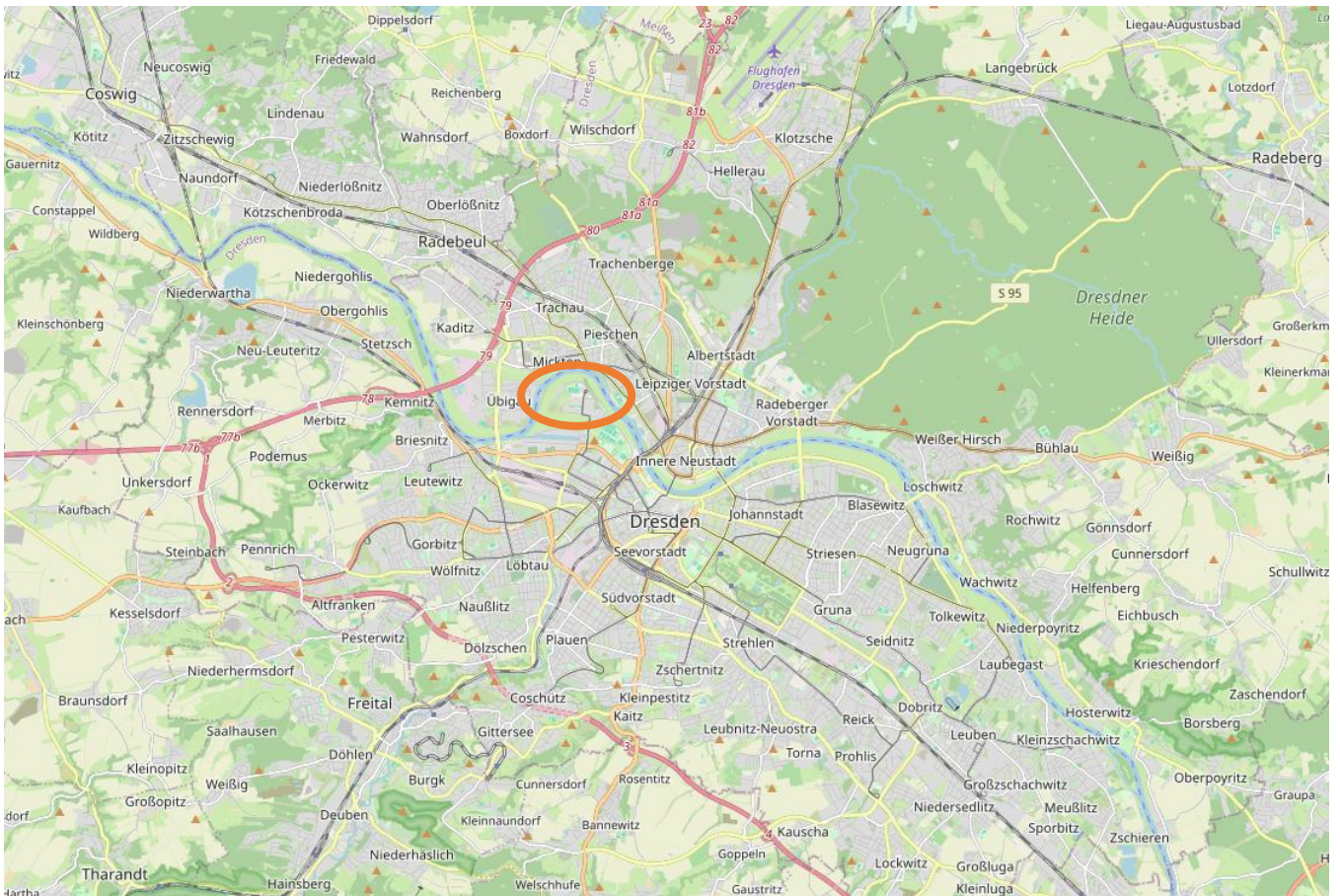
Wir weisen darauf hin, dass die beigelegten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.

Die Fotografien sind nicht in unserem Auftrag gefertigt, sondern uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden. Aufgrund der Menge der uns insgesamt zur Verfügung gestellten Fotografien haben wir sie nicht durchgesehen und kontrolliert.

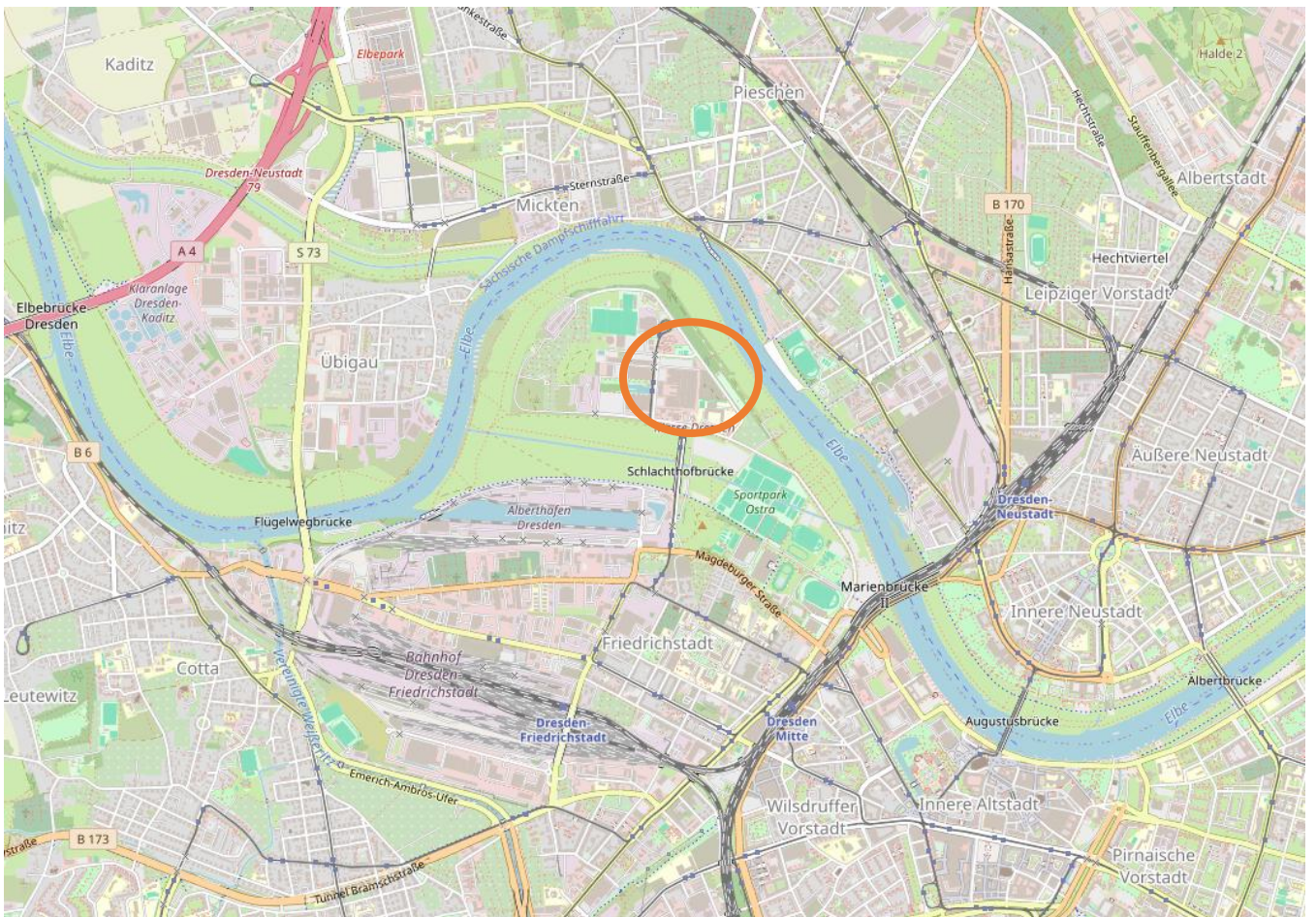
Copyright

Jedwede Speicherung, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Nutzung durch Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Rechteinhabers. Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und die unentgeltliche Verbreitung auch auszugsweise gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/ Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung.

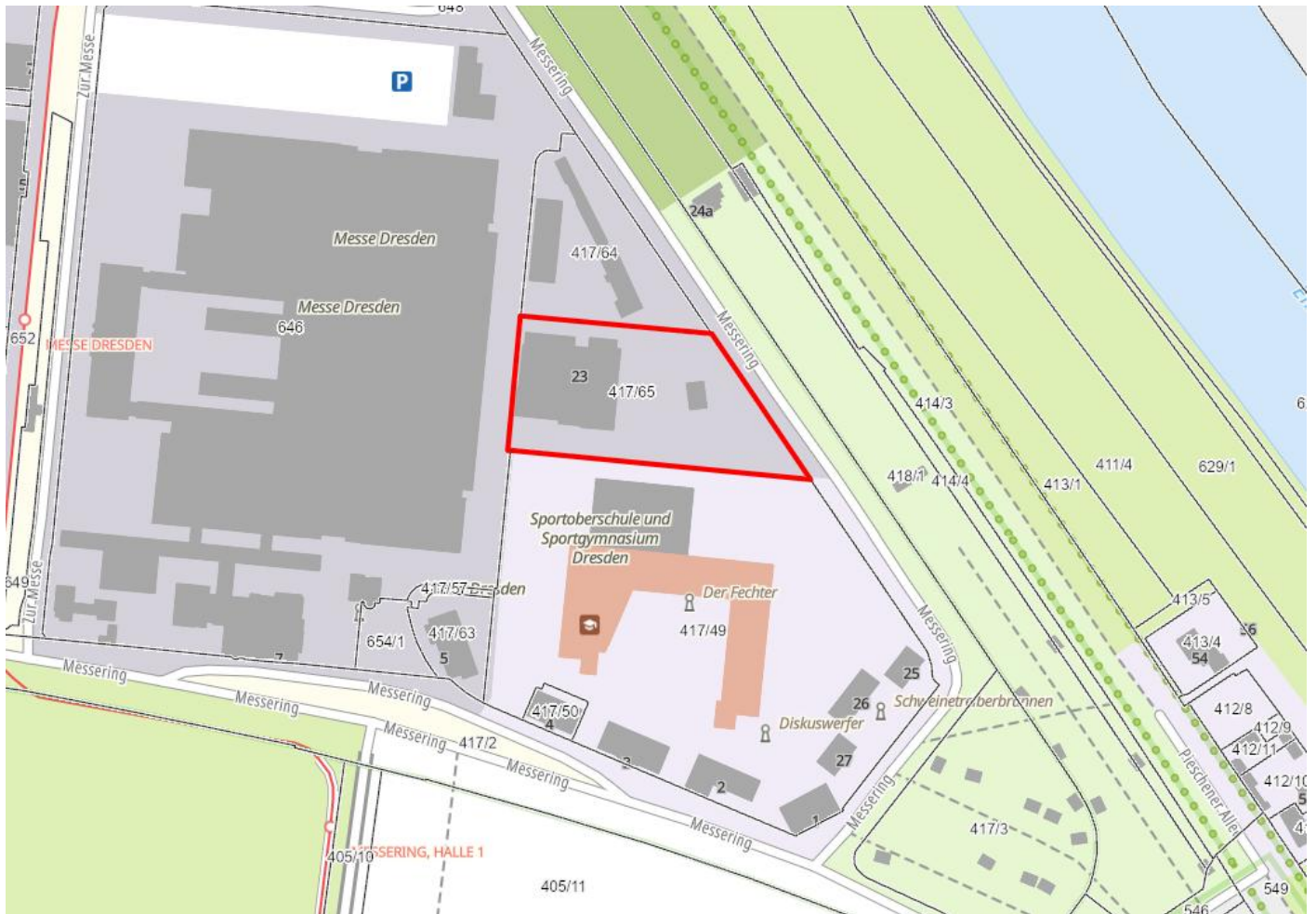
Makrolage



Mikrolage



Flurkarte



Luftbild



Bauvorhaben Erlweinturm – Dachsanierung Maschinenhalle und Turmanbau Messering 23, 01067 Dresden

aktualisierte Baubeschreibung, Stand Dezember 2024

Ausführungen zur Bausubstanz vor Sanierung und zum Handlungsbedarf

Maschinenhalle:

Die Maschinenhalle mit dem südlichen Turmanbau bildet den Schwerpunkt der anstehenden Dachsanierung. Die 37,40 m lange und 22,60 m breite Halle besitzt einen Rechteckgrundriss und schließt an der süd-östlichen Seite an den großen Erlweinturm mit dem Turmanbau an.

Der westliche Mauerwerksgiebel der Maschinenhalle ist durch die Vorbauten von Eiskeller und Verdampfer größtenteils verbaut und schwer einzusehen. Im oberen Bereich ist das Mauerwerk freigelegt, es sind Risse, korrodierte Mauerwerksanker und Stahlpfetten der Tragkonstruktion, sowie ausgewaschene Fugen zu erkennen. Vor allem die Ortgangbereiche weisen massive Schädigungen auf. Auf der Innenseite der Giebelwand zeigt sich die Schädigung des Mauerwerks durch Abplatzungen, Frostschäden und Ausblühungen, die Fugen sind auch hier fast vollständig ausgewaschen und es ziehen sich große Risse durch die Mauerwerkswand. Ehemalige Wandöffnungen wurden, zum Teil nicht fachgerecht, zugesetzt.

Das Mauerwerk des östlichen Giebels ist ebenfalls größtenteils freigelegt und frei bewittert, die Fugen sind ausgewaschen und es sind einzelne Risse und Fehlstellen zu verzeichnen. Er weist aber insgesamt weniger Schädigungen auf als die westliche Giebelseite. Ein Teilbereich der östlichen Giebelwand, in dem das Hauptdach an den Turm angrenzt ist einschließlich der Dachfläche ersatzlos auf die Höhe des ursprünglichen Bauzustandes herunterzubrechen.

Das Mauerwerk der nördlichen Längswand ist noch größtenteils verputzt und scheint bis auf einige Fehlstellen und Nässeschäden noch intakt zu sein. Die vorgelagerten Flachbauten verhindern jedoch eine vollständige Schadensanalyse. An der außenseitigen Sichtfläche gibt es einen circa 1,25 m hohen Gebäudesockel aus gestocktem Beton. Dieser Gebäudesockel ist auch bei anderen Gebäuden gleicher Bauzeit im Messegelände vorzufinden und muss nach dem Abriss der vorgelagerten Anbauten saniert werden.

Den Traufabschluss bildet ein nur wenig vorstehendes Eisenbeton-Gesims, das an verschiedenen Stellen Risse und Feuchteschäden aufweist, die durch korrodierte Eisen im Bauteil hervorgerufen werden. Entlang der Längswände verlaufen im Inneren der Halle die Schienen des Hallenkrans, welcher als eines von wenigen Relikten der früheren Nutzung verblieben ist. Einige Kranbahnkonsolen sind aus Stahlbeton und einige aus verputztem Mauerwerk errichtet.

Die Längswand der Halle auf der südlichen Seite ist aufgrund der Anbauten nur zu einem kleinen Teil einsehbar. Hier weist vor allem das Eisenbeton-Gesims eine höhere Schädigung auf.

Den oberen Abschluss der Maschinenhalle bildet ein hochaufragendes Satteldach mit 45° Dachneigung und einer zu DDR-Zeiten verlegten Betonstein-Kronendeckung und vorgehängter Regenrinne. Im süd-östlichen Teil

der Halle ist noch eine ältere, jedoch vermutlich auch nicht mehr originale Biberschwanz-Doppeldeckung zu finden. Der Dachabschluss wird von drei quadratischen Laternen mit Zeltdächern aus Zinkeindeckung dominiert, die in die hölzernen Lüftungsschächte des Dachraumes einmünden. Unterbrochen wird die Dachfläche durch zwei Schleppgaubenbänder aus Stahlfachwerk mit Eisenbeton-Ausfachung. Diese weisen auf der Südseite eine starke Schädigung auf, wohingegen die Nordseite noch relativ gut erhalten zu sein scheint. Schmale, filigrane Laufstege vor den Gauben im Inneren ermöglichten die Wartung und Instandsetzung der Fensterelemente.

Das primäre Dachtragwerk besteht aus sechs genieteten Stahlfachwerkträgern, den sogenannten Polonceau-Wiegmann-Dachbindern, die im Abstand von ca. 5 m und mit einer Stützweite von ca. 21,80 m die Halle überspannen. Die Dachbinder werden mittels kreuzweise angeschraubter Windbänder ausgesteift. Ober- und unterhalb der Dachbinder verlaufen in Längsrichtung Stahlpfetten, die als Doppel-T-Träger ausgeführt wurden und die wiederum die zumeist versetzt gestoßenen hölzernen Sparren tragen.

Im Bereich des Turmes bindet ein Querdach an, dessen Konstruktion auf die Stahlkonstruktion des Hauptdaches aufgesetzt ist, welche als Primärkonstruktion darunter durchläuft.

Aufgrund der jahrelang unterbliebenen Sicherung des Gebäudes und des Dachbereiches ist es zu einer massiven Schädigung der Dachkonstruktion durch Feuchteintrag vor allem im südlichen Dachbereich, der Sackkehlzone zum Turmanbau und den Gaubenbändern auf der Südseite gekommen.

Die Polonceau-Dachbinder als auch die Stahlprofilpfetten befinden sich insgesamt in einem guten Zustand, weisen jedoch lokal starke Korrosionsschäden auf. Insbesondere die Auflagerbereiche auf der Südseite und die Firstprofilpfette weisen starke Korrosionsschäden auf und müssen saniert bzw. vollständig ausgetauscht werden.

Die hölzerne Sparrenlage ist seitenweise in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Auf der nördlichen Seite sind die Sparren weitestgehend intakt und trocken. Abgesehen von den Fuß- und Firstbereichen ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht mit größeren Schädigungen der Hölzer zu rechnen. Die südliche Dachseite weist aufgrund der Fehlstellen in der Dachdeckung jedoch eine massive Schädigung der Sparren durch Nässeintrag und Pilzbildung auf. Hier ist der größte Teil der Holzkonstruktion zu ersetzen.

Den Raumabschluss zur Dachkonstruktion bildet eine hölzerne, aus vernagelten Brettern und Leisten bestehende Kassettendecke in Form eines umgedrehten Schiffes mit eingelassenen Öffnungen zur künstlichen Beleuchtung (vermutlich nicht bauzeitlich) der Maschinenhalle. Die Unterdecke wird von einer hölzernen Spantenanlage in Längs- und Querrichtung getragen, die wiederum an den Stahlpfetten der Untergurte der Binder befestigt sind. Teile der Unterdecke sind stark durchfeuchtet oder bereits vollständig abgestürzt.

Nach restauratorischen Untersuchungen in einem kleinen Teilbereich der Decke, der sich noch in einem baulich guten Zustand befindet, sind 5 bis 6 Farbschichten gefunden worden. Die bauzeitliche Fassung der Unterdecke wies nach den Untersuchungen eine sehr starke Farbigkeit und eine aufwändige Dekorationsmalerei auf. Die nachfolgenden Anstriche waren monochrom gehalten.

Im Bereich des Dachraumes verlaufen für Reparatur- und Revisionszwecke diverse Laufstege in Längs- und Querrichtung, die ebenfalls in sehr unterschiedlichen baulichen Zuständen sind.

Zur Instandsetzung des Dachtragwerkes sind durchgehende Rüstungen notwendig, so dass der Abbruch der Spantenanlage, der Laufstege und der Unterdecke unumgänglich ist. Ein repräsentativer Teilbereich soll jedoch zurückgebaut und eingelagert werden, so dass eine Wiedermontage im Rahmen einer späteren „Gesamtsanierung“ des Gebäudes möglich wäre.

Die Unterkellerung der Maschinenhalle bildet ein etwa 2,50 m hohes Kellergeschoss mit tieferliegenden Kanälen für die ehemalige Medienführung. Eine Vielzahl von Stahlbetonstützen, Stahlbetonunterzügen und riesige Maschinenfundamentunterstützungen gliedern das Kellergeschoss. Viele dieser Einbauten waren für den ehemaligen Betrieb der Dampfmaschinen erforderlich. In Teilbereichen ist die Kellerdecke mit Fugen entkoppelt und es gab spätere Ein- und Umbauten von Deckenfeldern und Stützen für Maschinenaufstellungen. Die Unterkellerung befindet sich unter dem gesamten Gebäudekomplex der Maschinenhalle, einschließlich Turm, Turmerweiterung, Herstellung, Eiskeller und Verdampfer.

Der Fußboden in der Maschinenhalle selbst hat eine Vielzahl von Bodendurchbrüchen, in deren Schnittflächen sind Korrosionsschäden im Stahlbeton erkennbar. In Teilbereichen weist die Stahlbetonkellerdecke Korrosionsschäden sowie abgeplatzte Betondeckungen / angerostete Bewehrung auf. Teilbereich der Decke sind in einem sehr schlechten Zustand. Vor allem im westlichen und südlichen Bereich sind starke Feuchteschäden zu verzeichnen

Die auf den Bestandsplänen erkennbare Pfahlgründung ist nicht zerstörungsfrei einsehbar.

Das Innere der Halle ist geprägt von den Resten der großen Maschinenfundamente und den vermutlich zu DDR-Zeiten ergänzten Einbauten. Der Boden ist in Teilbereichen gefliest, ebenso der Sockel der Wände. Darüber hinaus sind die Wände geputzt. Jedoch sind große Teile der Putzflächen nicht mehr vorhanden oder locker.

Turmanbau:

Die Turmanbau befindet sich südlich der Maschinenhalle und westlich vom Turm. In ihm waren zur Bauzeit Wasch- und Sanitärräume untergebracht, sowie Büro-, Aufenthalts-, Lager- und Maschinenräume.

Der zweigeschossige Anbau ist unterkellert und besitzt heute zwei Dachebenen. Der ursprünglich hohe Kaldachraum wurde zu DDR-Zeiten geteilt und im unteren Bereich zu Büro- und Toilettenräumen ausgebaut. Den oberen Abschluss bildet ein asymmetrisches Krüppel- / Halbwalmdach mit Biberschwanz-Doppeldeckung mit aufgesetztem Schleppgaubenband auf der Südseite. Die Etagen sind mittels Eisenbetondecken voneinander abgetrennt. Die Wände sind aus Mauerwerk errichtet und beidseitig verputzt.

Im Zuge der Dachsanierung der Maschinenhalle soll auch das Dach des Turmanbaus saniert und das Gebäude vor dem weiteren Verfall bewahrt werden. Im Gebäude sind derzeit in allen Geschossen starke Durchfeuchtungen im Wand- und Deckenbereich zu verzeichnen. Insbesondere im zweiten Obergeschoss sind im Bereich des Dachtragwerkes massive Schäden der Holzkonstruktion und der Ziegeldeckung zu erkennen. Ein Teilbereich ist bereits vollständig eingestürzt. Die Außenwände des Gebäudeteils weisen in einigen Abschnitten Risse aus Schwinden und Temperaturunterschieden auf.

Im Hinblick auf die zukünftig geplante Nutzung für Büro-, Besprechungs- und Konferenzräume soll über dem 3. OG eine neue Stahlbetondecke als oberer Abschluss zum Dachraum errichtet werden. Im Anschlussbereich zum Dach der Maschinenhalle wird diese Decke als Flachdach weitergeführt. Das Dach wird als Sparrendach in der bestehenden Dachform (Dachneigung, First- u. Traufhöhen, Eindeckung) neu errichtet.

Aus statischer Sicht und in Hinblick auf die Belichtung der zukünftigen Räume muss jedoch die Gaubenwand in ihrer Lage etwas verändert werden. Die im Bestand vorhandenen Decken, sind nicht dafür geeignet, Lasten aus der Gaubenwand abzutragen, weshalb die Wand auf die Außenwand verschoben werden soll. Dadurch wird der Lastabtrag statisch deutlich vereinfacht und die Größe der Gaubenfenster vergrößert.

Turmfassade:

Im Zuge der Maßnahme Dachsanierung Maschinenhalle und Turmerweiterung sollen Fassadenbereiche des Erlweinturms saniert werden. Diese betrifft ausschließlich Bereiche, die nach erfolgter Dachsanierung nicht mehr zugänglich sind bzw. nur unter erschwerten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet werden können. Die Sanierung erfolgt nach dem Vorbild der bereits erfolgten Laternensanierung im Jahre 2019 / 2020.

Eisherstellung (abgebrochen):

Der Gebäudeteil der Eisherstellung westlich der Turmweiterung ist eingeschossig Flachbau aus Mauerwerkswänden mit drei Stahlbetonmittelstützen, Stahlbetonunterzügen und einem Stahlbetonflachdach. Die Eisherstellung weist im Deckenbereich eine starke Durchfeuchtung sowie Betonschäden auf, die deren statische Belastbarkeit nicht mehr sicherstellt. Auch in den Wandbereichen sind zum Teil massive Feuchteschäden und Fehlstellen im Putz vorhanden.

Eiskeller (abgebrochen):

Der Eiskeller befindet sich auf der westlichen Seite der Maschinenhalle und bildet ein zweigeschossigen Gebäudeanbau. Das Obergeschoss ist über eine Treppe direkt aus der Maschinenhalle heraus erreichbar. Die Decke über dem Obergeschoss besteht aus einer Stahlbetondecke mit Stahlbetonunterzügen, die Wände sind mehrschalig aus verputztem Mauerwerk, Dämm- und Luftschichten zusammengesetzt. Der Zugang zum Eiskeller wurde vor unbekannter Zeit zugemauert. Nach der Öffnung des Raumes sind Feuchte- und Frostschäden der Mauerwerkswände erkennbar. Im Ersten Obergeschoss sind die Stahlbetonunterzüge und Teile der Decke so weit geschädigt, dass die Betonüberdeckung abgeplatzt und der Bewehrungsstahl massiv korrodiert ist. Von einer Resttragfähigkeit ist nicht mehr auszugehen.

Verdampfer-Raum (abgebrochen):

Der Verdampfer-Raum, ebenfalls auf der westlichen Seite der Maschinenhalle, erstreckt sich über zwei Geschosse und beinhaltet noch mehrere Tanks und Installationen aus der Zeit der Nutzung. Die Decke über diesem Raum ist eine Stahlbetondecke mit Stahlbetonunterzügen. Auf dieser Decke befinden sich noch später ergänzte Maschinenfundamente, um die herum eine zusätzliche Brüstung aufgemauert wurde. Das in den Bestandszeichnung und Bestandsfotos ersichtliche Krüppelwalmdach mit Schleppgaubenbändern, das den Eiskeller und den Verdampfer-Raum überbrückte, ist nicht mehr erhalten. Der Verdampfer-Raum weist im Deckenbereich großflächig abgeplatzte Betonüberdeckung und korrodierte, freiliegende Bewehrung auf. Von einer Resttragfähigkeit ist nicht mehr auszugehen. Im Wandbereich sind massive Feuchteschäden und Mauerwerksrisse erkennbar.

Aufgrund des schlechten Zustands der Bausubstanz der Anbauten und zur verbesserten Erreichbarkeit bei der Ausführung der Schutzmaßnahmen der Mauerwerkswände der Maschinenhalle ist der Abbruch dieser Gebäudeteile (Eisherstellung, Eiskeller und Verdampfer) geplant. Die Kelleraußenwände und die Bodenplatten dieser Gebäudeteile sollen nicht abgebrochen werden. Die Bodenplatten werden lediglich durchhörert.

Maßnahmen im Rahmen der Dachsanierung

Die im Rahmen der Dachsanierung durchgeführten Maßnahmen zielen auf den Bauwerkserhalt eines Gebäudes ohne Nutzung und sind in diesem Sinne teilweise vorläufig oder provisorisch bzw. betreffen Teilbereiche des Gebäudekomplexes. Die Erläuterungen zur Abgrenzung der bearbeiteten Bereiche und die Erläuterungen zur Ausführungsplanung sind in dieser Hinsicht zu beachten.

Die folgenden Maßnahmen sind für die Dachsanierung der Maschinenhalle und des Turmanbaus sowie der Fassadensanierung des Erlweinturmes ausgeführt worden¹:

- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Nist- u. Brutkästen an den Fassaden)
- Dokumentation und Rückbau der Deckenbekleidung der Maschinenhalle (Holzkonstruktion)
- Abbruch- und Schadstoffsanierung im Gesamtkomplex, Abbruch der Anbauten (Nordseite, Verdampfer, Eiskeller, Eisherstellung)
- Vertikalabdichtung der Kelleraußenwände von außen in Teilbereichen soweit diese durch Abbruchmaßnahmen zugänglich werden
- Abbruch der Maschinenfundamente im Inneren der Halle
- Erneuerung geschädigter Dachkonstruktionshölzer im gesamten Dachbereich Maschinenhalle
- Instandsetzung und Ertüchtigung der vorhandenen Polonceau-Dachbinder und der Stahlpfetten aus Stahl, Schutz mit Korrosionsanstrich
- Sanierung der Mauerwerkswände, Rissanierung mittels Mauerwerksankern
- Aufbringen einer substanzsichernden äußeren Putzschicht (außer an Südfassade des Turmes, dort Verbleib Bestand)
- Aufbringen eines Opferputzes im Inneren der Maschinenhalle zur Entsalzung des Mauerwerkes
- Betonsanierung des Traufgesimses aus Eisenbeton, Schutz mittels neu aufzubringender Putzschicht
- Sicherung der Ortgänge der Giebelwände mit Ringanker
- Teilsanierung und Verstärkung bestehender Mauerwerkswände im Turmanbau (EG)
- Neuerrichtung von Mauerwerkswänden und Flachdach bzw. Geschossdecke sowie Gaube aus Stahlbeton im Turmanbau (2. OG)
- Neuerrichtung Holz-Dachstuhl des Turmanbaus in der Bestandsgeometrie
- Erneuerung Dacheindeckung Maschinenhalle und Turmanbau mit Biberschwanzziegeln mit Segmentschnitt in Doppeldeckung analog dem bereits sanierten Erlweinturm, Lattung und Konterlattung, sowie Unterspannbahn
- Neueinbau von Schneefanggittern und Regenrinnen gem. historischem Bestand aus Kupfer und Ergänzung von Fallrohren aus Kunststoff (Sockelbereiche)
- Einbindung Maschinenhalle und Turmanbau an die bestehende Regenwassersammelleitung, Instandsetzung der Grundleitungen
- Erneuerung Blitzschutzanlage und Einbindung des Bestandes am Turm
- Rissanierung des im Bestand vorhandenen Betonwerksteinsockels
- Fassadensanierung einschließlich Mauerwerks- und Betonsanierung an Teilbereichen des Erlweinturmes nach dem Vorbild der bereits erfolgten Sanierung Turmlaterne
- Neubau und Wiederherstellung der fehlenden Fenster der Maschinenhalle gem. vorhandenem Vorbild aus Holz (Dachgauben nach historischem Vorbild einfach-verglast, Nordfassade Halle als Holz-Isolierglas-Fenster)
- Herstellung von provisorischen Zugangstüren in der Maschinenhalle und zum Turmanbau

¹ Nicht aufgeführt sind Maßnahmen und Leistungen, die KG 391 Baustelleneinrichtung, KG 392 Gerüstarbeiten, KG 396 Materialentsorgung, KG 397 zusätzliche Maßnahmen und KG 398 Provisorische Baukonstruktion (nur soweit diese nicht vor Ort verblieben sind) nach DIN 276 zuzuordnen sind.

- Provisorischer Verschluss von Fensteröffnungen im Turmanbau und Turm
- Notreparatur der Kellerdecke Maschinenhalle und schließen sämtlicher Deckendurchbrüche
- Erneuerung des Fußbodenaufbaus der Maschinenhalle als Industrieboden
- Reinigung und Schutz (Ovatrol) der Oberfläche der Kranbahn

Mietvertrag über Gewerbeflächen

Mietvertrag – Nummer: CM2009270

zwischen

Umsatzsteuer-Identnummer:

– nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

– nachfolgend „Mieter“ genannt –

– Vermieter und Mieter gemeinsam nachfolgend „Vertragspartner“ genannt –

wird folgender Mietvertrag über Lagerflächen geschlossen:

Präambel

Das Gesamtensemble „Erlweinturm“ besteht aus dem Turm, einem Turmanbau, der Maschinenhalle und einen Lokschruppen. Dieser Mietvertrag umfasst ausschließlich das Erdgeschoss der Maschinenhalle und Freiflächen. Sämtliche Kellerflächen sowie Turm- und Turmanbau dürfen durch den Mieter nicht betreten werden.

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter das Grundstück zeitnah veräußern möchte. Der Mieter verpflichtet sich, Besichtigungen mit Kaufinteressenten nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung (48 Stunden im Voraus) zu dulden und den Zugang zu den Mieträumen sowie den Außenflächen zu ermöglichen. Er wird den Vermieter hierbei in angemessenem Umfang unterstützen.

§ 1 – Mietobjekt, Mietzweck, Konkurrenzschutz, Schlüssel

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter Lagerflächen auf dem Grundstück Messering 23, 01067 Dresden (**Anlage 1 – Lageplan**).

Zum Mietgegenstand gehören:

die im Erdgeschoss des „Maschinenhauses“ gelegenen und in Anlage 2 (Grundriss) gelb markierten Flächen sowie die Freiflächen auf dem im Lageplan rot umrandeten Flurstück 417/65 der Gemarkung Friedrichstadt.

Nicht zum Mietgegenstand gehören:

die im Lageplan flächig rot markierten Bereiche

- (2) Die Gesamtfläche der Räume beträgt etwa 736 m², die Freiflächen umfassen etwa 1.500 m².
- (3) In der Maschinenhalle ist eine Elektroinstallation vorhanden. Ein aktiver Stromanschluss sowie ein Stromzähler sind derzeit nicht vorhanden. Die vorhandene Elektroinstallation ist daher nicht betriebsbereit und kann ohne Herstellung eines Stromanschlusses nicht genutzt werden. Weitere Medienanschlüsse sind nicht vorhanden.
- (4) Dem Mieter sind die Beschaffenheit und Lage der Mieträume durch eigene Besichtigung bekannt. Bei den im Mietvertrag verwendeten Flächenangaben handelt es sich wegen möglicher Messfehler nicht um Beschaffenheitsvereinbarungen und auch nicht um Angaben zur möglichen Festlegung des Mietgegenstandes. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Flächen von den hier verwendeten Angaben haben auf die Höhe der Miete keinen Einfluss.
- (5) Die Objektbeschreibung in Prospekten und Modellen stellt keine vereinbarte Beschaffenheit dar. Der Vermieter hat das Recht, Änderungen am Mietobjekt im Vergleich zur Objektbeschreibung vorzunehmen, wenn die Änderungen entweder zur Erlangung einer behördlichen Genehmigung erforderlich sind oder wenn dies zweckmäßig erscheint und wenn durch die Änderungen die Belange des Mieters nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (6) Das Mietobjekt wird ausschließlich als Lagerfläche vermietet. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Nutzung zu Wohnzwecken.

Die Versagung einer Genehmigung aufgrund der eigenmächtigen Änderung des Nutzungszweckes durch den Mieter geht zu dessen Lasten.

- (7) Der Mieter übernimmt das Mietobjekt wie besichtigt und wie es steht und liegt. Umbaumaßnahmen seitens des Mieters sind nicht vorgesehen.
- (8) Der Mieter erhält für seinen Mietbereich Schlüssel. Diese Schlüssel werden auf einem gesonderten Beleg erfasst und dürfen nicht ohne Einwilligung des Vermieters vervielfältigt oder an Dritte, die nicht Mitarbeiter des Mieters sind, weitergegeben werden. Jede Weitergabe ist schriftlich zu protokollieren.

Im Fall eines Schlüsselverlustes müssen bei einfachen Schließzylindern die Kosten für die Neuanfertigung durch den Mieter übernommen werden. Bei komplexen Schließsystemen müssen eventuell Schließzylinder getauscht werden, was zu erhöhten Kosten, die durch den Mieter getragen werden müssen, führen kann. Schlüsselverluste müssen dem Vermieter unverzüglich angezeigt werden.

- (9) Werbemaßnahmen außerhalb der Räumlichkeiten des Mieters sind nicht gestattet.

§ 2 – Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2026 und wird bis zum 31.07.2027 fest abgeschlossen.
- (2) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis durch schriftliche Kündigung mit einer Frist von 4 Wochen zum Ablauf der Festmietzeit (31.07.2027) kündigen. Erfolgt keine Kündigung, läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter und kann anschließend von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
- (3) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 3 – Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Eine Kündigung des Mietverhältnisses hat schriftlich zu erfolgen.
- (2) Die Vertragspartner sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, den Mietvertrag fristlos ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Wichtige Gründe sind insbesondere:
 - a) Vertragswidriger Gebrauch: Wenn der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, ungeachtet der Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.
 - b) Zahlungsverzug: Wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
 - c) Unzumutbares Mietverhältnis: Wenn in solchem Maße trotz Abmahnung Verpflichtungen verletzt werden, insbesondere der Hausfrieden so nachhaltig gestört wird, dass dem anderen Vertragspartner die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - d) Wenn der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt.

§ 4 – Miete ohne Betriebskosten (Nettokaltmiete)

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich:

Hauptnutzflächen nach § 1 Abs. (1)	736 m ²	x	5,00 €	=	3.680,00 €
Freiflächen nach § 1 Abs. (1)			pauschal	=	1.750,00 €

§ 5 – Betriebskosten

- (1) Die für die Mieträume anfallenden Betriebskosten trägt der Mieter. Die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt über eine monatliche Betriebskostenpauschale über die nicht abgerechnet wird. Die Höhe der monatlich vom Mieter zu zahlenden Betriebskostenpauschale beträgt 570,00 €. Die Betriebskostenpauschale ist zusammen mit der vereinbarten monatlichen Kaltmiete an den Vermieter zu zahlen.
- (2) Betriebskosten sind sämtliche Betriebskosten der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung (**Anlage 3 – BetrKV**) derzeit in der Fassung vom 03.05.2012). Den Vertragspartnern ist bewusst, dass die Betriebskostenverordnung für gewerbliche Mietverhältnisse weitläufiger zu verstehen ist.

Es wird vereinbart, dass insbesondere folgende Kosten ebenfalls Betriebskosten sind:

- Kosten für sonstige Gebäudetechnik
- Kosten der Fassadenreinigung
- Vollwartungs- und Prüfungskosten für Blitzschutzanlage
- Kosten für Dachrinnenreinigungen und der Wartung und Prüfung des Daches
- Abgaben und Gebühren für Niederschlagswasser

- Vollwartungs- und Prüfungskosten des Schornsteins
- Kosten der Graffiti beseitigung

- (3) Der Mieter trägt die Kosten für die folgenden Betriebskostenarten ab Übergabe des Mietobjektes, deren Voraussetzungen er in Bezug auf das Mietobjekt im Sinne von § 12 Abs. 1 selbst zu schaffen hat, selbst und ist für deren An- / Abmeldung bzw. Beauftragung selbst verantwortlich. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Aufwendungen:

- Reinigung der Räumlichkeiten
- Müll- / Abfallentsorgung
- Telefon- / Internetanschluss

Darüber hinaus übernimmt der Mieter während der Mietdauer sämtliche ihm nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie ortsrechtlichen Satzungen obliegenden Anliegerpflichten (insbesondere Reinigungs-, Räum- und Streupflichten, Pflege- und Verkehrssicherungspflichten der angrenzenden Flächen und Wege) und verpflichtet sich, diese ordnungsgemäß, vollständig und auf eigene Kosten zu erfüllen. Dies gilt insbesondere auch für die Feuerwehrezufahrt.

§ 6 – Zahlungsfristen und -modalitäten

- (1) Die Gesamtmiete beträgt monatlich wie folgt:

Nettokaltmiete	5.430,00 €
Betriebskostenpauschale	570,00 €
Zwischensumme	6.000,00 €
zzgl. gesetzl. USt. i. H. v. 19%	1.140,00 €
Summe	7.140,00 €

- (2) Der vorgenannte Betrag ist ab Übergabe des Mietobjekts jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats eingehend auf folgende Bankverbindung im Voraus zu überweisen:

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages an. Der Mieter muss mit Banklaufzeiten von zwei bis drei Werktagen rechnen.

- (3) Der Mieter befindet sich bei nicht fristgerechter Zahlung nach den gesetzlichen Vorschriften automatisch in Verzug, ohne dass es einer gesonderten Mahnung bedarf. Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, den gesetzlichen Verzugszins zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.
- (4) Liegt Verzug vor, werden sämtliche Zahlungen des Mieters zunächst auf etwaige Kosten (z.B. Anwaltskosten), dann auf die Zinsen, dann auf die Betriebskosten, dann auf die Grundmiete angerechnet und zwar jeweils auf die älteste Schuld.

§ 7 – Umsatzsteuer

- (1) Der Vermieter macht von der Möglichkeit einer Optierung zur Umsatzsteuer nach § 9 Abs. 1 UStG Gebrauch und wird seine Leistungen nach diesem Vertrag als umsatzsteuerpflichtig behandeln. Er darf die Option jederzeit und für jede einzelne Teilleistung rückgängig machen, im Anschluss daran auch erneut nach § 9 UStG optieren. Der Vermieter wird die Umsatzsteuer gesondert ausweisen.
- (2) Dem Mieter ist bekannt, dass die Optierung zur Umsatzsteuer für den Vermieter nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG näher benannten Voraussetzungen möglich ist. Der Mieter verpflichtet sich daher in Ansehung dieser Anforderungen dazu, den Mietgegenstand ausschließlich für die Erbringung von Umsätzen zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen oder in Zeiten der Nichtverwendung eine solche Verwendung durchgehend zu beabsichtigen. Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter jederzeit auf Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen und diejenigen Erklärungen abzugeben, die der Vermieter benötigt, um seiner Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 S. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, im Fall einer Untervermietung seinerseits zur Umsatzsteuer zu optieren und die vorgenannten Verpflichtungen in einem etwaigen Untermietvertrag auch dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass dieser sich ebenfalls zur ausschließlichen Erbringung von Umsätzen verpflichtet, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und dem Vermieter diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung seiner Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 S. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden benötigt.
- (3) Entfallen die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption des Vermieters, weil der Mieter den Mietgegenstand entgegen der in § 3 Abs. 5 geregelten Verpflichtungen verwendet, ist der Vermieter nicht mehr verpflichtet, die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. In diesem Fall erhöht sich die nach diesem Mietvertrag geschuldete Miete ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption weggefallen ist, um den durch den Wegfall jeweils eintretenden Schaden des Vermieters. Dabei gilt der einer Steueranmeldung oder Festsetzung zugrunde liegende Korrekturbetrag gemäß § 7 Abs. 5a UStG sowie nicht erstattungsfähige Vorsteuerbeträge jeweils als anteiliger Mindestschaden. Der Schaden erhöht sich zudem um Zinsnachteile des Vermieters.
- (4) Der Mieter versichert unter Angabe der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und mit Unterschrift auf **Anlage 4**, dass er ein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) ist (Unternehmereigenschaft).

§ 8 – Erhaltung des Mietobjekts (Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen, Instandsetzungen)

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietfläche pfleglich zu behandeln und während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
- (2) Schönheitsreparaturen, insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung von Wänden, Decken oder Bauteilen, schuldet der Mieter grundsätzlich nicht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Beschaffenheit der Mietfläche (u. a. Opferputz, historische Stilelemente sowie Betonboden).
Der Mieter ist jedoch verpflichtet, von ihm verursachte Schäden oder übermäßige Abnutzungen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, auf eigene Kosten zu beseitigen.
Die historischen Elemente (insbesondere die Krananlage) dürfen nicht entfernt werden.
- (3) Zur Instandhaltung gehören vorbeugende Maßnahmen, die das Mietobjekt im vertragsgemäßen Zustand halten, damit es nicht zu Schäden oder zu Zerfall am oder im Gebäude kommt (z. B. regelmäßige Aufwendungen etwa bei Wartungen oder Beseitigung von Verschleiß). Zur Instandsetzung gehören Reparaturarbeiten, wenn das Objekt oder Ausstattungsteile schadhaft geworden sind.

Vermieter:
Mietobjekt:

- (4) Die Organisation und Durchführung der Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten im oder am Mietobjekt einschließlich mit vermieteter Einrichtungen und Gegenstände übernimmt der Vermieter. Ausgenommen von dieser Regelung sind mieterseitig eingebrachte Sachen.

§ 9 – Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen

- (1) Dem Mieter sind alle bauliche Maßnahmen, insbesondere welche die Statik des Gebäudes, Gemeinschaftsanlagen, Haussysteme (Wasser, Strom, Klima etc.) und die Gestaltung der Außenflächen (Zugänge, Außenfront etc.) betreffen, nicht gestattet.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Vermieter wird den Mieter jedoch über die durchzuführenden Arbeiten mindestens einen Monat vor deren Beginn schriftlich informieren, sofern nicht Gefahr in Verzug ist. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Teile des Mietobjekts zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Werden die Arbeiten durch den Mieter behindert oder verzögert, so hat der Vermieter den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 10 – Rechte und Pflichten

- (1) Der Mieter haftet dafür, dass die für die Nutzung des Mietobjektes zu seinem Zweck bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch ihn und durch dritte Personen sorgfältig beachtet werden. Für Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung ist der Mieter im Nutzungsbereich verantwortlich. Das betrifft insbesondere Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen des Brandschutzes sowie des berufsgenossenschaftlichen Regelwerkes, die sich aus den spezifischen Nutzungsbedingungen für den Mietbereich ergeben.
- (2) Der Mieter ist für die Durchsetzung des Brandschutzes in den exklusiv Mietflächen durch geeignete Maßnahmen selbst verantwortlich (z. B. Feuerlöscher). Der Vermieter wird sich in regelmäßigen Abständen und nach vorheriger Ankündigung von der Einhaltung des Brandschutzes überzeugen. Insbesondere dürfen keine feuergefährlichen Stoffe gelagert und Flucht- sowie Rettungswege nicht verstellt werden. Die Lagerung von Druckbehältern muss in einem feuersicheren (ggf. explosionssicheren) Lagerschrank erfolgen.
- (3) Vor dem Aufstellen von technischen Anlagen, die das Mietobjekt, das Grundstück oder Dritte zu stören oder zu gefährden geeignet sind, hat der Mieter unter Vorlage der einschlägigen Vorschriften die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Sofern und soweit der Mieter im Mietobjekt mit Stoffen umzugehen beabsichtigt, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden, ist der Mieter verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit solchen Stoffen zu beachten und den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen freizustellen. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn sich ein ursprünglich als unbedenklich erscheinender Stoff später als gefährlich im obigen Sinne erweist.
- (4) Schäden am Mietobjekt oder sonstigen Anlagen an oder im Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (5) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt, im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt und im Bereich der Feuerwehrezufahrt. Er stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Vermieter ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

(Ggf. zu leistende) Anliegerpflichten für das Grundstück werden im Auftrag des Vermieters ausgeführt.

§ 11 – Gewährleistung und Haftung, Untergang des Mietobjekts

- (1) Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafteung) ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten des Vermieters beschränkt. Dies sind die Überlassung des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Mietobjekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Mieter übernommen wurden. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und positiven Vertragsverletzungen oder Verschulden beim Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt (z.B. kein entgangener Gewinn).
- (3) Der Haftungsausschluss greift in folgenden Fällen nicht ein:
 - a. wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder ein Mangel arglistig verschwiegen hat;
 - b. bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
 - c. bei sonstigen Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen;
 - d. wenn und soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht, also eine Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter vertrauen darf, beruht, wobei sich in diesem Fall die Haftung des Vermieters sowie seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf den Schaden, der bei Abschluss dieses Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung typischerweise nicht vorherzusehen war, beschränkt.
- (4) Treten Mängel auf, die die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts wesentlich herabsetzen und die der Mieter nicht selbst beseitigen muss, so hat der Mieter zunächst nur einen Anspruch darauf, dass der jeweilige Mangel innerhalb einer angemessenen Frist ab detaillierter Anzeige des Mangels behoben wird. Ist die Mängelbeseitigung erfolglos, unzumutbar oder unmöglich, so stehen dem Mieter ausschließlich die gesetzlichen Ansprüche auf Mietminderung bzw. außerordentliche Kündigung des Vertrages zu. Sollte der Mangel auf einer Ursache außerhalb der Vermietersphäre beruhen, sind Mietminderungsansprüche ausgeschlossen.
- (5) Haben verschiedene Ursachen an der Entstehung eines Schadens mitgewirkt, für den der Vermieter lediglich bestimmte Ursachen gesetzt hat, so haftet der Vermieter ausschließlich in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu dem von ihm nicht gesetzten Ursachen steht.
- (6) Umfangreiche Bautätigkeiten mit möglichen Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen stellen keinen Mangel an dem Mietobjekt dar und berechtigen nicht zur Mietminderung. Der Vermieter wird stets bemüht sein, die Beeinträchtigungen für den Mieter so gering wie möglich zu halten und den Mieter jeweils zeitnah über entsprechende Maßnahmen rechtzeitig vorab informieren.

- (7) Grundlage für eine mögliche Mietminderung ist die Netto-Kaltniete.
- (8) Bei vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Mietobjektes, die von dem Vermieter nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Mieter das Mietobjekt nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruhen die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsgewährung und die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete für einen Zeitraum von zunächst drei Monaten.
Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag schriftlich zu kündigen, wenn der Vermieter nicht innerhalb der vorgenannten Zeit erklärt hat, dass er das Mietobjekt wiederherstellen werde. Erklärt sich der Vermieter dahingehend, das Mietobjekt nicht wiederherzustellen, oder erklärt er sich in der genannten Frist gar nicht, wird das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet. Dem Mieter stehen keine Schadensersatzansprüche zu.
Erklärt sich der Vermieter dahingehend, dass das Mietobjekt wieder aufgebaut werden soll, so ruht das Mietverhältnis für den für den Aufbau benötigten Zeitraum. Dem Mieter steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Mietverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Er hat in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht, das binnen einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung des Vermieters über den Wiederaufbau schriftlich auszuüben ist.

§ 12 – Ausübung von Aufrechnung, Zurückbehaltungs- und Minderungsrechten

- (1) Der Mieter kann gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn seine Forderungen unbestritten bzw. rechtskräftig festgestellt sind. Weitere Voraussetzung ist, dass er zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist.
- (2) Aufrechnung, Minderung und Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts sind nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete, gegen welche aufgerechnet, gemindert oder zurückbehalten werden soll, schriftlich angezeigt hat. Das Recht zur Rückforderung der Miete nach § 812 BGB bleibt hiervon unberührt.

§ 13 – Abschluss von Versicherungen

- (1) Der Vermieter schließt für das Mietobjekt die folgenden Versicherungen ab. Die Versicherungsprämien sind in der Betriebskostenpauschale berücksichtigt.
- a. Feuer-/ Elementarversicherung (inkl. Sturm, Hagel, Leitungswasser, Schneedruck, Erdsenkung)
 - b. Gebäudehaftpflichtversicherung
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Versicherungen mit den üblichen und angemessenen Deckungssummen abzuschließen und diese während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten. Auf Nachfrage des Vermieters ist der Abschluss dieser Versicherungen nachzuweisen.
- a. (Betriebs)-Haftpflichtversicherung
 - b. Glasversicherung

§ 14 – Untervermietung

- (1) Der Mieter ist zur Untervermietung der Mieträume berechtigt, sofern der Vermieter zuvor schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

- (2) Der Mieter hat dem Vermieter vor Beginn des Untermietverhältnisses Name und Anschrift des Untermieters sowie den vorgesehenen Nutzungszweck mitzuteilen.
- (3) Der Mieter bleibt auch bei einer Untervermietung Vertragspartner des Vermieters und haftet für die Erfüllung aller Pflichten aus diesem Mietvertrag.
- (4) Nutzt der Untermieter die Mieträume entgegen den Bestimmungen dieses Mietvertrages und wird dies trotz Aufforderung nicht abgestellt, kann der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung widerrufen.
- (5) Eine Untervermietung begründet keinerlei unmittelbare Vertragsbeziehungen zwischen Vermieter und Untermieter.

§ 15 – Betreten des Mietobjekts

- (1) Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten (auch in Begleitung von Sachverständigen und Zeugen) dürfen das Mietobjekt in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Zeiten betreten, um den Zustand zu überprüfen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will. Für diesen Fall haben auch Makler und Kaufinteressenten das Recht zur Besichtigung des Mietobjektes.
- (2) Bei Gefahr in Verzug sowie in Notfällen kann der Vermieter das Mietobjekt auch ohne Vorankündigung betreten. Dies gilt gleichermaßen für den Fall, dass der Mieter abwesend ist.
- (3) Ist der Vermieter aus vom Mieter zu vertretenden Gründen daran gehindert, haftet der Mieter für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z.B. bei Gefahr im Verzug nicht möglich war.

§ 16 – Rückgabe des Mietobjektes, Mietausfallschaden, Nutzungsentgelt

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Von ihm eingebautes Zubehör sowie das eingebrachte Inventar und sonstige Einbauten sind zu entfernen. Verkabelungen sind zu beseitigen.
- (2) Beim Auszug muss der Mieter alle Schlüssel, auch die selbst gefertigten, und die Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen zurückgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Sicherungsanlagen einbauen zu lassen.
- (3) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter auch für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass das Mietobjekt nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer steht oder billiger vermietet werden muss (Mietausfallschaden).
- (4) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe, wobei der Mieter vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens mindestens die nach diesem Vertrag geschuldete Miete als Nutzungsentgelt schuldet.

§ 17 – Sonstiges

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, alle erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen u. ä. Verwaltungsakte selbst und auf eigene Kosten einzuholen, sofern diese mit seiner Person oder seinem Betrieb zusammenhängen. Die Beschaffung dieser

Vermieter:
Mietobjekt:

Genehmigungen/Erlaubnisse zählen nicht zu den vertraglichen Leistungspflichten des Vermieters. Werden die Erlaubnisse etc. aus personen- oder betriebsbezogenen Gründen versagt, kann der Mieter daraus keine Rechte gegenüber dem Vermieter herleiten. Insbesondere besteht kein Recht zur Mietminderung oder außerordentlichen Kündigung. Eine Haftung oder Gewährleistung des Vermieters ist insoweit ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung der nutzungsspezifischen Genehmigungen oder Erlaubnisse beruht auf dem baulichen Zustand des Mietobjekts.

- (2) Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners zulässig. Dies gilt ebenfalls im Falle eines sogenannten Change-of-control. Dritter in diesem Sinne ist nicht ein mit dem Vertragspartner verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 ff. AktG. Die entsprechende Zustimmung zum Übergang des Vertrages und damit seiner Rechte und Pflichten ist zu erteilen, wenn der Dritte die Gewähr für eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung bietet.
- (3) Bei einer Veräußerung des Eigentums an dem Mietobjekt ist die Nachhaftung des Vermieters gem. § 566 Abs. 2 S. 1 BGB ausgeschlossen.
- (4) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Regelungen des Mietverhältnisses. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags müssen schriftlich erfolgen. Das gilt auch für eine Aufhebung oder einen Verzicht auf das vorgenannte Schriftformerfordernis.
- (5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder zum Teil nichtig, ungültig, anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde nicht wirksam sein, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls sich die vorgenannte Unwirksamkeit nicht aus einem Verstoß gegen die Regelungen über die Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag gem. §§ 305 ff. BGB ergibt, verpflichten sich die Vertragspartner, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem, mit der ursprünglichen Vereinbarungen verfolgten Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.
- (6) Den Vertragspartnern sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse des §§ 578, 581, 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen eines Vertragspartners alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der gesetzlichen Schriftformerfordernisse Genüge zu leisten und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (7) Für Streitigkeiten über Ansprüche aus diesem Rechtsverhältnis gilt der Gerichtsstand Dresden als vereinbart.
- (8) Seit 25.05.2018 gilt die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die wesentlichen Inhalte dieser Verordnung im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis sind in **Anlage 5** festgehalten.
- (9) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Adressänderungen unverzüglich bekanntzugeben.
- (10) Dieser Mietvertrag gilt als Rechnung.
- (11) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine gegengezeichnete Originalausfertigung.

(12) Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Gebäudegrundriss Maschinenhalle Erdgeschoss
- Anlage 3 – Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Anlage 4 – Unternehmereigenschaft
- Anlage 5 – DSGVO – Information für Mietverhältnisse

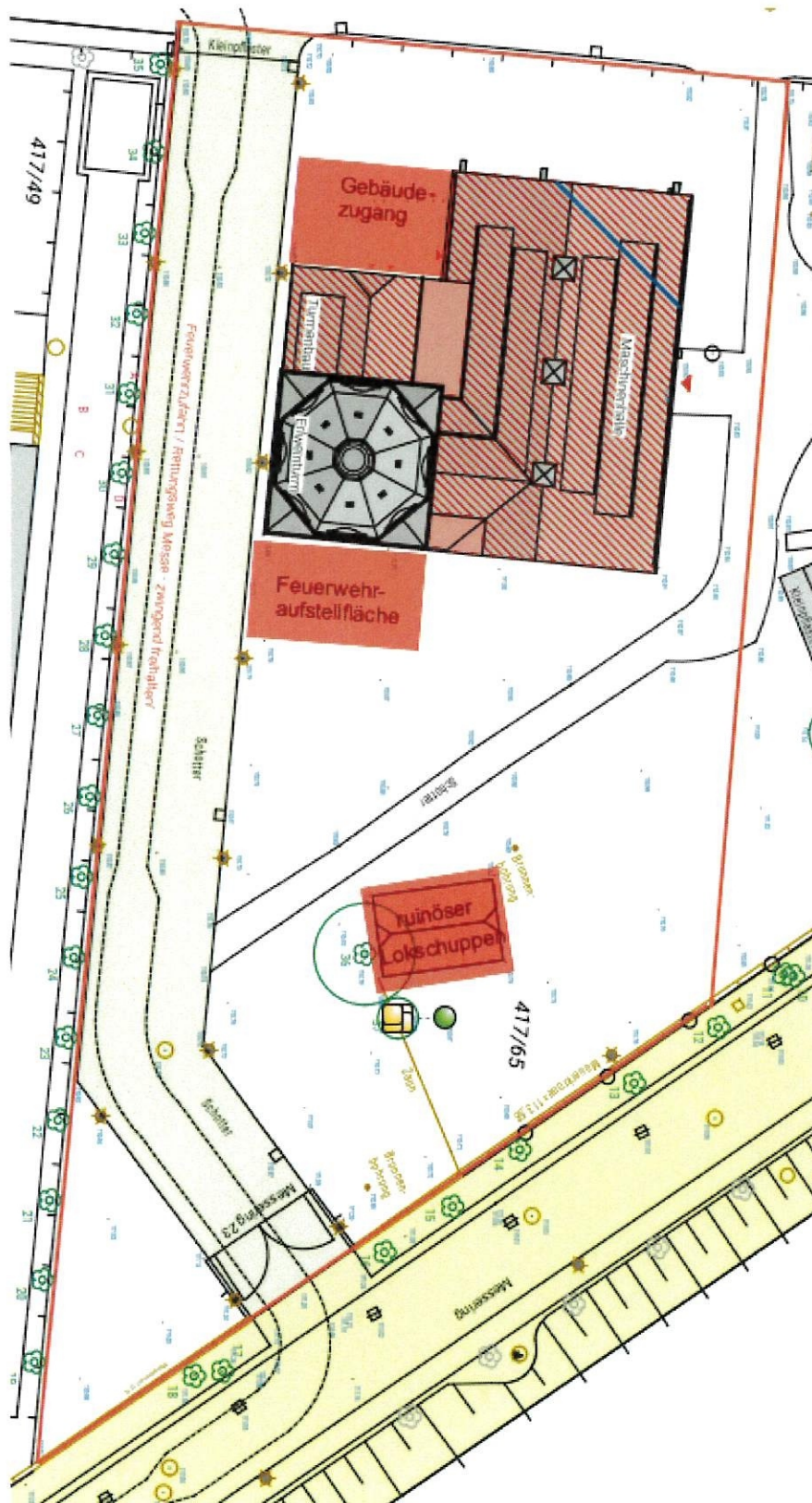
Dresden, den 05.08.2026

Dresden, den 20.08.2026

Vermieter:

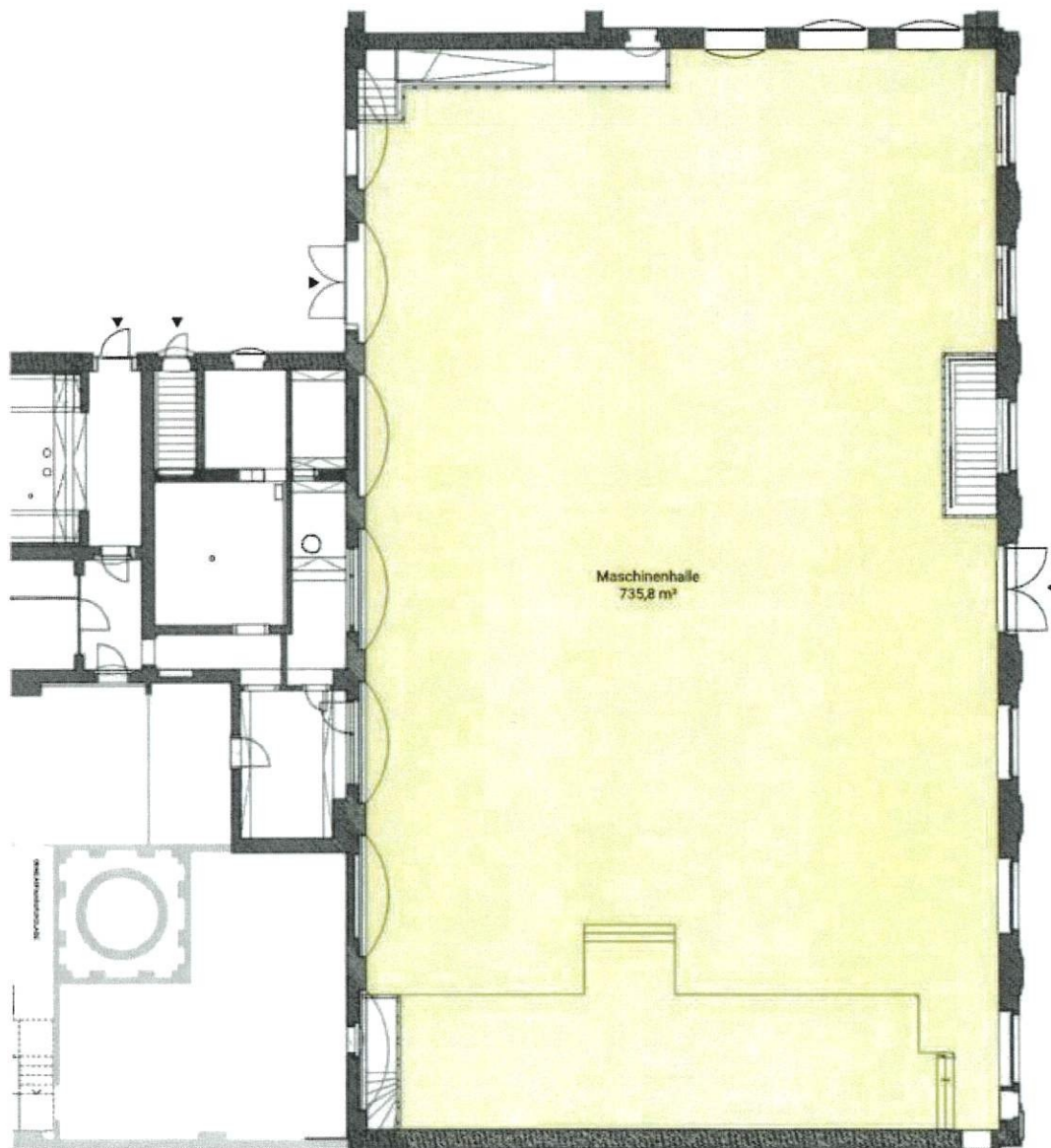
Mieter: \

Anlage 1 – Lageplan



Vermieter:
Mietobjekt:

Anlage 2 – Gebäudegrundriss Maschinenhalle Erdgeschoss



Anlage 3 – BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

(Betriebskostenverordnung- BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

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

§2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

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

4. die Kosten

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

oder

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

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

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

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, ,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

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

Vermieter:
Mietobjekt:

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

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

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengen-Erfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung 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.

Anlage 4 – Unternehmereigenschaft

Bestätigung des Mieters über seine Unternehmereigenschaft / Negation der Unternehmereigenschaft

(Zur Vorlage beim Finanzamt als Nachweis über den Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 UStG bzw. Steuerbefreiung nach § 4, Abs. 12 UStG.)

Betrifft: Mietobjekt Dresden, Messering 23

☒ Hiermit bestätige/n ich/wir

- dass ich/wir Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bin/sind,
- das Mietobjekt für Zwecke meines/unseres Unternehmens verwenden und
- das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Meine/ Unsere USt-Identifikationsnummer lautet:

.....

☐ Die oben dargestellten Ausführungen können wir nicht bestätigen

ggf. Anmerkungen:

Datum, Unterschrift:

20.08.2026

Anlage 5 – DSGVO für Mieter

Mit diesen Hinweisen informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns und die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte.

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

1. Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?

Verantwortlicher ist:
SachsenEnergie AG
Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden
Telefon: 03515630-44747
E-Mail: datenschutz@liegenschaften@sachsenenergie.de

2. Welche Quellen und Daten nutzen wir?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Begründung, Durchführung und Verwaltung unserer Verträge mit Ihnen bzw. dem von Ihnen vertretenen Unternehmen sowie für vorvertragliche Maßnahmen. Wir erhalten diese Daten grundsätzlich direkt von Ihnen.

In Ihrer Mieterselbstauskunft sowie den beigelegten Auskünften (Einkommensnachweise, Mietschuldenfreiheitsbestätigungen, Bescheide und andere Bescheinigungen) stellen Sie uns Ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung.

Zudem verarbeiten wir – soweit für die Wahrnehmung unserer gesetzlichen und behördlich auferlegten Pflichten und die Erbringung unserer Dienstleistungen erforderlich – personenbezogene Daten von Dritten (SCHUFA, Creditreform) zulässigerweise oder aufgrund einer von Ihnen erteilten Einwilligung erhalten haben.

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

Relevante personenbezogene Daten können z. B. Name, Adresse und andere Kontaktdaten (z. B. E-Mail, Telefonnummer) sein.

Darüber hinaus können dies auch Auftragsdaten (z. B. Kontaktdaten bei einem Zahlungsauftrag), Informationen über Ihre finanzielle Situation (z. B. Bonitätsdaten), Dokumentationsdaten (z. B. archivierter Schriftwechsel, Mitschriften bzw. Notizen zu Gesprächen mit Ihnen).

3. Wofür verarbeiten wir Ihre Daten (Zweck der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?

3.1 Zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Artikel 6 Abs. 1b DSGVO)

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt zur Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen und zur Durchsetzung von vertraglichen Ansprüchen. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist der Mietvertrag/ Pachtvertrag. Die rechtlichen Verpflichtungen und berechtigten Interessen ergeben sich u. a. aus den §§ 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dem Bundesmeldegesetz (BMG) und der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV).

3.2 Im Rahmen der Interessenabwägung (Artikel 6 Abs. 1f DSGVO)

Soweit erforderlich, verarbeiten wir Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten

Dies insbesondere in den folgenden Fällen:

- Zur Markt- und Meinungsforschung, auch mittels anonymisierten Daten, sowie für Maßnahmen zur Verbesserung und Entwicklung von Services und Produkten,
- Um gegebenenfalls rechtliche Ansprüche geltend zu machen und zur Verteidigung bei rechtlichen

Streitigkeiten, zur Aufklärung von Straftaten oder um diese zu verhindern,

- Sicherstellung des IT-Betriebs und der IT-Sicherheit,
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit,
- Maßnahmen zur Umsetzung des Hausrechtes,
- Durchführung von Adressermittlungen (z. B. bei Umzügen).

3.3 Aufgrund Ihrer Einwilligung (Artikel 6 Abs. 1a DSGVO)

Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke (z. B. Werbung oder Markt- und Meinungsforschung, auch mittels anonymisierter Daten, soweit sie der Nutzung Ihrer Daten zu diesem Zweck nicht widersprochen haben) erteilt haben, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis Ihrer Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden.

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

4. Wer bekommt meine Daten?

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten brauchen. Auch von uns eingesetzte Auftragsverarbeiter (Artikel 28 DSGVO) können zu diesen genannten Zwecken Daten erhalten. Dies sind Unternehmen in den Kategorien energiewirtschaftliche Leistungen, IT-Dienstleistungen, Logistik, Druckdienstleistungen, Telekommunikation und Inkasso.

Weitere Empfänger Ihrer Daten außerhalb unseres Unternehmens können in Betracht kommen,

- wenn gesetzliche Bestimmungen dies erforderlich machen,
- die Weitergabe zur Erfüllung vertraglicher Pflichten erforderlich ist,
- Sie in die Datenweitergabe eingewilligt haben oder
- die Datenweitergabe zur Wahrung unserer berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1a, b, oder f DSGVO erforderlich ist.

In diesem Rahmen kommt die Weitergabe Ihrer Daten insbesondere an folgende Empfänger bzw. Kategorien von Empfängern in Betracht:

- Dienstleister für die Verbrauchserfassung und verbrauchsabhängige Abrechnung Ihrer Heizungs- und Wasserkosten (Abrechnungsunternehmen)
- Handwerker, Bauunternehmer oder andere Dienstleister, wenn Maßnahmen zur Erhaltung des Miet-/ Pachtgegenstandes notwendig werden
- Inkassounternehmen und Rechtsanwälte zur Durchführung von Mietinkassoverfahren
- Rechtsanwälte bei Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag/ Pachtvertrag

Soweit dies für die Vertragsdurchführung oder berechtigten Interessen erforderlich ist, geben wir Ihre Daten auch an Auskunftsteile, Energiegrundversorger sowie Behörden, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte.

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

5. Gibt es eine automatisierte Entscheidungsfindung inklusive Profiling?

Es findet keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling statt.

6. Wie lange werden meine Daten gespeichert?

Soweit erforderlich, verarbeiten und speichern wir Ihre personenbezogenen Daten für die Dauer unserer Vertragsbeziehung, was beispielsweise auch die Anbahnung und die Abwicklung eines Vertrages umfasst.

Wir unterliegen darüber hinaus verschiedenen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich unter

anderem aus dem Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO) ergeben. Die dort vorgegebenen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen bis zu 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.

Darüber hinaus speichern wir personenbezogene Daten von Ihnen auch nach Ablauf der Vertragsbeziehung und der vorgenannten Aufbewahrungsfristen, wenn Sie von Ihrem Recht nach Art. 18 Absatz 1 lit. c) DSGVO Gebrauch machen und von uns die Aufbewahrung von Daten verlangen, die sie für die Geltendmachung oder Ausübung eigener Rechtsansprüche oder die Verteidigung gegen Rechtsansprüche anderer benötigen.

7. Werden Daten in ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt?

Eine Datenübermittlung in Drittstaaten (Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums - EWR) oder an internationale Organisationen findet nicht statt.

8. Welche Datenschutzrechte habe ich?

Jede betroffene Person hat das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Artikel 20 DSGVO. Beim Auskunftsrecht und beim Löschungsrecht gelten die Einschränkungen nach §§ 34 und 35 BDSG. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde Ihrer Wahl (Art. 77 DSGVO i. V. m. § 19 BDSG).

9. An wen kann ich mich bei Fragen zum Datenschutz wenden?

Sie erreichen unseren Datenschutzbeauftragten unter Datenschutzbeauftragter
SachsenEnergie AG
Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden
E-Mail: datenschutz@liegenschaften@sachsenenergie.de

Hinweis zum Recht auf jederzeitigen Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten

Sofern eine Verarbeitung auch gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO zur Wahrung eigener berechtigter Interessen oder berechtigter Interessen Dritter erfolgt, haben Sie ferner jederzeit das Recht, aus persönlichen Gründen Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer Daten einzulegen, die zur Wahrung unserer berechtigten Interessen oder der berechtigten Interessen Dritter erforderlich ist. Ihren Widerspruch und dessen Begründung richten Sie bitte ebenfalls an:
SachsenEnergie AG
Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden
oder per E-Mail an:
datenschutz@liegenschaften@sachsenenergie.de

Wir werden anhand der von Ihnen angegebenen Gründe unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von einem Monat nach Zugang Ihres Widerspruchs, prüfen, ob wir zur Löschung Ihrer Daten verpflichtet sind, oder eine weitere Verarbeitung Ihrer Daten durch uns zur Wahrung überwiegender schutzwürdiger Interessen oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist. Über das Ergebnis unserer Prüfung werden wir Sie schriftlich oder in Textform unterrichten.

10. Besteht eine Pflicht zur Bereitstellung von Daten?

Im Vorfeld eines möglichen Vertragsverhältnisses müssen Sie uns nur solche Daten zur Verfügung stellen, die für den Zweck über die Entscheidung der Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung und deren Erfüllung erforderlich sind. Ohne diese Daten können wir den Vertrag nicht abschließen und durchführen.

1. Nachtrag zum Mietvertrag über Gewerbeflächen

Mietvertrag – Nummer: CM2009270

zwischen

Umsatzsteuer-Identnummer:

– nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

– nachfolgend „Mieter“ genannt –

– Vermieter und Mieter gemeinsam nachfolgend „Vertragspartner“ genannt –

wird folgender Nachtrag zum Mietvertrag über Lagerflächen geschlossen:

Präambel

Der Nachtrag wird erforderlich, um die zwischenzeitliche Inbetriebnahme der Elektroanlage und die damit verbundene Verschiebung des Mietbeginns zu dokumentieren.

Änderung § 1, Ziff. 3 – Mietobjekt, Mietzweck, Konkurrenzschutz, Schlüssel

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter Lagerflächen auf dem Grundstück Messering 23, 01067 Dresden (**Anlage 1 – Lageplan**).

Zum Mietgegenstand gehören:

die im Erdgeschoss des „Maschinenhauses“ gelegenen und in Anlage 2 (Grundriss) gelb markierten Flächen sowie die Freiflächen auf dem im Lageplan rot umrandeten Flurstück 417/65 der Gemarkung Friedrichstadt.

Nicht zum Mietgegenstand gehören:

die im Lageplan flächig rot markierten Bereiche

- (2) Die Gesamtfläche der Räume beträgt etwa 736 m², die Freiflächen umfassen etwa 1.500 m².

- (3) In der Maschinenhalle ist eine Elektroinstallation vorhanden; der Stromanschluss wurde am 18.08.2026 aktiviert. Mit dem Einbau des Stromzählers am 21.08.2026 kann die vorhandene Elektroinstallation durch den Mieter genutzt werden. Weitere Medienanschlüsse sind nicht vorhanden.

Vermieter:
Mietobjekt:

- (4) Dem Mieter sind die Beschaffenheit und Lage der Mieträume durch eigene Besichtigung bekannt. Bei den im Mietvertrag verwendeten Flächenangaben handelt es sich wegen möglicher Messfehler nicht um Beschaffenheitsvereinbarungen und auch nicht um Angaben zur möglichen Festlegung des Mietgegenstandes. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Flächen von den hier verwendeten Angaben haben auf die Höhe der Miete keinen Einfluss.
- (5) Die Objektbeschreibung in Prospekten und Modellen stellt keine vereinbarte Beschaffenheit dar. Der Vermieter hat das Recht, Änderungen am Mietobjekt im Vergleich zur Objektbeschreibung vorzunehmen, wenn die Änderungen entweder zur Erlangung einer behördlichen Genehmigung erforderlich sind oder wenn dies zweckmäßig erscheint und wenn durch die Änderungen die Belange des Mieters nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (6) Das Mietobjekt wird ausschließlich als Lagerfläche vermietet. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Nutzung zu Wohnzwecken.
- Die Versagung einer Genehmigung aufgrund der eigenmächtigen Änderung des Nutzungszweckes durch den Mieter geht zu dessen Lasten.
- (7) Der Mieter übernimmt das Mietobjekt wie besichtigt und wie es steht und liegt. Umbaumaßnahmen seitens des Mieters sind nicht vorgesehen.
- (8) Der Mieter erhält für seinen Mietbereich Schlüssel. Diese Schlüssel werden auf einem gesonderten Beleg erfasst und dürfen nicht ohne Einwilligung des Vermieters vervielfältigt oder an Dritte, die nicht Mitarbeiter des Mieters sind, weitergegeben werden. Jede Weitergabe ist schriftlich zu protokollieren.

Im Fall eines Schlüsselverlustes müssen bei einfachen Schließzylindern die Kosten für die Neuankfertigung durch den Mieter übernommen werden. Bei komplexen Schließsystemen müssen eventuell Schließzylinder getauscht werden, was zu erhöhten Kosten, die durch den Mieter getragen werden müssen, führen kann. Schlüsselverluste müssen dem Vermieter unverzüglich angezeigt werden.

- (9) Werbemaßnahmen außerhalb der Räumlichkeiten des Mieters sind nicht gestattet.

Änderung des § 2, Ziff. 1 und 2 – Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 21.08.2026 und wird bis zum 31.08.2027 fest abgeschlossen.
- (2) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis durch schriftliche Kündigung mit einer Frist von 4 Wochen zum Ablauf der Festmietzeit (31.08.2027) kündigen. Erfolgt keine Kündigung, läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter und kann anschließend von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
- (3) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

Änderung des § 4 – Miete ohne Betriebskosten (Nettokaltmiete)

- (1) Für den Monat August 2026 ist die Miete anteilig (11 Tage) zu bezahlen und beträgt:

Hauptnutzflächen nach § 1 Abs. (1)	736 m ²	x	5,00 €	=	1.305,81 €
Freiflächen nach § 1 Abs. (1)			pauschal	=	620,97 €

(2) Ab dem 01.09.2026 beträgt die Nettokaltmiete monatlich:

Hauptnutzflächen nach § 1 Abs. (1) 736 m² x 5,00 € = 3.680,00 €

Freiflächen nach § 1 Abs. (1) pauschal = 1.750,00 €

Änderung des § 5, Ziff. 1 – Betriebskosten

(1) Die für die Mieträume anfallenden Betriebskosten trägt der Mieter. Die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt über eine monatliche Betriebskostenpauschale über die nicht abgerechnet wird. Die Höhe der monatlich vom Mieter zu zahlenden Betriebskostenpauschale beträgt 570,00 €. Die Betriebskostenpauschale ist zusammen mit der vereinbarten monatlichen Kaltmiete an den Vermieter zu zahlen.
Für den Monat August 2026 fällt die Pauschale nur anteilig für 11 Tage an und beträgt demnach 202,26 €.

(2) Betriebskosten sind sämtliche Betriebskosten der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung (**Anlage 3 – BetrKV**) derzeit in der Fassung vom 03.05.2012). Den Vertragspartnern ist bewusst, dass die Betriebskostenverordnung für gewerbliche Mietverhältnisse weitläufiger zu verstehen ist.

Es wird vereinbart, dass insbesondere folgende Kosten ebenfalls Betriebskosten sind:

- Kosten für sonstige Gebäudetechnik
- Kosten der Fassadenreinigung
- Vollwartungs- und Prüfungskosten für Blitzschutzanlage
- Kosten für Dachrinnenreinigungen und der Wartung und Prüfung des Daches
- Abgaben und Gebühren für Niederschlagswasser
- Vollwartungs- und Prüfungskosten des Schornsteins
- Kosten der Graffitiabeseitigung

(3) Der Mieter trägt die Kosten für die folgenden Betriebskostenarten ab Übergabe des Mietobjektes, deren Voraussetzungen er in Bezug auf das Mietobjekt im Sinne von § 12 Abs. 1 selbst zu schaffen hat, selbst und ist für deren An- / Abmeldung bzw. Beauftragung selbst verantwortlich. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Aufwendungen:

- Reinigung der Räumlichkeiten
- Müll- / Abfallentsorgung
- Telefon- / Internetanschluss

Darüber hinaus übernimmt der Mieter während der Mietdauer sämtliche ihm nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie ortsrechtlichen Satzungen obliegenden Anliegerpflichten (insbesondere Reinigungs-, Räum- und Streupflichten, Pflege- und Verkehrssicherungspflichten der angrenzenden Flächen und Wege) und verpflichtet sich, diese ordnungsgemäß, vollständig und auf eigene Kosten zu erfüllen. Dies gilt insbesondere auch für die Feuerwehrzufahrt.

Änderung des § 6 – Zahlungsfristen und -modalitäten

(1) Die Gesamtmiete für den Monat August 2026 beträgt anteilig:

Nettokaltmiete	1926,78 €
Betriebskostenpauschale	202,26 €

Zwischensumme	2.129,04 €
zzgl. gesetzl. USt. i. H. v. 19%	404,52 €
Summe	2.533,56 €

- (2) Die Gesamtmiete ab dem 01.09.2026 beträgt monatlich wie folgt:

Nettokaltmiete	5.430,00 €
Betriebskostenpauschale	570,00 €

Zwischensumme	6.000,00 €
zzgl. gesetzl. USt. i. H. v. 19%	1.140,00 €
Summe	7.140,00 €

- (3) Der vorgenannte Betrag ist ab Übergabe des Mietobjekts jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats eingehend auf folgende Bankverbindung im Voraus zu überweisen:

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages an. Der Mieter muss mit Banklaufzeiten von zwei bis drei Werktagen rechnen.

Die Mietzahlung für den Monat August ist sofort fällig, hat jedoch spätestens mit der Mietzahlung für den September 2026 zu erfolgen.

- (4) Der Mieter befindet sich bei nicht fristgerechter Zahlung nach den gesetzlichen Vorschriften automatisch in Verzug, ohne dass es einer gesonderten Mahnung bedarf. Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, den gesetzlichen Verzugszins zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.
- (5) Liegt Verzug vor, werden sämtliche Zahlungen des Mieters zunächst auf etwaige Kosten (z.B. Anwaltskosten), dann auf die Zinsen, dann auf die Betriebskosten, dann auf die Grundmiete angerechnet und zwar jeweils auf die älteste Schuld.

Änderung des § 17 – Sonstiges

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, alle erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, Konzessionen, Genehmigungen u. ä. Verwaltungsakte selbst und auf eigene Kosten einzuholen, sofern diese mit seiner Person oder seinem Betrieb zusammenhängen. Die Beschaffung dieser Genehmigungen/Erlaubnisse zählen nicht zu den vertraglichen Leistungspflichten des Vermieters. Werden die Erlaubnisse etc. aus personen- oder betriebsbezogenen Gründen versagt, kann der Mieter daraus keine Rechte gegenüber dem Vermieter herleiten. Insbesondere besteht kein Recht zur Mietminderung oder außerordentlichen Kündigung. Eine Haftung oder Gewährleistung des Vermieters ist insoweit ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung der nutzungsspezifischen Genehmigungen oder Erlaubnisse beruht auf dem baulichen Zustand des Mietobjekts.
- (2) Die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners zulässig. Dies gilt

ebenfalls im Falle eines sogenannten Change-of-control. Dritter in diesem Sinne ist nicht ein mit dem Vertragspartner verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 ff. AktG. Die entsprechende Zustimmung zum Übergang des Vertrages und damit seiner Rechte und Pflichten ist zu erteilen, wenn der Dritte die Gewähr für eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung bietet.

- (3) Bei einer Veräußerung des Eigentums an dem Mietobjekt ist die Nachhaftung des Vermieters gem. § 566 Abs. 2 S. 1 BGB ausgeschlossen.
- (4) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Regelungen des Mietverhältnisses. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags müssen schriftlich erfolgen. Das gilt auch für eine Aufhebung oder einen Verzicht auf das vorgenannte Schriftformerfordernis.
- (5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder zum Teil nichtig, ungültig, anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde nicht wirksam sein, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls sich die vorgenannte Unwirksamkeit nicht aus einem Verstoß gegen die Regelungen über die Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag gem. §§ 305 ff. BGB ergibt, verpflichten sich die Vertragspartner, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem, mit der ursprünglichen Vereinbarungen verfolgten Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.
- (6) Den Vertragspartnern sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse des §§ 578, 581, 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen eines Vertragspartners alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um der gesetzlichen Schriftformerfordernisse Genüge zu leisten und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (7) Für Streitigkeiten über Ansprüche aus diesem Rechtsverhältnis gilt der Gerichtsstand Dresden als vereinbart.
- (8) Seit 25.05.2018 gilt die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die wesentlichen Inhalte dieser Verordnung im Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis sind im Grundmietvertrag, Anlage 5 festgehalten.
- (9) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Adressänderungen unverzüglich bekanntzugeben.
- (10) Dieser Nachtrag gilt als Rechnung.
- (11) Dieser Nachtrag wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine gegengezeichnete Originalausfertigung.
- (12) Folgende Anlagen sind Bestandteil des Grundmietvertrages:
 - Anlage 1 – Lageplan
 - Anlage 2 – Gebäudegrundriss Maschinenhalle Erdgeschoss
 - Anlage 3 – Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - Anlage 4 – Unternehmereigenschaft
 - Anlage 5 – DSGVO – Information für Mietverhältnisse

Dieser Nachtrag tritt am 01.08.2026 in Kraft. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des Mietvertrages unverändert bestehen.

Dresden, den 19.08.2026

Dresden, den 20.08.2026

Vermieter:

Mieter:

Anlage 1 - Lageplan *gsa Ki*
20.08.26

Vermieter:
Mietobjekt: