

Mietvertrag

für Räume im Pionierhaus der Alten Samtweberei
Lewerentzstraße 104 in 47798 Krefeld

zwischen

Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH
Lewerentzstr. 104 in 47798 Krefeld
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Henry Beierlorzer
im Folgenden „Vermieter“ genannt

und

.....
.....
im Folgenden „Mieter“ genannt.

Präambel

Der Vermieter verantwortet das gemeinnützige Projekt „Nachbarschaft Samtweberei“. Die Grundzüge des Projektes sind in einem gemeinsamen Handlungsprogramm „Zukunft des Samtweberviertels“ der Stadt Krefeld und der hinter dem Vermieter stehenden Montag Stiftung Urbane Räume vom Oktober 2013 festgehalten worden. Danach machen sich die Partner gemeinsam auf den Weg, die Krefelder Südweststadt – und hier insbesondere das Viertel um die Alte Samtweberei – zu einem lebenswerten und lebendigen Stadtbaustein der Gesamtstadt zu entwickeln. Das Ziel ist, die Entwicklung des Samtweberviertels und die Investition in die Alte Samtweberei so miteinander zu verschränken, dass mittelfristig eine sozial, ökonomisch und städtebaulich heterogene, nach vielen Seiten offene Gemeinschaft entsteht, die keiner gesonderten Förderung durch die öffentliche Hand mehr bedarf.

In diesem Zusammenhang wird die Immobilie „Alte Samtweberei“ entwickelt und vermietet. Der Betrieb und das Management des Hauses sollen eng mit der Nachbarschafts- und Gemeinwesenarbeit für den Stadtteil verknüpft werden. Die Nutzer der Immobilie sollen sich in die soziale und kulturelle Entwicklung ihrer unmittelbaren Nachbarschaft und in das umgebende Samtweberviertel einbringen und sich für ein lebendiges Gemeinwesen engagieren. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Projekt „Halbe Miete für das Viertel“ zu.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (nachfolgend „**Pionierhaus**“ genannt) der ehemaligen Samtweberei wird auf Zeit, bis zum 31.08.2020, als Bürohaus für kreative Unternehmungen sowie für soziale Initiativen wieder in Betrieb genommen. Eine umfassende Sanierung und Umnutzung oder Modernisierung des Pionierhauses Gebäudes mit Anpassung an aktuelle Standards u.a. des Schall- und Wärmeschutz erfolgt nicht, um die Mieten für die Räume möglichst niedrig zu halten.

Das Nutzungskonzept bietet auf insgesamt fünf Ebenen mit ca. 1010 qm Netto-Mietfläche gewerblichen Einzelnutzern, Freiberuflern, Dienstleistern, Vereinen und Künstlern einfache Büroräume und sieht auch Raumangebote für Projekte und Studierende der Hochschule Niederrhein sowie Co-Working-Plätze vor.

Zur Erreichung der im Handlungsprogramm festgelegten Entwicklungsziele für das Samtweberviertel werden die Räume des „Pionierhaus“ an Mieter vermietet, die sich ihrerseits verpflichten, an der Erfüllung der Entwicklungsziele für das Samtweberviertel mitzuwirken.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Mitwirkung im Projekt „Halbe Miete für das Viertel“

Mit Abschluss dieses Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter zur Teilnahme am Projekt "Halbe Miete für das Viertel", dessen gesonderte „Spielregeln“, die die inhaltliche Ausgestaltung, Organisation und Dokumentation des Projektes näher regeln, noch vom Vermieter in Abstimmung mit dem Vermieter aufgestellt und dann Vertragsbestandteil werden.

Durch seine Teilnahme an diesem Projekt verpflichtet sich der Mieter, je Quadratmeter der Gesamtmietfläche (siehe § 2 dieses Vertrages) jährlich eine Stunde seiner Zeit, Kompetenz, Arbeitsleistung und Know-how für Projekte und Aktivitäten zur Verfügung zu stellen, die dem Gemeinwesen und der Quartiersentwicklung dienen (nachfolgenden insgesamt „**Beiträge**“ genannt).

Die Beiträge können nach Zustimmung des Vermieters eingebracht werden in Projekte, die von dem Mieter selbst oder von der Plattform Samtweberviertel entwickelt und vorgeschlagen werden. Sie sollen auf einen Bedarf im Quartier reagieren, der von der von dem Vermieter oder der „Plattform Samtweberviertel“ als solcher anerkannt wird. Die Plattform Samtweberviertel befindet sich derzeit noch in ihrem Entstehungsprozess und soll aufgebaut werden, um Bewohnerinnen und Bewohner, Vertreter von Einrichtungen und der Stadt sowie Unternehmen zu ermöglichen, auf einer Ebene zusammen kommen. Der Vermieter wird den Mieter über die diesbezüglichen Entwicklungen auf Anforderung informiert halten.

Beiträge können unter anderem Projekte sein, die sich mit der Geschichte des Samtweberviertels, der Bildungssituation von Kindern und Jugendlichen, der Lebenslage von alten Menschen im Samtweberviertel oder der internationalen und interkulturellen Begegnung beschäftigen. Denkbar sind auch Aktivitäten im öffentlichen Raum, Kunst- oder Kulturprojekte, die – z.B. in Kooperation mit der Fachhochschule Niederrhein, der BI Rund um St. Josef oder anderen – die Teilhabe der Bewohner des Samtweberviertels am kulturellen Leben stärken.

Im Jahr 2014 können 50% der Beiträge in den Betrieb des Pionierhauses selbst eingebracht werden. Ab 2015 sind mindestens 75% der Beiträge für Projekte und Aktivitäten außerhalb des Pionierhauses einzubringen.

Das Stundenkontingent des Mieters beträgt unter Zugrundelegung der Mietfläche (siehe § 2 dieses Vertrages) Stunden pro Jahr. Die Stunden werden mit 30,00 € zzgl. USt bewertet, so dass sich ein Gesamtbetrag in Höhe von € einschließlich Umsatzsteuer pro Jahr ergibt.

Innerhalb von drei Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres hat der Mieter dem Vermieter eine schriftliche Aufstellung der von ihm in dem vorangegangenen Kalenderjahr erbrachten Beiträge unter Benennung der insoweit verwandten Stunden zur Verfügung zu stellen. Über die Stunden wird von dem Vermieter dann jährlich gemeinsam mit der Nebenkostenabrechnung (siehe § 5 dieses Vertrages) eine Abrechnung erstellt. Für nicht geleistete Stunden wird im Zuge der Abrechnung eine Nachzahlung in entsprechender Höhe unter Zugrundelegung des vorgenannten Stundensatzes fällig. Mehrleistungen des Mieters im Rahmen der Beiträge, die über das von ihm geschuldete Stundenkontingent hinausgehen, erfolgen auf freiwilliger Basis und können nicht vergütet werden.

§ 2 Mieträume

Es wird auf dem Grundstück Lewerentzstraße 104 im Pionierhaus überlassen:

Raum Nr.imEG/ 1. – 4. OG

wie in der als Anlage 1 beigefügten Grundrisszeichnungen und Mietflächenübersicht des Architekturbüros Böll vom 28. März 2014 rot umrandet dargestellt (nachfolgend „**Mieträume**“ genannt).

Die Mietfläche der Mieträume beträgt..... qm. Für die gemeinschaftlich nutzbaren Räume (WC-Anlagen/ Teeküchen) wird ein Anteil von 15 % auf die Mietfläche aufgeschlagen, so dass sich eine **Gesamtmietfläche von [] qm** ergibt.

Die Infrastruktur des Pionierhauses (Außenanlagen und Erschließung) sowie Ausstattung der Mieträume sind dem Mieter bekannt und in der Anlage 2 zu diesem Vertrag im Einzelnen beschrieben. Der Mieter erkennt den in der Anlage 2 beschriebene Infrastruktur und Ausstattung hiermit ausdrücklich als vertragsgemäß und die dortigen Verpflichtungen als für ihn verbindlich an. Dem Mieter ist insoweit auch bekannt und erkennt dies ebenfalls als vertragsgemäß an, dass das Pionierhaus (i) mit einfachen Mitteln instandgesetzt und wieder in Betrieb genommen und (ii) dabei der bauliche Zustand und technische Standard des Pionierhauses nur wie er bis zur Stilllegung im Jahr 2009 angeboten wurde, wiederhergestellt werden kann und wird und das Pionierhaus daher weder modernisiert wird noch eine Standarderhöhung und/ oder -aufwertung erfährt; das Vorstehende ist auch bei der Festlegung der Miete (§ 5 dieses Vertrages) gesondert berücksichtigt worden.

§ 3 Nutzungszweck und Konkurrenzschutz

1. Die Überlassung der Mieträume erfolgt ausschließlich zum Betrieb eines Büros/Ateliers für (nachfolgend „**Nutzungszweck**“ genannt). Der Mieter übernimmt für die Mieträume eine Betriebspflicht für im Regelfall mindestens 3 Tage pro Woche und wird die Mieträume während der gesamten Mietdauer entsprechend des Nutzungszwecks nutzen.
2. Die Mieträume dürfen nur zu dem Nutzungszweck genutzt werden.
3. Sofern und soweit der Geschäftsbetrieb des Mieters abweichende oder höhere Anforderungen an die Mieträume stellt, als bei Vertragsabschluss vorhanden, hat der Mieter die Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Anforderungen auf eigene Rechnung und eigenes Risiko zu schaffen. Auf § 13.1 dieses Vertrages wird verwiesen. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
4. Sofern und soweit wegen der Eigenart des Geschäftsbetriebes des Mieters eine besondere Genehmigung erforderlich ist, ist diese von dem Mieter selbst auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen bzw. aufrechtzuerhalten.
5. Eine Änderung des Nutzungszweckes ist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig, die dieser nur aus sachlichem Grund verweigern darf. Etwaige Zustimmungserklärungen des Vermieters werden stets vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, die der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen hat. Die Parteien werden eine Änderung des Nutzungszwecks unverzüglich auf das Verlangen einer der Parteien in einem der gesetzlichen Schriftform genügenden Nachtrag zu diesem Vertrag niederlegen.
6. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenzschutz.

§ 4 Vertragsdauer, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am (nachfolgend „Mietbeginn“ genannt) und endet am 31. August 2020, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dennoch ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag während der vorgenannten Festlaufzeit jeweils bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats zu kündigen.
2. Die Übergabe erfolgt mit dem Mietbeginn durch eine Begehung der Mieträume. Über die Übergabe wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt, in dem etwaig noch zu erledigende Mängelbeseitigungsarbeiten vollständig aufzuführen sind.
3. Vermieter und Mieter können das Mietverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Vermieter ist hierzu insbesondere berechtigt, wenn der Mieter mit Zahlungen in Höhe von mehr als einer Monatsmiete bei zwei aufeinander folgenden Terminen oder unabhängig von der zeitlichen Abfolge mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist oder trotz einer schriftlichen Abmahnung seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Maßgeblich für die Wirksamkeit der Kündigung ist deren Zugang beim Erklärungsempfänger.

§ 5 Miete und Nebenkosten

1. Monatliche Grundmiete und Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von brutto insgesamt € sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen **Konto mit der IBAN ... bei der Volksbank Krefeld (BIC ...)** zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Betrages an.

Die monatliche Grundmiete errechnet sich wie folgt:

Die monatliche Grundmiete für die Mieträume beträgt pro qm 3,00 € zzgl. USt. (derzeit 7%) und somit 3,21 €/ pro Monat/ pro qm Mietfläche brutto.

Die monatliche Grundmiete für die Mieträume beträgt für die Mieträume somit brutto einschließlich gültiger USt (derzeit 7%) ... € (= ... qm x 3,21 €).

Die Nebenkostenvorauszahlung errechnet sich wie folgt:

Für die Kosten von Heizung und Stromverbrauch, sowie für die nachfolgend benannten Nebenkosten zahlt der Mieter eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 4,50 €/qm Mietfläche zzgl. gültiger USt (derzeit 7 %). Dies entspricht brutto 4,81 €/qm Mietfläche einschließlich gültiger USt (derzeit 7 %)

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung für die Mieträume beträgt für die Mieträume somit brutto einschließlich gültiger USt (derzeit 7%) ... € (= ... qm x 4,81 €).

2. Die Nebenkosten umfassen sämtliche in der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung enthaltenen Kosten.

Die durch zentrale Messung für das gesamte Gebäude ermittelten Heizkosten sowie die Nebenkosten werden von dem Mieter gleichmäßig im Verhältnis der Größe seiner Mieträume zur Gesamtmietfläche des Pionierhauses getragen. Die Erfassung des Stromverbrauchs erfolgt verbrauchsabhängig auf Basis der Messung raumweiser nicht geeichter Stromzähler zur internen Verbrauchsmessung pro Mieter; der Vermieter stellt sicher, dass die Hauptstromzähler des Pionierhauses ordnungsgemäß geeicht sind. Kosten für die Telekommunikation sowie Kabelfernsehen/Rundfunkempfang sowie weitere mieterbezogene Abgaben oder Gebühren trägt der Mieter unmittelbar selbst und kümmert sich auch auf seine Kosten um die Anmeldung von Geräten jede Art. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Nebenkosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu, können diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an nach Maßgabe dieses Vertrages umgelegt werden.

Der Vermieter ist jederzeit - und zwar auch mit Wirkung für die jeweils laufende Abrechnungsperiode - berechtigt, für die Nebenkosten (im Ganzen oder für einzelne Kostenarten) einen neuen Verteilungsmaßstab und/ oder einen neuen Abrechnungsmodus nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB und unter angemessener Berücksichtigung der Interessen des Mieters zu bestimmen.

3. Die Abrechnung der Heizkosten, der Stromkosten und der Nebenkosten, die während eines Abrechnungszeitraumes (01.01. bis 31.12.) angefallen sind erfolgt bis zum 31.12. des Folgejahres gegenüber dem Mieter. Der Vermieter kann durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter den Abrechnungszeitraum verändern.
Erhöhen sich die Strom- und/ oder die Nebenkosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Nebenkosten von dem Mieter zu verlangen. Nachzahlungen bzw. Gutschriften sind innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter auszugleichen. Mit Ablauf von drei Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz schriftlich in der Abrechnung hingewiesen und der Mieter die verspätete Geltendmachung der Einwendungen zu vertreten hat. Der Vermieter gewährt dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.

Auch wenn das Mietverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes endet, erfolgt die Abrechnung gegenüber dem Mieter und die zeitanteilige Kostenverteilung erst mit der nächsten Abrechnung.

4. Der Mieter garantiert, dass er die Mieträume ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.
Sofern sich die Geschäftstätigkeit des Mieters dergestalt ändert, dass der Mieter nicht mehr zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder der Mieter irrtümlich davon ausgegangen war, dass er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, hat er dies dem Vermieter unverzüglich – bei nachträglicher Kenntnis auch mit Wirkung für die Vergangenheit – mitzuteilen.

§ 6 Betreten der Mieträume

Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Besichtigung der Mieträume zu angemessener Geschäftszeit des Mieters nach vorheriger Anmeldung frei. In Gefahrenfällen ist dem Vermieter jederzeitiger Zutritt zu gewähren.

§ 7 Versicherungen

Der Vermieter ist insbesondere, aber nicht abschließend, gegen Risiken aus Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert. Hieraus anfallende Prämien trägt der Mieter anteilig als Nebenkosten gemäß § 5.2 dieses Vertrages. Nicht versichert von dem Vermieter sind mieterseits in die Mieträume eingebrachte oder sich außerhalb der Mieträume befindliche, mieterseitige Gegenstände. Es obliegt dem Mieter, diese zu versichern. Der Mieter sorgt für eine ausreichende persönliche Haftpflichtversicherung beziehungsweise für eine Betriebshaftpflichtversicherung, die Beschädigungen der Mieträume und des Hauses, sowie von eingebrachten Gegenständen, Maschinen oder Betriebsmittel ausgehende Gefahren absichert.

§ 8 Untervermietung

1. Untervermietungen sind mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern. Der Vermieter stimmt einer Untervermietung an Dritte im Rahmen des Nutzungszwecks hiermit bereits ausdrücklich zu. Eine solche Untervermietung ist dem Vermieter allerdings zu Informationszwecken unverzüglich von dem Mieter anzuzeigen.

2. Die erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten des Mieters vorlägen.
3. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
4. Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung darf außerdem nur an Dritte erfolgen, die die Mieträume ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Diesbezüglich sind dem Vermieter von dem Mieter die notwendigen Erklärungen des Untermieters gemäß § 5.4 dieses Vertrages unaufgefordert und fristgerecht einzureichen.
Die Vertragsparteien vereinbaren weiterhin, dass die Erklärungen und Voraussetzungen hierfür auch anzuwenden sind, wenn der Untermieter wiederum untervermieten sollte, so dass letztlich der jeweilige Nutzer der Mieträume die vorgenannten Voraussetzungen zu erfüllen hat und erforderlichen Erklärungen abgibt und diese an den Vermieter weitergereicht werden. Der Mieter wird zur Sicherstellung dieser Ansprüche gleichlautende mietvertragliche Vereinbarungen mit dem Untermieter treffen. Sollte der Mieter und/ oder der Untermieter gegen vorstehende Verpflichtungen verstoßen, hat der Mieter dem Vermieter alle hierdurch verursachten Schäden zu ersetzen.
5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter diesen Mietvertrag fristlos kündigen.

§ 9 Schlüssel

1. Der Mieter erhält bei Mietbeginn die erforderliche Anzahl an Schlüsseln zum Eingang, zum Foyer und zu den Treppenhaustüren des Pionierhauses. Nachschlüssel dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters gefertigt werden. Alle Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schließanlagen auf Kosten des Mieters auszutauschen.
2. Jeder von dem Mieter zu vertretende Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Bei Verlust eines Schlüssels für eine Schließanlage kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen, sofern und soweit nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels/ der verlorenen Codekarte ausgeschlossen ist und der komplette Austausch der Anlage deshalb nicht erforderlich ist.
3. Die einzelnen Außentüren der Mieträume selbst werden vom Mieter mit Mietbeginn auf seine Kosten mit ordnungsgemäßen Schließanlagen ausgestattet. Der Vermieter übernimmt daher keine Haftung für den Einbruch- und/ oder Diebstahlschutz der Mieträume durch Schließanlagen.

§ 10 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Haftung

1. Eine Minderung der Miete ist nur bei einer erheblichen Minderung der Gebrauchsfähigkeit und auch nur dann zulässig, wenn das Recht zur Minderung vom Vermieter anerkannt oder dem Grunde und der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist. Im Übrigen wird der Mieter auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen, um so ggfs. zu Unrecht geleistete Mietzahlungen vom Vermieter zurückzuerlangen.
2. Aufrechnungen gegenüber der Miete und den Nebenkostenvorauszahlungen durch den Mieter sind nur zulässig, sofern die Gegenforderung des Mieters unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist.

3. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängeln an den Mieträumen oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels (§ 536a Abs. 1 BGB) ist ausgeschlossen. §§ 10.1 bis 10.3 dieses Vertrages bleiben unberührt.
4. Schadenersatzansprüche des Mieters wegen von dem Vermieter nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen des Gebrauchs der Mieträume, der Zugänge des Pionierhauses oder des Grundstücks sind ausgeschlossen. Minderungsansprüche wegen solcher Umstände stehen dem Mieter nur zu, falls diese Umstände mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebes des Mieters verbunden sind oder sie den Gebrauch der Mieträume ganz oder zu einem erheblichen Teil ausschließen. Der Vermieter wird sich bemühen, auf die Beseitigung ihm schriftlich bekannt gegebener Immissionen oder Störungen hinzuwirken. § 10.1 bis 10.3 dieses Vertrages bleiben unberührt.
5. Die Ausschlüsse der Haftung des Vermieters auf Schadensersatz nach §§ 3.4, 9.3, 10.3, 10.4, 13.4 und 17.1 dieses Vertrages gelten nicht (i) sofern und soweit der Vermieter eine Pflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt bzw. einen Mangel der Mieträume vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat, (ii) sofern und soweit einer der gesetzlichen Vertreter des Vermieters eine Pflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt bzw. einen Mangel der Mieträume vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat, (iii) sofern und soweit ein Erfüllungsgehilfen eine Pflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt bzw. einen Mangel der Mieträume vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat sowie (iv) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit infolge einer Pflichtverletzung oder solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter vertrauen darf. Die Parteien stellen klar, dass das Vorstehende unter diesem § 10.5 nicht für die anfängliche Garantiehaftung des Vermieters nach § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB gilt, diese ist vollumfänglich ausgeschlossen.
6. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn selbst, seine Angehörigen oder Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden oder andere zu ihm in Beziehung stehende Personen an den Mieträumen, dem Grundstück oder am Pionierhaus verursacht werden. Er haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung oder durch unzureichende Pflege und Wartung, insbesondere von technischen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, entstehen, sofern und soweit ihn, einen seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen jeweils ein Verschulden trifft.
7. Dem Mieter ist bekannt, dass es in den Mieträumen in Abhängigkeit von den jeweiligen Außentemperaturen und ungeachtet der Einhaltung der baulichen Regeln der Technik und der Anforderungen des baulichen Wärmeschutzes nach DIN 4108-2 Abschnitt 2. auch für längere Zeit zu Innenraumtemperaturen von über 26 Grad Celsius kommen kann. Dieser Umstand wurde bei der Festlegung der Miete (§ 5 dieses Vertrages) angemessen berücksichtigt, so dass allein der Mieter das Risiko sommerlicher Wärmeentwicklung trägt. Der Mieter verzichtet deshalb auf die Geltendmachung von Ansprüchen wegen einer etwaigen Aufheizung der Mieträume gegenüber dem dies annehmenden Vermieter gleich aus welchem Rechtsgrund.

§ 11 Schönheitsreparaturen und Instandhaltung / Nutzung der Mieträume

1. Die Vornahme der Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume ist allein Verpflichtung des Mieters. Dem Mieter obliegen auch sämtliche Instandhaltungsarbeiten innerhalb der Mieträume, die erforderlich sind, um die betreffenden Teile der Mieträume in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten; dies gilt allerdings nur sofern und soweit diese Arbeiten auf seinen Mietgebrauch zurückzuführen sind. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben sowie Türen in den Mieträumen auf eigene Kosten zu ersetzen sofern und soweit er den Glasbruch zu vertreten hat.
2. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter in dessen Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen,

welche am Pionierhaus, dem Grundstück oder den anderen Mietern des Pionierhauses durch die Überschwemmung entstehen.

3. Wenn der Mieter einen Schaden an den Mieträumen feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter dem Vermieter gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet.
4. Eine nachhaltige Belästigung der anderen Mieter des Pionierhauses durch Geräusche, Erschütterungen, Geruch und dergleichen darf durch die Benutzungsart der Mieträume nicht eintreten.

§ 12 Verkehrssicherungspflicht/ Brandschutzbestimmungen

1. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die Mieträume. Über die ihm darüber hinaus bekannt werdenden Gefahren für die Verkehrssicherheit der zum Pionierhaus gehörenden weiteren Flächen sowie sonstigen zu diesem Haus gehörenden Anlagen und Einrichtungen hat er den Vermieter sofort zu informieren.
2. Der Mieter hat innerhalb der Mieträume für ungehindert nutzbare Fluchtwege in ausreichender Breite zu sorgen. Die Notausgänge sind freizuhalten. Sämtliche gültigen Brandschutzbestimmungen sind von dem Mieter zu beachten.

§ 13 Um- und Einbauten durch den Mieter/ Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Will der Mieter Um- oder Einbauten für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf. Für etwa bei Um- und/ oder Einbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet allein der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter erteilt bereits hiermit seine Zustimmung zu den folgenden Um- und Einbauten:
 - Putzen, Spachteln, Anstrich oder Tapezieren der Wände und Decken der Mieträume,
 - Entfernung oder Erneuerung von Deckenbekleidungen
 - Aufbereiten vorhandener Oberböden oder klebefreie Überdeckung der Bodenbeläge
 - Installation von Schließanlagen an den Außentüren der Mieträume
 Für die fachgerechte Lackierung von Einbauschränken, Regalen, Heizkörperverkleidungen und Fenstern ist mit dem Vermieter das Farbkonzept abzustimmen.
-

Das Nachstehende in diesem Absatz gilt nur für Mieträume im Dachgeschoss: Die Parteien sind sich allerdings einig, dass die Teppichbodenbeläge in den Mieträumen des Dachgeschoss nicht von dem Mieter entfernt werden dürfen. Diese dürfen durch den Mieter nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters mit einem anderen Belag überdeckt werden.

2. Der Vermieter wird im Einzelfall nach billigem Ermessen gemäß § 315 Abs. 1 BGB und unter angemessener Berücksichtigung der Interessen des Mieters entscheiden, ob der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die auf seine Kosten vorgenommenen Um- und Einbauten gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Zeitwerts zurücklassen kann oder der Mieter den ursprünglichen Zustand, der bei Übergabe der Mieträume vorhanden war, auf seine, des Mieters, Kosten wiederherstellt. Übernimmt der Vermieter die Um- und Einbauten und kommt eine Einigung über die Höhe des Zeitwertes nicht zustande, ist dieser Zeitwert von dem Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln, den die für die Mieträume zuständige Industrie- und Handelskammer auf Antrag einer Partei zu benennen hat. Die Kosten des Schiedsgutachters werden von den Parteien in entsprechender Anwendung der §§ 91 ff. ZPO getragen.
3. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter können in den Mieträumen ohne Zustimmung des Mieters durchgeführt werden, falls diese zur Erhaltung oder zum Betrieb des Pionierhauses oder der Mieträume, der Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder zur Erfüllung von behördlichen Auflagen notwendig werden.
Dasselbe gilt für Veränderungen und Ausbesserungen, die zwar nicht notwendig sind, die aber der Modernisierung des Hauses dienen, soweit die Veränderungen und Ausbesserungen keine unzumutbare Härte für den Mieter bedeuten.
Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
Die Ausführung von Maßnahmen gemäß diesem § 13.3 ist rechtzeitig vorher mit dem Mieter abzustimmen. Der Beginn der Arbeiten ist - außer bei Gefahr im Verzug - dem Mieter rechtzeitig vorher anzukündigen.
4. Wegen Maßnahmen gemäß § 13.3. dieses Vertrages stehen dem Mieter Ansprüche, insbesondere Minderungsansprüche, nur insoweit zu, als sie mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des Mieters verbunden sind oder den Gebrauch der Mieträume ganz oder zu einem erheblichen Teil ausschließen.
Schadensersatzansprüche stehen dem Mieter nicht zu.
5. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 555e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.

§ 14 Abstellen/ Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen/ Beseitigung von Verunreinigungen

1. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dergleichen) gelagert oder dauerhaft abgestellt werden.
2. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur auf den von dem Vermieter angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden.
3. Werden durch Verhalten des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen des Pionierhauses und/ oder des Grundstücks verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

§ 15 Außenreklame und Gestaltung

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, an der Außenfront oder dem Dach des Pionierhauses oder an anderer Stelle auf dem Grundstück Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten o. ä. aufzustellen und/ oder anzubringen. Zulässig sind allein Folienbeschriftungen an den Fenstern/Fenstertüren der Mieträume, die der Mieter dort auf seine Kosten anbringen darf.
2. Weiter darf der Mieter ein Firmenschild im Inneren des Pionierhauses anbringen. Für dieses Schild wird dem Mieter im Hauseingang/ Foyer des Pionierhauses sowie in dem Stockwerk in dem sich seine Mieträume befinden, jeweils ein Platz von dem Vermieter angewiesen. Der Mieter trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung sowie der Demontage verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Der Mieter hat das von ihm installierten Firmenschild auch dann selbst zu warten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern, wenn es mit dem Pionierhaus dauerhaft fest verbunden ist. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Firmenschild und die Folienbeschriftungen auf seine Kosten zu beseitigen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung von Staubschatten.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt zu übergeben.
2. Den Vermieter trifft keine Aufbewahrungspflicht für die von dem Mieter in den Mieträumen bei Rückgabe zurückgelassenen Sachen. Der Vermieter ist berechtigt, die zurückgelassenen Sachen nach einmaliger schriftlicher Ankündigung an die zuletzt bekannte Anschrift des Mieters auf Kosten des Mieters aus den Mieträumen zu entfernen und/ oder, soweit es sich nicht erkennbar um Wertgegenstände handelt, der Vernichtung zuzuführen.
3. Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch der Mieträume fort setzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 17 Besondere Vereinbarungen zu den Mieträumen

1. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass alle elektrischen Anlagen, Computer, Server und sonstige Geräte mit ausreichendem Blitzschutz versehen werden. Eine Haftung des Vermieters für Überspannungsschäden im Falle eines Blitzeinschlages besteht nicht.
3. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch die Umstellung von Stadt- auf Erdgas oder der Stromart und/ oder -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
4. Vor Aufstellung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschränke usw.) oder sonstiger übermäßiger Lasten in den Mieträumen hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschoßdecken der Mieträume bei dem Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden. Wird sie doch überschritten, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, den Vermieter von etwa deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter frei zu stellen.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, Sonderabfälle oder betrieblich bedingte Abfälle (z.B. Kartonagen, Kunststoffverpackungen) im Hausmüll zu entsorgen. Er hat diese Abfälle eigenverantwortlich zu entsorgen.
6. Der Mieter erklärt, dass er zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages keine genehmigungspflichtigen Gefahrstoffe und Arbeitsmittel verwendet. Sofern der Mieter in Zukunft mit Stoffen umgeht, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden (z.B. Stoffe, die giftig, gesundheitsschädlich, brandfördernd, entzündlich, explosionsgefährlich, reizend, ätzend, krebserregend, wassergefährlich sind), ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Bestätigung seines Versicherers für den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer dem Umgang mit diesen Stoffen einschließenden angemessenen Haftpflichtversicherung vorzulegen.

Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen freizustellen.

Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe (einschließlich deren Aufbewahrung/ Lagerung) verursacht werden.

7. **Das Nachstehende in diesem Absatz gilt nur für Mieträume im Dachgeschoss:** Der Mieter gewährt dem Vermieter und seinen Gästen zu den üblichen Geschäftszeiten Zugang zu seinen Mieträumen im Dachgeschoss, um durch diesen Zugang zu den exklusiv durch den Vermieter zu nutzenden Außenbalkonen zu erhalten.

§ 18 Hausordnung

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Dritte sind berechtigt, nach billigem Ermessen gemäß § 315 Abs. 1 BGB und unter angemessener Berücksichtigung der Interessen des Mieters eine Hausordnung sowie Benutzungsanordnungen sowohl für die Mieträume als auch das gesamte Pionierhaus zu erlassen und den Inhalt nach billigem Ermessen gemäß § 315 Abs. 1 BGB und unter angemessener Berücksichtigung der Interessen des Mieters zu bestimmen; der Mieter ist insoweit verpflichtet, auf Anforderung des Vermieters einen Nachtrag zum Mietvertrag abzuschließen durch den eine Hausordnung und/ oder Benutzungsanordnungen Gegenstand dieses Vertrages wird/ werden.

§ 19 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter haften für die Verpflichtungen aus dem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Personen als Mieter ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen, insbesondere zur Entgegennahme einer Kündigung des Vertragsverhältnisses. Diese Vollmacht ist nur aus wichtigem Grund widerruflich.

§ 20 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Krefeld.

§ 21 Schriftform/ Salvatorische Klausel

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen solcher Klauseln des Vertrages, die nicht dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterfallen, sowie alle im Zusammenhang mit der Durchführung und Beendigung dieses Mietverhältnisses stehenden Willenserklärungen bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder Teile von einzelnen Bestimmungen aus anderen Gründen als solchen des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden oder enthält dieser Vertrag Lücken, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Vertragsparteien diejenigen wirksamen Bestimmungen vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen; auf Verlangen einer Vertragspartei haben die Beteiligten die zu ersetzende Regelung unter Beachtung einschlägiger Formvorschriften zu bestätigen und zu fixieren. Im Falle von Lücken sollen diejenigen Bestimmungen vereinbart werden, die dem entsprechen, was nach dem Sinn und Zweck des Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, wenn diese Lücken von vornherein erkannt worden wären.
4. Dieser Vertrag ist doppelt gleichlautend ausgefertigt. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, ein Vertragsexemplar erhalten zu haben.

§ 22 Datenerfassung

Die personenbezogenen Daten (z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, Bankverbindung) des Mieters werden von dem Vermieter nur gemäß den Bestimmungen des deutschen Datenschutzrechts erhoben, verarbeitet und genutzt.

Im Übrigen werden ohne ausdrückliche Einwilligung oder ohne gesetzliche Grundlage die personenbezogenen Daten des Mieters nicht an außerhalb der Vertragsabwicklung stehende Dritte weitergegeben. Nach vollständiger Vertragsabwicklung werden die personenbezogenen Daten des Mieters für die weitere Verwendung gesperrt. Nach Ablauf der steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungsfristen, die für den Vermieter gelten, werden diese Daten gelöscht, sofern und soweit der Mieter nicht ausdrücklich in die weitere Verarbeitung und Nutzung eingewilligt hat.

§ 23 Anlagen

- Anlage 1: Grundrisszeichnungen und Mietflächenübersicht des Architekturbüros Böll vom 28. März 2014
- Anlage 2: Beschreibung der Infrastruktur des Pionierhauses (Außenanlagen und Erschließung) sowie der Ausstattung der Mieträume

Der Mieter hält sich an sein durch Unterzeichnung des vorstehenden Mietvertrages abgegebenes Angebot zum Abschluss dieses Mietvertrages bis zum Ablauf von 30 Kalendertagen ab dem Datum seiner Unterschrift gebunden (Annahmefrist). Die Annahmefrist ist gewahrt, wenn der von dem Vermieter gegengezeichnete Mietvertrag (Annahmeerklärung) innerhalb dieser Frist durch den Vermieter unterzeichnet wird und dem Mieter per Post oder per Boten zugeht. Als Nachweis hierfür dient der Einschreibenrückschein des Vermieters oder der Zustellnachweis des Boten.

Krefeld, den

Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Henry Beierlorzer

..., den

Mieter vertreten durch ...

Anlage 3

Infrastruktur des Pionierhauses (Außenanlagen und Erschließung)/ Ausstattung der Mieträume

Elektroinstallation & Licht & Telekommunikation

Neue Elektroinstallation unter Nutzung der vorhandenen Kabelkanäle; Unterverteilung über geeichten Hauptstromzähler je Etage unter Verwendung, nicht geeichter Stromzähler zur internen Verbrauchsmessung je Mieter, wird mit 2 Zuleitungen (16 Amp) angebunden; Ausstattung mit Dosen und Schaltern für Büronutzung - keine Großverbraucher (z.B. Elektoradiatoren); Leuchten werden, sofern vorhanden, in den Mieträumen wieder instandgesetzt - ansonsten ist Beleuchtung Mieterangelegenheit; Leuchten in den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Räumen werden bauseits sichergestellt; Leerrohre für mieter eigene Netzwerkanbindung und Medientechnik; Telefonverkabelung und Anbindung der einzelnen Büroräume

Heizung und Wärmeschutz

Anschluss der vorhandenen Heizkörper und Wärmeverteilungen an eine neue Gas-Brennwert-Kesselanlage; teilweise Ausstattung mit Thermostatventilen - nicht durchgängig; rechnerische Auslegung von Heizleistung und Wärmebedarf auf 20 Grad; keine individuelle Wärmemengenzähler - Abrechnung über qm Mietfläche; keine zusätzlichen Maßnahmen des baulichen Wärmeschutz (Fenster/Türen/ Außenwände).

Die Sammelheizungsanlage wird in der Zeit vom 1. September bis 30. April in Betrieb gehalten. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn während der geschäftsüblichen Zeiten die Innentemperatur in den Büroräumen unter 20 Grad Celsius sinkt.

WC-Anlagen/ Wasserversorgung

Nutzung der vorhandenen Räume mit Fliesenspiegel und Rohrleitungen, neue Keramik und Armaturen sowie Ausstattung der WC-Anlagen in den einzelnen Etagen (Ausnahme - keine eigene WC-Anlage im 1.OG); Neue Kaltwasser- und Abwasseranschlüsse in den gemeinschaftlich nutzbaren Teeküchen, bzw. Meetingräumen in jeder Etage; Keine separate Warmwasserversorgung und Warmwasser-Bereitung in WC und Teeküchen

Brandschutz

Neue Rauchschutztüren zum äußeren Treppenhaus, das auch 1. Fluchtweg ist; Erneuerung der Rettungsfenster auf der Ostseite in den Teeküchen als Anleitemöglichkeit für die Feuerwehr und 2. Fluchtweg; funkvernetzte Rauchwarnmelder in allen Räumen; Feuerlöscher je Etage; Beleuchtung der Rettungswege und Sicherheitsbeleuchtung; Ertüchtigung einzelner Verglasungen und Tüрдichtungen nach Brandschutzgutachten

Entrümpelung und Baureinigung

Das gesamte Pionierhaus und der Hof werden entrümpelt und die einzelnen Räume werden freigeräumt. Sofern möglich bleiben alle Einbauschränke, Schrankwände und ausgewählte wiederverwendbare Regale in den einzelnen Mieträumen erhalten. Bodenbeläge verbleiben in den Räumen.

Wände, Decken und Böden

Herrichtung aller Gemeinschaftsflächen wie Eingangsfoyer, Flure, Treppenhaus, innerer Treppenraum, WC und Teeküchen sowie gemeinschaftliche Meetingräume - Farbkonzept

und malerseitige Herrichtung, Reparatur von Türen und Fenstern sowie Glaserarbeiten, Beleuchtung und Lichtkonzept.

Türen und Schließsystem

Sprechanlage und zentraler Türschließer etagenweise; Mieträume werden von den Mietern selbst mit Schließzylindern gesichert.

Aufzüge und barrierearme Erschließung

Die vorhandenen Aufzüge werden nicht in Betrieb genommen. Das Gebäude kann nur im Erdgeschoss barrierearm erschlossen werden.

Außenanlagen und Erschließung

- Zugang zum Pionierhaus über den ursprünglichen Gebäudeeingang Lewerentzstr. 104. Die Tordurchfahrt bleibt bis zur Herrichtung des Innenhofes bzw. Nutzbarmachung der Sheds geschlossen.
- Öffnung des Hoftores zwischen Lewerentzstr. 104/102 als Anlieferzufahrt und Rettungsweg für die Feuerwehr.
- Der Hofbereich wird mit Bauzäunen gegenüber den noch nicht entwickelten Hallen und Innenhof abgegrenzt.
- Entrümpelung, Freiräumen und Freischneiden der Flächen.
- Angebot von ca. 10 Stellplätzen für Mieter und Gäste des Pionierhauses, die nicht einzelnen Mietern zugewiesen werden. Sie sind nicht Mietgegenstand.
- Keine PKW-Stellplätze unter dem Gebäude. Nutzung für Fahrradstellplätze, Abstellräume und/oder "Loggia/Freisitz" für die Mieter möglich.