

Mietvertrag

**über das Otto-Dix-Haus
in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Otto-Dix-Weg 6**

zwischen

dem Otto-Dix-Haus Stiftung e.V.,
78343 Gaienhofen, Im Kohlarten 1,

vertreten durch Herrn Landrat Frank Hämmerle und
Frau Bürgermeisterin Dr. Susanne Eisenmann

- nachfolgend auch "**Vermieter**" genannt -

und

der Stiftung Kunstmuseum Stuttgart gGmbH,
70173 Stuttgart, Kleiner Schloßplatz 13,

vertreten durch Frau Dr. Ulrike Groos

- nachfolgend auch "**Mieter**" genannt -

- Vermieter und Mieter werden nachfolgend gemeinsam
auch "**Vertragsparteien**" genannt -

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkung	3
II. Mietvertrag	3
§ 1 Mietgegenstand	3
§ 2 Mietzweck, Nutzung.....	4
§ 3 Mietbeginn, Mietdauer	4
§ 4 Miete, Wertsicherung, Umsatzsteuroption.....	5
§ 5 Nebenkosten	7
§ 6 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen.....	8
§ 7 Hinweiseinrichtungen, Sponsoring.....	10
§ 8 Bauliche Veränderungen	10
§ 9 Nutzung durch den Vermieter, Mitwirkung beim Betrieb.....	11
§ 10 Versicherungen	11
§ 11 Untervermietung	12
§ 12 Kündigung	12
§ 13 Haftung des Vermieters	13
§ 14 Betreten des Mietgegenstands	14
§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses	14
§ 16 Gremienvorbehalt	14
§ 17 Schlussbestimmungen.....	15

10

I. Vorbemerkung

Der Vermieter ist Eigentümer des ehemaligen Wohnhauses und Ateliers des Künstlers Otto Dix sowie des zugehörigen Grundstücks in Gaienhofen-Hemmenhofen (nachfolgend „Otto-Dix-Haus“ genannt). Das Kunstmuseum Stuttgart verfügt über eine weltweit bedeutende Sammlung von Werken von Otto Dix.

Das Otto-Dix-Haus soll dauerhaft als Ausstellungs- und Dokumentationsstätte für das Leben und Schaffen von Otto Dix für die Allgemeinheit erhalten werden. Der Vermieter vermietet zu diesem Zweck nach Durchführung verschiedener Umbau- und Renovierungsarbeiten das Otto-Dix-Haus an den Mieter, der darin eine Außenstelle des Kunstmuseums Stuttgart betreiben wird.

II. Mietvertrag

§ 1

Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter das Grundstück Otto-Dix-Weg 6 in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Flurstück 1780 der Gemarkung Hemmenhofen, im Grundbuch eingetragen mit einer Größe von 3.812 Quadratmetern, nebst sämtlichen aufstehenden Gebäuden. Außerdem wird dem Mieter das Zubehör von Grundstück und Gebäuden zur Nutzung überlassen, insbesondere die im Eigentum des Vermieters stehenden Einrichtungsgegenstände und Ausstellungsstücke, die in der **Anlage 1** zu diesem Mietvertrag verzeichnet sind.

Das vermietete Grundstück, die aufstehenden Gebäude und das Zubehör werden nachfolgend gemeinsam auch "**der Mietgegenstand**" genannt.

Die vorstehend genannten Angaben zur Größe des Mietgegenstands dienen lediglich der Information. Sie stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Etwai-ge Abweichungen der tatsächlichen Größe um weniger als 10 % begründen keine Ansprüche des Mieters.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei Unterzeichnung dieses Mietvertrags die **Anlage 1** noch nicht abschließend abgestimmt wurde und dass sich daher noch Änderungen ergeben können, auch hinsichtlich des in § 6 Absatz 5 in Bezug genommenen Inhalts der Anlage. Falls es zu solchen Änderungen kommt, wird die endgültige Fassung der **Anlage 1** im Wege eines förmlichen Nachtrags zu diesem Mietvertrag genommen.

- (2) Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand des Mietgegenstands bekannt. Der Vermieter wird den Mietgegenstand bis zum Mietbeginn unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben sanieren und renovieren. Der Zustand bei Miet-

beginn ist durch ein Übergabeprotokoll zu dokumentieren, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Für in dem Protokoll eventuell festgehaltene Mängel gelten die gesetzlichen Vorschriften. Das Protokoll soll jedoch keine Ausschlusswirkung entfalten.

§ 2

Mietzweck, Nutzung

- (1) Der Mietgegenstand wird zur Nutzung als Ausstellungs-, Forschungs- und Dokumentationsstätte zum Leben und Schaffen von Otto Dix und seinem künstlerischen Umfeld vermietet. Begleiteinrichtungen, wie ein Café, ein Kiosk und ein Museumsshop, sind zulässig.
- (2) Der Mieter wird den Mietgegenstand während der Laufzeit des Mietvertrags jährlich mindestens in der Zeit vom 3. Samstag im März bis 15. Oktober zu üblichen Öffnungszeiten für die Allgemeinheit zugänglich halten. Ruhetage sind auch während dieser Zeit zulässig. Der Mieter darf den Mietgegenstand auch außerhalb dieser Zeit nutzen. Für den Zutritt zum Mietgegenstand kann der Mieter Eintrittsgelder erheben.
- (3) Der Mietgegenstand wird zum Zeitpunkt des Mietbeginns die vom Vermieter geschuldeten Anforderungen für den Betrieb des Mieters im Rahmen des in Absatz 1 genannten Mietzwecks im üblichen Umfang erfüllen. Alle darüber hinausgehenden behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen, insbesondere solche, die mit der Nutzung durch den Mieter in Verbindung stehen - auch soweit diese erst nach Mietbeginn erforderlich werden - hat der Mieter selbst, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen.
- (4) Der Mieter hat bei der Nutzung des Mietgegenstands sämtliche ihm bekannten, von der zuständigen Behörde gemachten denkmalpflegerischen Vorgaben einzuhalten. Insbesondere ist der Mietgegenstand jährlich am "Tag des offenen Denkmals" für die Allgemeinheit zu öffnen.

§ 3

Mietbeginn, Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 14. Juni 2013. Der Mieter ist bereits in einem Zeitraum von acht Wochen vor Mietbeginn berechtigt, den Mietgegenstand zu nutzen und zu betreten, insbesondere um den Mietgegenstand für die künftige Nutzung einzurichten. Dem Mieter ist bekannt, dass bis zum Beginn des Mietverhältnisses noch Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in dem Mietgegenstand stattfinden, insbesondere auch der Innenausbau. Der Mieter wird diese Arbeiten nicht stören.

2

- (2) Das Mietverhältnis wird für eine Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab dem auf den Mietbeginn folgenden Monatsersten, fest abgeschlossen ("Festmietzeit"). Die Festmietzeit endet also am 30. Juni 2033.
- (3) Der Mieter erhält ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Festmietzeit um jeweils weitere fünf Jahre. Die Verlängerungsoption gilt jeweils als ausgeübt, wenn der Mieter dem Vermieter nicht spätestens vierundzwanzig Monate vor Ablauf der Festmietzeit bzw. des ersten Verlängerungszeitraums schriftlich mitteilt, dass er auf die Verlängerungsoption verzichtet. Der Vermieter wird dem Mieter den Zugang einer solchen Mitteilung unverzüglich schriftlich bestätigen.
- (4) Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich die Laufzeit des Mietverhältnisses jeweils um weitere zwölf Monate, wenn das Mietverhältnis nicht mit einer Frist von zwölf Monaten vor Ablauf der Festmietzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums von einer Vertragspartei schriftlich gekündigt wird. Klarstellend wird festgehalten, dass die Mitteilung des Mieters gemäß Absatz 3 über den Verzicht auf eine ihm zustehende Option als Kündigung in diesem Sinne gilt. Im Falle einer solchen Mitteilung verlängert sich das Mietverhältnis also nicht.
- (5) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall, dass der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstands nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt (§ 545 BGB), wird ausgeschlossen.

§ 4

Miete, Wertsicherung, Umsatzsteueroption

- (1) Die jährliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 beträgt € 40.000,00, monatlich also **€ 3.333,33**. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, mit der Miete angemessene Vorauszahlungen auf die von ihm gemäß § 5 zu tragenden Nebenkosten zu zahlen. Der Betrag der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung wird zunächst mit **€ 167,67** festgesetzt. Die von dem Mieter monatlich zu zahlende Gesamtmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung beträgt somit derzeit

€ 3.500,00.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter noch keine Erkenntnis über die tatsächliche Höhe der anfallenden, vom Mieter zu tragenden Nebenkosten hat. Die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung beruht daher auf einer Schätzung. Sobald Erkenntnisse über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegen, soll die Höhe der Vorauszahlung entsprechend Absatz 4 angepasst werden.

Die Miete und Nebenkosten unterfallen nach Auffassung der Vertragsparteien nicht der Umsatzsteuer. Keine Vertragspartei wird ohne vorherige schriftliche Zu-



stimmung der jeweils anderen Vertragspartei eine eventuell mögliche Option zur Umsatzsteuerpflicht ausüben.

- (2) Dem Mieter sind im Rahmen der durchgeführten Sanierung des Mietgegenstands Kosten für die Tätigkeit eines Projektleiters, Herrn Rollmann, und eines Statikers, Herrn Becker, in Höhe von € 55.000,00 entstanden, die der Mieter dem Vermieter durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen wird. Die Vertragsparteien stimmen überein, dass diese Kosten vom Vermieter zu tragen sind. Diese Kosten werden mit der Miete für das Kalenderjahr 2013 in Höhe von € 5.000,00 und für die Kalenderjahre 2014 und 2015 in Höhe von jeweils € 25.000,00 verrechnet. Der Anrechnungsbetrag soll jeweils gleichmäßig auf die monatlich zu leistende Mietzahlung verteilt werden. Die vom Mieter zu zahlende Miete während der Kalenderjahre 2013, 2014 und 2015 reduziert sich dadurch entsprechend.
- (3) Die Miete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung ist jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem vorgenannten Konto an.

- (4) Der Vermieter ist jederzeit - auch während einer laufenden Abrechnungsperiode - berechtigt, den Betrag der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung unter Berücksichtigung der Höhe der tatsächlichen Kosten nach billigem Ermessen einseitig durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Mieter herauf- oder herabzusetzen. Die geänderte Vorauszahlung ist ab dem auf die Mitteilung folgenden Monat fällig.
- (5) Für die in § 4 Absatz 1 vereinbarte Netto-Kaltmiete gilt ab dem Beginn des elften Mietjahres, d.h. ab dem 1. Juli 2023, folgende Wertsicherungsklausel:

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Stand zu Beginn dieses Mietvertrags oder gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um mindestens 5 Punkte (nicht: Prozent) nach oben oder nach unten, so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, ohne dass es einer Mietanpassungserklärung des Vermieters oder des Mieters bedarf. Die Mietänderung kann erstmals mit Beginn des ersten Monats des elften Mietjahres eintreten, bis zu diesem Zeitpunkt ist die Netto-Kaltmiete gemäß § 4 Absatz 1 fest vereinbart. Klarstellend wird festgehalten, dass für eine erstmalige Mietanpassung zum Beginn des elften Mietjahres das Verhältnis zwischen dem Stand des Verbraucherpreisindex bei Mietbeginn (Juni 2013) und dem Beginn des elften Mietjahres (Juli 2013) maßgeblich ist.

Nach einer erfolgten Mietanpassung wird die vorstehende Regelung erneut angewandt, wenn sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand bei der

letzten Anpassung um mindestens 5 Punkte geändert hat. Klarstellend wird festgehalten, dass eine erneute Mietanpassung immer nach Änderung des Verbraucherpreisindex um 5 Punkte erfolgen soll, nicht erst nach Ablauf weiterer zehn Mietjahre.

Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland künftig nicht mehr fortgeführt oder durch einen anderen Index ersetzt werden, so ist für die vorstehende Wertsicherungsklausel derjenige Nachfolgeindex des Statistischen Bundesamtes oder eines europäischen statistischen Amtes maßgeblich, der dem Verbraucherpreisindex wirtschaftlich am ehesten entspricht. Wird der jeweils anwendbare Index auf ein neues Basisjahr umgestellt, so ist das neue Basisjahr - nach der Umbasierung - Grundlage der Wertsicherung. Bis zur Umstellung eingetretene Indexänderungen sind jeweils zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, im Zweifel eine Wertsicherungsregelung neu zu vereinbaren, die der bisherigen Regelung wirtschaftlich am ehesten entspricht.

§ 5 Nebenkosten

- (1) Der Mieter ist zur Tragung der im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallenden Nebenkosten verpflichtet.
- (2) Nebenkosten im Sinne von Absatz 1 sind alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung und alle in der **Anlage 2** genannten Abgaben, Beiträge, Gebühren und Kosten, soweit sie dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand entstehen. Soweit Nebenkosten nachweislich neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, auch diese auf den Mieter umzulegen und hierüber abzurechnen.

Der Mieter ist verpflichtet, die Anschluss-, Lieferungs- und Versorgungsverträge für die allein bei ihm anfallenden Neben- und Betriebskosten - soweit möglich - unmittelbar selbst mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuschließen und mit diesem direkt abzurechnen. Der Vermieter verpflichtet sich, den für einen Versorgungsvertrag zwischen dem Mieter und einem Versorgungsträger erforderlichen Anschluss auf seine Kosten bereitzustellen. Die Wartung und Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Anschlusses ist Sache des Mieters. Eine Haftung des Vermieters für eventuelle Störungen bzw. Ausfälle, die der Mieter oder der Versorgungsträger zu vertreten haben, ist ausgeschlossen.

Für die Kosten der Gartenpflege gilt abweichend von der Betriebskostenverordnung die Regelung in § 6 Absatz 2.

- (3) Über die Nebenkostenvorauszahlungen wird der Vermieter jährlich abrechnen. Die Abrechnungsperiode entspricht dem Kalenderjahr. Bei Verzögerung der Abrechnung ist der Mieter nicht berechtigt, die in der vorangehenden Abrechnungs-



periode geleisteten Vorauszahlungen zurückzufordern oder die laufenden Vorauszahlungen zurückzubehalten. Ergibt sich aus der Abrechnung mit den vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen ein Nachzahlungsbetrag / ein Guthaben, so ist der Nachzahlungsbetrag / das Guthaben innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Der Vermieter wird den Mieter bei Beginn der Frist auf die Ausschlussfrist besonders hinweisen.

- (4) Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Rechnungsbelege für die Abrechnungen nur am Sitz des Vermieters eingesehen werden können. Nach Wahl des Vermieters können dem Mieter auch Kopien der Rechnungsbelege übersandt werden.

§ 6

Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands an Dach und Fach. "Dach" in diesem Sinne ist die Dachkonstruktion nebst Eindeckung und Zubehör (z.B. Dachrinnen). "Fach" in diesem Sinne sind die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken und tragende Wände), die Fassade/Außenmauern nebst Fassadenverkleidung und der/die Schornstein/e. Nicht hiervon erfasst ist die Verglasung der Fenster nebst Beschlagteilen und sonstigen mechanisch beweglichen Teilen. Ebenfalls nicht umfasst sind sämtliche Außentüren und -tore, Eingangsportale, etc.

Der Mieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands im Übrigen. Reparaturen übernimmt der Mieter bis zu einem Betrag von € 2.000,00 (netto) pro Mietjahr; darüber hinausgehende Kosten für Reparaturen trägt der Vermieter. Die Pflicht zur Instandsetzung übernimmt der Mieter jedoch nur, soweit die Beschädigungen auf seinem Mietgebrauch beruhen oder sonst durch ihn, bei ihm beschäftigte Personen oder sonstige Dritte hervorgerufen wurden, die durch ihn in Berührung mit dem Mietgegenstand gekommen sind (insbesondere Lieferanten, Kunden oder Besucher des Mieters).

Investitionen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlichen Auflagen erforderlich werden und wesentliche Bestandteile des Mietgegenstands, einschließlich der Außenanlagen, betreffen, wird der Vermieter auf seine Kosten vornehmen. Investitionen, die nicht Dach und Fach und auch nicht wesentliche Bestandteile des Mietgegenstands, einschließlich der Außenanlagen, betreffen, übernimmt der Mieter auf seine Kosten.

- (2) Die laufende Pflege und Unterhaltung des Gartens, einschließlich des Ersatzes von einjährigen Pflanzen (z.B. Blumen), übernimmt der Mieter auf seine Kosten. Die Kosten für erforderliche Neuanpflanzungen und den Ersatz von mehrjährigen Pflanzen (z.B. Bäume, Sträucher) sowie für die Neuherstellung von baulichen Maßnahmen (z.B. Stützmauern) trägt der Vermieter.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Er wird den Mietgegenstand in einem jederzeit funktionsfähigen und zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Etwaige Schäden wird er dem Vermieter unverzüglich mitteilen. Für etwaige durch eine nicht rechtzeitige Mitteilung verursachte Schäden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (4) Der Mieter ist auf seine Kosten zur Reinigung, Pflege, Wartung und zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und der von ihm übernommen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Mietgegenstand verpflichtet. Dies gilt auch für technische Einrichtungen, insbesondere elektrische und sanitäre Installationen und Brandschutzanlagen, etc., soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden oder ausschließlich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Arbeiten an technischen Einrichtungen dürfen nur durch Fachunternehmen ausgeführt werden.

Zu den Schönheitsreparaturen zählen die Erneuerung des Innenanstrichs der Wände, Decken, Türen, Fenster, Heizkörper und eine fachgerechte Reinigung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen sind, soweit dies nach dem Zustand des Mietgegenstands erforderlich ist, in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.

- (5) Der Mieter wird die ihm mit dem Mietgegenstand überlassenen Einrichtungsgegenstände gemäß **Anlage 1** bei Bedarf auf seine Kosten ersetzen. Die Vertragsparteien werden dabei jeweils bei der Neuanschaffung im Einzelfall vereinbaren, ob die neu angeschafften Gebrauchsmöbel bei Beendigung des Mietvertrags entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen, oder vom Mieter entschädigungslos aus dem Mietgegenstand entfernt werden dürfen. Unabhängig von dieser Entscheidung hat die Neuanschaffung von Gebrauchsmöbeln in keinem Fall Auswirkungen auf die vereinbarte Miethöhe.

Die vorstehende Regelung gilt nicht für die im Mietgegenstand vorhandenen historischen Möbel. Diese historischen Möbel werden in **Anlage 1** als Original bezeichnet und unterliegen keiner Abnutzung. Sie sind vom Mieter in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und gegebenenfalls fachgerecht zu restaurieren.

- (6) Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand, insbesondere auch die Reinigungs- und Streupflicht, und stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

§ 7

Hinweiseinrichtungen, Sponsoring

- (1) Der Mieter kann im Außenbereich des Mietgegenstands eine Hinweistafel zum Otto-Dix-Haus anbringen. Er ist außerdem berechtigt, im Inneren des Gebäudes an geeigneter Stelle eine Tafel mit den Namen von Spendern für den Betrieb des Otto-Dix-Hauses anzubringen.
- (2) Die Einholung etwaiger für die Anbringung von Hinweistafeln erforderlicher behördlicher Genehmigungen sowie die Anschaffung, Anbringung und die Beseitigung dieser Einrichtungen sind Sache des Mieters und erfolgen auf dessen Kosten. Insbesondere sind Vorgaben des Denkmalschutzes unbedingt einzuhalten.
- (3) Der Vermieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Mieters Vereinbarungen mit Sponsoren oder sonstigen Dritten abzuschließen, mit denen diesen Dritten Nutzungs-, Werbe-, Namens- oder sonstige Rechte mit Bezug auf den Mietgegenstand gewährt werden.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, vor dem Gebäude eine Stele anzubringen, an der die von ihm bereits geworbenen Spender vermerkt werden sollen. Außerdem werden an den Türrahmen der drei als Musikzimmer, Atelier und Salon Martha-Dix bezeichneten Räume dauerhaft Beschriftungen angebracht, die einen Spender erwähnen, der Mittel für den jeweiligen Raum zur Verfügung gestellt hat.

§ 8

Bauliche Veränderungen

- (1) Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Etwaige für die bauliche Veränderung erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen. Die Kosten für bauliche Veränderungen durch den Mieter sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen und die er zu vertreten hat.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstands aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung des Mietgegenstands oder zur Beseitigung von Schäden, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Betrieb des Mieters nur unwesentlich beeinträchtigen. Maßnahmen des Vermieters nach diesem Absatz sind vom Mieter zu dulden. Der Vermieter wird den Zeitpunkt der durchzuführenden

Arbeiten vorher mit dem Mieter abstimmen, um etwaige Beeinträchtigungen des Mieters möglichst zu vermeiden. Der Mieter hat den betroffenen Teil des Mietgegenstands zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

§ 9

Nutzung durch den Vermieter, Mitwirkung beim Betrieb

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand während der Öffnungsphase gemäß § 2 Absatz 2 in jedem Kalendervierteljahr unentgeltlich für mindestens eine eigene eintägige Veranstaltung im Rahmen des Vereinszwecks des Vermieters zu nutzen, insbesondere für Vorträge und kleinere Konzerte. In gegenseitigem Einvernehmen können vom Vermieter auch weitere Veranstaltungen durchgeführt werden. Der Termin der Veranstaltungen des Vermieters ist jeweils vorab mit dem Mieter abzustimmen. Zusätzliche Kosten, die dem Mieter durch die Veranstaltungen des Vermieters entstehen (z.B. für Personal), sind dem Mieter zu erstatten. Der Museumsbetrieb darf durch die Veranstaltungen nicht mehr als zumutbar gestört werden. Sollte der Mieter für den vom Vermieter geplanten Termin bereits eine andere Veranstaltung geplant haben, kann der Vermieter nicht die Verschiebung der Veranstaltung des Mieters verlangen und wird er seine eigene Veranstaltung verschieben.

Der Vermieter hat bei der Durchführung seiner Veranstaltungen die vom Mieter aufgestellten Benutzungsregelungen zu beachten. Der Vermieter ist für die Organisation und Durchführung seiner Veranstaltungen im Übrigen selbst verantwortlich. Der Mieter wird den Vermieter auf dessen Wunsch hierbei gegen Erstattung der entstehenden Kosten unterstützen.

- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Verein Otto-Dix-Haus-Hemmenhofen – Verein zur Förderung und Pflege der Kunst e.V. und seine Mitglieder in den laufenden Betrieb des Ausstellungs- und Dokumentationszentrums in geeigneter Weise einbezogen werden sollen. Sie werden sich mit diesem Verein über Art und Umfang der Einbeziehung verständigen.

§ 10

Versicherungen

- (1) Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen und den Verlust aller von den Vertragsparteien eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten, zu versichern. Dies gilt unabhängig davon, ob Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden. Der Mieter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für den Betrieb eines Museums üblichen Deckungsumfang abzuschließen.

- (2) Der Vermieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen, für die Laufzeit des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und auf Verlangen des Mieters jederzeit nachzuweisen:
- a) eine Sturm-, Diebstahl- und Feuerversicherung sowie eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer für die vom Mieter eingebrachten Gegenstände, insbesondere Mietereinbauten;
 - b) eine Glasbruchversicherung.
 - c) eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

Die Kosten für diese Versicherungen werden dem Vermieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung vom Mieter erstattet.

- (3) Die Vertragsparteien werden sich gegenseitig jeweils unverzüglich von allen von ihnen verursachten oder ihnen bekannten Umständen informieren, die zu einer Erhöhung der versicherten Gefahren führen können und daher den jeweiligen Versicherungsunternehmen anzuzeigen sind. Sollten diese Umstände eine Erhöhung der Deckungssummen erforderlich machen, werden die Vertragsparteien die entsprechende Erhöhung vornehmen. Prämiensteigerungen aufgrund solcher Maßnahmen trägt der Mieter.
- (4) Versicherungsleistungen aus den abgeschlossenen Versicherungen für Sachschäden sind zur Beseitigung des versicherten Schadens oder zur Ersatzbeschaffung zu verwenden.

§ 11 Untervermietung

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand für Veranstaltungen mit einer Dauer von bis zu drei Tagen ganz oder teilweise an Dritte unterzuvermieten oder zum Gebrauch zu überlassen. Eine länger andauernde Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden darf. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist für den Fall, dass der Vermieter die Zustimmung verweigert, ausgeschlossen.

§ 12 Kündigung

- (1) Während der Festmietzeit gemäß § 3 Absatz 2 einschließlich etwaiger Verlängerungszeiträume gemäß § 3 Absatz 3 ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.

- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 13 **Haftung des Vermieters**

- (1) Die Vertragsparteien haften nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder Naturereignisse oder sonstige von ihnen nicht zu vertretende Vorkommnisse, insbesondere Streik, Aussperrung, Demonstration oder Störungen von Infrastruktureinrichtungen verursacht worden sind. Für das Recht des Mieters zur Minderung der Miete gilt Absatz 3 lit. c).
- (2) Verletzt der Vermieter schuldhaft eine vertragswesentliche Pflicht, so haftet er - soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist - für den dadurch entstehenden Schaden des Mieters. Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters - soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist - auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des typischen und vorhersehbaren Schadens beschränkt. Vertragswesentliche Pflichten des Vermieters sind die Gebrauchsüberlassung und der Zugang zum Mietgegenstand sowie vermieterspezifische Verkehrssicherungspflichten betreffend die Gebäudesubstanz.
- (3) Für die Haftung des Vermieters ist über Absatz 2 hinaus Folgendes vereinbart:
 - a) Bei der Verletzung sonstiger Pflichten haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz auf Schadensersatz.
 - b) Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretenden Immissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Mietgegenstands sind ausgeschlossen. Der Vermieter tritt hiermit sämtliche ihm gegenüber Dritten wegen solcher Immissionen oder Störungen etwa zustehenden Ansprüche, soweit diese den Mietgegenstand betreffen, an den dies annehmenden Mieter ab.
 - c) Wird der Mietgebrauch durch Umstände beeinträchtigt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wird der Mieter die Miete weiter in der vereinbarten Höhe zahlen. Der Mieter ist jedoch berechtigt, vom Vermieter den Ersatz der zuviel gezahlten Miete zu verlangen.
- (4) Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung des Vermieters nach diesem Vertrag gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei Vorsatz des Vermieters oder seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen.

- (5) Sofern und soweit die Haftung des Vermieters nach den vorstehenden Bestimmungen ausgeschlossen bzw. beschränkt ist, gilt dies auch für den Ersatz mittelbarer Schäden (entgangener Gewinn) sowie für Ansprüche gegen gesetzliche Vertreter, Gesellschafter, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters.

§ 14

Betreten des Mietgegenstands

Der Vermieter sowie von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung und in Abstimmung mit dem Mieter zum Zwecke der Überprüfung des Zustands des Mietgegenstands und zur Besichtigung mit Mietinteressenten oder zur Durchführung der vom Vermieter vorzunehmenden Reparaturen, baulichen Veränderungen oder Verbesserungen zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter jederzeit - auch ohne Vorankündigung – und auch bei Abwesenheit des Mieters zum Betreten des Mietgegenstands berechtigt.

§ 15

Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den Mietgegenstand vollständig geräumt und gesäubert zurückzugeben. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die vom Mieter gemäß § 6 durchzuführenden Schönheitsreparaturen sind spätestens rechtzeitig vor Rückgabe durchzuführen. Etwaige vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
- (2) Hat der Mieter bauliche Veränderungen im Sinne von § 8 vorgenommen, so hat er diese auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten zu beseitigen und den Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses wiederherzustellen. Dies gilt auch für Hinweiseinrichtungen im Sinne von § 7. Einrichtungen, mit denen der Mieter den Mietgegenstand versehen hat, sind vor Beendigung des Mietverhältnisses wegzunehmen. Einen Ersatz für getätigte Investitionen kann der Mieter nicht verlangen.
- (3) Die Regelung zur Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen nach § 6 Absatz 5 bleibt unberührt.

§ 16

Gremienvorbehalt

Die Wirksamkeit dieses Mietvertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Stuttgart zu diesem Vertrag. Die Parteien

werden den Eintritt der Bedingung in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Mietvertrag festhalten.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Mietvertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen über das Mietverhältnis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungshauptvertrags, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, so hat dies keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen; an die Stelle der unwirksamen Regelung tritt diejenige Regelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verbundenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt.

Hemmenhofen den 14.6.2013 Hemmenhofen den 14.6.2013
F. [Signature] G. [Signature]
Vermieter Mieter
S. G. [Signature]

Neben- und Betriebskostenaufstellung

Der Mieter hat folgende Neben- und Betriebskosten zu tragen, soweit sie für den Mietgegenstand anfallen.

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 Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des 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;

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 Nr. 4 lit. a;

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne von lit. a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 lit. 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;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 lit. a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 lit. c und entsprechend Nr. 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 Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Nutzern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs, soweit mehrere Nutzer vorhanden sind und diese Arbeiten vom Vermieter beauftragt werden;

10. die Kosten der Beleuchtung,

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

11. die Kosten der Schornsteinreinigung,

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

12. 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;

13. Sonstige Betriebskosten:

a) Kosten für Betrieb, Wartung und Pflege:

- der Haustechnik-Anlagen, Klima-, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Stark- und Schwachstromanlagen, Kälteerzeugung und Verteilungsanlagen
- der Blitzschutzanlagen
- der Notstromanlagen

- der Sicherheitstechnik wie Brand- und Rauchmelder, Brandschutztüren, RWA (Rauch- / Wärmeabzugsanlagen), BMA (Brandmeldeanlagen), Feuerwehranschlüsse, Löschanlage, Videoüberwachung, Gefahrenmeldetechnik und Alarmanlagen
 - der Sonnenschutzanlagen
 - Austausch, Reparatur, Wartung sowie Eichung sämtlicher Messgeräte und Messeinrichtungen.
- b) Sonstige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung.
- c) Sonstige regelmäßig für die Nutzung des Mietgegenstands laufend entstehenden Neben- und Betriebskosten.

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
Erdgeschoss:					
0.01	WC				
	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Kasten mit Büchern (Papierspender)				
	WC-Ausstattung				
	Sonstiges				
	Seifenspende				
	Licht				
	original Kugelleuchte				
0.02	Eingang				
	Garderobenstange				
	Licht				
	Glasschale				
0.03	Halle				
	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Couchtisch				
	2 restaurierte Sessel		X		
	Regal für Shopprodukte				
	Telefontischchen				
	halbrunder Konsoltisch				
	Kassenmöbel (2-teilig)				
	Audiomöbel (2-teilig)				
	Möbel mit Fächern				
	Kassentechnik				
	Schreibtischstuhl				
	Be- und Entfeuchter				
	Sonstiges				
	Acrylabdruck gotische Madonna				
	Acrylabdruck gotischer Johannes				
	2 Kerzenleuchter				
	Teppiche/Vorhänge				
	Perserteppich				
	Licht				
	2 Wandleuchten				
	Schreibtischleuchte				
	Stehleuchte				

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
0.04 Musikzimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Bücherregale				
	Grammophonmöbel mit Glashaube				
	Technik für Raumton				
	Teppiche/Vorhänge				
	dicker Vorhang hell, plastisch, einfarbig				
	(evtl. Teppich)				
	Licht				
	Glasschale				
	Stehleuchter				

0.05 Esszimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Esstisch				
	6 Stühle				
	Vase				
	Tischdecke				
	Teppiche/Vorhänge				
	Vorhang Gitterstoff				
	Licht				
	Flämischer Kronleuchter				

0.06 Wohnzimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Regale				
	6 Korbstühle				
	Korbbank				
	4 Cocktailstühle				
	3 Tische				
	Stehleuchten				
	Tischdecken				
	Musiktruhe				
	Teppiche/Vorhänge				
	2 Perserteppiche				
	florale Vorhänge				
	Licht				
	Aufbauleuchten (11 St.) mit offenen Glühbirnen (Neuinterpretation)				
	Stehleuchten				

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013
(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
0.07 Abstellkammer	Sonstiges				
	Technikzentrale				
	Sicherungskasten				
	Licht				
	Glasschale				
	Porzellanwandleuchte				

0.08 Küche	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	2 Küchenzeilen mit Unterbauschränken				
	Spülmaschine				
	2 Kühlschränke				
	Gefriertruhe				
	Kaffeemaschinen				
	Kasse				
	Teller, Tassen, etc.				
	Licht				
	Kugelleuchte mit Stab (3 Stk. In Reihe)				

0.09 Abgang	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Garderobe				
	Licht				
	Porzellanwandleuchte				

0.10-13 Anbau	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Schreibtisch				
	Besprechungstisch				
	6 Stühle				
	Einbauregale				
	Drucker/Faxgerät				
	Computer				
	Licht				
	Schreibtischleuchte				
	Deckenleuchte				

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
Obergeschoss:					
1.01	Diele				
	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Galerieschiene				
	2 Hocker				
	Feuerlöcher				
	Be- und Entfeuchter				
	Licht				
	Kugelleuchte mit Stab				
	Wandkugelleuchte				
1.02	Atelier				
	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Sekretär				
	Regal				
	Galerieschiene				
	Bildermöbel				
	Be- und Entfeuchter				
	Sonstiges				
	Abdruckobjekt Blumenstrauß				
	Licht				
	Kugelleuchten mit langem Stab (4 Stk.)				
	Schreibtischlampe dimmbar				
1.03	Marthas Salon				
	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Schminktisch				
	Stuhl				
	kleiner Spiegel				
	Glaerieschiene				
	Be- und Entfeuchter				
	Teppiche/Vorhänge				
	blumige, florale Vorhänge				
	Perserteppich 2 x 1 m				
	Licht				
	Schale				
	Kristalllüster, dimmbar				



Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
1.04 Kinderzimmer U+J	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Glasplatte für Schreibtisch				
	Regal				
	2 Bilderrahmen				
	Stuhl				
	Galerieschiene				
	Be- und Entfeuchter				
	Teppiche/Vorhänge				
	Vorhänge				
	Licht				
Glasschale Nr. 965					
Schreibtischlampe mit Schwanenhals, schwarz					

1.05 Ottos Schlafzimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Bett				
	Schrank				
	Teppiche/Vorhänge				
	dunkler, dichter Vorhang				
	Flickenteppich				
	Licht				
Leuchte mit 3 gelblichen Schalen, Bronze Nachtischleuchte					

1.06 Bad	Licht				
	Glasschale				

1.07 WC	Licht				
	Glasschale Bestand				

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen	
Dachgeschoss:						
2.01	Diele	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	4 Hocker					
	1 iMac					
	Licht					
	Deckenleuchte					
	Wandleuchte					
2.02	Nelly Zimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Tisch					
	Prahlsans mit Glashaube					
	Teppiche/Vorhänge					
	Flickenteppich					
	Licht					
	Glasschale					
	Tischleuchte					
2.03	Jans Bastelzimmer (Ursus)	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Tisch					
	2 Stühle					
	Einbauschränk (Vitrine)					
	Sonstiges					
	3 Reproduktionen Ursus					
	Licht					
	Glasschale (Exponate, Wandschränk) dimmbar					
2.04	Jans Schlafzimmer	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Schränk					
	Licht					
	Glasschale LED-Beleuchtung (Exponate, Schränk) dimmbar					
2.05	Dachboden					



Anlage 1 zum Mietvertrag vom 14. Juni 2013

(Liste wird ergänzt)

Etage/Raum	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Original	Ausstattung	Bemerkungen
Keller:					
Keller	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Spinde				
	Be-und Entfeuchter				
Außenbereich:					
Garten	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Hasengehege				
	Spielsachen				
	15 Palma Armchairs				
	4 Malta Tische				
	3 restaurierte Holzbänke				
	2 Rundrohrbänke				
Garage/Eingang zum Grundstück	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	Spinde				
	Stele mit Briefkasten				
Sonstiges:					
Sonstiges	Rekonstruktionen/Möbel/Einrichtung				
	30 iPods für Medienguide				
	4 iPads				
	Blätterbücher				