

- 10.2 Bei der Entscheidung über eine Beförderung ist eine Tätigkeit in Internationalen Organisationen in besonderem Maße zu berücksichtigen, wenn diese nach ihrem Anforderungsgehalt dem Beförderungssamt im Wesentlichen vergleichbar ist. Bei ansonsten gleicher Qualifikation bedeutet eine Tätigkeit in Internationalen Organisationen ein zusätzliches Qualifikationsmerkmal. Eine Beurteilung über die Beamtin oder den Beamten kann von der Organisation eingeholt werden.
11. Für Auslagen, die im Zusammenhang mit der Entsendung zu einer Organisation entstehen, werden reisekosten- und umzugskostenrechtliche Entschädigungen aus Landesmitteln nicht gewährt.
12. Erhält eine Beamtin oder ein Beamter aus der Verwendung im öffentlichen Dienst einer Internationalen Organisation eine Versorgung, so wird die Besoldung bei Wiederverwendung im Landesdienst nach § 8 BBesG, auch in Verbindung mit Art. X des Fünften Gesetzes zur Änderung beamtenrechtlicher und besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 1968 (BGBl. I S. 848), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 19. Februar 2006 (BGBl. I S. 334), gekürzt.
13. Beziehen nach deutschem Recht Versorgungsberechtigte aus einer Verwendung bei einer Internationalen Organisation ein Einkommen, gilt für das Ruhen der deutschen Versorgungsbezüge § 53 BeamtVG, soweit sich nicht aus § 2 des Hessischen Gesetzes zur Ersetzung der Fristen nach § 5 Abs. 3 und 5 des Beamtenversorgungsgesetzes und zur Aufhebung der Hinzuverdienstgrenze für Versorgungsberechtigte vom 6. Juni 2007 (GVBl. I S. 302) etwas anderes ergibt. Für das Zusammenreffen von deutschen Versorgungsbezügen und von Versorgungsbezügen aus einer Verwendung bei einer solchen Organisation oder Kapitalbeträgen, die als Abfindung oder als Zahlung aus einem Versorgungsfonds gewährt werden, gilt § 56 BeamtVG, auch in Verbindung mit § 90 BeamtVG.
14. Auf die Entsendung von Richterinnen und Richtern finden die Bestimmungen für Beamtinnen und Beamte entsprechende Anwendung.
- III. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer**
15. Angestellte sowie Arbeiterinnen und Arbeiter des Landes erhalten bei Entsendung Sonderurlaub ohne Gewährung von Vergütung oder Lohn nach § 50 Abs. 2 BAT, § 55 Abs. 2 MTArb. Der Sonderurlaub ist auf bis zu fünf Jahre zu befristen. Er kann in begründeten Fällen verlängert werden. Der Antrag ist spätestens sechs Monate vor Ablauf des Sonderurlaubs zu stellen. Die Beurlaubung soll insgesamt zehn Jahre nicht überschreiten. Wollen die Bediensteten nach Ablauf des Sonderurlaubs bei einer Organisation verbleiben, ist ihr Arbeitsverhältnis zum Land aufzulösen. Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle regelt dies rechtzeitig vor Ablauf des Sonderurlaubs.
16. Die Zeit der Entsendung zu einer Organisation gilt als Beschäftigungs- und Dienstzeit im Sinne der Tarifverträge des öffentlichen Dienstes. Das dienstliche Interesse an der Beurlaubung ist von der obersten Dienstbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle vor Antritt des Sonderurlaubs ausdrücklich schriftlich anzuerkennen (vergleiche § 50 Abs. 3 BAT und § 55 Abs. 3 Satz 2 MTArb).
17. Die Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen (Abschnitt II Nr. 8.2) gelten entsprechend.
- 18.1 Für die entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer besteht aus ihrem Arbeitsverhältnis zum Land keine gesetzliche Versicherungspflicht in der Sozialversicherung. Umlagen zur Zusatzversorgung des öffentlichen Dienstes können während der Beurlaubung ohne Gewährung von Vergütung oder Lohn nicht entrichtet werden.
- 18.2 Es bleibt den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern überlassen, sich während der Zeit ihrer Entsendung in der deutschen Sozialversicherung freiwillig zu versichern oder einen abgeschlossenen Lebensversicherungsvertrag weiterzuführen. Beitragsanteile des Landes zu diesen Versicherungen werden nicht gewährt.
- 19.1 Versorgungsbezüge oder Kapitalbeträge, die als Abfindung oder als Zahlung aus einem Versorgungsfonds mit dem Auscheiden aus der Organisation geleistet werden, verbleiben den entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in voller Höhe. Bei einer späteren Übernahme in das Beamtenverhältnis findet jedoch Abschnitt II Nr. 12 und 13 Satz 2 Anwendung.
- 19.2 Die Anrechnung der in Nr. 19.1 bezeichneten Bezüge und Zahlungen auf eine Leistung aus einer Zusatzversicherung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung der betreffenden Zusatzversicherungsanstalt (zum Beispiel § 65 Abs. 6 VBL Satzung).
- IV. Schlussbestimmungen**
- 20.1 Den Gemeinden, Gemeindeverbänden und sonstigen unter der Aufsicht des Landes stehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts wird empfohlen, entsprechend zu verfahren.
- 20.2 Die Entsendungsrichtlinien vom 13. März 2002 werden aufgehoben.
- 20.3 Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2010 außer Kraft. Abschn. II Nr. 8.1 Satz 2 bis 5 und Abschn. III Nr. 15 Satz 2 bis 5 gelten nicht für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens entsandten Landesbediensteten.
- Wiesbaden, 28. Februar 2008
- Hessisches Ministerium
des Innern und für Sport**
I 1 — 8 b 34
— Gült.-Verz. 3200 —
StAnz. 12/2008 S. 686

HESSISCHES MINISTERIUM DER FINANZEN
252
Anmietung von Liegenschaften und Räumen für Zwecke des Landes Hessen;

hier: Vertragsmuster — Haushaltsrechtliche Zustimmung zu Anmietungen

Liegenschaften und Räume für Zwecke des Landes sollten zu möglichst einheitlichen Bedingungen angemietet werden. Aus diesem Grunde übersende ich Ihnen das beigefügte überarbeitete Vertragsmuster mit den folgenden Hinweisen. Darüber hinaus wurde die Wertgrenze für die haushaltsrechtliche Zustimmung zu Anmietungen (VV Nr. 4.1.1 zu § 38 LHO) neu festgesetzt. Zur Klarstellung teile ich mit, dass diese Wertgrenze nur für Fremdanmietungen relevant ist. Sämtliche Kabinettsbeschlüsse zum Mieter-Vermieter-Modell (MVM) bleiben von diesem Rundschreiben unberührt. Anmietungen im Rahmen des MVM, die im Wege von Nutzungsvereinbarungen erfolgen, bedürfen keiner haushaltsrechtlichen Zustimmung; insbesondere der Raumbedarf ist in diesen

Fällen vom Hessischen Immobilienmanagement in eigener Angelegenheit zu prüfen.

Sofern Vermieter auf eigenen Vertragsmustern bestehen, sollten die Regelungen des Vertragsmusters möglichst sinngemäß vereinbart werden.

Sofern die Anmietung ohne die Beteiligung eines Maklers nicht durchführbar sein sollte, ist anzustreben, dass der Vermieter die Maklerprovision trägt. Ist er dazu nicht bereit, muss — wenn die Anmietung meiner haushaltsrechtlichen Zustimmung nach § 38 LHO bedarf (VV Nr. 4.1.1 zu § 38 LHO in Verbindung mit den jährlichen Richtlinien zur Ausführung des Haushaltsplanes des Landes Hessen) — meine vorherige Zustimmung zur Übernahme der Maklerprovision durch das Land eingeholt werden.

Bei der Berechnung der mietrelevanten Fläche bitte ich, möglichst die Richtlinien zur Berechnung Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung e.V. (gif) zugrunde zu legen. Sollte bei Abschluss eines Mietvertrages die Flächenberechnung noch nicht vorliegen, ist in den Vertrag ein entsprechender Vorbehalt aufzunehmen.

Sofern im Mietvertrag eine Mietzinsanpassungsklausel Verwendung finden soll, ist grundsätzlich die Regelung des beiliegenden Vertragsmusters zu verwenden, die auf eine Veränderung des ortsüblichen Mietniveaus abstellt. Sollte der Vermieter nicht bereit sein, die ortsübliche Miete für gewerbliche Räume gleicher Art und Lage als Vergleichsmaßstab in der Mietzinsänderungsklausel zu akzeptieren, kann in begründeten Ausnahmefällen auf den Verbraucherpreisindex als Bezugsgröße abgestellt werden. In diesen Fällen, sollte folgende Fassung der Mietzinsänderungsklausel angestrebt und der erste Absatz des Paragraphen 4 wie folgt ersetzt werden:

„Verändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand bei Mietbeginn beziehungsweise gegenüber dem bei der letzten Mietänderungsvereinbarung zugrunde gelegten Stand um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, ist jede Mietpartei berechtigt, eine Neuvereinbarung der Miete zu verlangen, jedoch nicht vor Ablauf von drei Jahren nach Mietbeginn beziehungsweise der letzten Mietänderungsvereinbarung. Die Miete ist den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend anzupassen. Dabei sind insbesondere die folgenden Umstände zu berücksichtigen: Die Entwicklung der Miete für gewerbliche Räume im Allgemeinen und für die Branche des Mieters im Besonderen in vergleichbaren Mietobjekten am selben Ort oder in vergleichbaren Orten sowie die Änderung der Lebenshaltungskosten.

Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach Stellung des Mietzinsanpassungsverlangens auf die neue Höhe der Miete, so entscheidet das Hessische Baumanagement. Die für das Gutachten entstehenden Kosten hat die unterliegende Partei zu tragen. Bei einem nur teilweisen Unterliegen sind die Kosten verhältnismäßig zu teilen.

Die Miete ist in ihrer neu vereinbarten Höhe ab dem Ersten des übernächsten Monats zu zahlen, der auf das berechtigte Mietzinsänderungsverlangen folgt.“

Die in § 4 des Mietvertragsmusters enthaltene und die vorstehende Mietanpassungsklausel sind sogenannte Leistungsvorbehaltsklauseln und daher nicht vom Preisklauselverbot des Preisklauselgesetzes (BGBI. I 2007 S. 2246) erfasst. Sofern in Mietverhandlungen eine andere Mietänderungsklausel vereinbart werden soll, insbesondere automatische Mietanpassungen, ist das Preisklauselgesetz zu beachten.

Sofern der Vermieter nicht mit der Vereinbarung des Hessischen Baumanagements als Schiedsgutachter bei Mietänderungsverlangen einverstanden ist, kann auch „ein vom jeweils zuständigen Präsidenten der IHK zu benennender Sachverständiger“ als Gutachter bestimmt werden.

Als Betriebskosten sollten nur die in § 2 der BetrKV genannten Betriebskostenarten vereinbart werden. Soweit das Land als Mieter anteilige Heizkosten tragen muss, sind andere als die dort als Heizkosten definierte Kostenbestandteile nicht zu übernehmen. Nicht zu übernehmen sind daher zum Beispiel die Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen der Heizungsanlagen sowie kalkulatorische Kosten, wie etwa die Abschreibungen. Sollen Sach- und Haftpflichtversicherungskosten des Vermieters auf das Land als Mieter umgelegt werden, ist zu beachten, dass grundsätzlich nur Kosten beziehungsweise Kostenbestandteile der in § 2 Ziffer 13 BetrKV genannten Versicherungen umlagefähig sind und der Vermieter beim Abschluss der Versicherungen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten hat. In diesem Zusammenhang weist ich darauf hin, dass eine Verpflichtung zum Abschluss eigener Versicherungen (Haftpflichtversicherung des Mieters, Versicherungen für Gegenstände des Mieters), wie sie teilweise vom Mieter gefordert wird, vom Land als Selbstversicherer grundsätzlich nicht einzugehen ist.

Als Grenze der Selbstbeteiligung bei kleineren Instandhaltungsreparaturen (§ 8 Ziffer 5 des Muster-Mietvertrags) sind je nach Ausstattung und Standart des Objekts 80,— bis 150,— Euro anzusetzen.

Das Mietvertragsmuster ist für kurz- bis mittelfristige Anmietungen kleinerer Mieteinheiten konzipiert, bei denen einmalige bauliche Umgestaltungen und Umbauten nur zu Beginn des Vertragsverhältnisses geplant sind (§ 11 des Mietvertragsmusters). Lässt das vorgesehene Mietverhältnis aufgrund seiner Dauer oder der Größe der Mietsache erwarten, dass auch noch zu späterer Zeit umfangreichere bauliche Veränderungen durch den Mieter notwendig werden, sollte vereinbart werden, dass (1) der Vermieter seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch den Mieter dann nicht ver-

weigern kann, wenn sich der Mieter zum Rückbau verpflichtet, und (2) im Übrigen die Zustimmung des Vermieters nur bei wichtigem Grund verweigert werden darf.

Will der Vermieter Einschränkungen des Rechts zur Mietminderung, der Aufrechenbarkeit gegenüber Mietforderungen oder des Zurückbehaltungsrechts vereinbaren, so kann vereinbart werden, dass der Mieter dem Vermieter die Ausübung dieser Rechte mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich anzeigen muss. Weitergehende Einschränkungen oder gar der Ausschluss dieser Rechte sollen nur in Ausnahmefälle vereinbart werden und sind dann bei der wirtschaftlichen Bewertung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen.

Die Wertgrenze für die haushaltsrechtliche Zustimmung zu Anmietungen (VV Nr. 4.1.1 zu § 38 LHO, Gruppe 518, Ziffer 2) wird bis auf Weiteres auf eine Jahresnettokaltniete von 150 000 Euro festgesetzt. Dabei wird allgemein vorausgesetzt, dass die Ausgaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gegebenenfalls durch Umschichtung gedeckt werden können. Durch die Festsetzung der Wertgrenze werden die übrigen Voraussetzungen der VV Nr. 4.1.1 zu § 38 LHO nicht berührt, insbesondere ist damit bei Verträgen mit einer Laufzeit von (unkündbar) mehr als fünf Jahren unabhängig von der Höhe der Jahresmiete meine haushaltsrechtliche Zustimmung erforderlich.

Bei Jahresmieten bis 150 000 Euro entfällt ferner eine Prüfung des Raumbedarfs durch die zuständigen Haushaltsreferate meines Hauses. Das Fachressort kann in eigener Zuständigkeit über die Notwendigkeit und den sachgerechten Umfang einer Anmietung entscheiden, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und der vorgesehene Mietzins pro qm für die Liegenschaft ortsüblich sowie angemessen ist.

Für die Frage der Zustimmungsbedürftigkeit von Anmietungen (VV Nr. 4.1.1 zu § 38 LHO) ist die Ausübung einer dem Land Hessen zustehenden Verlängerungsoption im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses dem Neuabschluss eines Mietvertrages gleich zu setzen.

Dieser Erlass tritt mit Wirkung vom 10. März 2008 an in Kraft und ersetzt den inzwischen außer Kraft getretenen Erlass vom 12. Juli 2001 (StAnz. S. 3120) — Anmietung von Büroräumen für Zwecke des Landes Hessen (VV 2240 – 131 – IV A 5 a). Das Rundschreiben vom 8. Oktober 1998 — Haushaltsrechtliche Zustimmung zu Anmietungen und Mieterhöhungen (VV 2400 — 131/H 1200 — 1704/1998 — IV A 5 a) — wird hiermit aufgehoben.

Wiesbaden, 3. März 2008 **Hessisches Ministerium der Finanzen**
VV 2240 — 131 — IV 6 b
— Gült.-Verz. 4331 —
StAnz. 12/2008.S. 687

Muster-Mietvertrag

zwischen
— nachstehend „Vermieter“ genannt —
und
dem Land Hessen, endvertreten durch
— nachstehend „Mieter“ genannt —
wird vorbehaltlich der Genehmigung durch
der folgende Mietvertrag geschlossen:

§ 1
Mietsache

1. Zur Unterbringung von Dienststellen des Landes Hessen werden in der Liegenschaft
folgende Räume vermietet:

Die Räume sind im beigefügten Plan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, farblich gekennzeichnet (**Anlage 1**).

2. Die angemietete Fläche beträgt ____ qm. Die Flächenberechnung (**Anlage 2**) ist Bestandteil dieses Vertrages.

[alternativ, sofern noch keine Flächenermittlung vorliegt]

Die angemietete Fläche beträgt circa ____ qm. Das Hessische Baumanagement wird die genaue Fläche in einer Flächenberechnung gemäß den Richtlinien zur Berechnung Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) der Gesellschaft für immobilienwissenschaftliche Forschung e.V. (gif) ermitteln. Das Ergebnis der Flächenberechnung wird der Miete zugrunde gelegt.

3. Die Parteien haben eine gemeinsame Begehung der Mietsache durchgeführt und ein schriftliches Zustandsprotokoll erstellt. Das Zustandsprotokoll wird als **Anlage 3** Bestandteil dieses Mietvertrags.

§ 2

Mietzeit und Kündigung

1. Der Mietvertrag wird auf die Dauer von ____ Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am ____ und endet am _____. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens ____ Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jeweils um ____ Jahr(e).
2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

§ 3

Mietzins und Betriebskosten

1. Der Mietsbetrag für Euro/qm,
..... Euro/qm,
insgesamt monatlich Euro
(in Buchstaben: Euro).

Sie ist jeweils monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf ein von dem Vermieter zu benennendes Konto zu überweisen.

2. Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV), nicht jedoch die folgenden Betriebskosten, die insoweit der Vermieter trägt:
.....
.....

3. Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt, soweit sie nicht von ihm unmittelbar beglichen werden. Sie werden nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche des Gebäudes oder, soweit vorhanden, nach dem Stand von Nebenzählern umgelegt.

Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Flächen umgelegt. Beim Vorhandensein von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern wird eine Hälfte der Kosten nach dem Messergebnis, die andere nach dem Verhältnis der beheizbaren Flächen umgelegt.

4. Auf die Betriebskosten leistet der Mieter, eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von ____ Euro. Sie ist zusammen mit der Miete zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlung bis zum 30. Juni eines jeden Jahres für den nächsten Abrechnungszeitraum an die tatsächliche Entwicklung der Betriebskosten anzupassen.

5. Über die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Bei Heizkosten, den Kosten der Versorgung mit Fernwärmewasser und — soweit diese gesondert ausgewiesen werden — den Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt die Abrechnung am Ende der Heizperiode, bei den übrigen Betriebskosten am Ende des Kalenderjahres.

Als Heizperiode gilt die Zeit vom ____ bis ____.

Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Dienstzeiten beim Vermieter einzusehen oder sich gegen Kostenerstattung Kopien der Unterlagen zusenden zu lassen. Eine Differenz zwischen der Abrechnung und der Summe der im Abrechnungszeitraum angefallenen Vorauszahlungen ist bei der nächstfälligen Mietzahlung auszugleichen.

§ 4

Mietzinsänderungsklausel

Sollte sich die ortsübliche Miete für gewerbliche Räume gleicher Art und Lage um mindestens fünf vom Hundert erhöhen oder vermindern, so ist der Vermieter beziehungsweise Mieter in Abständen von jeweils mindestens drei Jahren, vom Beginn des Mietvertrages beziehungsweise von der letzten Mietzinsänderungsvereinbarung an gerechnet, berechtigt, sich auf diese ortsübliche Miete zu berufen und diese zu vereinbaren.

Kommt bezüglich der ortsüblichen Miete keine Einigung zwischen den Parteien zustande, so soll sie durch einen Schiedsgutachter ermittelt werden. Als Schiedsgutachter wird das Hessische Baumanagement vereinbart. Die für das Gutachten entstehenden Kosten hat die unterliegende Partei zu tragen. Bei einem nur teilweisen Unterliegen sind die Kosten verhältnismäßig zu teilen.

Die Miete ist in ihrer neu vereinbarten Höhe ab dem Ersten des übernächsten Monats zu zahlen, der auf das berechnete Mietzinsänderungsverlangen folgt.

§ 5

Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Eine Untervermietung ist zulässig.

[alternativ]

Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern oder widerrufen, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder dem Gewerbe des Untermieters vorliegt oder die Untervermietung gegen berechnete Interessen des Vermieters verstößt.

§ 6

Bauliche Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Bauliche Maßnahmen, die nicht notwendig, jedoch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nicht den Mietzins mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 7

Instandhalten der Mietsache

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Angehörige der Dienststelle verursacht werden. Er haftet nicht für höhere Gewalt.
3. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen oder Einrichtungen seiner Obhut unterliegen.
4. Die Kosten für Schönheitsreparaturen in den Mieträumen obliegen dem ____ [Vermieter/Mieter]. Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mietsache erforderlich sind, soweit die Veränderung durch einen normalen vertragsmäßigen Gebrauch eingetreten ist. Schönheitsreparaturen sind insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, Heizrohre und Versorgungsleitungen, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen sowie der Einbaumöbel.
5. Kleinreparaturen an Installationseinrichtungen der Mietsache, die dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen, wie zum Beispiel Lichtschalter, Sanitärarmaturen, Tür- und Fenstergriffe, Heizkörperventile oder Ähnliches, bis zu einem Betrag von ____ Euro je Einzelfall, gehen zu Lasten des Mieters. Diese Kostentragung ist auf fünf vom Hundert der Jahresnettokaltniete, d. h. auf jährlich höchstens ____ Euro begrenzt.

§ 8

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Instandsetzungs- und ähnlicher Arbeiten festzustellen, darf der Vermieter oder von ihm Beauftragte die Mietsache nach angemessener Voranmeldung während der Dienstzeit betreten. Außerhalb der Dienstzeit dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume nur zur Abwendung von unmittelbar drohender Gefahr betreten.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er die Mieträume zusammen mit Interessenten an Wochentagen (Montag bis Freitag) zu einer vorher angekündigten angemessenen Zeit betreten.
3. Beim Betreten der Mietsache ist auf die Belange des Mieters besondere Rücksicht zu nehmen, insbesondere im Hinblick auf den laufenden Dienstbetrieb, Geheimhaltungserfordernisse, sicherheitsrelevante Aspekte, Anforderungen der Justiz etc.

§ 9

Beschilderung

Der Mieter ist berechtigt, die für den Dienstbetrieb erforderlichen Schilder und Hinweise in den Mieträumen, am Gebäude oder an anderer geeigneter Stelle auf eigene Kosten anzubringen.

§ 10

Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit _____ [besenrein/fachgerecht renoviert] und mit sämtlichen vom Vermieter ausgegebenen, auch nachgemachten Schlüsseln zu übergeben. Über die Rückgabe ist ein gemeinsames Rückgabeprotokoll zu fertigen, in welchem die ordnungsgemäße Übergabe zu protokollieren ist.

§ 11

**Bauliche Ausstattung der Büroräume/
Verzicht auf Rückbauverpflichtung**

1. Der Vermieter übernimmt folgende Um- und Ausbauten an den Mieträumen:
.....
2. Der Mieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die folgenden Um- und Ausbauarbeiten an den Mieträumen auf eigene Kosten vorzunehmen, ohne bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Rückbau verpflichtet zu sein:
— arbeitsplatzbezogene Starkstrom- und Telefonverkabelung,
— EDV-Verkabelung,
— arbeitsplatzgerechten Beleuchtungskörpern,
.....

§ 12

Verpflichtung zur Verschwiegenheit

1. Der Vermieter wird das von ihm in der Mietsache und zur Verwaltung der Mietsache eingesetzte Personal zur Verschwiegenheit über interne Angelegenheiten des Mieters und sonstiger Nutzer der Mietsache verpflichten. Der Mieter weist ausdrücklich darauf hin, dass Unterlagen, Schriftstücke, Akten, Hefte, Karteikarten, Datenträger usw., die sich in den Diensträumen befinden, allgemeinen und besonderen Datenschutzbestimmungen, dem Amtsgeheimnis oder sonstiger Geheimhaltung, zum Beispiel dem Steuergeheimnis, unterliegen. In diese Unterlagen

darf kein Einblick genommen werden. Schränke, Schubladen und Ähnliches dürfen nicht unbefugt geöffnet werden. Über zufällig bekannt gewordene personenbezogene Daten aus dienstlichen Vorgängen ist Verschwiegenheit zu wahren.

2. Der Mieter ist berechtigt, eine besondere förmliche Verpflichtung des in der Mietsache und zur Verwaltung der Mietsache eingesetzten Personals nach dem Verpflichtungsgesetz zu verlangen beziehungsweise durchzuführen. Die entsprechenden Datenschutzbestimmungen (zum Beispiel BDSG, HDSG, SGB, § 30 AO [Steuergeheimnis]) sind zu beachten.
3. Der Mieter kann vom Vermieter verlangen, dass Personal, das gegen die vorgenannten Bestimmungen verstößt, nicht mehr bei Tätigkeiten in der Mietsache und/oder im Zusammenhang mit der Verwaltung dieses Mietvertrages oder anderer Mietverträge des Landes Hessen eingesetzt wird.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist _____.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen — im Zweifel — nicht berührt. Die Parteien sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken des Vertrags.

(Vermieter)

(Mieter)

- Anlage 1: Raumplan
- Anlage 2: Flächenberechnung
- Anlage 3: Zustandsprotokoll

Zustands- /Rückgabeprotokoll

zum Mietvertrag vom
über Mietflächen in

zwischen

und

- „Vermieter“ -

dem Land Hessen

vertreten durch

- „Mieter“ -

1. Der Zustand der Mietsache wird wie folgt festgestellt (falls erforderlich, mit Fotos dokumentieren):

a) Gebäude/Räume:

Mietsache	Art / Zustand / Mängel	
	Mietbeginn	Rückgabe
allgemeiner Zustand <i>bspw. Dach, Mauer, Treppen od. Laderampen/Grad der Abnutzung</i>		
sanitäre Einrichtungen <i>bspw. Funktionstüchtigkeit, Sauberkeit (einzelne Räume bezeichnen)</i>		
Fenster/Türen <i>bspw. Schließbarkeit/Dichtung einzelne Räume bezeichnen</i>		
Wände/Tapeten <i>Risse, Farbton, Muster, Putz, etc. einzelne Räume bezeichnen</i>		
sonstige Einbauten <i>bspw. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Schlüssel od. Schließanlagen, Decken-beleuchtungen, Kabel, Leitungen Wände oder Fußbodenbelag (einzelne Räume bezeichnen)</i>		

b) Versorgungsanschlüsse

	Vermieter-eigener Anschluss	Versorgung durch Dritte	Zähler-nummer	Zählerstand bei Übergabe	Zählerstand bei Rückgabe
elektrische Energie					
Gas					
Wasser					
Abwasser					
Wärme					

2. Überlassung an den Mieter zur weiteren Nutzung:

Die Mietsache wurde am _____ wie oben beschrieben besichtigt und dem Mieter zur weiteren Nutzung überlassen.

Folgende Schlüssel wurden übergeben: _____,

Vermieter: _____

Mieter: _____

(Ort, Datum Unterschrift) (Ort, Datum Unterschrift)

3. Rückgabe an den Vermieter:**a) Bei ordnungsgemäßigem Zustand der Mietsache**

Die bezeichnete Mietsache wurde am _____ besichtigt und am _____ an den Vermieter zurückgegeben.

Folgende Schlüssel wurden zurückgegeben: _____,

Vermieter: _____

Mieter: _____

(Ort, Datum Unterschrift) (Ort, Datum Unterschrift)

b) Bei nicht ordnungsgemäßigem Zustand der Mietsache

Der Mieter sorgt für ordnungsgemäße Beseitigung aller oben beschriebenen Mängel:

ja, und zwar bis spätestens: _____

nein, der Mieter erkennt die Mängel nicht an

nein, es gilt Folgendes (zum Beispiel Beseitigung bestimmter Mängel, Nichtanerkennung anderer Mängel): _____

Der Nachbesichtigungstermin findet statt am: _____

Vermieter: _____

Mieter: _____

(Ort, Datum Unterschrift) (Ort, Datum Unterschrift)

253

Gemeinsamer Runderlass**Hinweise zum Energiemanagement in den Dienststellen des Landes (EMA-Hessen)****Inhalt**

1. Vorwort, Ziele
2. Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlagen
 - 3.1 Energiemanagement und -controlling, Energiebericht
 - 3.2 Beschaffung von Erdgas und Strom
 - 3.3 Beschaffung von Fernwärme
 - 3.4 Energiespar-Contracting
 - 3.5 Energetische Qualität von Gebäuden
 - 3.6 Inspektionspflicht von Klimaanlage
 - 3.7 Nachrüstverpflichtungen
4. Zuständigkeiten
 - 4.1 Hessisches Baumanagement — Competence-Centren Energie
 - 4.2 Energiebeauftragte
5. Energieverbrauchserfassung und -auswertung
 - 5.1 Verfahren
 - 5.2 Inhalte
6. Informationsmanagement
 - 6.1 Baumaßnahmen
 - 6.2 Energiespar-Contracting
 - 6.3 Prioritätenliste
7. Flächendeckende Beschaffung leitungsgebundener Energie
 - 7.1 Strom
 - 7.2 Erdgas
 - 7.3 Fernwärme
 - 7.4 Feststellung der Rechnung und Anweisung der Zahlung

8. Energiebericht
 - 8.1 Verbrauchsauswertung
 - 8.2 Betriebsbegehung
 - 8.3 Beitrag zum Energiebericht
9. Sicherstellung der energetischen Qualität
10. Inspektionspflicht von Klimaanlage
11. Energieausweis
 - 11.1 Erstellung Verbrauchsausweis
 - 11.2 Aushangpflicht
12. Fortbildung

Anlagen

1. Quellenverzeichnis
2. Fristen aufgrund energierechtlicher Vorgaben
3. Hinweise zur Ablesung und Meldung von Energieverbrauchs- und Kostendaten
4. Angebote zu Fortbildungsveranstaltungen

1. Vorwort, Ziele

Die sparsame und rationelle Energieverwendung in den Gebäuden des Landes verbunden mit einem Energiemanagement ist eine vorrangige Aufgabe, die durch Entwicklungen auf dem Weltenergiemarkt an Bedeutung gewinnt. So kann der Kostenanstieg zur Beschaffung der Energie durch Reduzierung der Verbräuche gesenkt werden. Auch sollen die bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe entstehenden CO₂-Emissionen minimiert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden die Zusammenarbeit aller Beteiligten und deren Zuständigkeiten für das Energiemanagement geregelt. Das bisherige Energieverbrauchs- und -erfassungssystem — EVA Hessen — wurde überarbeitet und neuen Anforderungen angepasst.

Das Energiemanagement erstreckt sich im Einzelnen auf folgende Schwerpunkte:

- Erkennung von technischen und organisatorischen Schwachstellen im Gebäudebetrieb;
- Beschaffung von Energie;
- Prioritätenbildung zur Umsetzung von energiesparenden Bauunterhaltungsmaßnahmen;
- Umsetzung von Maßnahmen des Energiespar-Contracting;
- Beiträge zum Energiebericht nach § 9 HEnG;
- Optimierung der energetischen Qualität;
- Verbesserung gegenseitiger Informationspflichten.

Die aus diesem Energiemanagement gewonnenen Erkenntnisse fließen u. a. ein in die Bereitstellung von Planungskennwerten für das Hessische Baumanagement (hbm).

2. Geltungsbereich

Die Hinweise gelten für

Liegenschaften und Gebäude im Eigentum des Landes

Für angemietete Gebäude gelten die Hinweise nur soweit, als die Energie- und Medienkosten aus Mitteln des Landes getragen werden und ein Energiemanagement möglich ist.

Die Hinweise gelten ebenso für Liegenschaften, für die Landesbetriebe nach § 26 LHO wirtschaftlicher Eigentümer sind.

3. Rechtsgrundlagen

Dem Energiemanagement liegen folgende Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zu Grunde¹:

3.1 Energiemanagement und -controlling, Energiebericht

Grundlage ist das Hessische Energiegesetz (HEnG):

§ 2 Abs. 1 HEnG legt für landeseigene Gebäude allgemeine Handlungsverfahren fest, „... die einen langfristig wirtschaftlichen, sparsamen und umweltschonenden Einsatz nichterneuerbarer Primärenergieträger bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten. Dabei ist auf das Zusammenwirken aller für den Energieverbrauch bedeutsamen Umstände sowie auf eine mögliche Nutzung erneuerbarer Energien zu achten ...“

§ 9 HEnG verpflichtet die Landesregierung, alle zwei Jahre einen Energiebericht vorzulegen. Einen Beitrag hierzu leistet die Dokumentation energiesparender Maßnahmen in landeseigenen Gebäuden.

¹ Die Fundstellen sind im Quellenverzeichnis aufgeführt (siehe Anlage 1)