

Akte Vertragsausfueller - BSAG Kiosk Huckelriede

vertragsausfueller-bsag-kiosk-huckelriede

Die Bremer Straßenbahn AG (BSAG) vermietet ein Kioskobjekt im Haltestellenbereich Huckelriede an die Scherflein GmbH, die dort einen Imbiss-Kiosk mit Zeitungsverkauf, Heissgetraenkeausschank und Lottoannahmestelle betreiben moechte. Es liegen zwei Word-Dokumente vor: eine generische BSAG-Mietvertragsvorlage mit Platzhaltern (zum Beispiel `<<MIETER>>`, `<<KALTMIETE>>`) und ein konkretes Term Sheet

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (5)
Teil 2	CSV-Tabellen (1)
Teil 3	Word-Dokumente (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 02_mapping_notiz.md

Mapping-Notiz Vorlage <-> Term Sheet

Status

Erstellt am 18.05.2026, 14:20 Uhr, durch RA-Fachangestellte Mara Klein nach Auswertung des Term Sheets Kiosk Huckelriede und Abgleich mit der BSAG-Mietvertragsvorlage. Geprueft durch RA Klotzkette am 18.05.2026, 16:45 Uhr.

Direkt mappbare Felder

Die folgenden Platzhalter koennen 1:1 aus dem Term Sheet uebernommen werden:

- `<>` -> "Scherflein GmbH"
- `<>` -> "Buntentorsteinweg 144, 28201 Bremen"
- `<>` -> "Geschaeftsfuehrer Karl Scherflein"
- `<>` -> "Kiosk Haltestelle Huckelriede, Hochstrasse 14, 28201 Bremen"
- `<>` -> "ca. 18 qm Verkaufsraum + 6 qm Lager"
- `<>` -> "Imbiss-Kiosk, Zeitungsverkauf, Heissgetraenkeausschank, Lottoannahmestelle"
- `<>` -> "1.450,00 EUR netto monatlich"
- `<>` -> "320,00 EUR netto monatlich (Pauschale)"
- `<>` -> "1.770,00 EUR netto monatlich, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer bei Option"
- `<>` -> "5.310,00 EUR (drei Bruttomonatsmieten)"
- `<>` -> "fuenf Jahre, beginnend am 01.07.2026, endend am 30.06.2031"
- `<>` -> "30.06.2026, 09:00 Uhr, vor Ort"

Fehlende Felder (zwingend Rueckfrage)

- `<>`: Registergericht und Registernummer der Scherflein GmbH fehlen im Term Sheet.
- `<>`: USt-IdNr. fehlt; relevant fuer die Option zur Umsatzsteuer.
- `<>`, `<>`, `<>`, `<>`: Die Vorlage verlangt Betraege in Worten; das Term Sheet liefert nur Ziffern.
- `<>` und `<>`: Wer unterschreibt fuer die BSAG (Vorstand, Prokurist, Leiter Immobilienmanagement)?

Konfliktstellen Vorlage vs. Term Sheet

Feld	Vorlage (generisch)	Term Sheet	Konfliktloesung
Verlaengerungsoption	2 x 2 Jahre	2 x 3 Jahre	Term Sheet hat Vorrang, Klausel anpassen

Feld	Vorlage (generisch)	Term Sheet	Konfliktloesung
Konkurrenzschutz	Nicht vorgesehen	150 m Umkreis, ausserhalb der BSAG-Haltestellen	Neue Klausel § 8a einfüegen
Sortiment	Nicht vorgesehen	Bindung an Imbiss, Zeitungen, Lotto	Neue Klausel § 8b einfüegen
Fettabscheider	Nicht vorgesehen	Pflicht Mieter, halbjaehrlich	Neue Klausel § 10a einfüegen
Abfallentsorgung	Mieter, ohne Frequenz	Mieter, mind. zweimal pro Woche	Anpassung in § 10
Rueckbaupflicht	Vollstaendig	Ausnahme fuer genehmigte Einbauten	Anpassung in § 14 - offene Rueckfrage
USt-Option	Wahlfeld	Beide optieren	Option dokumentieren, Vorsteuerbescheinigung anfordern

Hinweise

- Betraege in Worten werden erst beim Clean-Entwurf eingesetzt, nicht im Track-Changes-Lauf.
- Sonderpunkte (Konkurrenzschutz, Sortiment, Fettabscheider) werden im Clean-Entwurf als neue Paragraphen markiert, damit der Vermieter sie identifizieren kann.
- Track-Changes-Fassung wird erst auf ausdrueckliche Anforderung erzeugt - sonst nur Clean-Entwurf.
- Verzeichnis der Anlagen (Lageplan, Grundriss, Uebergabeprotokoll) ist im Term Sheet nicht vollstaendig; vor Versand pruefen.

Datei: 03_rueckfragen_bsag.md

Rueckfragen an die BSAG vor Clean-Entwurf

Status

Erstellt 18.05.2026 nach Mapping. Adressat: Frau Helma Tietjen, Leitung Immobilienmanagement BSAG, helma.tietjen@bsag.example. CC: RA Klotzkette, Mandant Karl Scherflein.

Pflicht-Rueckfragen (vor Clean-Entwurf zwingend)

1. **Registerdaten Mieter:** Wir benoetigen Registergericht, Handelsregisternummer und USt-IdNr. der Scherflein GmbH zur Einsetzung in das Rubrum und zur Pruefung der USt-Option nach § 9 UStG. Bitte beigefuegten Handelsregistrauszug uebersenden.
2. **Verlaengerungsoption:** Die generische Vorlage sieht zwei Verlaengerungsoptionen ueber je zwei Jahre vor. Das Term Sheet weist zweimal drei Jahre aus. Welche Variante soll im Vertrag stehen? Wir nehmen ohne Gegennachricht die Term-Sheet-Variante (2 x 3 Jahre).
3. **Konkurrenzschutz:** Das Term Sheet enthaelt einen Konkurrenzschutz im Umkreis von 150 Metern. Soll der Konkurrenzschutz vollumfaenglich uebernommen werden oder mit Ausnahmen fuer BSAG-eigene

Automatenanlagen, Kaffee-Carts und temporaere Veranstaltungsstaende?

4. **Sortimentsbindung:** Soll das Sortiment auf Imbiss, Zeitungen und Lotto exklusiv beschraenkt bleiben, oder soll ein Erweiterungsvorbehalt nach Zustimmung BSAG vereinbart werden (Praefranzlosspielautomaten, Backwaren)?

5. **Rueckbaupflicht:** Das Term Sheet sieht eine Ausnahme fuer "genehmigte Einbauten" vor. Soll der Vertrag eine Liste der vorab genehmigten Einbauten (Tresen, Kuehlvitrine, Fritteuse, Heissgetraenkemaschine) als Anlage enthalten, damit der Umfang der Rueckbaupflicht klar abgegrenzt ist?

6. **Unterzeichner BSAG:** Wer unterschreibt fuer die BSAG (Vorstandsmitglied mit Vertretungsbefugnis, Prokurist, Leiter Immobilienmanagement mit Spezialvollmacht)? Bitte Funktion und ggf. Vollmachtsnachweis beifuegen.

Optionale Rueckfragen

7. **Fettabscheider:** Soll der Wartungsvertrag direkt von der BSAG bei der Fa. Aquaflow geschlossen werden (Kosten ueber Nebenkostenpauschale) oder vom Mieter selbst (Nachweis halbjaehrlich vorzulegen)?

8. **Abfallentsorgung:** Frequenz "mindestens zweimal pro Woche" - genuegt ein Nachweis ueber Vertrag mit der Bremer Stadtreinigung, oder soll ein konkreter Abholplan beigelegt werden?

9. **Werbung am Kiosk:** Sind Werbeflaechen am Kiosk (Leuchtschriften, Klebefolien an der Glasfront) Sache des Mieters oder unterliegen sie der Genehmigung BSAG, weil sie an einer Haltestelle stehen?

10. **Track Changes:** Soll zusaetzlich zum Clean-Entwurf eine Track-Changes-Fassung gegen die Vorlage erstellt werden? Default: nein, nur Clean-Entwurf.

Frist

Antwort erbeten bis 22.05.2026, damit Clean-Entwurf zum 25.05.2026 versandfertig ist. Uebergabe Kiosk ist fuer 30.06.2026, 09:00 Uhr vorgesehen.

Datei: 04_clean_entwurf_checkliste.md

Clean-Entwurf Checkliste

Status

Vorzulegen vor jedem Versand eines Clean-Entwurfs an Mieter oder Vermieter. Erstellt durch RA Klotzkette, Stand 18.05.2026.

Pflicht-Pruefungen

- [] **Parteienrubrum vollstaendig:** Vermieter (BSAG inkl. Anschrift, Vorstand, Handelsregister Bremen HRB 24501), Mieter (Scherlein GmbH inkl. Anschrift, Registerdaten, USt-IdNr., Geschaeftsfuehrer).
- [] **Mietobjekt:** Adresse, Flaeche (18 qm Verkauf + 6 qm Lager), Lage im Haltestellenbereich (Bahnsteig West), Nutzungsbeschreibung uebereinstimmend mit Term Sheet.
- [] **Mietzins:** Kaltmiete (1.450,00 EUR), Nebenkostenpauschale (320,00 EUR), Gesamtmiete (1.770,00 EUR) - jeweils in Ziffern UND in Worten ("eintausendvierhundertfuenfzig Euro").

- ☐ **Umsatzsteueroption:** Klausel zur Option nach § 9 UStG eingefuegt; Vorsteuerbescheinigung Scherflein liegt vor (Anlage 4).
- ☐ **Kaution:** Drei Bruttomonatsmieten (5.310,00 EUR oder mit USt 6.318,90 EUR) - klarstellen, ob brutto oder netto.
- ☐ **Laufzeit:** Festmietzeit 01.07.2026 bis 30.06.2031 (fuenf Jahre) eindeutig; Verlaengerungsoption 2 x 3 Jahre konsistent mit Term Sheet (NICHT 2 x 2 wie in Vorlage).
- ☐ **Kuendigungsrechte:** Ordentlich nach Ende Festzeit + Optionen; ausserordentlich nach Gesetz; keine versteckten Sonderkuendigungsrechte.
- ☐ **Sonderbedingungen eingebaut:** Konkurrenzschutz § 8a, Sortimentsbindung § 8b, Fettabscheider § 10a, Abfall zweimal pro Woche § 10 Abs. 3, Rueckbau § 14 mit Ausnahme genehmigte Einbauten.
- ☐ **Anlagen verzeichnet:** Lageplan, Grundriss mit Flaechenmass, Uebergabeprotokoll-Muster, Vorsteuerbescheinigung, Liste vorab genehmigter Einbauten.

Form-Pruefungen

- ☐ Alle Platzhalter `<< ... >>` ersetzt - mit `grep` ueber das DOCX pruefen.
- ☐ Schriftbild durchgaengig (Calibri 11, Ueberschriften Calibri 12 bold, einheitliche Absatzformatierung).
- ☐ Seitenzahlen, Fusszeile mit Aktenzeichen VAF-2026-BSAG-007.
- ☐ Unterschriftenblock fuer beide Seiten mit Ort, Datum, Name, Funktion.
- ☐ Keine Track-Changes-Reste, keine internen Kommentare.

Inhalt-Pruefungen

- ☐ Mietzweck (Imbiss/Zeitungen/Lotto) und Sortimentsbindung widerspruchsfrei.
- ☐ Konkurrenzschutz-Klausel deckt sich mit den Antworten der BSAG (Umfang, Ausnahmen).
- ☐ Wertsicherungsklausel - nur falls vereinbart; bei diesem Vertrag aktuell NICHT vereinbart, daher streichen.
- ☐ Schriftformklausel: jede Aenderung schriftlich, auch der Aenderungsvorbehalt selbst (BGH zur doppelten Schriftformklausel beachten).
- ☐ Gerichtsstand und anwendbares Recht (Bremen, deutsches Recht).

Pruefung Mandanteninteressen

- ☐ Rueckfragen aus `03_rueckfragen_bsag.md` beantwortet und im Entwurf umgesetzt.
- ☐ Risiken (Konkurrenzschutz-Ausnahmen, Rueckbauumfang) im Mandantenbrief angesprochen.
- ☐ Bei Abweichungen vom Term Sheet erfolgt schriftlicher Hinweis im Versandschreiben.

Track Changes

- ☐ Track-Changes-Fassung NICHT erstellen, sofern nicht ausdruecklich angefordert. Mandantenbrief bzw. BSAG-Antwort dokumentieren.
- ☐ Bei Anforderung: Vergleichsdokument gegen die generische BSAG-Vorlage erstellen, alle Aenderungen sichtbar, jede Klausel kommentiert.

Versand

- [] Clean-Entwurf als PDF und DOCX an BSAG und Scherflein GmbH.
- [] Kopie Aktenexemplar in
`claude-fuer-deutsches-recht/testakten/vertragsausfueller-bsag-kiosk-huckelriede/clean_entwurf/`.
- [] Fristenlauf fuer Rueckaeusserung (sieben Tage) im Fristenkalender setzen.
- [] Erst nach Freigabe beider Seiten: Unterschriftstermin koordinieren (Notar nicht zwingend, gewerbliches Mietverhaeltnis).

Datei: BSAG-Mietvertrag-Vorlage.md

Vorschau: BSAG-Mietvertrag-Vorlage

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

Mietvertrag

über die Vermietung von Räumlichkeiten in Immobilien der Bremer Straßenbahn AG

zwischen der

Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG)

Flughafendamm 12, 28199 Bremen

Vorstand: Carola Aldag, Thorsten Harder, Claudia Wiest

Registergericht: Amtsgericht Bremen, HR B 4953 HB

USt-IdNr.: DE 811136151

– nachfolgend "Vermieter" genannt –

und

[Firma/Name des Mieters]

[Straße, Hausnummer]

[PLZ Ort]

Geschäftsführung/Vertretung: [Name(n)]

Registergericht: [Gericht, HRB-Nr.]

USt-IdNr.: [USt-IdNr.]

– nachfolgend "Mieter" genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

§ 1 Vertragsgegenstand

§ 2 Mietzeit und Kündigung

§ 3 Miete und Nebenkosten

§ 4 Mietbedingungen

§ 5 Beendigung des Mietverhältnisses

§ 6 Haftung

§ 7 Versicherungen

§ 8 Schlussbestimmungen

Elektronische Unterschriften

Anlagen

Vorbemerkung

Die Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG) ist Eigentümerin bzw. Verwalterin verschiedener Immobilien im Stadtgebiet Bremen, darunter Haltestellen, Betriebshöfe, Verwaltungsgebäude und sonstige Liegenschaften. Die BSAG vermietet Räumlichkeiten in ihren Immobilien an Dritte zur gewerblichen oder sonstigen Nutzung. Die Parteien haben sich auf den Abschluss des nachfolgenden Mietvertrages geeinigt.

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1 Die BSAG vermietet dem Mieter in der Liegenschaft [Adresse der Liegenschaft], [Beschreibung der Räumlichkeiten, z.B. Ladenlokal im Erdgeschoss, Büroraum im 1. OG, Kioskfläche an der Haltestelle etc.]. Die Größe der Mietfläche beträgt ca. [Größe] m².

1.2 Der Mieter nutzt die Räume als [Nutzungszweck, z.B. Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Kiosk etc.].

1.3 Die genaue Lage und der Zustand der Räume ist dem Mieter bekannt. [Wahlweise: Die Räume werden im derzeitigen Zustand übergeben. / Die Räume werden vom Mieter auf eigene Kosten nach mit der BSAG abgestimmten Plänen ausgebaut.]

1.4 Ein Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

2.1 Der Mietvertrag beginnt am [Datum] und wird für einen Zeitraum von [Laufzeit, z.B. 5/10/15/20/30 Jahre] bis zum [Datum] fest vereinbart.

2.2 Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag automatisch um jeweils [1/2/5] Jahr(e), sofern er nicht von einer Partei mit einer Frist von [6/12] Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit gekündigt wird.

2.3 Die BSAG ist berechtigt, den Vertrag außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

(a) mit der Zahlung des Mietzinses mehr als 2 Monate in Verzug gerät,

(b) den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck ohne Zustimmung der BSAG ändert, oder

(c) schwerwiegende Pflichtverletzungen ein Weiterbestehen des Vertrages unzumutbar machen.

2.4 Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von [3/6] Monaten zum jeweiligen Monatsende außerordentlich zu kündigen, wenn [Bedingungen für außerordentliche Kündigung durch den Mieter].

2.5 Die Kündigung bedarf der qualifizierten Textform im Sinne von § 8.2.

§ 3 Miete und Nebenkosten

3.1 Die monatliche Kaltmiete beträgt [Betrag] EUR (in Worten: [Betrag in Worten]).

3.2 Zusätzlich zur Kaltmiete zahlt der Mieter eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von [Betrag] EUR.

3.3 Die Gesamtmiete beträgt monatlich [Betrag] EUR.

3.4 Die Miete ist monatlich bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto der BSAG bei der [Name der Bank], IBAN: [IBAN], BIC: [BIC] zu überweisen.

3.5 Als Mietsicherheit hinterlegt der Mieter eine Kautions in Höhe von [Betrag/Anzahl Monatsmieten] EUR , zahlbar vor Übergabe des Mietobjekts.

3.6 Die Kaltmiete ist für einen Zeitraum von [Anzahl] Jahren fest vereinbart. Danach erfolgt eine jährliche Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI), mindestens jedoch [Prozentsatz] % p.a.

3.7 Die BSAG wird nach § 9 UStG von der Umsatzsteueroption Gebrauch machen. Die Miete versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.8 Die BSAG ist verpflichtet, eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten nach den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen.

§ 4 Mietbedingungen

4.1 Der Mieter nutzt das Mietobjekt ausschließlich zu dem in § 1.2 genannten Zweck. Eine Nutzungsänderung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der BSAG.

4.2 Eine Untervermietung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BSAG nicht gestattet.

4.3 Alle baulichen Änderungen am Mietobjekt bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der BSAG. Die Pläne sind vor Baubeginn vorzulegen.

4.4 Die BSAG ist bei Gefahr im Verzug berechtigt, das Mietobjekt zu betreten.

4.5 Der Mieter ist für die Instandhaltung und den ordnungsgemäßen Zustand des Mietobjekts verantwortlich. Schaufensterflächen sind regelmäßig (mindestens vierteljährlich) zu reinigen.

4.6 Werbung und Außendarstellung des Mieters bedürfen der Genehmigung der BSAG und müssen den Corporate-Design-Vorgaben der BSAG entsprechen.

4.7 [Weitere besondere Bedingungen je nach Nutzungsart – hier ergänzen oder streichen]

§ 5 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume in ordnungsgemäßigem, besenreinem Zustand zurückzugeben. Vom Mieter vorgenommene bauliche Änderungen sind auf dessen Kosten zurückzubauen, sofern die BSAG nicht schriftlich auf den Rückbau verzichtet.

§ 6 Haftung

6.1 Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen am Mietobjekt oder an den Einrichtungen der BSAG verursacht werden.

6.2 Die Haftung der BSAG ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit gesetzlich zulässig.

6.3 Die Beseitigung schuldhaft verursachter Schäden hat der Mieter nach Aufforderung in angemessener Frist vorzunehmen.

§ 7 Versicherungen

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von [Betrag] EUR abzuschließen und während der gesamten Mietdauer aufrechtzuerhalten.

7.2 Der Nachweis der Versicherung ist der BSAG vor Übergabe des Mietobjekts vorzulegen.

§ 8 Schlussbestimmungen

8.1 Der Vertrag wird wirksam, sobald die Parteien den Vertrag in qualifizierter Textform signiert und ausgetauscht haben.

8.2 "Qualifizierte Textform" liegt vor, wenn die Erklärung in Textform mit elektronischer Unterschrift abgegeben wird.

8.3 Die Parteien verpflichten sich, Vertragsdokumente dauerhaft zu speichern.

8.4 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der qualifizierten Textform.

8.5 Gerichtsstand ist Bremen.

8.6 Es gilt deutsches Recht, insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

8.7 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Elektronische Unterschriften

Für den Vermieter (BSAG):

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

[Name], [Funktion]

Für den Mieter:

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

[Name], [Funktion]

Anlagen

Anlage 1: Lageplan der Mietfläche [beifügen]

Anlage 2: Grundriss der Mietfläche [beifügen]

Anlage 3: Übergabeprotokoll [beifügen]

Datei: BSAG-TermSheet-Kiosk-Huckelriede.md

Vorschau: BSAG-TermSheet-Kiosk-Huckelriede - Kopie

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

TERM SHEET

Anmietung einer Kioskfläche für Imbiss und Zeitungsverkauf

an der Haltestelle Huckelriede

Stand: 14. März 2026

VERTRAGSPARTEIEN

VERMIETER:

Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG)

Flughafendamm 12

28199 Bremen

vertreten durch den Vorstand: Carola Aldag, Thorsten Harder, Claudia Wiest

MIETER:

Scherflein GmbH

Koschnickallee 1234

28203 Bremen

vertreten durch den Geschäftsführer, Henning Wedemeyer

MIETOBJEKT

Lage: Haltestelle Huckelriede (Straßenbahnlinie 4 / Buslinien 26, 27, 51, 53), Bremen-Neustadt

Adresse: Huckelriede / Niedersachsendamm, 28201 Bremen

Fläche: ca. 25 m² Verkaufsfläche + ca. 8 m² Lager- und Nebenräume = 33 m² Gesamtfläche

Nutzung: Betrieb eines Imbiss-Kiosks (Bratwurst, Pommes Frites, Currywurst, Getränke) mit Zeitungs- und Zeitschriftenverkauf

Zustand: Rohbaustandard mit vorhandenen Anschlüssen (Strom, Wasser, Abwasser, Fettabscheider);
Ausbau und Einrichtung durch Mieter nach abgestimmten Plänen

MIETKONDITIONEN

Monatliche Kaltmiete: 825,00 EUR (entspricht 25,00 EUR/m²) — üblicher Marktpreis für Kioskflächen an ÖPNV-Haltestellen in Bremen

Nebenkostenvorauszahlung: 230,00 EUR (Betriebskosten, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Fettabscheider-Wartung)

Gesamtmiete monatlich: 1.055,00 EUR

Zahlungsweise: Monatlich im Voraus, bis zum 3. Werktag auf BSAG-Konto

Bankverbindung:

Sparkasse Bremen

IBAN: DE05 2345 5432 6547 54

BIC: DEUTQXSRTBRE

Kaution: 2.475,00 EUR (3 Monatskaltmieten), zahlbar vor Übergabe

Umsatzsteuer: Die BSAG wird nach § 9 UStG von der Umsatzsteueroption Gebrauch machen. Die Miete versteht sich zzgl. 19% MwSt.

MIETZEIT UND KÜNDIGUNG

Mietbeginn: 01.10.2026

Laufzeit: 5 Jahre fest bis 30.09.2031

Verlängerungsoption: 2 x 3 Jahre nach Wahl des Mieters mit Erklärungsfrist von 6 Monaten vor Ablauf

Ordentliche Kündigung: Während der Festlaufzeit ausgeschlossen; danach mit 6 Monaten Frist zum Monatsende

Außerordentliche Kündigung Mieter: Möglich nach 3 Jahren mit 3 Monaten Frist bei schwerwiegender betrieblicher Umstrukturierung oder dauerhafter Stilllegung der Haltestelle

Mietanpassung: Jährliche Indexierung nach Verbraucherpreisindex (VPI) ab dem 3. Vertragsjahr, mindestens jedoch 1,5% p.a.

SONDERBEDINGUNGEN

Öffnungszeiten: Montag–Freitag, 06:00–20:00 Uhr; Samstag 07:00–18:00 Uhr; Sonntag 08:00–16:00 Uhr (angepasst an BSAG-Betriebszeiten)

Umbau/Investitionen: Mieter trägt sämtliche Ausbaurkosten (geschätzt 35.000–55.000 EUR); Pläne bedürfen der Zustimmung der BSAG

Rückbauverpflichtung: Bei Vertragsende keine Rückbaupflicht für genehmigte Einbauten, die dem Objektstandard entsprechen

Konkurrenzschutz: Die BSAG verpflichtet sich, im Umkreis von 150 Metern an der Haltestelle Huckelriede keine weiteren Imbiss- oder Kioskflächen zu vermieten

Sortiment: Imbissbetrieb (Bratwurst, Pommes Frites, Currywurst, belegte Brötchen, Getränke) sowie Zeitungs- und Zeitschriftenverkauf; Erweiterung des Sortiments nur mit Genehmigung der BSAG

Gastronomische Auflagen: Einhaltung aller lebensmittelrechtlichen Vorschriften; Fettabscheider ist vom Mieter zu warten; Geruchsbelästigung ist durch geeignete Ablufttechnik zu minimieren

Abfallentsorgung: Der Mieter ist für die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle verantwortlich, einschließlich der Sauberhaltung des unmittelbaren Umfelds des Kiosks (Radius 10 Meter)

Werbung/Außendarstellung: Nach Corporate-Design-Vorgaben der BSAG; Außenwerbung genehmigungspflichtig

Versicherung: Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 3.000.000 EUR aufrechtzuerhalten

NÄCHSTE SCHRITTE

Prüfung und Bestätigung des Term Sheets durch beide Parteien bis [Datum]

Due-Diligence-Prüfung durch Mieter (technisch, lebensmittelrechtlich, bauordnungsrechtlich) bis [Datum]

Erstellung und Abstimmung des Mietvertrags bis [Datum]

Vertragsunterzeichnung und Kautionszahlung bis [Datum]

Übergabe der Fläche und Mietbeginn am 01.10.2026

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Term Sheet ist unverbindlich und stellt kein bindendes Vertragsangebot dar. Es dient ausschließlich als Grundlage für die Vertragsverhandlungen. Ein verbindlicher Mietvertrag entsteht erst mit Unterzeichnung durch beide Parteien gemäß den dann vereinbarten Bedingungen.

Die Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit aller im Rahmen der Verhandlungen ausgetauschten Informationen.

UNTERSCHRIFTEN

Für die BSAG:

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

Für den Mieter:

[Ort], den _____

[Name], [Funktion]

CSV-Tabellen

Datei: 01_feldinventar_bsag.csv

Feld	Quelle	Wert	Einfügeort	Pflichtfeld	Vertrauensgrad	Rückfrage	Freigabe	
Mieter Name	Term Sheet	Scherflein GmbH	Parteienrum	ja	hoch		offen	
Mietobjekt Adresse	Term Sheet	Huckelriede / Niedersachsenda mm 28201 Bremen	§ 1.1	ja	hoch		offen	
Nebenkosten	Term Sheet	230	00 EUR	§ 3.2	ja	hoch		offen
Kaution	Term Sheet	2.475	00 EUR	§ 3.5	ja	hoch	Kaution gegen Kaltmiete prüfen	offen
Mietbeginn	Term Sheet	01.10.2026	§ 2.1	ja	hoch		offen	
Laufzeit	Term Sheet	5 Jahre bis 30.09.2031	§ 2.1	ja	hoch		offen	

Word-Dokumente

Datei: BSAG-Mietvertrag-Vorlage.docx

Mietvertrag

über die Vermietung von Räumlichkeiten in Immobilien der Bremer Straßenbahn AG
zwischen der

Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG)

Flughafendamm 12, 28199 Bremen

Vorstand: Carola Aldag, Thorsten Harder, Claudia Wiest

Registergericht: Amtsgericht Bremen, HR B 4953 HB

USt-IdNr.: DE 811136151

– nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

[Firma/Name des Mieters]

[Straße, Hausnummer]

[PLZ Ort]

Geschäftsführung/Vertretung: [Name(n)]

Registergericht: [Gericht, HRB-Nr.]

USt-IdNr.: [USt-IdNr.]

– nachfolgend „Mieter“ genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

§ 1 Vertragsgegenstand

§ 2 Mietzeit und Kündigung

§ 3 Miete und Nebenkosten

§ 4 Mietbedingungen

§ 5 Beendigung des Mietverhältnisses

§ 6 Haftung

§ 7 Versicherungen

§ 8 Schlussbestimmungen

Elektronische Unterschriften

Anlagen

Vorbemerkung

Die Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG) ist Eigentümerin bzw. Verwalterin verschiedener Immobilien im Stadtgebiet Bremen, darunter Haltestellen, Betriebshöfe, Verwaltungsgebäude und sonstige Liegenschaften. Die BSAG vermietet Räumlichkeiten in ihren Immobilien an Dritte zur gewerblichen oder sonstigen Nutzung. Die Parteien haben sich auf den Abschluss des nachfolgenden Mietvertrages geeinigt.

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1 Die BSAG vermietet dem Mieter in der Liegenschaft [Adresse der Liegenschaft], [Beschreibung der Räumlichkeiten, z.B. Ladenlokal im Erdgeschoss, Büroraum im 1. OG, Kioskfläche an der Haltestelle etc.]. Die Größe der Mietfläche beträgt ca. [Größe] m².

1.2 Der Mieter nutzt die Räume als [Nutzungszweck, z.B. Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Kiosk etc.].

1.3 Die genaue Lage und der Zustand der Räume ist dem Mieter bekannt. [Wahlweise: Die Räume werden im derzeitigen Zustand übergeben. / Die Räume werden vom Mieter auf eigene Kosten nach mit der BSAG abgestimmten Plänen ausgebaut.]

1.4 Ein Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

2.1 Der Mietvertrag beginnt am [Datum] und wird für einen Zeitraum von [Laufzeit, z.B. 5/10/15/20/30 Jahre] bis zum [Datum] fest vereinbart.

2.2 Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag automatisch um jeweils [1/2/5] Jahr(e), sofern er nicht von einer Partei mit einer Frist von [6/12] Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit gekündigt wird.

2.3 Die BSAG ist berechtigt, den Vertrag außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

(a) mit der Zahlung des Mietzinses mehr als 2 Monate in Verzug gerät,

(b) den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck ohne Zustimmung der BSAG ändert, oder

(c) schwerwiegende Pflichtverletzungen ein Weiterbestehen des Vertrages unzumutbar machen.

2.4 Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von [3/6] Monaten zum jeweiligen Monatsende außerordentlich zu kündigen, wenn [Bedingungen für außerordentliche Kündigung durch den Mieter].

2.5 Die Kündigung bedarf der qualifizierten Textform im Sinne von § 8.2.

§ 3 Miete und Nebenkosten

3.1 Die monatliche Kaltmiete beträgt [Betrag] EUR (in Worten: [Betrag in Worten]).

3.2 Zusätzlich zur Kaltmiete zahlt der Mieter eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von [Betrag] EUR.

3.3 Die Gesamtmiete beträgt monatlich [Betrag] EUR.

3.4 Die Miete ist monatlich bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto der BSAG bei der [Name der Bank], IBAN: [IBAN], BIC: [BIC] zu überweisen.

3.5 Als Mietsicherheit hinterlegt der Mieter eine Kautions in Höhe von [Betrag/Anzahl Monatsmieten] EUR, zahlbar vor Übergabe des Mietobjekts.

3.6 Die Kaltmiete ist für einen Zeitraum von [Anzahl] Jahren fest vereinbart. Danach erfolgt eine jährliche Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI), mindestens jedoch [Prozentsatz] % p.a.

3.7 Die BSAG wird nach § 9 UStG von der Umsatzsteueroption Gebrauch machen. Die Miete versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.8 Die BSAG ist verpflichtet, eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten nach den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen.

§ 4 Mietbedingungen

4.1 Der Mieter nutzt das Mietobjekt ausschließlich zu dem in § 1.2 genannten Zweck. Eine Nutzungsänderung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der BSAG.

4.2 Eine Untervermietung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BSAG nicht gestattet.

4.3 Alle baulichen Änderungen am Mietobjekt bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der BSAG. Die Pläne sind vor Baubeginn vorzulegen.

4.4 Die BSAG ist bei Gefahr im Verzug berechtigt, das Mietobjekt zu betreten.

4.5 Der Mieter ist für die Instandhaltung und den ordnungsgemäßen Zustand des Mietobjekts verantwortlich. Schaufensterflächen sind regelmäßig (mindestens vierteljährlich) zu reinigen.

4.6 Werbung und Außendarstellung des Mieters bedürfen der Genehmigung der BSAG und müssen den Corporate-Design-Vorgaben der BSAG entsprechen.

4.7 [Weitere besondere Bedingungen je nach Nutzungsart – hier ergänzen oder streichen]

§ 5 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume in ordnungsgemäßigem, besenreinem Zustand zurückzugeben. Vom Mieter vorgenommene bauliche Änderungen sind auf dessen Kosten zurückzubauen, sofern die BSAG nicht schriftlich auf den Rückbau verzichtet.

§ 6 Haftung

6.1 Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen am Mietobjekt oder an den Einrichtungen der BSAG verursacht werden.

6.2 Die Haftung der BSAG ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit gesetzlich zulässig.

6.3 Die Beseitigung schuldhaft verursachter Schäden hat der Mieter nach Aufforderung in angemessener Frist vorzunehmen.

§ 7 Versicherungen

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von [Betrag] EUR abzuschließen und während der gesamten Mietdauer aufrechtzuerhalten.

7.2 Der Nachweis der Versicherung ist der BSAG vor Übergabe des Mietobjekts vorzulegen.

§ 8 Schlussbestimmungen

8.1 Der Vertrag wird wirksam, sobald die Parteien den Vertrag in qualifizierter Textform signiert und ausgetauscht haben.

8.2 „Qualifizierte Textform“ liegt vor, wenn die Erklärung in Textform mit elektronischer Unterschrift abgegeben wird.

8.3 Die Parteien verpflichten sich, Vertragsdokumente dauerhaft zu speichern.

8.4 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der qualifizierten Textform.

8.5 Gerichtsstand ist Bremen.

8.6 Es gilt deutsches Recht, insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

8.7 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die

dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Elektronische Unterschriften

Für den Vermieter (BSAG):

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

[Name], [Funktion]

Für den Mieter:

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

[Name], [Funktion]

Anlagen

Anlage 1: Lageplan der Mietfläche [beifügen]

Anlage 2: Grundriss der Mietfläche [beifügen]

Anlage 3: Übergabeprotokoll [beifügen]

Datei: BSAG-TermSheet-Kiosk-Huckelriede.docx

TERM SHEET

Anmietung einer Kioskfläche für Imbiss und Zeitungsverkauf

an der Haltestelle Huckelriede

Stand: 14. März 2026

VERTRAGSPARTEIEN

VERMIETER:

Bremer Straßenbahn Aktiengesellschaft (BSAG)

Flughafendamm 12

28199 Bremen

vertreten durch den Vorstand: Carola Aldag, Thorsten Harder, Claudia Wiest

MIETER:

Scherflein GmbH

Koschnickallee 1234

28203 Bremen

vertreten durch den Geschäftsführer, Henning Wedemeyer

MIETOBJEKT

Lage: Haltestelle Huckelriede (Straßenbahnlinie 4 / Buslinien 26, 27, 51, 53), Bremen-Neustadt

Adresse: Huckelriede / Niedersachsendamm, 28201 Bremen

Fläche: ca. 25 m² Verkaufsfläche + ca. 8 m² Lager- und Nebenräume = 33 m² Gesamtfläche

Nutzung: Betrieb eines Imbiss-Kiosks (Bratwurst, Pommes Frites, Currywurst, Getränke) mit Zeitungs- und Zeitschriftenverkauf

Zustand: Rohbaustandard mit vorhandenen Anschlüssen (Strom, Wasser, Abwasser, Fettabscheider); Ausbau und Einrichtung durch Mieter nach abgestimmten Plänen

MIETKONDITIONEN

Monatliche Kaltmiete: 825,00 EUR (entspricht 25,00 EUR/m²) — üblicher Marktpreis für Kioskflächen an ÖPNV-Haltestellen in Bremen

Nebenkostenvorauszahlung: 230,00 EUR (Betriebskosten, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Fettabscheider-Wartung)

Gesamtmiete monatlich: 1.055,00 EUR

Zahlungsweise: Monatlich im Voraus, bis zum 3. Werktag auf BSAG-Konto

Bankverbindung:

Sparkasse Bremen

IBAN: DE05 2345 5432 6547 54

BIC: DEUTQXSRTBRE

Kaution: 2.475,00 EUR (3 Monatskaltmieten), zahlbar vor Übergabe

Umsatzsteuer: Die BSAG wird nach § 9 UStG von der Umsatzsteueroption Gebrauch machen. Die Miete versteht sich zzgl. 19% MwSt.

MIETZEIT UND KÜNDIGUNG

Mietbeginn: 01.10.2026

Laufzeit: 5 Jahre fest bis 30.09.2031

Verlängerungsoption: 2 x 3 Jahre nach Wahl des Mieters mit Erklärungsfrist von 6 Monaten vor Ablauf

Ordentliche Kündigung: Während der Festlaufzeit ausgeschlossen; danach mit 6 Monaten Frist zum Monatsende

Außerordentliche Kündigung Mieter: Möglich nach 3 Jahren mit 3 Monaten Frist bei schwerwiegender betrieblicher Umstrukturierung oder dauerhafter Stilllegung der Haltestelle

Mietanpassung: Jährliche Indexierung nach Verbraucherpreisindex (VPI) ab dem 3. Vertragsjahr, mindestens jedoch 1,5% p.a.

SONDERBEDINGUNGEN

Öffnungszeiten: Montag–Freitag, 06:00–20:00 Uhr; Samstag 07:00–18:00 Uhr; Sonntag 08:00–16:00 Uhr (angepasst an BSAG-Betriebszeiten)

Umbau/Investitionen: Mieter trägt sämtliche Ausbaukosten (geschätzt 35.000–55.000 EUR); Pläne bedürfen der Zustimmung der BSAG

Rückbauverpflichtung: Bei Vertragsende keine Rückbaupflicht für genehmigte Einbauten, die dem Objektstandard entsprechen

Konkurrenzschutz: Die BSAG verpflichtet sich, im Umkreis von 150 Metern an der Haltestelle Huckelriede keine weiteren Imbiss- oder Kioskflächen zu vermieten

Sortiment: Imbissbetrieb (Bratwurst, Pommes Frites, Currywurst, belegte Brötchen, Getränke) sowie Zeitungs- und Zeitschriftenverkauf; Erweiterung des Sortiments nur mit Genehmigung der BSAG

Gastronomische Auflagen: Einhaltung aller lebensmittelrechtlichen Vorschriften; Fettabscheider ist vom Mieter zu warten; Geruchsbelästigung ist durch geeignete Ablufttechnik zu minimieren

Abfallentsorgung: Der Mieter ist für die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle verantwortlich, einschließlich der Sauberhaltung des unmittelbaren Umfelds des Kiosks (Radius 10 Meter)

Werbung/Außendarstellung: Nach Corporate-Design-Vorgaben der BSAG; Außenwerbung genehmigungspflichtig

Versicherung: Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 3.000.000 EUR aufrechtzuerhalten

NÄCHSTE SCHRITTE

Prüfung und Bestätigung des Term Sheets durch beide Parteien bis [Datum]

Due-Diligence-Prüfung durch Mieter (technisch, lebensmittelrechtlich, bauordnungsrechtlich) bis [Datum]

Erstellung und Abstimmung des Mietvertrags bis [Datum]

Vertragsunterzeichnung und Kautionszahlung bis [Datum]

Übergabe der Fläche und Mietbeginn am 01.10.2026

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Term Sheet ist unverbindlich und stellt kein bindendes Vertragsangebot dar. Es dient ausschließlich als Grundlage für die Vertragsverhandlungen. Ein verbindlicher Mietvertrag entsteht erst mit Unterzeichnung durch beide Parteien gemäß den dann vereinbarten Bedingungen.

Die Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit aller im Rahmen der Verhandlungen ausgetauschten Informationen.

UNTERSCHRIFTEN

Für die BSAG:

Bremen, den _____

[Name], [Funktion]

Für den Mieter:

[Ort], den _____

[Name], [Funktion]