

Gewerberaummietvertrag

Zwischen

**Römisch-Katholische Kirchengemeinde Karlsruhe Südwest,
vertreten durch den Stiftungsrat**

und

**Evangelische Kirche in Karlsruhe
vertreten durch die Evang. Kirchenverwaltung Karlsruhe**

- nachstehend: **Vermieter** -

und

**Stadt Karlsruhe
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe**

Vertreten durch _____

- nachstehend: **Mieter** -

- nachstehend gemeinsam: **die Parteien**

wird folgender gewerblicher Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Für das sozial-kulturelle Zentrum / Stadtteilhaus Oberreut stellt das Ökumenische Gemeindezentrum Oberreut Räume zur Verfügung. Mit den Räumen zieht ein Großteil der bestehenden Angebote im Bereich Soziales & Kunst und Kultur in das neue SKZ / Stadtteilhaus Oberreut, um. Das ÖGZ, der BVO, die IGO und das für die Stadt Karlsruhe federführend agierende Amt für Stadtentwicklung - insbesondere der zuständige Fachbereich des Büros für Mitwirkung und Engagement (BME) - als Fördergeber der Raumförderung als Stadtteilhaus, unterstützen einander im Rahmen ihres Tätigkeits- und Verantwortungsbereiches in der jeweiligen Arbeit und verpflichten sich zur konstruktiven Zusammenarbeit.

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter Räume im Ökumenischen Gemeindezentrum Oberreut, **Bernhard-Lichtenberg-Str. 46-48, 76189 Karlsruhe**. Im Untergeschoss des ÖGZ werden die Räume 11, 9, 7, 8 und 6 in einem „fluiden Modell“ vermietet - d.h. an verschiedenen Tagen verschiedene Raumkonstellationen (in der Fläche aber immer 132,2 m²). Dieses Modell bietet eine flexible Nutzung der Räume (Siehe, „fluides Modell“/ Raumbelagungskonstellationen, Anhang zum Antrag S. 15-16).

2. Soweit Werbeflächen nicht ausdrücklich an den Mieter mitvermietet sind, ist das Anbringen von Werbung jeglicher Art und/oder Hinweisschildern, insbesondere an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich Fenstern grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Die Mietfläche wird mit 132,2 qm vereinbart, diese ist nach DIN 277 Teil 1 / nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gewerberaum. Sie ist zugrunde zu legen, soweit es nach den vertraglichen Vereinbarungen auf die Größe der vermieteten Fläche ankommt.

4. Die Mietsachen und deren Zustand sind dem Mieter bekannt. Der Vermieter wird dem Mieter die Mietsachen zu Mietbeginn im nachstehenden beschriebenen Zustand mit den nachstehend benannten Einbauten und Bestandteilen übergeben:

5. Der Mieter übernimmt die Mietsache zu Mietbeginn im gegenwärtigen Zustand. Die Parteien haben die Mietsache gemeinsam eingehend besichtigt, dabei sind keine / die nachstehenden Mängel aufgefallen:

Der Mieter übernimmt die Mietsache in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.

6. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe der Mietsache an den Mieter ein Übergabeprotokoll zu fertigen, beiderseitig zu unterzeichnen und als Anlage zu diesem Mietvertrag zu nehmen. Das Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Mietvertrags und konkretisiert den Zustand der Mietsache bei Mietbeginn.

§ 2 Nutzungszweck, Konkurrenzschutz

1. Die Mietsache wird ausschließlich zum Betrieb eines soziokulturellen Zentrums vermietet. Zu einer hiervon abweichenden Nutzung ist der Mieter nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt.

2. Der Mieter hat mit dem vereinbarten Nutzungszweck sowie seiner Person und /oder seinem Unternehmen zusammenhängenden behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen auf eigene Kosten einzuholen. Dem Mieter erteilte Auflagen hat dieser auf eigenen Kosten zu erfüllen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass etwa vom Mieter benötigte behördliche Genehmigungen für die vereinbarte Nutzung erteilt werden und /oder während der Mietzeit aufrechterhalten bleiben.

3. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenzschutz.

§ 3 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____

2. Das Mietverhältnis ist zeitlich unbefristet, es läuft auf unbestimmte Zeit. Das Mietverhältnis kann von den Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt werden. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache über

den Beendigungszeitpunkt hinaus fort, tritt keine automatische Verlängerung des Mietverhältnisses ein.

§ 4 Miete

1. Für die Mietsache bezahlt der Mieter ab Übergabe des Mietsache eine monatliche Kaltmiete in Höhe von **1.586,4 Euro**.
2. Neben der Kaltmiete trägt der Mieter die Betriebskosten gemäß §7. Hierauf leistet er eine monatliche Pauschale in Höhe von zunächst **363,55 Euro**. Mit der Angabe des vorstehenden Betrags ist keinerlei Zusicherung des Vermieters verbunden, dass diese tatsächlich angemessen und ausreichend ist, die tatsächlichen Betriebskosten zu decken.
3. Erhöhen sich nach Abschluss des Mietvertrags einzelne Kostenarten der Betriebskosten dergestalt, dass sie von der vereinbarten Betriebskostenpauschale nicht mehr abgedeckt werden, ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenpauschale unter Berücksichtigung von § 560 BGB anzupassen.
4. Sollte der Vermieter zur Zahlung der Mehrwertsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe verpflichtet sein, derzeit 19%, hat der Mieter diese zusätzlich zur Miete zu bezahlen.
5. Die monatlich vom Mieter geschuldete Mietzahlung setzt sich damit zunächst wie folgt zusammen:

Kaltmiete (132,2 m ² á 12 € pro m ²):	1.586,4 Euro
Betriebskostenpauschale (132,2 m ² á 2,75 € pro m ²):	363,55 Euro
Reinigungskosten (137 m ² á 3,25 € pro m ²):	429,65 Euro

Monatliche Miete gesamt: 2.379,6 Euro

6. Die Miete ist gemeinsam mit der Pauschale auf die Betriebskosten gemäß §7, den Reinigungskosten sowie ggfs. der Mehrwertsteuer jeweils am Monatsersten im Voraus zur Zahlung an den Vermieter fällig; maßgeblich ist insoweit alleine der Zeitpunkt des Zahlungseingangs beim Vermieter. Zahlt der Mieter die Miete nicht fristgerecht, stehen dem Vermieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, derzeit 9 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. zu. Dem Mieter steht der Nachweis offen, dass dem Vermieter im Falle des Zahlungsverzugs nur ein niedrigerer Zinsschaden entsteht, sodann ist nur dieser niedrigere Verzugszins zu zahlen.

Die monatliche Miete ist für den Vermieter kostenfrei auf folgendes Konto zu bezahlen:

Kontoinhaber:	Kath. Gesamtkirchengemeinde KA. ÖGZ
IBAN:	DE51 3702 0500 0001 7004 00
BIC:	BFSWDE33XXX

§ 5 Wertsicherungsklausel

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich die Miete automatisch jeweils mit Wirkung zum folgenden Monatsersten im Verhältnis von 100% des prozentualen Verhältnisses, in dem sich der Verbraucherpreisindex von Deutschland (Basis 2020 = 100) – veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt – gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. dem Stand bei der letzten Mietanpassung um mehr als 5% nach oben oder unten verändert hat, ändert, ohne dass es einer Aufforderung oder sonstigen Mitteilung bedarf. Unabhängig von der Indexveränderung gerät der Mieter

jedoch erst einen Monat nach Zugang einer konkreten schriftlichen Berechnung des Vermieters in Zahlungsverzug.

2. Weitere Anpassungen erfolgen zu den gleichen Voraussetzungen, Ausgangsbasis ist jeweils der Index zum Zeitpunkt der Anpassung.
3. Die vorstehenden Vereinbarungen in Abs. 1 und 2 gelten nur für Verträge mit einer Vertragsbindung des Vermieters von mind. 10 Jahren. Für den Fall einer kürzeren Vertragslaufzeit vereinbaren die Parteien, dass der Vermieter die Miete einseitig nach billigem Ermessen anpassen kann, wenn sie der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 =100) seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung um mindestens 5% geändert hat. Dieses Anpassungsverlangen ist dem Mieter schriftlich mitzuteilen und wirkt ab Beginn des Kalendermonats, der auf den Zugang dieser Mitteilung beim Mieter folgt. Sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland dann erneut um 5% seit dem Zeitpunkt der letzten Anpassung verändert hat, ist entsprechend einer erneuten Anpassung der Miete möglich.
4. Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten dann die neu veröffentlichten Indexzahlen.
5. Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland durch das Statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht werden und durch einen anderen Index ersetzt werden, so gilt dieser neue Index. Wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland durch das Statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht und nicht durch einen anderen Index ersetzt, tritt an seine Stelle der ihm wirtschaftlich am nächsten kommende, vergleichbare, andere veröffentlichte Index des Statistischen Bundesamtes.

§ 7 Betriebskosten

1. Zusätzlich zur Kaltmiete nach § 4 Abs. 1 trägt der Mieter die auf die Mietsache entfallenden Betriebskosten gemäß den §§ 1,2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweiligen neuesten Fassung und insbesondere, unabhängig von der Geltung der BetrKV, in jedem Falle die laufenden öffentlichen Lasten der Mietsache, insbesondere der Grundsteuer.

2. Darüber hinaus trägt der Mieter zusätzlich folgende weiteren Betriebskosten:

3. Der Vermieter ist berechtigt nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und/oder Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung der Mietsachen stehen, zusätzlich auf den Mieter umzulegen.

§ 8 Mietsicherung / Kaution

1. -entfällt-

§ 9 Minderungs-, Aufrechnungs-, und Zurückbehaltungsrechte des Mieters

1. Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis mit Gegenforderungen nur aufrechnen und/oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind und der Mieter dem Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. welche zurückbehalten werden soll, die Ausübung dieser Rechte ankündigt. Weitere Voraussetzungen zur Ausübung etwaiger Aufrechnungs-, Minderungs- und/oder Zurückbehaltungsrechte ist, dass der Mieter im Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Leistungen aus dem Mietverhältnis im Verzug ist. Das Recht des Mieters, überzahlte Miete vom Vermieter zurückzuverlangen, bleibt hiervon unberührt.
2. Ergänzend wird auf die Vereinbarungen in nachstehendem §14 Abs. 2 verwiesen.

§ 10 Gewährleistung und Haftung des Vermieters, Beschädigung und Untergang der Mietsache

1. Gewährleistung und Haftung des Vermieters

1. Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten aus dem Mietverhältnis beschränkt, als auf die Überlassung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch, auf den Zugang zur Mietsache sowie auf die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Mieter übernommen werden.
2. Darüber hinaus ist die Haftung des Vermieters wegen der Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen, positiven Vertragsverletzungen und/oder Verschulden bei Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
3. Im Falle leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt, der Mieter kann also in einem solchen Fall insbesondere keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn geltend machen.
4. Der Vermieter haftet grundsätzlich ausschließlich in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis etwaigen weiteren Schadensursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.
5. Die Beschreibung der Mietsache in Prospekten, Modellen, Inseraten, Annoncen, Exposés und Ähnlichem stellt keine vereinbarte Beschaffenheit der Mietsache dar.
6. Sämtliche vorgenannten Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper und/oder Gesundheit geht.
7. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei anfänglichen Mängeln der Mietsache ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
8. Es gelten weiter die Regelungen über den Haftungsverzicht im Zusammenhang mit Versicherungen gemäß § 12 Abs. 3 dieses Vertrages.
9. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Dies gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und künftig aufrechtzuerhalten. Für alle vom Mieter eingebrachten Vorrichtungen und Anlagen sowie für die Beachtung und Einhaltung der technischen und behördlichen Vorschriften haftet der Mieter.

2. Beschädigungen und Untergang der Mietsache

1. Im Falle durch den Vermieter nicht zu vertretender vollständiger oder teilweiser Beschädigung der Mietsache, die dazu führt, dass der Mieter sie nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruht die Verpflichtung des Vermieters zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs sowie die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete für einen Zeitraum von zunächst 3 (drei) Monaten.

2. Der Mieter ist zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Vermieter nicht innerhalb des vorgenannten 3-Monats-Zeitraum erklärt hat, dass er die Mietsache wiederherstellen wird. Erklärt der Vermieter gegenüber dem Mieter, die Mietsache nicht wiederherzustellen, oder erklärt er sich innerhalb des genannten 3-Monats-Zeitraum nicht, wird das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung zum Ablauf des vorgenannten 3- Monatszeitraums beendet, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf. Dem Mieter stehen in diesem Falle keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter zu.
3. Erklärt der Vermieter, dass die Mietsache wiederaufgebaut werden soll, so ruht das Mietverhältnis für den für den Wiederaufbau benötigten Zeitraum. Dem Mieter steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Mietverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht hat der Mieter innerhalb einer Frist von 4 (vier) Wochen nach Zugang der Entscheidung des Vermieters über den Wiederaufbau auszuüben.

§ 11 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung an Dritte

1. Jegliche Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte, insbesondere deren – auch teilweise – Untervermietung, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Bei Verweigerung der Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung an Dritte steht dem Mieter das gesetzliche Kündigungsrecht gemäß § Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zu, er kann aber Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn die Zustimmung durch den Vermieter unberechtigt verweigert wird.
3. Der Vermieter darf die Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen, insbesondere darf er vom Mieter verlangen, dass diese ihm einen Untermietzuschlag bezahlt, insbesondere wenn der Mieter durch die Gebrauchsüberlassung an Dritte Einnahmen erzielt, die über der vereinbarten Miete liegen.
4. Im Falle unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung der Mietsache durch den Dritten kann der Vermieter eine durch ihn bereits erteilte Zustimmung sofort widerrufen und verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis unverzüglich kündigt bzw. die Gebrauchsüberlassung unverzüglich beendet. Geschieht dies nach entsprechendem Verlangen des Vermieters nicht oder überlässt der Mieter die Mietsache oder Teile hiervon unberechtigterweise einem Untermieter oder sonstigen Dritten, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen; der Mieter bevollmächtigt den Vermieter hiermit unwiderruflich, in diesem Fall im Namen des Mieters auch das Untermietverhältnis zu kündigen bzw. eine sonstige Gebrauchsüberlassung zu beenden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen. Sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bleiben hiervon ungerührt.
5. In jedem Fall der Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an dritte tritt der Mieter hiermit seine gesamten Forderungen gegen den Untermieter oder Dritten, insbesondere auf Zahlung der Untermiete, bis zur Höhe der dem Vermieter aus dem Mietverhältnis zustehenden Ansprüche sicherungshalber an den Vermieter ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Der Mieter wird den Untermieter oder Dritten nach Abschluss des Untermietvertrages oder der Gebrauchsüberlassung von dieser Forderungsabtretung unterrichten und jegliche Einwendungen des Dritten nach § 404 BGB ausschließen.

§ 12 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

1. Der Vermieter unterhält für die Mietsache eine Sach- und Gebäudebrandversicherung in üblicher und angemessener Höhe.
2. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abzuschließen und während der Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten:
 - Betriebsunterbrechungsversicherung
 - Betriebshaftpflichtversicherung
 - Glasversicherung
 - Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden.
 - Feuerversicherung
 - Leitungswasserschadenversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwasser und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die vom Mieter eingebrachten Gegenstände.
3. Die Parteien verzichten zum Ausschluss von Regressansprüchen gegenseitig auf Ersatzansprüche für alle künftigen Schäden, soweit sie durch eigene Versicherungen gedeckt sind, in dem Umfang, in dem aus den Versicherungsverträgen Entschädigungsleistungen tatsächlich und abschließend erbracht werden. Dieser wechselseitige Haftungsverzicht gilt für jede Art der Schadensverursachung, mit Ausnahme eines eigenen, vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handelns oder Unterlassens.
4. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht in der Mietsache und in deren Zugangsbereich, insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis in diesem Bereich. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehende Schaden beruht darauf, dass der Vermieter ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

§ 13 Instandhaltung/Instandsetzung der Mietsache und Schönheitsreparaturen/Renovierung

1. Der Mieter hat die Mietsache und alle Zubehörteile stets schonen und pfleglich zu behandeln.
2. Soweit dem Mieter die Mietsache in renoviertem bzw. nicht renovierungsbedürftigem Zustand überlassen wird, ist er während der Laufzeit des Mietverhältnisses verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen innerhalb der Mietsache auf eigenen Kosten auszuführen, sofern und soweit diese infolge des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter seit Mietbeginn erforderlich werden und wegen des Zustands der Mietsache notwendig sind.
3. Der Vermieter ist im Falle der Überlassung der Mietsache in nicht renoviertem bzw. Renovierungsbedürftigem Zustand zur Durchführung von Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen nicht verpflichtet. Dem Mieter steht es in diesem Falle frei, ob er die erforderlichen Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen durchführt.

4. Der Mieter übernimmt alle durch seinen Mietgebrauch oder aus seiner Risikosphäre resultierenden, in der Mietsache veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen und /oder Erneuerungen der Mietsache einschließlich des Zubehörs und sämtlicher Anlagen und Einrichtungen (bspw. Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Leuchten, Türanlagen usw.) auf eigene Kosten, ohne dass es für deren Ursachen auf ein Verschulden des Mieters ankommt mit Ausnahme von Dach und Fach. Diese Verpflichtung des Mieters besteht auch für alle ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Flächen außerhalb der Mietsache.
5. Unter Instandhaltung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die erforderlich sind, um die Mietsache in vertragsgemäßigem Zustand zu erhalten und etwaigen Schäden vorzubeugen. Unter Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, durch die der vertragsgemäße Zustand der Mietsache wiederhergestellt und/oder etwaige Schäden an der Mietsache beseitigt werden.
6. Soweit Licht- und/oder Klimaanlage, Zu- und/oder Ableitungen, Elektrogeräte, Warmwasserbereiter usw. mit Haussystemen verbunden sind und/oder soweit Gegenstände anderweitig in das Haus integriert sind (bspw. Fenster, Außenfassaden), behält sich der Vermieter vor, die entsprechenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
7. Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dieser Instandhaltungsarbeiten in und an der Mietsache einschließlich des Zubehörs übernommen hat, etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber denjenigen abtreten, die die Mietsache bzw. das Zubehör im Mietobjekt im Auftrag des Vermieters erstellt haben. Der Vermieter übergibt dem Mieter die hierzu notwendigen Informationen und Unterlagen.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Vornahmerecht des Vermieters

- 1.1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und/oder Modernisierung der Mietsache aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und/oder zur Abwendung drohender Gefahren und/oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. vornehmen lassen; der Vermieter wird den Mieter jedoch rechtzeitig vor deren Beginn schriftlich über die durchzuführenden Arbeiten informieren, sofern und soweit nicht sofortiges Handeln erforderlich ist. Der Mieter wird die hierzu benötigten Teile der Mietsache hierfür zugänglich machen bzw. halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern und/oder verzögern.
- 1.2. Ausbesserungen und/oder bauliche Veränderungen der Mietsache, die zur Erhaltung und/oder Modernisierung der Mietsache aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und/oder zur Abwendung drohender Gefahren und/oder zur Beseitigung von Schäden zwar nicht notwendig, aber wenigstens zweckmäßig sind, dürfen ebenfalls ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, soweit sie dessen Geschäftsbetrieb nur unwesentlich oder nur für kurze Zeit beeinträchtigen.

2. Schadensersatz und Minderungsrechte des Mieters

Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten gemäß § 14 Abs. 1 dulden muss, verzichtet er auf die Geltendmachung jeglicher Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter; die Miete ist allenfalls dann gemindert, wenn die baulichen Veränderungen des Vermieters die Mietsache selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen auf deren Nutzung durch den Mieter haben. Die Minderung der Miete infolge von Bauarbeiten, die die Mietsache nicht selbst betreffen, ist

ausgeschlossen.

3. Mietanpassung bei wertsteigernden Investitionen

Der Vermieter ist berechtigt, die Investitionskosten für notwendige und zweckmäßige Investitionen nach § 14 Abs. 1 anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit diese den Gebrauchswert der Mietsache steigern. Die Erhöhung der Jahreskaltmiete ist jedoch auf 8% der anteiligen Investitionskosten beschränkt.

4. Teilweiser Kündigungsausschluss

Ein Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 555e BGB wegen der Ankündigung oder der Durchführung von Modernisierungsarbeiten besteht nicht. Etwaige weitere Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht tangiert.

§ 15 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Mieter gestattet dem Vermieter und/oder dessen Beauftragten die Besichtigung der Mietsache jedenfalls montags bis freitags zwischen 8 und 20 Uhr sowie samstags zwischen 8 und 18 Uhr zum Zwecke der Überprüfung des Zustands der Mietsache sowie gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie bspw. Zu Zwecken der Weitervermietung oder der Durchführung von Reparaturen. Die Besichtigung und deren Dauer soll im Vorhinein mit dem Mieter abgestimmt werden.
2. Der Vermieter ist in Notfällen berechtigt, Türen in an der Mietsache auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen und/oder öffnen zu lassen, um sich Zugang zu dieser zu verschaffen.
3. Der Mieter erhält vom Vermieter bei Übergabe sämtliche Schlüssel zur Mietsache. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, Alarmanlagen jeglicher Art einzubauen und/oder Fenster und/oder Türen mit zusätzlichen Schließ- oder Sicherheitsvorkehrungen zu versehen.

§ 16 Kündigung des Mietverhältnisses

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - 1.1. der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters fortsetzt, insbesondere, wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch der Mietsache – auch nur teilweise – unbefugt überlässt oder der Mieter die Mietsache durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt gefährdet;
 - 1.2. der Mieter mit der Zahlung einer vollständigen monatlichen Miete oder der Stellung der Mietsicherheit/Kautions länger als fünf Wochen im Verzug ist;
 - 1.3. der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters in sonstiger Weise seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht geringfügig verletzt.
2. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 17 Pflichten und Haftung des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig zu räumen, das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Büroeinrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen und die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter zurückzugeben.

2. Umbauten des Mieters sind auch dann zu entfernen, wenn der Vermieter sie gestattet hat. Der ursprüngliche Zustand der Mietsache ist wiederherzustellen.
3. Beim Auszug muss der Mieter alle Schlüssel, auch die selbst gefertigten bzw. nachgemachten, sowie alle Schlüssler, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen an den Vermieter übergeben, andernfalls ist dieser berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Sicherungsanlagen einbauen zu lassen.
4. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter auch für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Mietsache nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer steht oder bis zum Ende der mit dem Mieter vereinbarten Mietdauer billiger vermietet werden muss. (Mietausfallschaden). Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und/oder Rückgabe der Mietsache durch den Mieter verzögert, so haftet dieser dem Vermieter für alle aus der Verzögerung der Räumung und/oder Rückgabe entstehenden Schäden, wobei der Mieter vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens mindestens die nach diesem Vertrag geschuldete Miete als Nutzungsentgelt schuldet.

§ 18 Hausordnung

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüberhinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

§ 19 Allgemeines

1. Dieser Mietvertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen zum zwischen ihnen bestehenden Mietverhältnis. Mündliche Nebenabreden der Parteien bestehen nicht.
2. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren Mietern abgegeben wird.
3. Der Mieter kann seine Rechte aus diesem Mietvertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf Dritte übertragen. Bei Veräußerung des gesamten Betriebs oder eines Teilbetriebs des Mieters geht dieses Mietverhältnis nur dann auf den Erwerber über, wenn der Vermieter dem Übergang schriftlich zustimmt.
4. Der Vermieter kann seine Rechte aus dem Mietverhältnis jederzeit ohne Zustimmung des Mieters auf Dritte übertragen. Die Übertragung ist dem Mieter allerdings schriftlich unter Angabe des Übertragungszeitpunkts, des Namens und der Adresse sowie der Bankverbindung des Dritten anzuzeigen.
5. Den Parteien ist die für langfristige Mietverhältnisse erforderliche gesetzliche Schriftform (§§ 550, 126 BGB) bekannt; die ursprünglichen Parteien dieses Mietverhältnisses verpflichten sich bei etwa bestehenden Zweifeln an der Einhaltung des Schriftformerfordernisses, die Schriftform erstmalig oder erneut herzustellen oder zu heilen; sie verzichten darauf, das Mietverhältnis wegen Mängeln der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Etwaige Nachträge oder Anhänge zu diesem Mietvertrag sind mit dieser Haupturkunde fest zu verbinden.

6. Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein, so bleibt der übrige Mietvertrag dennoch wirksam. Es ist den Parteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Die Parteien verpflichten sich in einem solchen Falle, über eine wirksame und zumutbare Ersatzregelung zu verhandeln, die dem von den Parteien mit der unwirksamen Vereinbarung verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.
7. Bestandteil dieses Mietvertrags sind folgende Anlagen:
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung
 - _____
 - _____
8. Der Mieter ist darüber informiert und damit einverstanden, dass durch den Vermieter im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Mietverhältnis betreffenden Daten gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden.
9. Im Falle einer Veräußerung der Mietsache ist die Nachhaftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.
10. _____

 (Ort, Datum)

J. Flebinger

Thomas Schaller

 (Unterschriften der Vermieter)

 (Ort, Datum)

 (Unterschrift des Mieters)