

Muster-Mietvertrag für gewerbliche Räume

Mietvertrag-Nummer

Zwischen der

Starter-Zentrum Dieprahm GmbH
Am Rathaus 2
47475 Kamp-Lintfort

- nachstehend als Vermieter bezeichnet -

und

Fa.

- nachstehend als Mieter bezeichnet -,

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

Dem Mieter werden im Starter-Zentrum Dieprahm, Marie-Curie-Str. 6, 47475 Kamp-Lintfort, die im beiliegenden Plan schraffierten Flächen vermietet. Die vermietete Fläche beträgt 58 m² (*als Beispiel*).

Der Mieter erhält bei Übergabe folgende Schlüssel:

- 1 Briefkastenschlüssel
- 1 Schlüssel vom Haupteingang
- 1 Schlüssel vom Technikraum

Für die Überlassung des Hauptschlüssels ist eine zusätzliche Kautions von 20,00 € zu hinterlegen.

Sollten darüber hinaus Schlüssel benötigt werden, wird der Mieter dies unverzüglich dem Vermieter schriftlich mitteilen. Der Zugang über den Haupteingang wird über eine Zahlenkombination geregelt. Die Kombination wird dem Mieter bei Übergabe der Mieträume mitgeteilt. Er verpflichtet sich, die Kombination nur den im Hause beschäftigten Mitarbeitern bekannt zu geben. Schließzylinder für die vermieteten Räume muss der Mieter auf eigene Kosten beschaffen und einbauen.

Alle Schlüssel einschließlich etwa vom Mieter gefertigter Nachschlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachforschung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen. Vom Mieter eingebaute Schließzylinder werden durch ihn entfernt.

Ferner werden dem Mieter 2 Parkplätze auf dem Grundstück vermietet (*Vermietung nach Bedarf und Verfügbarkeit*).

§ 2 Mietzeit, Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am . Beide Vertragsparteien können das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen. Dem Mieter ist bekannt, dass das Objekt durch Landesmittel gefördert ist und dass die Förderbestimmungen von einer Mietzeit von längstens 5 Jahren ausgehen. In Ausnahmefällen ist eine Verlängerung auf maximal 7 Jahre möglich.

Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn

- a) der Mieter mit den Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag in Verzug gerät und der rückständige Betrag eine Monatsmiete übersteigt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter innerhalb von sieben Tagen nach Zugang des Kündigungsschreibens die Rückstände vollständig begleicht.
- b) der Mieter seine sonstigen mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) wenn der Mieter in Konkurs fällt.

Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vermieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Die Kündigung des Mieters hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Die Kündigung des Vermieters erfolgt ebenfalls durch eingeschriebenen Brief.

§ 3 Mietzins

3.1 Grundmiete

Der Mietzins für die Grundmiete beträgt:

im ersten Mietjahr	3,50 € pro qm
im zweiten Mietjahr	4,50 € pro qm
im dritten Mietjahr	5,00 € pro qm
im vierten Mietjahr	5,70 € pro qm
im fünften Mietjahr	7,20 € pro qm

Der Vermieter behält sich vor, die vorgenannten Mietsätze jährlich zu überprüfen, insbesondere bei einer zu geringen Auslastung des Starter-Zentrums bzw. bei einer Erhöhung der Kapitalbeschaffungskosten. Die Erhöhung beträgt jedoch jährlich maximal 0,50 € pro qm.

Die Kosten der gemeinsam genutzten Flächen, wie z. B. Verkehrswege, Toiletten, Foyer etc. sind im Mietpreis enthalten.

3.2 Nebenkosten

Die übrigen Nebenkosten (insbesondere Heizung, Wasser, Strom [siehe hierzu auch § 22], Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Reinigung der Außenfassade, Objektbetreuung, Wartung und Reparatur der Aufzugsanlage, öffentliche Abgaben

wie Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherungen) werden gesondert in Rechnung gestellt. Der Mieter trägt die Nebenkosten anteilig im Verhältnis der von ihm angemieteten Fläche zu der Gesamtfläche des Hauses, soweit die Kosten nicht direkt zurechenbar sind.

Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Als Vorauszahlung ist eine monatliche Pauschale in Höhe von zurzeit 3,00 € pro qm angemieteter Fläche zu entrichten. Die Vorauszahlung wird bei jeder Jahresabrechnung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3.3 Stellplatzmiete

Die Stellplatzmiete beträgt 7,67 € für jeden Stellplatz.

3.4 Zahlung der Miete

Zu den vorgenannten Beträgen ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer von derzeit 19 % zu entrichten.

Der insgesamt von Mieter zu zahlende Betrag setzt sich z.Zt. wie folgt zusammen:

Grundmiete	58 qm x 3,50 €	= 203,00 €
Nebenkosten	58 qm x 3,00 €	= 174,00 €
Stellplatzmiete	2 x 7,67 €	= 15,34 €
Gesamtbetrag netto		= 392,34 €
zuzüglich Mehrwertsteuer = 19 %		= 74,54 €
Gesamtbetrag brutto		466,88 €

Die Miete ist am 3. d. Monats fällig und zu entrichten auf das Konto 760 113 035 bei der Sparkasse Duisburg -Regionaldirektion Kamp-Lintfort -, Bankleitzahl 350 500 00. Die Mietzahlung erfolgt im Wege des Bankeinzugsverfahrens. Der Mieter ermächtigt daher den Vermieter, fällige Beträge (Mieten, Nebenkosten, Umlagen) zu Lasten seines Bankkontos einzuziehen.

Der Bankeinzug soll erfolgen zu Lasten des Kontos _____ bei der _____, Bankleitzahl _____, Kontoinhaber/in _____.

Die Ust.-Nr. der Starter-Zentrum Dieprahm GmbH lautet 119/5712/1369.

3.5 Mietsicherheiten

Der Mieter verpflichtet sich zur Zahlung einer Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten auf das unter 3.4 angegebene Konto. Als Miete gilt die Grundmiete ohne Betriebskosten zuzüglich Mehrwertsteuer: 203,00 € + MWSt.= 241,57 € x 3 = 724,71 €. Der Vermieter verpflichtet sich, die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Erträge stehen dem Mieter zu.

§ 4 Mängel an der Mietsache, Minderung, Aufrechnung

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines Mangels an der Mietsache oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. In diesem Fall ist der Mieter auch nicht zur Minderung des Mietzinses berechtigt. Unberührt hiervon bleibt der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung.

Der Mieter kann gegen den Mietzinsanspruch des Vermieters nur mit allen unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§ 5 Sammelheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1.10. bis 30.04. eines Jahres in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Sammelheizung zu zahlen. Eine durch Nichtlieferung von Fernwärme bedingte, teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Dies gilt auch bei kurzfristigen Betriebsstörungen jeder Art; in diesem Falle besteht auch kein Anspruch des Mieters auf Mietminderung.

Die Heizungskosten (Fernwärme einschließlich der Bedienungskosten, Kosten des Wartungsdienstes, Stromkosten der Heizung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit) werden entsprechend § 3.2 auf die Mieter umgelegt.

§ 6 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter darf die Mieträume nur zu gewerblichen Zwecken nutzen, die der Zielsetzung des Starter-Zentrums Dieprahm nicht entgegenstehen. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung der Vertragspartner.

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, so hat der Mieter dem Vermieter dies unverzüglich mitzuteilen. Bei der Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters bedarf es wegen des Übergangs des Mietverhältnisses auf den Rechtsnachfolger des Mieters einer vorherigen entsprechenden Änderung des Mietvertrages.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters erfolgen. Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

Bei unbefugter Vermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Im Weigerungsfalle kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Bis zur Neuvermietung der Geschäftsräume haftet der Mieter für den entstandenen Mietausfall.

§ 7 Instandhaltung, Schönheitsinstandsetzung

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache ständig in einem ordentlichen Zustand zu halten und die notwendigen Renovierungsarbeiten in regelmäßigen Abständen durchzuführen. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder zu seinem Betrieb gehörigen Personen, Arbeitern, Angestellten, Besuchern, Kunden, Lieferanten usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Mieter hat die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit die Anlagen seiner Obhut unterliegen.

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen sind den Erfordernissen entsprechend vorzunehmen. Alle zwei Jahre soll eine Besichtigung der Mieträume durch Vermieter und Mieter vorgenommen und danach die Notwendigkeiten festgestellt werden.

Verstopfungen von Abflussleitungen hat derjenige Mieter zu beseitigen, der sie verursacht hat. Der Verursacher haftet auch für etwaige Folgeschäden. Lässt sich bei einer Verstopfung nicht feststellen, wer Verursacher ist, so lässt der Vermieter den Schaden beseitigen. Kosten und Folgeschäden tragen in diesem Falle alle Mieter anteilig, die an die betreffende Abflussleitung angeschlossen sind, mit Ausnahme derjenigen Mieter, die nachweisen können, dass sie die Verstopfung nicht verursacht haben können.

Die Kosten für Schönheitsinstandsetzungen trägt der Mieter. Bei Auszug hat der Mieter die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben. Schadhafte Bodenbeläge, die vom Vermieter gestellt worden sind, sind zu ersetzen, ebenso Schäden, die durch eine über den üblichen Gebrauch hinausgehende Abnutzung verursacht wurden.

Das Mitführen und Unterbringen von Haustieren ist nicht gestattet.

§ 8 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf baulich Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gleiche gilt für alle Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen muss der Mieter dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.

§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und zur Schaffung neuer Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Maßnahmen entstehen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern der Vermieter die Übernahme etwaiger vom Mieter veranlasster Veränderungen bzw. in dem Mietobjekt angebrachter Einrichtungen ablehnt. Ist der Vermieter mit der Übernahme einverstanden, vergütet er den Zeitwert. Kann eine Einigung über den Zeitwert nicht erzielt werden, ist dieser von dem Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln, den die für das Objekt zuständige Industrie- und Handelskammer zu benennen hat.

§ 10 Anzeigepflicht des Mieters

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterlassung verpflichtet den Mieter zu Schadensersatz.

§ 11 Belastung der Stockwerke

Der Mieter hat sich über den Vermieter zu vergewissern, dass die nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jeden dem Vermieter oder Dritten dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 12 Elektrizität, Wasser

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen von dem Mieter nur in dem Umfange in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Erweiterungen oder Verstärkungen der Leitungen, die durch einen Mehrbedarf des Mieters verursacht sind, muss der Mieter nach vorheriger schriftlicher Zustimmung auf eigene Kosten durchführen lassen.

Defekte Glühbirnen, Leuchtstofflampen etc. muss der Mieter innerhalb der gemieteten Räume auf seine Kosten erneuern.

Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Bei Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenzähler anbringen zu lassen, es sei denn, dass der Mieter direkt das Wasser vom Wasserwerk bezieht.

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter, wenn der Vermieter nicht sofort erreichbar ist, für sofortige Abhilfe zu sorgen.

Wenn die Strom- oder Wasserversorgung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 13 Werbemaßnahmen

Der Mieter ist zur Anbringung eines Schildes in normaler Größe an der vom Vermieter bezeichneten Fläche berechtigt. Das Schild muss sich im Rahmen der äußeren Gestaltung des Hauses halten. Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandene Sammelschildanlage zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.

Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen (Firmenzeichen, Leuchtreklame, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) dürfen nur nach erteilter schriftlicher Erlaubnis des Vermieters an den dafür vorgesehenen Stellen angebracht werden. In ihrer Ausgestaltung ist ein einheitlicher und ästhetischer Gesamtcharakter zu wahren. Werbung innerhalb der Mieträume, die von außen sichtbar ist, ist nicht gestattet. Bei der Herausgabe der Mieträume ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch Anbringung der betreffenden Gegenstände entstanden sind.

Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften bezüglich Art, Anbringung und Gestaltung der Werbemaßnahmen obliegt dem Mieter.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter und sein Beauftragter können nach vorheriger Anmeldung die Mieträume während der Geschäftszeit zur Überprüfung ihres Zustandes betreten. Bei Gefahr in Verzug ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Will der Eigentümer das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftsstunden betreten.

Bei Weitervermietung von Teilflächen oder bei Kündigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt, die Räume zusammen mit Mietinteressenten zu betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während einer längeren Abwesenheit (z. B. bei Betriebsferien) betreten werden können. Die Schlüssel müssen bei einer leicht erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters hinterlegt werden.

§ 15 Mehrere Personen als Mieter

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme von Erklärungen, die sich auf das Mietverhältnis beziehen, als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 16 Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und besenrein mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Die Vorschrift des § 568 BGB

(Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages nach Ablauf der Mietzeit) findet keine Anwendung.

§ 17 Haftung

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Schäden jeder Art, die sich aus der Benutzung der Räume, des Inventars und der Zugänge des vermieteten Gebäudeteils für den Mieter, seine Beauftragten und für sonstige Personen, die mit dem Mieter in Verbindung stehen, ergeben. Für Beleuchtungsmittel im Bereich des Mietgegenstandes wird eine Gewährleistung nicht übernommen.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform.

§ 19 Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kamp-Lintfort.

§ 20 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrags wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

§ 21 Übergabe der Mietsache

Der Mieter hat die Baulichkeiten vor Vertragsabschluss besichtigt. Die Mietsache wird in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an und bescheinigt, dass ihm die gemieteten Geschäftsräume heute in diesem Zustand übergeben wurden.

§ 22 Zusatzvereinbarung

Dem Mieter ist bekannt, dass die gemietete Geschäftsfläche hinsichtlich der Stromlieferung der Stadtwerke Kamp-Lintfort gemeinsam mit anderen Räumen über einen gemeinsamen Stromkreis versorgt wird. Der Mieter verpflichtet sich, die Stromversorgung der zu diesem Stromkreis gehörenden Flächen anderer Mietparteien zu gewährleisten. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt mit den übrigen Betriebskosten entsprechend § 3.

Kamp-Lintfort, den

Starter-Zentrum Dieprahm GmbH,
Kamp-Lintfort

(Unterschrift des Vermieters)

(Unterschrift des Mieters)