

Mietvertrag

Zwischen

- Mieter -

und

- Vermieter -

wird der folgende Mietvertrag geschlossen.

§ 1 MIETGEGENSTAND, MIETZWECK

Der Gegenstand des Mietvertrags ist wie folgt beschrieben:

Der Umfang und die Lage der Mietsache sind ergänzend in dem beigelegten Grundrissplan zweifelsfrei dargestellt.

Die Nutzfläche des Vertragsgegenstandes beträgt ca. m²

Die in einem beigelegten Plan angegebenen Maße dienen nur der Raumbeschreibung im Bezug auf Nutzungsmöglichkeiten und sind nicht verbindlich. Der Mieter hat sich selbst von der vereinbarten Mietfläche überzeugt und bestätigt, dass sie vertraglich zutreffend vereinbart ist.

Der Mietgegenstand wird für folgende, nicht Wohnzwecken dienende, Nutzung überlassen:

.....

Jede Änderung oder Erweiterung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn die geänderte Nutzung das Zusammenwirken mit anderen Unternehmen im Gewerbepark zumindest erschwert, sie das Erscheinungsbild der Einrichtung nachteilig beeinflusst, oder den anderen Unternehmen eine derartige Nutzung aus nachvollziehbaren Gründen nicht zugemutet werden kann. Wohnwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn der Nutzer vorher ausdrücklich und schriftlich anerkennt, dass im Areal des Gewerbepark Aliseo Unternehmen mit allen denkbaren Emissionen (Lärm, Geruch, Verkehr etc.) tätig sein können und er keinen Einspruch dagegen erheben wird.

Der Mieter verpflichtet sich zur Nutzung des Mietgegenstandes in der Art des Abs. 3 spätestens ab dem zweiten Monat nach Übernahme und bis zum Ende des Mietverhältnisses. Nimmt der Mieter die Nutzung nicht auf bzw. nach einmaliger Mahnung nicht wieder auf, so steht dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Gleiches gilt, wenn die tatsächliche Nutzung wesentlich von der in Abs. 3 enthaltenen Beschreibung abweicht. Schäden, welche dem Vermieter aus der Beendigung des Mietvertrags aus den oben genannten Gründen entstehen (Mietausfall, Bewerbungskosten für Neuvermietung u.a.) hat der Mieter dem Vermieter zu ersetzen.

Der Mieter bestätigt, dass der Mietgegenstand nach seiner Beurteilung für eine in Abs. 3 genannte Nutzung geeignet ist. Eine entsprechende Prüfung hat er vorgenommen. Sofern für die vereinbarte oder tatsächliche Nutzung spezielle behördliche Genehmigungen erforderlich oder besondere Sicherheitsmaßnahmen zu beachten sind, so ist der Mieter verpflichtet, diese einzuholen bzw. sicherzustellen. Insbesondere ist der Mieter auch verpflichtet, vor Einbringen von großen Maschinen oder anderen Geräten die statischen Verhältnisse im Gebäude zu prüfen.

Zum Mietgegenstand gehört außerdem das Nutzungsrecht an Kfz-Stellplätzen, deren rechnerische Anzahl sich der baurechtlich geforderten Zahl für die jeweilige Nutzungsart orientiert. Im vorliegenden Fall sind dies Stellplätze. Der Mieter kann jedoch nicht verlangen, dass die Plätze tatsächlich vorhanden, einzeln zugewiesen und als solche bezeichnet werden, vielmehr ist damit das Recht verbunden, Kfz-Stellplätze, die sich im Umfeld der Mietsache innerhalb des Aliseo Gewerbeparks befinden, in der Verfügungsmacht des Vermieters stehen und nicht anderweitig belegt sind, zu nutzen. Sofern im Zusammenwirken mit anderen Mietern aus berechtigten Gründen Absprachen über das Zuweisen von Kfz-Stellplätzen gemacht werden, verpflichtet sich der Mieter, an derartigen Absprachen mitzuwirken und diese im täglichen Gebrauch zu beachten. Die Kosten für die Unterhaltung, Reinigung und Räumung (z.B. Winterdienst) werden separat abgerechnet.

§ 2 VERTRAGSDAUER

Die Bestimmungen dieses Mietvertrags werden mit Unterzeichnung der Urkunde durch die Parteien verbindlich. Die Pflicht zur Übergabe bzw. Übernahme und Aufnahme der Zahlung des vereinbarten Mietzinses ist zum vereinbart. Sollte die Bezugsfertigkeit der Mieträume zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch offen sein, so vereinbaren die Parteien, dass die Räume mit Erreichen der Bezugsfertigkeit an den Mieter übergeben werden und die Pflicht zur Übernahme und zur Zahlung des Mietzinses abweichend vom in Satz 2 genannten Termin ab diesem Tag beginnt. Bezugsfertig sind die Mieträume dann, wenn die bestimmungsgemäße Nutzung gem. § 1 Abs. 3 ohne gravierende Einschränkung möglich ist.

Die Laufzeit des Vertrags beträgt Er endet somit am Wenn nicht von einer der Parteien vor Vertragsende schriftlich gekündigt wird, verlängert sich der Vertrag jeweils um Die Kündigung wird mit schriftlicher Eingangsbestätigung der jeweils anderen Partei wirksam. Dieses kann dadurch ersetzt werden, dass die Zustellung an den Empfänger per Einschreiben erfolgt.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt unberührt.

§ 3 MIETE, NEBENKOSTEN

Der monatlich zu zahlende Mietzins für die Mietflächen gem. § 1 gilt wie folgt als vereinbart:

.....

Der Mietzins ist für die gesamte Vertragsdauer fest vereinbart. Änderungen sind während dieser Zeit nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich, wenn z.B. sich der Wert der Mietsache durch bauliche Maßnahmen deutlich erhöht hat, wenn sich das allgemeine Mietzinsniveau verändert etc.

Der Mietzins ändert sich während der Vertragslaufzeit wie folgt:

.....

Neben der Miete sind Betriebskosten, die dem Mieter aus dem Gebrauch der Mietsache entstehen, soweit sie nicht von dem Mieter direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet werden, gegen Anforderung und Nachweis zu zahlen. Es sind vom Mieter – soweit auch andere Mieteinheiten vorhanden sind, anteilig – alle als Betriebskosten benannten Aufwendungen zu tragen, insbesondere:

- Die Grundsteuer auf das Grundstück
- Die Kosten der Wasserversorgung, Wasserverbrauch, eigene Einrichtungen zur Wasserversorgung (Zähler etc.) und Kosten der Entwässerung für Gemeinschaftseinrichtungen.
- Die Versorgung mit Fernwärme, bzw. der Betrieb einer Heizungsanlage, soweit diese Kosten die Mietergemeinschaft betreffen.
- Kosten für Straßenreinigung, Reinigung gemeinsam genutzter und zum Gebäude gehörender Flächen wie Flure, Treppen, Parkplätze (u.a. auch Winterdienst), Pflege der zum Gebäude gehörenden Grünanlagen, Unterhaltung von Kfz-Stellplätzen.
- Beleuchtungskosten, die bei Außenanlagen und gemeinsam genutzten Flächen, wie Flure und Keller, anfallen.
- Sach- und Haftpflichtversicherungen

- Kosten wiederkehrender Prüfungen (z.B. Tore, Aufzüge)
- Müllentsorgung, soweit vom Mieter nicht direkt mit dem Entsorger abgerechnet wird.

Weiter (wenn vorhanden):

- Kosten der Alarmanlage
- Kosten der Bewachung
- Kosten der Beschilderung
- Kosten der Informationszentrale
- Kosten der Klimaanlage
- Kosten des Pförtners
- Kosten der Verwaltung

sowie alle künftig entstehenden Betriebskosten und alle auf Gesetz, Verordnung, oder Ortssatzung beruhenden Gebühren, Steuern und Abgaben, die derzeit bestehen oder etwa künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden.

Alle auf die Mieträume anteilig entfallenden Betriebskosten des Anwesens sind auch dann vom Mieter zu tragen, wenn dieser von einer Einrichtung, welche Betriebskosten verursacht, keinen Gebrauch macht, oder wenn der Mieter eine solche Einrichtung zwar nicht unmittelbar nutzen kann, diese Einrichtung aber im Interesse der gesamten Erscheinung des Anwesens als Gewerberaum erforderlich oder auch nur zweckmäßig ist.

Alle Kosten werden, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden, grundsätzlich im Verhältnis der Mietflächen auf die Mieter umgelegt. Welche Betriebskosten bzw. welche Betriebskostenanteile nach Verbrauch umgelegt werden sowie über den genauen Umlagemaßstab entscheidet, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegenstehen, der Vermieter nach billigem Ermessen.

Sofern der Mieter eine Einrichtung, deren Verbrauchs- und Wartungskosten anteilig der Gesamtfläche auf alle Mieter umgelegt werden, übermäßig nutzt, beispielsweise erhöhte Nutzung der Mülltonnen aufgrund besonderen Müllaufkommens, zusätzliche Risiken bei der Feuerversicherung, etc. darf der Vermieter diese Mehrkosten dem Mieter allein belasten bzw. veranlassen, dass auf Kosten des Mieters Maßnahmen getroffen werden, die eine Kostenbelastung der übrigen Mieter ausschließen.

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung wird durch den Vermieter spätestens bis 31.12. des Folgejahres vorgelegt.

Der Vermieter darf nach billigem Ermessen auch einen anderen Abrechnungszeitraum wählen und die Heizungs- und Warmwasserkosten anstelle vorgenannter Abrechnungszeiträume auch nach Heizperioden abrechnen.

Auf alle Kosten der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten wird zunächst eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von netto..... erhoben. Diese ist zusammen mit dem monatlichen Mietzins fällig. Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden fällig ein Monat nach Zustellung der Abrechnung.

Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen an geänderte Verhältnisse wird der Vermieter nach billigem Ermessen vornehmen. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Falle ab dem, dem Zugang der Anpassungsmittelteilungs folgendem Monat, zu leisten.

Wenn das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode endet, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Es erfolgen jedoch, soweit es um verbrauchsunabhängige Kosten geht und soweit möglich, Zwischenablesungen.

10. Im Augenblick fallen für folgende Pos. Keine Nebenkosten an, die der Mieter zu zahlen hätte:

- Kosten für Pförtner
- Kosten für Verwaltung
- Kosten für Beschilderung
- Kosten für Alarmanlage
- Kosten für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen

Falls diese zu einem späteren Zeitpunkt anfallen sollten, ist der Vermieter berechtigt, diese anteilig zu berechnen.

Zu allen vom Mieter zu tragenden Nebenkosten und den monatlichen Vorauszahlungen kommt die anfallende Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlich gültigen Höhe hinzu.

§ 4 ZAHLUNG VON MIETZINS UND NEBENKOSTEN

Der Mietzins und die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen sind stets im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter auf dessen Kontobei der zu zahlen.

Der Mieter erteilt dem Vermieter die jederzeit widerrufliche Ermächtigung, alle Zahlungen, die mit diesem Mietvertrag zusammenhängen, im Lastschriftverfahren vom Konto

«MieterBankKtoNr» bei
Kontonummer

«MieterBankBez»
Kreditinstitut

«MieterBankBlz»
Bankleitzahl

einziehen.

.....

Unterschrift des Kontoinhabers, falls nicht mit dem Mieter identisch.

Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen kommt es ausschließlich auf den wertstellungsmäßigen Eingang auf dem Konto des Vermieters an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, angemessene Mahgebühren in Rechnung zu stellen. Verzugszinsen können in Höhe von vier Prozentpunkten über dem Basiszinsatz gemäß § 247 BGB berechnet werden.

§ 5 PFANDRECHT DES VERMIETERS

Der Mieter erklärt, dass alle von ihm bei Mietbeginn in den Mietgegenstand eingebrachten Gegenstände sein freies Eigentum und nicht ver- oder gepfändet sind. Dies gilt nicht für die nachstehend aufgeführten Gegenstände (ggfls. besonderes Blatt):

.....

Dem Mieter ist das dem Vermieter zustehende gesetzliche Vermieterpfandrecht bekannt. Er verpflichtet sich, den Vermieter von etwaigen Pfändungen und sicherungsweisen Eigentumsübertragungen an eingebrachten Gegenständen unverzüglich zu unterrichten.

§ 6 KAUTION, AUSKUNFTSVERPFLICHTUNG

Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter zur Zahlung einer Kaution in Höhe von
drei Monatsmieten

als Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

Die Kaution kann wahlweise entweder durch Barzahlung oder durch Stellung einer unbefristeten selbstschuldnerischen und auf erstes Anfordern zahlbaren Bürgschaft eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts erbracht werden.

Im Falle der Barzahlung verpflichtet sich der Vermieter zur Anlage auf einem Sparkonto mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Zinsen aus dieser Anlage stehen dem Mieter zu.

Befriedigt sich der Vermieter während der Laufzeit des Mietvertrages aus der gestellten Sicherheit, so ist der Mieter zur Auffüllung auf den ursprünglich vereinbarten Vertrag verpflichtet.

Die Kaution ist vor Übergabe der Mieträume zur Nutzung durch den Mieter zu leisten.

Der Mieter versichert dem Vermieter, dass er in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen. Zur Unterlegung seiner Versicherung ermächtigt er den Vermieter zur Einholung von Auskünften bei seiner Hausbank. Nachweis kann auch über die Vorlage einer zeitnahen Bilanz des Mieters erbracht werden. Die Vorlage erfolgt in diesem Fall beim Geschäftsführer des Vermieters. Dieser verpflichtet sich zur vertraulichen Behandlung und zur ausschließlichen Verwendung als Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit.

§ 7 INSTANDHALTUNGEN, SCHÖNHEITSREPARATUREN, BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Sämtliche Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume werden vom Mieter auf seine Kosten ausgeführt. Unter die Schönheitsreparaturen fällt insbesondere das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, Einbaumöbel und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und die Erneuerung der Bodenbeläge oder Ersatzbeschaffungen hierfür.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zu gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Einrichtungen pfleglich zu behandeln, insbesondere die Mieträume zu lüften, ausreichend zu beheizen und von Ungeziefer freizuhalten. Eine ausreichende Beheizung wird dann angenommen, wenn die Raumtemperatur während der Heizperiode mind. 8 Grad beträgt. Dies gilt nicht für Mieträume, bei denen eine andere Regelung ausdrücklich vereinbart ist.

Reparaturen und Erneuerungen an technischen Einrichtungen, wie z.B. Roll- und Klappläden nebst Zubehör, Markisen, Licht- und Klingelanlagen, Schlössern, Installationen, wie z.B. Wasserhähnen, Wasch- und Spülbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen zur Hauptsträngen der Ver- und Entsorgungsanlagen, Heizungs- und sonstigen Einrichtungen obliegen unabhängig von einem Verschulden dem Mieter.

Die Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Dach und Fach obliegt dem Vermieter. Darunter sind zu verstehen, die Dacheindeckung mit der Wärmeisolierung, Außenwände mit Anstrich und für die Standfestigkeit des Gebäudes notwendigen Bauteile. Außerdem Leitungen und Kanäle, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden oder außerhalb des Gebäudes verlaufen, es sei denn die Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurde durch den Mieter ursächlich ausgelöst.

Zur Durchführung von Reparaturen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind und die der Verbesserung der Mietsache dienen, gelten die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 554 BGB.

Bauliche Veränderungen der Mietsache (z.B. Wanddurchbrüche, Änderungen an Türen und Fenstern, Decken, Bodenbelägen, alle fest mit dem Gebäude verbundenen Einbauten) durch den Mieter sind dem Vermieter vorher schriftlich zur Zustimmung vorzulegen und dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung ausgeführt werden.

Der Mieter ist nicht grundsätzlich verpflichtet, bauliche Veränderungen und Investitionen rückgängig zu machen bzw. zu entfernen. Der Vermieter behält sich jedoch im Rahmen der Zustimmung gemäß Absatz 5 im Einzelfall vor, den Rückbau zu verlangen und die Erteilung der Zustimmung hiervon abhängig zu machen. Sollten Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen worden sein, so ist spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses der Rückbau durch den Mieter in jedem Fall vorzunehmen.

§ 8 SONSTIGE VEREINBARUNGEN ZUM MIETVERHÄLTNIS

Die Mietsache wird dem Mieter in dem dem Mieter bekannten und von ihm als vertragsmäßig akzeptierten Zustand übergeben und vom Vermieter in funktionsfähigem Zustand erhalten, soweit die Instandhaltung und Instandsetzung nicht auf den Mieter übertragen werden. Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen dem Mieter nicht bekannter, bei der Übergabe nicht gerügter, aber erkennbare Mängel sind ausgeschlossen, wenn sie vom Mieter nicht innerhalb eines Monats ab Übergabe gerügt werden.

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass sich die Mietsache für den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck eignet. Der Mieter kann insbesondere keine Ansprüche gegen den Vermieter erheben, wenn spezielle behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden, oder die statischen Voraussetzungen für das spätere Einbringen von Maschinen und Geräten nicht gegeben sind.

3. Der Mieter muß für seine Räumlichkeiten Feuerlöscher in ausreichender Zahl vorhalten und diese auch regelmäßig zu warten.

4. Der Mieter haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen dem Vermieter gegenüber für alle Schäden, die durch die Nutzung des Vertragsgegenstandes entstehen. Er stellt den Vermieter insoweit auch von Ansprüchen Dritter frei.

5. Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter auf Schadensersatzansprüche für Schäden, die aus dem Mietobjekt entstehen, soweit diese nicht auf unterlassene Instandhaltung gem. § 7 beruhen. Er stellt den Vermieter auch insofern von Ansprüchen Dritter frei.

6. Der Mieter verpflichtet sich, für einen seinem Gewerbe angemessenen Versicherungsschutz zu sorgen. Insbesondere gehören dazu Betriebshaftpflicht-, Leitungswasser- und Feuerversicherung.

7. Die Mieträume werden über eine zentrale Heizungsanlage mit Fernwärme versorgt. Der Mieter verpflichtet sich, die zur Beheizung der Mieträume benötigte Wärme von der MVV abzunehmen und mit diesem einen gesonderten Wärmelieferungsvertrag abzuschließen. Der Einbau einer anderen Heizungsanlage in die Mieträume ist nicht zulässig. Sollte der Mieter entgegen dieser Bestimmung die Mieträume mit einer anderen Anlage ganz oder teilweise beheizen, so hat er dem Vermieter die Kosten für das Vorhalten der Heizeinrichtung in Form einer Gebühr zu erstatten. Diese wird mit 0,15 €/je Quadratmeter Mietfläche /Monat angesetzt. Dies bedeutet, dass dem Vermieter im Falle eines Verstoßes gegen die Abnahmeverpflichtung pro Abrechnungsjahr eine Gebühr in Höhe von 1,80 €/m² Nfl zusteht. Die Entschädigung fällt grundsätzlich für die gesamte Abrechnungsperiode an.

8. Jede Art von Untervermietung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter behält sich die Ablehnung der Zustimmung aus Gründen der vorgesehenen Nutzungsart ebenso vor wie wegen Vorbehalten gegen die Adresse des Untermieters. Die Ablehnung eines Untermietverhältnisses braucht aber nicht begründet zu werden. Grundsätzlich ausgeschlossen ist die Untervermietung durch einen Untermieter oder in einer Art, die umsatzsteuerlich nicht erfasst wird und somit auch den Vorsteuerabzug ausschließt. Der Mieter verpflichtet sich, im Falle einer Untervermietung dem Untermieter alle Pflichten aus diesem Vertrag analog aufzuerlegen.

9. Der Mieter kann gegenüber Zahlungsansprüchen des Vermieters aus diesem Vertrag nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§ 9 WINTERDIENST

Es liegt in der Zuständigkeit des Mieters, die Verkehrssicherungspflicht beim gemieteten Objekt zu erfüllen. Er stellt den Vermieter insoweit von jeglichen Haftungsansprüchen, auch solcher Dritter, frei. Unabhängig von seiner Verkehrssicherungspflicht kann der Mieter, bzw. die Mietergemeinschaft den Aliseo GewerbePark Betreiber-Gesellschaft in einer gesonderten Vereinbarung mit dem Winterdienst beauftragen. Ein derartiger Auftrag wird regelmäßig angenommen, wenn sich die Mietsache in einem Gebäude befindet, das von mehreren Parteien genutzt wird und keine Hausordnung besteht, die eine andere Form der Verkehrssicherung festlegt. Dem Vermieter steht für diese Leistung eine angemessene Vergütung zu.

§ 10 BETRETEN DER MIETSACHE DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter kann überprüfen, ob der Mieter die Mietsache ordnungsgemäß nutzt und instandhält. Er hat dazu nach jeweiliger vorheriger Abstimmung ein Betretungsrecht zu den üblichen Geschäftszeiten. Gleiches gilt zur Überprüfung des baulichen Zustands der Mietsache mit allen ihren Räumen und zur Beseitigung von Schäden. Ist Gefahr im Verzug, so kann sich der Vermieter den Zutritt auch ohne vorherige Abstimmung verschaffen.

§ 11 SCHLÜSSEL/ HINWEISSCHILDER

Bei der Übergabe werden dem Mieter für jeden Raum mindestens ein Schlüssel übergeben. Dieser hat das Recht, auf eigene Kosten weitere Schlüssel anfertigen zu lassen. Auch die weiteren Schlüssel gehen in das Eigentum des Vermieters über und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses diesem zu übergeben.

Der Mieter ist berechtigt, am Gebäude Hinweisschilder bzw. Werbetafeln in angemessener Form anzubringen. Schilder, die als Wegweiser an den Straßen im GewerbePark installiert werden sollen, bedürfen in jedem Falle der Zustimmung des Vermieters und einer festgelegten Gestaltung. Wenn Vorrichtungen für die Aufnahme von Hinweisschildern aufgestellt werden, dürfen Schilder und Tafeln nur dort und in der vorgesehenen Art angebracht werden. Die Kosten der Beschilderung hat der Mieter zu tragen.

Beschilderungen, die nicht abgestimmt sind und nicht der vom Vermieter vorgesehenen Art entsprechen, dürfen von diesem nach Ankündigung entfernt werden. Die Kosten hat der Mieter zu tragen. Ein Ersatz von Kosten oder sonstige Schadensersatzansprüche wegen der Entfernung von unberechtigten Beschilderungen stehen dem Mieter nicht zu.

§ 12 RÜCKGABE DER MIETSACHE

Die Mietsache ist nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand besenrein und mit allem dem Vermieter gehörenden Zubehör zu übergeben. Als ordnungsmäßig wird ein Zustand angenommen, der eine vergleichbare Weitervermietung ohne Instandsetzungsarbeiten des Vermieters ermöglicht, d.h. fachmännische Beseitigung von Gebrauchsschäden, Beseitigung von Um-/ Einbauten, durchgeführte Schönheitsreparaturen etc.

Ferner muss der Mieter sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurückgeben. Schlüssel, die der Mieter zusätzlich angefertigt hat, sind ebenfalls dem Vermieter zu übergeben. Erfolgt dies trotz Mahnung nach Fristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters auszutauschen.

§ 13 VORZEITIGE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

Der Vermieter ist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, in der die Miete für zwei Monate erreicht wird (§§ 578 i.V.m. 569, 543 BGB).

Im übrigen vereinbaren die Parteien nachfolgende außerordentliche Kündigungsgründe des Vermieters:

- b) Wenn der Mieter mit sonstigen Zahlungen oder Leistungen aus diesem Vertrag in Verzug ist, insbesondere mit der Zahlung der Betriebskosten, sofern diese zwei Monatsmieten erreichen.
- c) Kommt der Mieter mit der Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung zur Beibringung von Mietsicherheitsleistungen gem. § 5 (Kautions) in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag nach entsprechender, mit Kündigungsandrohung verbundener Nachfrist fristlos zu kündigen.
- d) Wird die Mietsache vom Mieter (aus von ihm zu vertretenden Gründen) nicht zum vereinbarten oder noch zu vereinbarenden Bezugstermin bezogen, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter hierfür eine angemessene, mit Kündigungsandrohung verbundene Nachfrist zu setzen, die jedenfalls nicht länger als zwei Monate betragen muss und nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist fristlos zu kündigen.
- e) Der Mieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet wird, die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder der Mieter selbst einen Antrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt hat.

Im Falle der außerordentlichen Kündigung hat der Mieter dem Vermieter den diesem adäquat entstandenen Schaden zu ersetzen. Es bleiben andere, weitergehende Rechte, bzw. Ansprüche unberührt.

§ 14 PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER

Wenn mehrere Personen Mieter sind, haften diese für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit unwiderruflich zur Abgabe und Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen.

§ 15 SCHRIFTFORMERFORDERNISS/ ANLAGEN/ BEFRISTUNG

Alle Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen für ihre Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt ausdrücklich auch für die Vereinbarung eines etwaigen Verzichts auf die Schriftform.

Sollte bei einer gegenseitigen Vereinbarung ein Mangel an der vereinbarten Schriftform auftreten, so verpflichten sich die Parteien zur einer Vereinbarung, die diesen Mangel behebt, und sich nicht auf einen etwaigen Schriftformmangel zu berufen.

Die beigelegten Anlagen sind wesentliche Vertragsbestandteile.

An das Mietangebot hält sich der anbietende Vermieter vier Wochen, beginnend mit dem Tag seiner Unterschrift unter diesen Vertrag, gebunden. Nimmt der Mieter das Angebot nach dieser Frist an, so bedarf es zur Wirksamkeit dieses Vertrages einer Bestätigung durch den Vermieter, die im Zweifel und in Abweichung von Ziff. 1 mit der widerspruchslosen Annahme einer von beiden Seiten unterzeichneten Vertragsausfertigung gegeben wird.

§ 16 SALVATORISCHE KLAUSEL/ SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nichtig oder unwirksam sein, so berührt der Wegfall der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Parteien vereinbaren jetzt schon, dass diese nichtigen oder unwirksamen Vertragsteile durch Bestimmungen ersetzt werden sollen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrags am nächsten kommen.

Als Gerichtsstand wird Tuttlingen vereinbart.

Sofern in diesem Vertrag einzelne Sachverhalte nicht abschließend geregelt sind, gelten die Bestimmungen des BGB, ergänzende Gesetze oder einschlägige höchstrichterliche Urteile zu einem strittigen Sachverhalt.

Gengenbach, den.....

für den Vermieter:

.....

Aliseo Kappa GbR

für den Mieter:

.....

Ort, Datum

.....

.....

Name in Druckbuchstaben

.....

Name in Druckbuchstaben