

Mietvertrag

über eine Gewerbefläche

Zwischen

.....

.....

als Vermieter

und

.....

.....

als Mieter

§ 1 Mieträume

a) Bezeichnung der Mieträume

Es werden vermietet in der Karl-Liebknecht-Straße, in Leipzig, die Gewerbefläche: EG, (siehe Lageplan).

Gesamtmietfläche ca. m² qm **siehe Architektenpläne**

b) Nutzung der Mietsache

Der Mieter hat das Recht, die angemietete Gewerbefläche nur zum Betreiben von einem „.....“ im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung zu nutzen.

Wie bereits in den Vorgesprächen erörtert, wird ausdrücklich nochmal schriftlich darauf hingewiesen und festgelegt, dass der Mieter:, die Gewerbefläche in Leipzig, der Karl-Liebknecht-Straße, EG, anmietet und ausschließlich zum Betreiben eines „.....“ nutzt.

Und dass der Verkauf von artfremden Produkten, wie: Döner, Gyros sowie von Fleischspießen vertraglich nicht erlaubt ist. Selbiges gilt für das Anbieten, den Verkauf und den Gebrauch / Konsum von Shishas, Drogen, Waffen, betäubende Substanzen und Sexartikeln, deren Nebenprodukte sowie ähnliche Produkte. Bei Nichteinhaltung dieser Rahmenbedingung wird der MV automatisch, mit sofortiger Wirkung gekündigt ohne vorheriger schriftlicher Mitteilung.

Ausschließlich der Mieter ist allein verantwortlich, alle - die für seinen Nutzungszweck erforderlichen behördlichen Genehmigungen, ggf. auch für bauliche Änderungen (die vorab die schriftliche Genehmigung vom Vermieter benötigen), bei den zuständigen Behörden, zu

besorgen. Er wird alle diesbezüglichen Auflagen auf seine Kosten erfüllen, auch soweit an die Mieträume durch die Behörden besondere Anforderungen gestellt werden sollten. Der Vermieter wird insofern vom Mieter völlig freigestellt. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Gebrauchswährungspflicht nicht dafür verantwortlich, dass eine Einzelhandels- oder eine gastronomische Nutzung der Geschäftsräume baurechtlich zulässig ist.

Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken (siehe §1, Abs. b) nutzen. Wenn der Mieter die Mietsache zu anderen Zwecken nutzen will, bedarf er der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Parabolantennen und Kabelanschlüsse sowie vergleichbare Empfangsanlagen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden.

Wenn eine Gemeinschaftsanlage vorhanden ist oder installiert wird, sind vom Mieter, angebrachte Anlagen vom Mieter auf dessen Kosten zu entfernen. Eine Entschädigung für entfernte Anlagen kann der Mieter vom Vermieter nicht verlangen.

Kosten für die Unterhaltung und Wartung einer Gemeinschaftsanlage hat jeder Mieter, unabhängig der tatsächlichen Benutzung der Anlage durch ihn, in der vom Vermieter nach billigem Ermessen festzusetzenden Höhe anteilig zu entrichten.

Der Vermieter ist berechtigt, eine Gemeinschaftsanlage dem neusten Stand der Technik von Rundfunk, Fernsehen und Telekommunikation anzupassen und gegebenenfalls eine entsprechende Erhöhung der Umlage vorzunehmen.

Die Installation neuer und die Verlegung oder Änderung bereits vorhandener Feuerstätten gleich welcher Art, bedarf stets der Zustimmung des Vermieters und der baurechtlichen Genehmigung. Die baurechtliche Genehmigung ist von dem Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Mieter muss dabei alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen beachten. Der Mieter haftet für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Ausbau der Feuerstätte entsteht.

Außerhalb der angemieteten Gewerbefläche ist es verboten Gegenstände gleich welcher Art zu lagern. Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen und schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Widerrechtlich durch den Mieter außerhalb der Mieträume gelagerte Gegenstände dürfen vom Vermieter sofort für den Mieter kostenpflichtig entsorgt werden und der Mieter haftet in jedem Fall für alle dadurch entstehenden Schäden.

Maschinen, Apparate, Geldschränke und ähnliche schwere Gegenstände dürfen nur innerhalb der angemieteten Gewerbefläche (und nicht außerhalb und/bzw. im Freien) aufgestellt werden, wenn sicher festgestellt ist (und zwar von dafür zuständigen Fachleuten, Gutachtern, etc.), dass hinsichtlich der Statik keine Bedenken bestehen. Wenn aufgrund Überschreitung der zulässigen Belastungsgrenze dem Mieter, dem Vermieter oder einer dritten Person irgendwelche Schäden entstehen, ist der Mieter hierfür ausschließlich zum Schadenersatz verpflichtet und hat den Vermieter von diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen.

Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser dürfen vom Mieter nur im Rahmen deren Leistungskapazität beansprucht werden. Eine über die Leistungskapazität hinausgehenden Bedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf seine Kosten nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter decken.

c) Pflichten des Mieters im Besonderen

der Mieter verpflichtet sich, damit im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Mietobjektes gewährleistet bleibt, zu Folgendem: Gestaltung des Betriebes.

Die bestmögliche Gestaltung der Geschäftsräume ist eine zentrale Voraussetzung für die Attraktivität des Mietobjektes. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Gestaltung des Schaufenster- und Eingangsbereiches sowie der Fassade dem Ansehen des Gesamtobjektes entspricht.

Die Schaufenster der Geschäftsräume sind während der gesamten Mietdauer in einer der Branche und der Lage des Mietobjektes entsprechender Weise zu dekorieren und zwar auch dann, wenn der Mieter das Mietobjekt vor Beendigung der vereinbarten Mietzeit räumt.

Die Beleuchtung der Geschäftsräume bzw. der Schaufenster müssen täglich (gemäß den gesetzlichen Richtlinien der Stadt Leipzig) werbewirksam in Betrieb sein.

Die Anbringung von Außenbeleuchtung / Werbung sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nach behördlicher Genehmigung durch die Stadt Leipzig zulässig.

Der Mieter wird sein Geschäft mit kaufmännischem Wissen so führen, dass er seine Kundschaft zufrieden stellend bedienen kann.

Betriebspflichten des Mieters

Der Mieter wird den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seinem Nutzungszweck entsprechend ununterbrochen nutzen und den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen.

Die Gewerbefläche darf öffentlich nur entsprechend dem Ladenschlussgesetz bzw. den gesetzlichen Bestimmungen der Stadt Leipzig geöffnet zu halten.

Eine endgültige Öffnungs- bzw. Schließzeit wird dem Vermieter bis zur Eröffnung schriftlich als Ergänzung zum Mietvertrag eingereicht. Auch über weitere Änderungen der Schließzeiten ist der Vermieter im Voraus und schriftlich zu informieren.

Aus einer vorübergehenden Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten.

Der Mieter verpflichtet sich, an den Maßnahmen, die der Attraktivitätssteigerung, der Funktionalität und der Organisation des Gesamtobjektes dienen, konstruktiv mitzuwirken.

Der Vermieter haftet insbesondere nicht dafür, dass ganz oder teilweise Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Gewerbe eines anderen Mieters derzeit bestehen oder in Zukunft entstehen werden.

Schlüssel und Übergabe

Die für die Dauer des Mietverhältnisses von dem Vermieter dem Mieter zur Verfügung gestellten Schlüssel werden bei der Übergabe der Mietsache übergeben und im Übergabeprotokoll festgehalten.

Das Anfertigen weiterer Schlüssel durch den Mieter ist nur mit vorheriger und schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Weitere Schlüssel sind dem Vermieter mit den überlassenen Schlüsseln bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, ohne dass der Mieter Ersatz der Kosten verlangen kann. Erfolgt dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, so ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters auszutauschen.

Kommen dem Mieter Schlüssel abhanden, muss er dies dem Vermieter unverzüglich mitteilen und auf seine eigenen Kosten Ersatz beschaffen.

Ist es nach den Umständen, insbesondere aus Sicherheitsgründen notwendig, dass wegen des Verlustes eines oder mehrere Schlüssel neue Schlösser, eine Schließanlage oder ähnliches neu eingebaut oder vorhandene Anlagen entsprechend geändert werden müssen, hat der Mieter dem Vermieter die entstandene Aufwendung und eingetretene Schäden zu ersetzen, und zwar gleichgültig, ob es sich bei den verlorenen Schlüsseln um überlassene oder nachgefertigte Schlüssel handelt.

§ 2 Mietdauer, Optionsrecht und Kündigung

Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt ab

Das Mietverhältnis wird zunächst für die Dauer von zwei Jahren geschlossen.

Der Mieter hat das Recht, bei Bedarf, für ein weiteres Jahr den Mietvertrag zu verlängern. Dem Vermieter steht jedoch das Recht zu wegen Eigenbedarfs, Verletzung der Erklärungsfrist oder während der Mietzeit auftretendem Mietzinsverzug der Verlängerung des Mietverhältnisses zu widersprechen, mit der Folge der Beendigung des Mietverhältnisses zum Ablauf des laufenden Vertragsjahres.

Die Ausübung des Rechtes muss spätestens 3 Monate vor dem jeweiligen Ablauf schriftlich ggü. dem Hauseigentümer beantragt werden. Ein eventueller Widerspruch ist innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt des Verlängerungswunsches schriftlich zu erklären.

Außerordentliche Kündigung

Die Parteien vereinbaren nachfolgende außerordentliche Kündigungsgründe des Vermieters

Kommt der Mieter mit der Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Beibringung von Mietsicherheiten gemäß § 4 dieses Vertrages in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag nach entsprechender, mit Kündigungsandrohung angemessener Nachfrist ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen

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 darf, und nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist fristlos zu kündigen.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet wird oder der Mieter selbst einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens stellt,

Der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses nach § 3 dieses Vertrages in Verzug gerät.

Im Falle der außerordentlichen Kündigung des Vermieters hat der Mieter dem Vermieter den diesem sämtliche adäquat kausal entstandene Schäden zu ersetzen. Weitergehende Rechte und Ansprüche bleiben unberührt.

Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 3 Miete, Wertsicherung und Nebenkosten

Miete

- Die **Grund-Netto-Kaltmiete** für die Gesamtmietfläche nach § 1 dieses Vertrages für die gesamte Gewerbefläche im Erdgeschoss, rechte Seite, rechts (s. Lageplan) beträgt pauschal 29 € / m² netto, zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe.
- zzgl. W-Lan (wird vom Vermieter zur Verfügung gestellt) in Höhe von 20,00 €.

Die in dem vorstehenden Absatz vereinbarte Miete bleibt auch im Fall etwaiger Abweichungen der zugrunde gelegten Mietfläche von +/- 10 % unverändert. Im Falle einer nachgewiesenen höheren Abweichung bleibt der Pauschalbetrag der Grundkaltmiete (netto) unberührt.

Als Mietfläche gilt das Fußbodenmaß, das sich durch die lichten Maße innerhalb der im Lageplan rot gekennzeichneten Fläche ergibt, als vereinbart.

Nebenkosten

Es sind vom Mieter - soweit auch andere Mieteinheiten vorhanden - anteilig als Nebenkosten zu tragen:

Als Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung gelten alle, welche als Anlage beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages sind, aufgeführten Kosten, sowie folgende zusätzliche Kosten (wenn vorhanden oder entstehen):

- Kosten der Alarmanlage
- Kosten der Bewachung
- Kosten der Beschilderung
- Kosten der Informationszentrale
- Kosten der Klimaanlage
- Kosten der Telefonzentrale
- Kosten der Verwaltung
- Kosten der Dachrinnenreinigung

sowie alle künftigen etwa durch Änderung der gesetzlichen Vorschriften entstehenden Betriebskosten, wie auch alle auf Gesetz, Verordnungen oder Ortssatzungen beruhenden

Gebühren, Steuern und Abgaben, die derzeit bestehen oder künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden.

Bei Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschilderanlagen, Wegweisern oder ähnlichem ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die Kosten der Installation, Er- und Unterhaltung zu tragen.

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 benutzt, diese Einrichtung aber im Interesse der gesamten Erscheinung des Anwesens als Geschäftshaus erforderlich oder auch nur zweckmäßig ist.

Alle Kosten werden, soweit nicht vom Mieter unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt, grundsätzlich im Verhältnis der Mietflächen auf die Mieter umgelegt.

Welche Betriebskosten bzw. Betriebskostenanteile nach Verbrauch umgelegt werden, sowie über den Umlagemaßstab entscheidet der Vermieter, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen, nach billigem Ermessen.

Sofern der Mieter eine Einrichtung, deren Verbrauchs- und Wartungskosten anteilig der Gesamtfläche umgelegt werden, übermäßig nutzt, z.B. erhöhte Nutzung der Mülltonnen aufgrund besonderen Müllaufkommens, zusätzliche Risiken bei der Feuerversicherung usw. darf der Vermieter diese Mehrkosten dem veranlassenden Mieter auferlegen bzw. veranlassen, dass auf Kosten dieses Mieters Maßnahmen getroffen werden, welche eine Kostenbelastung der übrigen Mieter ausschließt.

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

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

Auf alle vom Mieter zu tragenden Nebenkosten wird zunächst eine monatliche Vorauszahlung: Warmwasser-/Heizkosten und die übrigen Nebenkosten in Höhe von: 2,60 € / m² € netto erhoben, zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe.

Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden fällig einen Monat nach Bekanntgabe 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 auf den Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden 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 sich um verbrauchsabhängige Kosten handelt und soweit möglich, Zwischenablesungen.

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

Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die Miete und die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen sind stets im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, an den Vermieter kostenfrei zu entrichten und zwar als vertraglich festgelegter Eingangstermin. Dabei kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die rechtzeitige Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Der Mieter zahlt die Kaltmiete, die Gesamt-Nebenkosten (inkl. z.Zt. gültige MwSt.) und die Kaution entsprechend auf das folgende Konto mit der u.g. jeweiligen IBAN:

Bank:	Deutsche Bank
Inhaber:	
Kaltmiete:	IBAN:
Nebenkosten:	IBAN:
Kaution:	IBAN:
BIC:	DEUTDEDBLEG

Kommt der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Rückstand hat er jedes Mal pauschal 20 € für Mahngebühren und Zinsen zu zahlen. Unabhängig davon bleiben weitere Schadensersatzansprüche und die vertraglichen und gesetzlichen Kündigungs- und Beendigungsgründe des Vermieters.

§ 4 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, vor Übergabe der Mietsache eine Mietsicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtung aus diesem Vertrag zu leisten.

Er wird die Sicherheit durch Einzahlung eines Betrages in Höhe von pauschal € auf das Konto des Vermieters leisten. Im Falle von Änderungen der Miete oder der monatlichen Kostenvorauszahlung ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Mietsicherheit innerhalb eines Monats nach In-Kraft-Treten der Veränderung anzupassen.

Wenn die Mietsicherheit innerhalb des Mietverhältnisses in Anspruch genommen wird, ist der Mieter verpflichtet, diese umgehend wieder aufzufüllen

Die Mietsicherheit wird zurückgegeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist, alle Nebenkosten abgerechnet sind und dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen. Wenn Nebenkosten nicht sogleich nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig abgerechnet werden können, ist der Mieter berechtigt, eine angemessene Herabsetzung der Mietsicherheit zu verlangen.

Die Verpflichtung des Mieters zur Leistung der Sicherheit wird als Hauptleistungspflicht vereinbart.

§ 5 Heizung

Die Sammelheizung wird grundsätzlich in der Zeit von Oktober bis April jeden Jahres soweit in Betrieb gehalten, dass eine angemessene Temperatur in den Mieträumen erzielt werden kann. Als angemessen wird eine Temperatur in Höhe von mindestens 20 Grad C für die Tageszeit von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr in den zulässiger Weise zum Tagesaufenthalt von Menschen genutzten Räumen angesehen. Außerhalb des genannten Zeitraums wird die Sammelheizung in Betrieb gehalten,

wenn die Innentemperatur der Wohnräume auf 16 Grad C sinkt und in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit einer Innentemperatur von 20 Grad C gerechnet werden kann.

Störungen oder Beschädigungen der vorhandenen Heizungsanlagen müssen dem Vermieter vom Mieter sofort angezeigt werden. Der Mieter haftet für die dem Vermieter aufgrund der schuldhaften Verletzung dieser Anzeigepflicht entstehenden Schäden.

Bei Störungen der Heizungsanlage ist der Mieter nur dann gegenüber dem Vermieter berechtigt, Mietminderung oder Schadensersatzansprüche geltend zu machen, wenn dieser die Störung zu vertreten hat oder mit der Beseitigung der Störung in Verzug gerät.

§ 6 Haftung des Vermieters bzw. des Mieters

Die Mietsache wird dem Mieter in dem ihm bekannten und von ihm als vertragsgemäß akzeptierten Zustand übergeben und vom Vermieter in funktionstüchtigem Zustand erhalten, soweit die Instandhaltung und Instandsetzung nicht auf den Mieter übertragen worden ist.

Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen dem Mieter nicht bekannter, bei Übergabe nicht gerügter, aber erkennbarer Mängel sind ausgeschlossen, wenn sie vom Mieter nicht innerhalb von 10 Tagen ab Übergabe schriftlich gerügt werden.

Für Beleuchtungsmittel innerhalb der Mietflächen wird eine Gewährleistung nicht übernommen.

Minderungs- oder Schadensersatzansprüche wegen vom Vermieter nicht zu vertretender Immission oder Störung der Zugänge des Gebäudes oder wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen.

Geringfügige Mängel, die die Nutzung nur unwesentlich beeinträchtigen, rechtfertigen keinen Minderungsanspruch.

Schadensersatz- oder Minderungsansprüche gegen den Vermieter wegen Mängeln an der Mietsache und ihren Folgen bzw. wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Anlagen oder wegen störender Maßnahmen anderer Mieter stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter den Mangel bzw. die Störung aufgrund Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug geraten ist.

Für Schäden, die unter das von der Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters gedeckte Risiko fallen, ist die Haftung des Vermieters im Einzelfall beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme gemäß des Versicherungsvertrages in der jeweils gültigen Fassung. Für darüberhinausgehende Schäden haftet der Vermieter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Schadensverursachung.

Bei Zerstörung des Gebäudes besteht keine Wiederaufbaupflicht des Vermieters. Entschließt sich der Vermieter nicht zum Wiederaufbau, steht den Parteien ein außerordentliches Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zu.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung dienende Einrichtung pfleglich zu behandeln, insbesondere die Mieträume ausreichend zu lüften, zu heizen und von Ungeziefer freizuhalten.

Der Mieter verzichtet insoweit auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Vermieter für Schäden, die am Mietobjekt und den dort befindlichen Gegenständen des Mieters eintreten.

Die Reinigung der vermieteten Räume und Fenster innen und außen obliegt dem Mieter. Wenn durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flure, Treppen oder Aufzüge verunreinigt oder beschädigt werden, obliegt es dem Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung bzw. fachmännische Instandsetzung zu veranlassen.

Sämtliche Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume werden vom Mieter (fachgerecht und von Fachfirmen) auf seine eigenen Kosten ausgeführt. Dies betrifft insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, der Einbaumöbel und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und die Erneuerung der Bodenbeläge / Fliesen usw. oder Ersatzbeschaffungen hierfür.

Reparaturen und Erneuerungen an technischen Einrichtungen, wie z.B. Rollläden nebst Zubehör, Licht und Klingelanlagen, Schlössern, Installationen wie Wasserhähne, der Zu- und Ableitungen zu Hauptsträngen der Ver- und Entsorgungsanlagen, Heiz- und Elektrogeräten und sonstigen Einrichtungen des Mietbereiches obliegen unabhängig von einem Verschulden dem Mieter.

Der Mieter ist verpflichtet, durch einen Fachmann einmal jährlich die Gasgeräte und Warmwasserbereiter warten, reinigen und entkalken zu lassen. Die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussleitungen einschließlich der Folgeschäden obliegt demjenigen Mieter, der sie verursacht hat.

Lässt sich der Verursacher nicht feststellen, werden die hier entstandenen / entstehenden Kosten in voller Höhe und die Folgeschäden auf alle Mieter umgelegt, welche den Nachweis der Nichtverursachung nicht führen können.

Der Mieter haftet darüber hinaus für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache innerhalb der von ihm gemieteten Räume und auch für die anfallenden, dazugehörigen Verfahrenskosten. Die Beweislast für eine fehlende Verursachung bzw. ein fehlendes Verschulden trägt der Mieter.

Auch etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes durch den Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Kunden, Lieferanten, Handwerkern oder Passanten/Fremden hat der Mieter unaufgefordert zu beseitigen.

Jeder in den Mieträumen entstehende Schaden ist vom Mieter, soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden haftet der Mieter.

a) Schadenersatzansprüche des Mieters gleich welcher Art einschließlich solcher aus vorvertraglichem Bereich und unerlaubter Handlung sind beschränkt auf Fälle vorsätzlicher und grob fahrlässiger Pflichtverletzung durch den Vermieter oder seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen.

b) Für leichte Fahrlässigkeit - auch seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen haftet der Vermieter nur, wenn dadurch eine ihm obliegende wesentliche Vertragspflicht nachhaltig verletzt wird. In solchen Fällen ist die Haftung des Vermieters beschränkt auf den typischerweise entstehenden vorhersehbaren und unmittelbaren Schaden. Sonstige Haftungsbeschränkungen des Vermieters bleiben unberührt und sind ausgeschlossen.

c) Nach Maßgabe der vorstehenden Ziffern 1. und 2. ist eine Haftung des Vermieters ebenfalls ausgeschlossen für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche

Einwirkung von Feuchtigkeit entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung der Mietsache entstanden sind und der Vermieter es trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung des Mieters unterlassen hat, innerhalb angemessener Frist die Mängel zu beseitigen. Die weitergehende Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB wegen anfänglicher Mängel wird ausgeschlossen, soweit sie nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

d) Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Lagergebäudes sowie sämtlicher zum Lagergebäude gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die der Mieter, seine Angehörigen, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder sonstige Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache oder dem Lagergebäude in Berührung kommen.

e) Störungen des Mietgebrauchs durch andere Mieter oder sonstige Dritte (z.B. durch Verkehrsumleitungen, Ausgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, Vandalismus oder ähnliches) begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler der Mietsache und somit keine Grundlage für eine Mietminderung. Der Vermieter wird sich jedoch bemühen, auf die Beseitigung ihm bekanntgegebener Störungen hinzuwirken.

f) Die unter a), b) c) und e) aufgeführten Haftungsbeschränkungen beziehen sich nicht auf fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

g) Der Vermieter haftet ausdrücklich nicht für die Entwendung, Zerstörung, Beschädigung oder verlustig gegangene Sachen oder der Gewerbeinheit.

§ 7 Ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses

Nach § 580 a Abs. 2 BGB können der Vermieter (möglich ohne Angabe von Gründen) oder der Mieter den Gewerberaum-Mietvertrag spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Also mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Kalendervierteljahr. Die Kündigungsfrist beläuft sich damit praktisch auf mindestens 6 und maximal 9 Monate. Jedoch ist eine Kündigung des Mieters erst nach einer Mietzeit von mindestens 3 Jahren möglich.

Der Mieter ist verpflichtet, die ausschließlich von ihm gemietete Gewerbefläche fachgerecht renoviert, instandgesetzt und gereinigt zurückzugeben bzw. wie Sie bei Mietbeginn übergeben wurde.

Wenn der Mieter die hierzu notwendigen Arbeiten auch innerhalb einer von ihm gesetzten Nachfrist nicht ausführt, kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen lassen, ohne dass eine vorherige schriftliche Genehmigung bzw. die Zustimmung des Mieters vorliegt. Der dem Vermieter hierdurch entstehende Schaden ist vom Mieter zu ersetzen.

Bei seinem Auszug hat der Mieter alle, auch von ihm selbst beschafften, Schlüssel zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht/nicht rechtzeitig nach (spätestens 14 Tage nach Aufforderung), so kann der Vermieter nach Durchführung des Verfahrens gem. § 14 Nr. 8, auf Kosten des Mieters, die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nach, dass ein Missbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssels ausgeschlossen ist. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Zeitpunkt, zu dem eine ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam geworden wäre, für alle Mietausfälle, die durch den Leerstand der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

Ferner muss der Mieter sämtliche Schlüssel einschließlich nachgefertigter an den Vermieter herausgeben. Erfolgt dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlüssel auf Kosten des Mieters auszutauschen.

Bauliche Veränderungen und Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume ausgestattet hat, muss er beim Auszug beseitigen und die Mieträume in den Zustand bei Vertragsbeginn zurückversetzen. Hierzu sind auch die Fotos vom Übernahmetag (Anlage) zu beachten. In Absprache mit dem Vermieter können in Ausnahmefällen hiervon schriftlich abweichende Regelungen getroffen werden.

§ 8 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen, Modernisierungen und sonstige bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Unterhaltung oder zum Ausbau der Mietsache oder des Gebäudes dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren und Schäden notwendig und zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters ausführen. Der Mieter muss ggf. seine Mieträume zugänglich halten, auch wenn er persönlich abwesend ist. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Auf die betrieblichen Belange des Mieters ist gebührende Rücksicht zu nehmen. Dem Mieter stehen wegen solcher Maßnahmen des Vermieters Minderungsansprüche nur insoweit zu, als die Beeinträchtigung des Betriebes des Mieters den Zeitraum von zwei Kalenderwochen überschreitet. Vertragliche Schadensersatzansprüche ausgenommen bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten des Vermieters sind ausgeschlossen.

Wenn durch solche Maßnahmen, deren Kosten nicht bereits über § 6 iVm. § 3 dieses Vertrages auf die Mieter umgelegt werden, Wertverbesserungen für die Mieträume des Mieters entstehen, ist der Vermieter berechtigt, die Miete im Verhältnis der Wertverbesserung und, soweit dies nicht messbar ist, nach billigem Ermessen um einen Wertverbesserungszuschlag zu erhöhen, der mit dem auf die entsprechende schriftliche Erklärung des Vermieters folgenden Monatsersten wirksam wird.

Umbaumaßnahmen im Laden / der gemieteten Gewerbefläche auf Grund gesetzlicher Bestimmungen gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

§ 9 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Instandhaltungsarbeiten und erforderliche Reparaturen im Laden / der gemieteten Gewerbefläche wird der Mieter auf eigene Kosten ausführen lassen bis zu einem Umfang von insgesamt 2.000 € (netto) jährlich. Der Mieter ist auch verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses auf

seine Kosten notwendig werdende Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen sowie Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, WC-Spüler, Abflüsse, Heizungsgeräte, Sonnenschutzanlage an den Fenstern und dergleichen gebrauchsfähig zu erhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

Für Instandsetzung, soweit sie der Mieter nach diesem Vertrag nicht durchführen muss, bauliche Veränderungen innerhalb der Mieträume und die Installation von für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlichen Zusatzeinrichtungen ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Soweit nicht im Einzelfall schriftlich etwas anderes vereinbart wird, trägt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten.

Alle Zustimmungserklärungen des Vermieters werden, auch wenn dies nicht ausdrücklich erklärt wurde, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung erteilt, deren Beschaffung allein dem Mieter auf seine Kosten obliegt. Der Mieter haftet für die Erfüllung aller gesetzlichen und sonstigen behördlichen Bestimmungen und Auflagen, die mit den von ihm beabsichtigten bzw. durchgeführten Maßnahmen in Zusammenhang stehen. Der Mieter stellt dem Vermieter von allen hierdurch etwa entstehenden Kosten und sonstigen Verpflichtungen und Haftungen gegenüber Dritten frei und ist verpflichtet, dem Vermieter aus solchen Maßnahmen erwachsende Nachteile auszugleichen.

Vor der Durchführung von o.g. Maßnahmen (z.B. Nutzungsänderung, Freisitz, Lüftung – inkl. Brandschutzklappe, Fettabscheider, etc.) hat der Mieter dem Vermieter nachzuweisen, dass hierfür erforderliche behördliche Genehmigungen rechtskräftig erteilt wurden oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

§ 10 Werbung

Nicht vermietet sind die Fassadenflächen des Hauses einschließlich derjenigen der Mieträume sowie die Wandflächen im Hause außerhalb der Mieträume. Diese Flächen dürfen daher für Werbezwecke oder zur Anbringung von Aufschriften, Schildern, Leuchtbuchstaben, Automaten, Markisen und Schaukästen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters genutzt werden. Die Werbung muss sich in das Gesamtobjekt einfügen. Die Maßnahmen werden insoweit mit dem Vermieter abgestimmt.

Eine ohne Genehmigung des Vermieters und ohne behördlicher Genehmigung durch die Stadt Leipzig angebrachte Werbung bzw. eine Änderung oder Ergänzung muss der Mieter auf Ersuchen des Vermieters wieder beseitigen. Hierfür trägt der Mieter die Kosten einschließlich der Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes unmittelbar vor der Vertragsverletzung.

§ 11 Untervermietung

Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt.

Bei unbefugter Untervermietung wird der Hauptmietvertrag automatisch und mit sofortiger Wirkung gekündigt, ohne dass es einer vorherigen schriftlichen Mitteilung bedarf.

§ 12 Aufrechnung und Minderung

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

§ 13 Betreten der Mieträume

Der Vermieter oder von diesen beauftragten Personen dürfen die Mieträume zu üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung betreten und besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt zur Beseitigung der Gefahr jederzeit möglich.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 14 Versicherungen

Der Vermieter hat für das Objekt bzw. für die angemietete Gewerbefläche mindestens eine Gebäudebrand- und Gebäudehaftpflichtversicherung kurzfristig (innerhalb von 14 Tagen ab Unterschrift auf dem Mietvertrag) abzuschließen.

Der Mieter muss mindestens die ihn treffenden, folgenden Risiken selbst versichern:

Feuer, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Naturkatastrophen, Wasser- und Glasschäden (u.a. Schaufenster). Eine Haftpflichtversicherung ist Pflicht und muss per Kopie dem Vermieter schriftlich vorgelegt werden. Ebenso muss die Gültigkeit (z.B. erfolgte Beitragszahlung), der ausreichende Nutzungs-/Deckungsumfang und die ausreichende Deckungssumme der Versicherungen nachgewiesen werden.

Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Anlagen und Einrichtungen, welche z.B. dem Brandschutz dienen (Feuerlöscher, Sprinkleranlagen, Fluchtwege usw.) bzw. den Auflagen und gesetzlichen Bestimmungen der Stadt Leipzig unterliegen, nicht durch Änderung in ihrer Funktion zu beeinträchtigen.

§ 15 Rechtsnachfolge

Für den Fall der Veräußerung wird § 566 Abs.2 BGB ausgeschlossen.

§ 16 Keine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses

Die Anwendbarkeit des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 17 Personenmehrheit als Mieter

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

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

§ 18 Hausordnung

Die diesem Vertrag beigelegte Hausordnung gilt in der jeweils geltenden Fassung als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

§ 19 Schriftform und salvatorische Klausel

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch dann, wenn die Schriftform abbedungen werden sollte.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Vielmehr tritt anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung, welche der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, diesen Vertrag an sich ändernde Rechtsvorschriften oder Rechtslagen anzupassen. Soweit sich hierdurch die vertraglichen Pflichten des Mieters nicht für diesen nachteilig ändern oder seine Rechte beeinträchtigt werden, kann der Mieter der Anpassung nicht widersprechen.

§ 20 Zusatzvereinbarungen und Anlagen

Anlagen als wesentlicher Bestandteil des Vertrages sind:

Lageplan
§ 2 Betriebskostenverordnung
Hausordnung

Folgende Zusatzvereinbarungen werden getroffen:

- Der Mietvertrag ist erst gültig, wenn der Vermieter,, den MV unterschrieben hat, die Räumungsverpflichtung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung als Urkunde vom Notar vorliegt (die der Mieter selbst und auf seine Kosten beantragen muss) und die 1. Warmmiete sowie die Kautions in voller Höhe gezahlt wurden.
- Dem Vermieter steht ein folgenloses Rücktrittsrecht vom Vertrag bis zum Eingang der Mietsicherheit und der ersten Mietzahlung einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung zu.
- Der Mieter hat für die ihm vermietete Gewerbefläche eine gültige und ausreichend gedeckte Haftpflichtversicherung, eine Glasversicherung sowie alle unter §14 aufgeführten Versicherungen, auf seine eigenen Kosten, abzuschließen / nachzuweisen und zwar für die gesamte Mietzeit. Mit der Unterschrift auf diesem MV gibt der Mieter dem Vermieter das Recht, jederzeit bei der Versicherung unbegrenzt Auskünfte einzuholen über die abgeschlossenen Versicherungspolice, für diese angemietete Gewerbefläche. Insbesondere bzgl. Schadensdeckung, erfolgte Zahlungen und im auftretenden Versicherungsvorfall / -schaden über die Schadensmeldung und den aktuellen Stand der Bearbeitung.
- Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass durch eine fachgerechte, ausreichend konzipierte und nutzungsangepasste Entlüftungs-**Rauch**-Anlage, (zu beachten sind 100 %ig die Auflagen bzw. die Gesetze dbzgl. der Stadt Leipzig) nahezu keine Gerüche nach

außen gelangen. Alle Kosten und Genehmigungsverfahren dbzgl. trägt der Mieter selbst, gemäß den Vorschriften / Auflagen der Stadt Leipzig.

- Der Mieter wird erneut darauf hingewiesen, dass das gesamte Inventar (nach Absprache / Einigung und Finanzausgleich mit dem Vermieter) in ihren Besitz übergehen und sie auch dafür zuständig ist. Der Vermieter hat mit dem Inventar nichts zu tun. Es gilt, dass die Gewerberäume in einem ordnungsgemäßen und leeren Zustand übergeben worden sind.
- Warenlieferungen für erfolgen ausschließlich durch die Eingangstür (Straßenseite) der Gewerbeeinheit und nicht über den Hauseingang.
- Die Hofnutzung ist nur nach vorheriger und schriftlicher Beantragung beim Vermieter bzw. dessen Genehmigung erlaubt.
- Die Ausgangstüren vom Anbau sind **nur** als Fluchttüren, bei Gefahren, zu verwenden und dbzgl. auch zu kennzeichnen.
- Wenn bei Auszug, nicht nahtlos ein Nachfolger bzw. ein Nachmieter durch den Mieter gestellt wird (in Absprache und mit Genehmigung durch den Vermieter), der die angemietete Gewerbeeinheit übernimmt, sind pauschal 40 € an den Vermieter bezahlen. Diese dienen um die Kosten von kommunalen Versorgungsträgern zu begleichen für extra Gebühren wegen Leerstand.
- Mietminderungen ggü. dem Vermieter sind nicht zulässig, wenn bis bzw. nach dem Einzug noch nicht sämtliche Bau- und Schönheitsarbeiten im EG bzw. im Hof abgeschlossen sind. Selbiges gilt für Bauarbeiten die ggf. in den oberen Etagen der Karl-Liebknecht-Straße 1, noch stattfinden werden.
- Mietminderungen ggü. dem Vermieter sind auch nicht zulässig, wenn es zu störenden Faktoren seitens der Stadt Leipzig oder übergeordneten Organen, den Verkehrsbetrieben, Vandalismus, Demonstrationen (etc.) oder durch Elementarschäden kommt und selbige durch diese zu verantworten sind. Hierfür sollte der Mieter eine Versicherung abschließen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Leistungen, Auseinandersetzungen und aus bzw. für diesen Vertrag ist: Leipzig

Leipzig _____

Unterschrift
Vermieter

Unterschrift
Mieter