

# Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen: **Autohaus Arkona GmbH & Co KG**  
**GF Uwe Paulsen**  
**Poggenburgstraße 3-5**  
**25813 Husum**

**Tel.: 04841 7796396, 015201952599 Fax: 04841 7796398 Mail: [info@autohaus-arkona.de](mailto:info@autohaus-arkona.de)**

- Vermieter -

---

(nachfolgend "der Vermieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

und **Herr Stefan Heuer**  
**Schillerplatz 10**  
**18055 Rostock**

**Tel.: 0163 7292545 Fax.: Mail: [s.heuer@gmx.org](mailto:s.heuer@gmx.org)**

- Mieter -

---

(nachfolgend "der Mieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

## § 1 Mietgegenstand, Mietzweck

1. Vermietet werden folgende auf dem Grundstück in 18057 Rostock, Warnowufer 30 liegende Gewerberäume, BC4 **Raum 08 und 09**, Werkstatt. Die vermieteten Flächen sind in der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag **gelb markiert**. Die Anlage ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Gesamtfläche der Räume beträgt ca. 27,00 m<sup>2</sup>.
2. Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebens einer Feinmechanikerwerkstatt / Lager.
3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: Siehe Übergabeprotokoll
4. Der Mieter haftet für den Verlust der Schlüssel. Bei Bedarf weiterer Schlüssel sind diese durch den Mieter erst nach vorheriger Zustimmung des Vermieters anzuschaffen. Verliert oder zerstört der Mieter die überlassenen Schlüssel, so ist der Vermieter berechtigt, Schadenersatz zu verlangen sowie bei Verlust und/oder Zerstörung überlassener oder von ihm selbst angeschaffter zusätzlicher Schlüssel bei einer konkreten Gefährdung des Mietgegenstands auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen.
5. Dem Vermieter wird das Recht eingeräumt, die Mietsache zu betreten, wenn der Mieter abwesend ist und Gefahr für die Mietsache droht.
6. Der Mieter verpflichtet sich, eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse in persönlicher und sachlicher Hinsicht auf seine Kosten zu beschaffen. Das gleiche gilt für Kosten zur Erfüllung von behördlichen Auflagen wie z.B. Nachweis von Stellplätzen oder deren Ablösung, Fahrstuhl, Schalldämmung u.ä.
7. Der Mieter übernimmt das Mietobjekt wie besehen und erklärt sich mit dem Zustand des Mietobjekts einverstanden und für die Zwecke des Mieters geeignet. Eine Haftung des Vermieters für Mängel, die bei der Besichtigung erkennbar waren, aber nicht vor oder bei der Übergabe des Mietobjektes schriftlich gerügt worden sind, ist ausgeschlossen. (siehe Übergabeprotokoll)
8. Die Mieterin verpflichtet wird sämtliche eventuell anfallenden Renovierungsarbeiten fachgerecht auszuführen bzw. abnehmen zu lassen.

9. Der Mieter verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass seine Kunden nicht die Parkplätze der anderen Mieter auf dem Gelände benutzen.
10. Änderungen der Art des Betriebes bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn schutzwürdige Belange des Vermieters berührt werden. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwaigen notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb nicht erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen nicht fortbestehen.
11. Der Mieter verpflichtet sich für die Dauer des Mietvertrages während der üblichen Öffnungszeiten von 07.00 – 18.00 Uhr sein Geschäft zu betreiben. Im reinen Bürobetrieb können hierbei auch die frühen Morgenstunden und die Abendstunden mit genutzt werden.

### **§ 2 Mietzeit**

1. Der Mietvertrag beginnt am 01. Oktober 2013 und wird auf 12 Monate fest abgeschlossen. Danach verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine der Vertragsparteien spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit, kündigt.

### **§ 3 Miete**

Der Mieter hat monatlich, spätestens am 3. Werktag eines Monats, im Voraus folgende Zahlungen kostenfrei auf das Konto des Vermieters vorzunehmen. Die Beträge werden per Dauerauftrag und später nach Absprache per Lastschrift eingezogen.

#### **Konto Vermieter**

Miet- Konto Nr. : 10901173  
 BLZ : 200 300 00  
 Bank : Hypovereinsbank

Nettomiete	116,10 €
Heizkostenvorschuss	32,40 €
Betriebskostenvorschuss	29,70 €
Summe:	178,20 €
zzgl. 19% MwSt.	33,86 €

**Gesamtmiete** **212,06 €**

Die mieterseitige Instandsetzung und eventuellen Renovierungsarbeiten wurde in den Mietzinsverhandlungen mit berücksichtigt.

Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- laufende öffentliche Lasten, namentlich Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Strom / Energieversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage/gewerblichen Lieferung von Warmwasser/Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten der verbundenen Heizungs- Warmwasserversorgung
- Personen-/Lastenaufzug
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr / Gewerbemüll
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Kaminfegergebühren
- Sach- und Haftpflichtversicherung, namentlich gegen Feuer, Sturm, Wasserschäden, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug
- Glasversicherung (Versicherung wird vom Mieter bezahlt und abgeschlossen)

- Hausmeister (Arbeitsvergütung, ausgenommen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, Erneuerung, Renovierung )
- Kosten der Gemeinschaftsantenne, Kabelfernsehen (Betriebsstrom, Prüfung und Einstellung) / Kosten des Betriebs der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage (Strom, Prüfung und Einstellung sowie Grundgebühren) (wird vom Mieter direkt bezahlt)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten, Hausverwaltung
- Kosten der Dachrinnenreinigung
- Kosten der Schädlingsbekämpfung

Der Mieter übernimmt die Wegereinigung und Streupflicht der Zufahrt und im Bereich seiner Park- und Fahrflächen.

Verändern sich die Nebenkosten im Laufe eines Abrechnungszeitraumes so erfolgt durch den Vermieter eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlungen der Betriebskosten.

Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 5,00 € je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalen Schadensersatz.

#### **§ 4 Mietsicherheit/ Wertsicherung**

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Nettokaltmieten **€ 348,00** oder eine Bankbürgschaft auf 1. Anforderung. Vor Übergabe des Mietgegenstandes muss die Mietsicherheit auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein.
2. Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.
3. Der Vermieter zahlt dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Zeit nach vertragsgerechter Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes die Mietsicherheit nebst Zinsen zurück, soweit gegen ihn keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.
4. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder einer nachfolgenden Behörde veröffentlichte Preisindex für Verbraucher um mehr als 5 % gegenüber dem Stand zum **01.09.2013** so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Indexes folgenden Monats. In jedem Fall einer neuerlichen Änderung dieses Indexes um mehr als 5 % gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung erfolgte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit der Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Indexes folgenden Monats. Eine Index-Mieterhöhung wird dann zum folgenden Monat nach Ankündigung durch den Vermieter fällig.
5. Im Falle der Erhöhung der Miete hat der Vermieter, im Falle der Ermäßigung der Miete der Mieter, dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, so bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug. Sind Erhöhungsbeträge oder Rückerstattungsbeträge über mehrere Monate aufgelaufen und in Ihrer Summe im Verhältnis zur monatlichen Mieten als hoch anzusehen können Teilzahlungen zur Begleichung abgeleistet werden um Liquiditätsengpässen vorbeugen zu können. Diese im vorherigen Satz dargestellte Regelung greift nur, wenn eine Anzeige auf Anpassung verspätet erfolgt.
6. Für den Fall, dass das Statistische Bundesamt in Wiesbaden die heutige Zeitreihe nicht mehr veröffentlicht, gilt jeweils die aktuelle Zeitreihe, bezogen auf den Monat der letzten Änderung bzw. den letzten Monats vor dem Beginn des Mietverhältnisses. Die jeweils aktuell veröffentlichte Zeitreihe gilt auch rückwirkend, falls die Parteien früher eingetretene Veränderungen versehentlich oder aus gesetzlichen Gründen nicht berücksichtigt haben sollten.
7. Sollte der Verbraucherpreisindex an sich vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt werden, tritt an seine Stelle derjenige der durch das Gesetz bestimmt wird, hilfsweise derjenige, der

im Bereich der Bundesrepublik Deutschland (hilfsweise der EG) geltende Lebenshaltungskostenindex, der dem Verbraucherpreisindex im Zeitpunkt seiner Ersetzung am ehesten entspricht.

### § 5 Sammelheizung

1. Die Sammelheizung wird in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Die Heizkörper/Heizung der Werkstätten sind nur für niedrige Raumtemperaturen ausgelegt. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Abenden die Außentemperatur um 20.00 Uhr unter 14 Grad Celsius absinkt.
2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit) kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. In diesen Fällen ist der Mieter unbeschadet weitergehender Rechte nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zu anteiligen Zahlung der Heizungsbetriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage zu bezahlen.
  - a) Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Sämtliche nicht alljährlich anfallenden Kosten sind zeitanteilig vom Mieter zu tragen (z.B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).
  - b) Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Gund-, Arbeits-, und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.
5. Der Mieter trägt die durch seinen Auszug verursachten Zwischenablesungskosten.

### § 6 Versorgung mit Leitungs- und Warmwasser

1. Das vom Mieter verbrauchte Leitungswasser und Abwasser wird im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nach der angemieteten Nutzfläche abgerechnet.
2. Die **Warmwasserversorgung** erfolgt anlagebedingt – im ganzen Jahr durch elektrische Boiler und/oder durch Durchlauferhitzer.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Warmwasserversorgung zu zahlen. Die Umlage dieser Betriebskosten erfolgt nach dem ermittelten Warmwasserverbrauch und der Wohn- und Nutzfläche.

Im Übrigen gehören zu den gegenüber dem Mieter abzurechnenden Betriebskosten die Kosten der Wassererwärmung und die Wasserversorgungskosten. Zu den Wasserversorgungskosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. der Aufbereitungsstoffe.

Der Mieter ist zur Zahlung dieses Kostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.

### **§ 7 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung**

1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Nebenkosten mit einer Ersatzforderung wegen Mängel des Mietgegenstandes nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht und/ oder Leistungsverweigerungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat und wenn das Zurückbehaltungsrecht und/ oder Leistungsverweigerungsrecht auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
2. Die Aufrechnung mit anderen Forderungen ist ausgeschlossen, soweit diese Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
3. Will der Mieter eine Mietminderung geltend machen, so ist er zuerst gehalten mit dem Vermieter eine Abstimmung herbeizuführen. In jedem Fall kann die Minderung jedoch frühestens für einen Mietzins geltend gemacht werden, der nach Ablauf eines Monats nach Mitteilung und schriftlicher Begründung des Minderungsanspruches fällig wird. Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Straßenbauarbeiten) die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird.

### **§ 8 Untervermietung, Benutzung des Mietgegenstandes**

1. Der Mieter darf den Mietgegenstand zu anderen als zu den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Diese muss vorher schriftlich erfolgen.
2. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen selbständigen Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte berechtigt. Die bei berechtigtem Interesse zu erteilende bzw. erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall. Sie kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden. § 549 Abs. 1 S.2 BGB findet keine Anwendung.

### **§ 9 Wandflächen, Werbeanlagen, Automaten**

1. Die Benutzung der Wandflächen an oder im Hause für Reklamezwecke, für das Aufstellen oder das Anbringen von Automaten sowie die Benutzung für andere Zwecke bedarf einer besonderen vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die ggf. befristet, unter Auflagen und Bedingungen erteilt oder aus wichtigem Grund widerrufen werden kann. In allen vorgenannten Fällen kann der Vermieter die Wiederherstellung des alten Zustandes verlangen. Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art stehen. Diese Regelung gilt auch für Veränderungen, Erneuerungen oder bei Austausch von entsprechenden Anlagen, die im Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.

Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Werbeanlagen, z.B. Firmenschilder u.ä., Markisen und sonstige außen anzubringende Gegenstände, in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Örtliche Bestimmungen und Auflagen sind dabei zu beachten. Für eintretende Schäden ist der Mieter verantwortlich und ersatzpflichtig. Die Außenwerbung und sowie die dazugehörige Farbgestaltung, welche durch den Mieter über den Toren angebracht werden, sind unter den abgesprochenen Auflagen genehmigt wurden. Die Außenwerbung steht zusätzlich unter dem Vorbehalt einer etwaigen Genehmigung durch die zuständige Behörde.

2. Wandflächen, Werbeanlagen und Automaten müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll gestaltet, dem Stil des Grundstücks angepasst sein und haben den Anlagen der anderen auf dem Grundstück betriebenen Geschäfte zu entsprechen.
3. Etwaige Genehmigungen und damit verbundene Folgekosten der Mieter zu tragen.

### **§ 10 Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen**

1. Vor Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen hat sich der Mieter beim Vermieter und den zuständigen Behörden über die zulässige Belastung zu erkundigen. Ferner hat er beim Vermieter die vorherige schriftliche Zustimmung für Aufstellung und Betrieb einzuholen. Falls infolge Überschreitung der zulässigen Belastungsgrenze dem Mieter, Vermieter oder einer dritten Person

irgendein Schaden entsteht, ist der Mieter hierfür allein verantwortlich und ersatzpflichtig, soweit er schuldhaft gehandelt hat

2. Die Maschinen, Apparate und sonstigen Anlagen müssen, falls sich nachteilige Einwirkungen zeigen, z.B. durch Risse in den Wänden infolge Erschütterungen oder durch sonstige Beeinträchtigungen, auf Verlangen des Vermieters entfernt werden.

### **§ 11 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Ein- und Umbauten, Installationen und dergleichen dürfen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Führt der Mieter bauliche Änderungen mit Zustimmung des Vermieters durch und sind dafür behördliche Genehmigungen erforderlich, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten beizubringen. Das gleiche gilt, wenn die behördlichen Genehmigungen aufgrund der Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.
3. Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrundeliegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Nachteil (z.B. Bußgelder) schadenersatzpflichtig.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme dieser Gegenstände nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

### **§ 12 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter oder durch Dritte**

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen jeglicher Art sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Schadenbeseitigung zu dulden.
2. Das gilt auch für Maßnahmen zur Modernisierung und Einsparung von Energie sowie solche Aus- und Umbauten und Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (gesetzliche Vorgaben, wie z.B. Anschluss- und Benutzungszwang, Nachrüstung mit Thermostatventilen, Heizungsreglern, Umweltschutzmaßnahmen u.ä.). Hierbei sind schutzwürdige Interessen des Mieters zu berücksichtigen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
4. Ersatzansprüche, im Besonderen im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Mieter nicht zu, es sei denn, den Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

### **§ 13 Vermeidung von Beeinträchtigung, Instandhaltung, Dekoration, Abschluss einer Glasbruchversicherung, Reinigungs- und Streupflicht**

1. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass andere Bewohner des Grundstücks nicht durch den Betrieb des Geschäftes in unzulässiger Weise gestört werden. Insbesondere hat der Mieter erforderlichenfalls Vorkehrungen zu treffen, dass Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen pfleglich zu behandeln.
2. Die für den Hausmüll bestimmten Behälter dürfen nicht mit Abfällen aus dem Gewerbebetrieb (z.B. Altpapier, Pappkartons, Holzwohle, Metalle, Öle, Batterien und ähnliche Materialien und Stoffe) gefüllt werden. Der Mieter hat die aus seinem Betrieb anfallenden Abfallstoffe, und hier im Besonderen die umweltschädlichen, auf eigene Kosten und entsprechend den Umwelt- und sicherheitsrechtlichen

gesetzlichen Vorschriften selbst zu beseitigen.. Außerhalb der Mieträume dürfen Gegenstände wie Kisten oder Materialien nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gelagert werden. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten.

Für Schäden, die im Zusammenhang mit dieser Obliegenheit entstehen, haftet der Mieter, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen trifft Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes wobei der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den in seinem Betriebe tätigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Dem Mieter liegt der Beweis dafür ob, dass ihn ein schuldhaftes Verhalten nicht trifft.
4. Beschädigte oder zerbrochene Scheiben sind vom Mieter zu ersetzen. Es ist Sache des Mieters, eine Glasbruchversicherung abzuschließen, sofern nicht eine solche Versicherung bereits vermietetseitig besteht. Besteht eine solche Versicherung, trägt der Mieter dafür die Kosten. Soweit der Vermieter aus der Versicherung Ersatz erhält, ist dieser gegenüber dem Mieter zu berücksichtigen.
5. Die Flächen auf und vor dem Mietgegenstand (Grundstücks- und öffentliche Verkehrsflächen) hat der Mieter stets sauber, verkehrssicher und entsprechend dem jeweils geltenden Ortsrecht in Ordnung zu halten. Im gleichen Rahmen hat er Schnee und sonstige störende Hindernisse (z.B. Laub im Herbst) zu beseitigen. Erforderliche Geräte und Materialien stellt der Mieter auf eigene Kosten. Bei Glatteis hat der Mieter mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. (siehe Anlage 2)
6. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter vorbehaltlich weiterer Rechte die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
7. Jeden in den Mieträumen auftretenden Mangel hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

#### **§ 14 Schönheits- und Kleinreparaturen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, im erforderlichen Umfang und ohne besondere Aufforderung Schönheitsreparaturen fachgerecht und auf seine Kosten während der Mietzeit durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Innenarbeiten, im Besonderen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, die Pflege der Fußböden durch eine sachgerechte Reinigung und falls erforderlich durch eine entsprechende Reparatur, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln.
2. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Bei der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ist § 326 BGB zu beachten.
3. Der Mieter ist ferner verpflichtet, Installationsgegenstände (z.B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Wasser (z.B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen nebst Zubehör) und Gas (z.B. Öfen, Herde), Heiz- und Kocheinrichtungen (z.B. ebenfalls Öfen, Herde und Heizkörperventile), Fenster und Türschlösser (z.B. Fensterbeschläge und Rollläden) sowie Verschlussvorrichtungen Fensterläden, Rolltor mit TÜV-Abnahme, Markisen und Jalousien instand zu halten. Hierzu gehört auch das Beheben von Schäden an den genannten Einrichtungen, Heißwasserbereiter sind vom Mieter in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Die insoweit anfallenden Kosten für kleine Reparaturen bis zu 150,00 € zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer pro Einzelfall sind vom Mieter zu tragen. Die Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag in Höhe von 5 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Nebenkosten nicht übersteigen.

#### **§ 15 Antennen, Breitbandkabelnetz**

Eine Gemeinschaftsantenne und ein Breitbandkabel sind nicht vorhanden.

## **§ 16 Tiere**

1. Tiere dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet vertraglich alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

## **§ 17 Fahrzeuge aller Art**

1. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladung erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flure oder Treppen verunreinigt, so hat der Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung auszuführen.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Fahrzeuge des Mieters oder durch bei ihm verkehrende fremde Fahrzeuge verursacht werden.

## **§ 18 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung unter Angabe des begründeten Interesses zu angemessener Tageszeit frei. Die Ankündigung sollte tunlichst 1 Woche vorher erfolgen. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten. In allen Fällen sind wichtige Belange des Mieters zu berücksichtigen.
2. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 19 Kündigung**

1. Für den Mietvertrag gelten die im § 2, Abs. 1 festgelegten Kündigungsfristen. Maßgeblich für die Kündigungsfrist ist der Eingang der Kündigung beim Vermieter oder dessen Bevollmächtigten.
2. Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grunde mit sofortiger Wirkung darüber hinaus insbesondere dann kündigen, wenn
  - a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von zwei Monatsmieten im Rückstand ist oder
  - b) der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache oder ihre unbefugte Überlassung an dritte Personen trotz Mahnung des Vermieters fortsetzt oder
  - c) ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters gestellt, der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abgegeben hat oder der Mieter seine Zahlung eingestellt hat oder
  - d) der Mieter seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt.

## **§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Spätestens bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mieträume in einen angemessenen Zustand frisch renoviert in Bezug auf dem Zustand beim Einzug (Weitervermietbarkeit) mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüssel zurückzugeben. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters ggf. die Mieträume öffnen, reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen.
2. Endet der Mietvertrag infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters, und würde dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen, so ist der Mieter für die dadurch entstandenen Schäden ersatzpflichtig.

