

# Untermietvertrag für gewerbliche Räume

zwischen

ALFA Allianz für Fortschritt und Aufbruch, Landesverband Berlin, vertreten durch die Mitglieder des Landesvorstands Manuel Feise und Michael Guthke, Mierendorffstraße 10, 10589 Berlin,

- nachstehend *Untervermieter* genannt -

und

ALFA Allianz für Fortschritt und Aufbruch, Bundesverband, vertreten durch den Bundesvorstand, Gorch-Fock-Straße 2, 25358 Horst,

- nachstehend *Untermieter* genannt -

## Vorbemerkung

Zwischen dem ALFA Landesverband (LV) Berlin (Untervermieterin und Mieterin) und conwert gemini Invest GmbH, Schlossstraße 14, 82031 Grünwald (Hauptvermieter) besteht ein Gewerberaummietvertrag über die in der Mierendorffstraße 10, 10589 Berlin im Vorderhaus, Erdgeschoss Mitte vorhandenen Gewerberäume. Der nachfolgende Untermietvertrag steht daher unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch den Hauptvermieter.

## § 1 Vertragsgegenstand

(1)

Der Untervermieter vermietet in seiner Eigenschaft als zur Untervermietung berechtigter Hauptmieter an den Untermieter in dem Gebäude Mierendorffstraße 10 in 10589 Berlin folgende Räumlichkeiten:

Einen Büroarbeitsplatz zur Alleinnutzung in dem gemeinschaftlich genutzten Büroraum und die gemeinschaftliche Nutzung des eingerichteten Konferenzzimmers nach einvernehmlicher Terminabsprache sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen in den Mieträumen.

(2)

Das Untermietverhältnis kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden, sofern sich aus dem Hauptmietvertrag nichts Gegenteiliges ergibt.

(3)

Das Untermietverhältnis besteht längstens so lange wie der Hauptmietvertrag geschlossen wurde. Endet der Hauptmietvertrag – gleich aus welchem Grunde – endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag.

(4)

Setzt der Untermieter die Nutzung nach Vertragsende fort, so wird hierdurch das bisherige Untermietverhältnis nicht stillschweigend verlängert. § 545 BGB wird hiermit abbedungen.

#### **§ 4 Untermiete und Nebenkosten**

(1)

Die Untermiete beträgt ab dem 01.12.2015 monatlich EUR 250,--.

Darüber hinaus leistet der Untermieter eine Nebenkostenpauschale in Höhe von monatlich EUR 40.-.

Weitere Zahlungen des Untermieters, insbesondere Zahlungen auf Neben- oder Betriebskosten werden nicht vereinbart.

(2)

Die vereinbarte Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, kostenfrei an den Untervermieter auf dessen Konto mit folgender Bankverbindung zu zahlen:

IBAN: DE67 1204 0000 0136 9297 00

BIC: COBADEFFXXX

(3)

Falls die Übergabe und der Mietbeginn nicht zu einem Monatsersten erfolgt, gelten für den Monat der Übergabe und des Mietbeginns je Kalendertag einschließlich des Tages der Übergabe 1/30 der monatlichen Gesamtmiete als vereinbart.

## § 8 Schlussbestimmungen

(1)

Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des vorstehenden Schriftformerfordernisses. Auch eine langandauernde abweichende Übung hat keine Änderung der betreffenden vertraglichen Vereinbarung zur Folge.

(2)

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Vielmehr tritt an Stelle der unwirksamen Bestimmung rückwirkend eine solche, die gesetzlich zulässig und wirksam ist und dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend gerecht wird.

Berlin, den 03.12.2015 .....

[Handwritten Signature] .....

[Handwritten Signature: A. Michael Juhn] .....

(Untervermieter)

[Handwritten Signature] .....

(Untermieter)

## Gewerberaummietvertrag

Zwischen **conwert gemini Invest GmbH, Schlossstraße 14, 82031 Grünwald**

- Vermieter -

vertreten durch

**alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin,  
Standort Berlin-Mitte  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin**

- Verwalterin -

und **ALFA - Allianz für Fortschritt und Aufbruch, Landesverband Berlin, vertreten durch den Landesvorstand, dieser vertreten durch den Vorsitzenden, Manuel Feise, und den Schatzmeister, Michael Guthke**

- Mieter -

wird folgender Gewerberaummietvertrag geschlossen:

### **§ 1 Mietobjekt**

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Gebäude **Mierendorffstraße 10, 10589 Berlin** sämtliche im **Vorderhaus, Erdgeschoss Mitte** vorhandenen Gewerberäume. Diese haben insgesamt eine Fläche von ca. **55,40 m<sup>2</sup>**. Die vorgenannte Fläche umfasst neben den eigentlichen Gewerbeflächen auch Nebenflächen, wie WC, Küche, etc. innerhalb der Gewerberäume.

Die Mietfläche gilt als übereinstimmend festgestellt. Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr für die angegebene Flächengröße. Diese ist nicht Kalkulationsgrundlage für den Mietzins sondern lediglich Objektbeschreibung. Nachträglich festgestellte Mehr- oder Minderfläche führen daher zu keiner Änderung des Mietzinses.

2. Die Übergabe der Schlüssel wird protokolliert.

Benötigt der Mieter für seine Mitarbeiter weitere Schlüssel, so sind diese rechtzeitig bei der Hausverwaltung zu bestellen. Die Kosten für die Anfertigung der zusätzlichen Schlüssel trägt der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses alle Schlüssel, auch nachträglich gefertigte, an den Vermieter zurückzugeben.

### **§ 2 Mietzweck**

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines **Büros für den Sitz des Landesverbandes Berlin der Partei ALFA - Allianz für Fortschritt und Aufbruch.**
2. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den für den Mietzweck in Frage kommenden besonderen baulichen, technischen und behördlichen Anforderungen entsprechen. Der Mieter hat entsprechende behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Räume dürfen nur für die nach den behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden. Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen im Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen und sonstiger Bestimmungen gewähren dem Mieter kein Rücktritts-, Kündigungs- oder Leistungsverweigerungsrecht.

Entsprechendes gilt für Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung des Mietobjektes durch äußere Umstände, wie Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastigungen usw.

3. Jede Änderung oder Erweiterung des Nutzungszweckes, wozu auch eine Sortimentsänderung oder -erweiterung gehört, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Änderung des Nutzungszweckes gegen gesetzliche Bestimmungen verstößt oder gegen den Sortiments- bzw. Konkurrenzschutz anderer Mieter.

### § 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01. November 2015** und ist bis zum **31. Oktober 2017** fest abgeschlossen.

Dem Mieter wird die Option eingeräumt, zweimal durch einseitige Erklärung eine Verlängerung der Vertragslaufzeit um jeweils 2 Jahre herbeizuführen. Die Ausübung der jeweiligen Option muss mindestens 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses ausgeübt werden. Die Ausübung des Optionsrechts durch den Mieter erfolgt durch schriftliche Mitteilung an den Vermieter über die Ausübung des Optionsrechtes. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang der Mitteilung beim Vermieter.

31. April  
2017

Nimmt der Mieter sein Optionsrecht nicht wahr und wird das Mietverhältnis nicht bis 3 Monate vor Ablauf von einer Vertragspartei gekündigt, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr. Im Falle einer entsprechenden Verlängerung kann das Mietverhältnis von jeder Vertragspartei mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende des jeweiligen einjährigen Verlängerungszeitraumes gekündigt werden.

31. Juli  
2017

2. Werden die Mieträume vom bisherigen Mieter nicht rechtzeitig geräumt oder können sie aus sonstigen Gründen nicht rechtzeitig vom Mieter benutzt werden, haftet der Vermieter hierfür nur dann, wenn er selbst oder ein Erfüllungsgehilfe im Sinne des Gesetzes die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.
3. Den Mietparteien ist bekannt, dass wegen der Langfristigkeit des Mietverhältnisses die besonderen gesetzlichen Formerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126 BGB einzuhalten sind. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Diese Regelung gilt nicht gegenüber einem Rechtsnachfolger des Mieters.
4. Jede Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich erfolgen. Maßgeblich für die Wahrung der Kündigungsfrist ist die Ankunft des Kündigungsschreibens beim Kündigungsempfänger.
5. Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses vor dessen Beginn beginnt die Kündigungsfrist erst mit Beginn des Mietverhältnisses, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis berechtigterweise fristlos gekündigt hat.
6. Während der Kündigungsfrist hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.
7. § 545 BGB wird abbedungen, d. h., eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Duldung der Fortsetzung des Mietgebrauchs ist ausgeschlossen.

## § 4 Mietzins

### Nichtausübung der Umsatzsteueroption durch den Vermieter / Umsatzsteuerbefreiung für Mieter

1. a) Der monatliche Mietzins beträgt 450,00 Euro.  
b) Die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten beträgt 80,00 Euro.  
c) Die monatliche Vorauszahlung auf die Heizkosten beträgt (die Kosten der Gasetagenheizung trägt der Mieter direkt)

**Monatlich sind derzeit somit insgesamt vom Mieter 530,00 Euro zu zahlen.**

2. Sofern eine etwaige Umsatzsteuerbefreiung für den Mieter wegfällt bzw. der Vermieter auf die Umsatzsteuerpflicht der Miete optiert, sind sich Vermieter und Mieter darüber einig, dass ab dem auf den Wegfall der Umsatzsteuerbefreiung bzw. der Ausübung der Umsatzsteueroption folgenden Monat der Mieter auf die monatliche Nettomiete und die monatliche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung jeweils die gesetzliche Umsatzsteuer schuldet.

Optiert der Vermieter zu einer Umsatzsteuerpflicht und erzielt der Mieter nicht überwiegend umsatzsteuerpflichtige Umsätze, sind sich Vermieter und Mieter darüber einig, dass ab dem auf die Ausübung des Optionsrechts durch den Vermieter folgenden Monat sich der Nettomietzins und die monatliche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung jeweils um den gesetzlichen Umsatzsteueranteil erhöht.

3. Die Miete sowie die Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkostenkosten sind jeweils monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, zu zahlen.

Die Miete ist porto- und spesenfrei an den Vermieter oder die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen, und zwar auf folgendes Konto:

IBAN: DE98 120 300 00 1010 8881 37  
Swift-Code (BIC): BYLADEM1001  
Geldinstitut: Deutsche Kreditbank  
Kontoinhaber: conwert Gemini Invest GmbH  
Verwendungszweck: 20107010.200303

4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern der Zugang, bei Überweisung nicht der Überweisungsauftrag, sondern die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.
5. Nach Zahlungsverzug des Mieters kann der Vermieter 5,-- Euro pauschale Mahnkosten je Mahnung verlangen. Der Mieter schuldet Verzugszinsen in Höhe von 9% über dem jeweiligen Basiszinssatz zuzüglich Verzugs pauschale in Höhe von 40,--EUR gemäß § 288 Abs. 2 und 5 BGB. Dem Vermieter bleibt der Nachweis eines höheren, dem Mieter der Nachweis eines fehlenden bzw. eines geringeren Schadens vorbehalten.
6. Der Mieter kann den Vermieter ermächtigen, die Miete im Lastschriftverfahren (**Anlage 1**) von einem Girokonto einzuziehen. In diesem Fall hat der Mieter dafür zu sorgen, dass am 3. Werktag eines Monats das Girokonto eine entsprechende Deckung aufweist.

## § 5 Mietzinsanpassung

1. Erhöht sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2010 = 100, gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses um mehr als 5 Prozent, so kann die Vermieterin eine weitere Erhöhung der

Grundmiete verlangen. Nach einer erfolgten Anpassung wird die Regel jeweils erneut anwendbar, wenn sich der Index gegenüber dem Stand der vorherigen Anpassung wiederum um mehr als 5 Prozent geändert hat.

Die Veränderung des Indexwertes ist nur Voraussetzung, nicht aber Maßstab der Erhöhung; die Vermieterin kann eine Neufestsetzung der Miete verlangen. Maßstab ist die bei einer Neuvermietung zu erzielende Marktmiete vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen. Es verbleibt als Mindestmiete in jedem Fall die zuletzt geltende Miete.

Als Wirksamkeitszeitpunkt wird unabhängig von dem Verlangen der Vermieterin vereinbart, dass sich die Miete vom Beginn des nächsten, auf die erstmalige Erreichung der Prozentzahl folgenden Kalendermonats an erhöht, auch wenn eine Einigung über den neuen Mietzins erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Kommt eine Einigung über den neuen Mietzins zwischen den Parteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem ersten Erhöhungsverlangen zustande, so ist der neue Mietzins auf Antrag der Vermieterin von einem von der zuständigen Industrie und Handelskammer benannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter Beachtung des oben vereinbarten Maßstabs zu ermitteln. Der Sachverständige muss auf dem Gebiet des Mietwesens tätig sein. Die Entscheidung des Sachverständigen als Schiedsgutachter ist für beide Mietvertragsparteien verbindlich; das Recht, die Entscheidung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anzugreifen, bleibt unberührt. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

An die Stelle des bezeichneten Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte. Wird der Preisindex vom Statistischen Bundesamt umbasiert, so tritt an seine Stelle der entsprechende Index der neuen Basis.

## § 6 Betriebs- und Heizkosten

1. Der Vermieter ist berechtigt, alle Betriebskosten im Sinne des **§ 2 der Betriebskostenverordnung** auf den Mieter umzulegen. Diese Anlage ist dem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt und Bestandteil dieses Vertrages. Zusätzlich werden auf den Mieter die Kosten der Hausverwaltung umgelegt.
2. An Betriebskosten können zur Zeit umgelegt werden:
  - Grundsteuer
  - Kosten der Wasserversorgung
  - Entwässerungskosten
  - Heizungskosten
  - Kosten der Warmwasserversorgung
  - Aufzugskosten
  - Straßenreinigungskosten
  - Müllabfuhrkosten
  - Kosten der Hausreinigung
  - Kosten der Ungezieferbekämpfung
  - Kosten der Gartenpflege einschl. der Kosten von Neuanpflanzungen
  - Beleuchtungskosten
  - Reinigungskosten
  - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - Kosten für Hauswart
  - Kosten für Gemeinschaftsantenne/des Kabelanschlusses
  - Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung
  - Kosten der Überprüfung von Feuerlöschern und Blitzschutzeinrichtungen
  - Kosten für Schwimmbad/Sauna/Spielplatz
  - Kosten des Verwalters
  - Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

Als **sonstige Betriebskosten** im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV können insbesondere umgelegt: Reinigung von Sickergruben, Gullys und gemeinschaftlichen Abflüssen, Wartung von Türschließ- und -öffnungsanlagen, Rolltoren, Sicherheits- und Überwachungsanlagen, Feuerlöschern, Sprinkleranlagen, Filter- und Entkalkernanlagen, Notstromaggregaten und gleichartiger Anlagen, Begleitheizung zur Warmwasserversorgung, Pumpenanlage einer Ringdrainage oder eines Sickerschachtes, die Reinigung der Dachrinnen, Elektrorevisionen, Deichbeitrag, Hochwasserschutzgebühr, Servicevertrag Graffiti-Entfernung, Wartung von RWA-Anlagen, Wartung Blitzschutzanlagen und RLT-Anlagen, Betriebskosten für Schwimmbad/Sauna/Spielplatz (soweit vorhanden), Kosten des Winterdienstes, Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen.

Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende öffentliche Abgaben oder Gebühren nach ihrer Entstehung auf den Mieter umzulegen. Soweit zurzeit nicht alle o. g. Betriebskosten anfallen, ist der Vermieter berechtigt, diese nach ihrem Entstehen ebenfalls auf den Mieter umzulegen.

Der Mieter bezahlt folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung:

x Strom  Wasser  Fernwärme x Gas

Sofern der Mieter Strom und Gas auf eigene Rechnung bezieht, ist er verpflichtet, zum Auszugstermin den Versorgungsvertrag mit dem Stromlieferanten zu kündigen. Andernfalls haftet er dem Versorgungsunternehmen weiterhin für aus dem Versorgungsvertrag resultierende Forderungen.

3. Die Betriebskosten werden mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser sowie besonderer vom Mieter zu vertretender Betriebskosten auf alle Mieter nach einem vom Vermieter festgelegten Verteilerschlüssel umgelegt. Der Vermieter wird dabei im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen des ihm Zumutbaren und Möglichen einen Verteilerschlüssel wählen, der den Interessen aller betroffenen Mieter weitgehend gerecht wird. Falls erforderlich, kann der Vermieter den Verteilerschlüssel jederzeit ändern.
4. Die Mietfläche wird mit einer Gas-Tagenheizung beheizt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser trägt der Mieter direkt.
5. Der Vermieter wird je nach Bedarf, jedoch mindestens jährlich einmal über die Betriebskosten abrechnen. Die Abrechnung ist spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach Beendigung der Abrechnungsperiode zu erbringen. Der Ablauf der vertraglich vereinbarten Abrechnungsfrist hat nicht zur Folge, dass der Vermieter im Falle einer verspäteten Abrechnung mit Nachforderungen ausgeschlossen ist. Rechnet der Vermieter innerhalb der vorstehend vereinbarten Abrechnungsfrist nicht ab, ist der Mieter jedoch berechtigt, Betriebskostenvorauszahlungen, die nach Ablauf der vertraglichen Abrechnungsfrist anfallen, bis zur Erstellung der Abrechnung durch den Vermieter zurückzubehalten.

Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode ebenfalls ein Jahr nach Beendigung der Abrechnungsperiode.

6. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben für den Mieter, ist dieses einen Monat nach Erteilung der Abrechnung an den Mieter zu zahlen, sofern das Guthaben nicht auf anderweitige Rückstände des Mieters verrechnet werden kann. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung des Vermieters, ist diese binnen eines Monats nach Erteilung der Abrechnung an den Vermieter zu erbringen. Binnen gleicher Frist hat der Mieter etwaige Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung schriftlich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Unberechtigte Einwände berühren die Fälligkeit der Nachforderung nicht.
7. Sofern sich aus einer Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung des Vermieters ergibt, ist dieser berechtigt, mit Wirkung des auf die Abrechnung folgenden 1. des übernächsten Monats, die Vorauszahlung für die Betriebskosten im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, angemessen zu erhöhen.



Ebenso kann der Vermieter eine Anpassung der Vorauszahlungen verlangen, wenn er nachweist, dass die von ihm verauslagten Betriebskosten die Vorauszahlungen um mindestens 10 % übersteigen. Für diese Anpassungen gilt die Frist des Satz 1 entsprechend.

8. Die Abrechnungsunterlagen kann der Mieter auf Antrag binnen eines Monats nach Erteilung der Abrechnung beim Verwalter einsehen. Sofern der Mieter Fotokopien der Unterlagen wünscht, muss er die dadurch entstehenden Kosten tragen, mindestens 0,30 Euro zzgl. Umsatzsteuer je Fotokopie.
9. Die Verwaltergebühr beträgt **monatlich 3 %** der jeweiligen monatlichen Nettomiete zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. Bei Mieterhöhungen steigt folglich auch die Verwaltergebühr. Die Verwaltergebühr ist in den Betriebskosten einkalkuliert und wird vom Vermieter einmal jährlich mit den Betriebskosten abgerechnet.
10. Der Mieter ist verpflichtet, die Gewerberäume zumindest soweit zu beheizen, dass in diesen keine durch Kälte verursachten Schäden entstehen. Näheres zu den Ziffern 9 und 10 regelt die **Hausordnung**, die Bestandteil des Mietvertrages ist und diesem Vertrag als **Anlage 3** beiliegt.
11. Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden, soweit sie sich nach dem Verbrauch errechnen, dadurch errechnet, dass die Messeinrichtungen für den Verbrauch (Heizkostenverteiler/ Wärmehohler/ Warmwasserzähler/ Warmwasserkostenverteiler) durch eine Fachfirma abgelesen werden und aufgrund der Ablesewerte eine Abrechnung erstellt wird.
12. Der Mieter ist verpflichtet, die Messeinrichtungen für den Wärmeverbrauch durch den Beauftragten der Ablesefirma ablesen zu lassen, insbesondere dem Beauftragten der Ablesefirma Zutritt zu gewähren. Wird der Mieter vom Beauftragten der Ablesefirma nicht angetroffen, erhält er schriftlich Terminvorschläge für die Ablesung. Sollte der Mieter an diesen Terminen verhindert sein, hat er die Ablesefirma davon zu unterrichten und selbst einen geeigneten Termin vorzuschlagen.

Kommt auf diesem Wege eine Ablesung durch Verschulden des Mieters nicht zustande, darf die Ablesefirma den Verbrauch schätzen, wobei im ersten Abrechnungszeitraum auf den Verbrauch vergleichbarer Objekte abgestellt und in den Folgejahren auf den im Vorjahr abgelesenen Verbrauch des Mietobjektes abgestellt werden darf. Der Mieter bleibt der Nachweis eines fehlenden oder geringeren Schadens vorbehalten, dem Vermieter bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

## **§ 7 Mietsicherheit**

1. Der Mieter stellt dem Vermieter vor Übergabe der Mieträume eine Kautio in Höhe von **1.350,00 Euro**. Der Vermieter darf die Kautio für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung, Schadensersatzansprüche, Verzugszinsen und Kosten der Rechtsverfolgung in Anspruch nehmen.
2. Die Kautio ist auf ein Sonderkonto bei einer öffentlichen Bank oder Sparkasse verzinslich anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Kautio. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter die Anlage der Kautio auf einem Sonderkonto nachzuweisen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer fälligen und vom Mieter nicht bestrittenen Forderung sich in Höhe des Forderungsbetrages aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Falle den Kautionsbetrag einschließlich Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.
4. Die Kautio kann auch in Form einer unbedingten und unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines im Inland als Zoll- und Steuerbürgen anerkannten Kreditinstitutes erbracht werden. Die Bankbürgschaft ist so auszugestalten, dass die Bank auf erste Anforderung ohne Hinterlegungsmöglichkeit zahlt.

5. Die Mietsicherheit ist spätestens 6 Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Gebühren, die für Auflösung des Kautionskontos, welche sich nach den AGB der jeweiligen Bank/ Sparkasse richten, hat der Mieter zu tragen und sind von der Kaution abzuziehen.
6. Ein Erwerber der Mietsache tritt in die vorstehend begründeten Rechte und Pflichten des Vermieters ein. Ist der Erwerber bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgewähr der Kaution nicht in der Lage, wird der Vermieter von seiner Pflicht zur Rückgewähr der Kaution frei, wenn er nachweist, dass er dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben hat und den Mieter in Textform von der Übergabe der Mietsicherheit an den Erwerber unterrichtet hat.

### **§ 8 Versicherungen**

1. Der Mieter hat alle üblichen Wagnisse auf seine Kosten zu versichern, wie z. B.: Versicherungen gegen Feuer-, Wasser- und Leitungsschäden, Versicherungen gegen Glas- und Markisenschäden, Betriebsunterbrechungsversicherungen, Einbruchs- und Diebstahlversicherungen, Vandalismusversicherungen, sofern diese nicht von der Hausversicherung des Vermieters abgedeckt sind
2. Wenn und soweit wegen des gewerblichen Betriebes des Mieters sich die Gebäudeversicherungen erhöhen oder Zuschläge zu den Prämien dieser Versicherungen zu entrichten sind, hat der Mieter diese Mehrkosten zu tragen. Außerdem hat der Mieter alle Gewerbe- und feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den Abschluss der entsprechenden Versicherungen durch Vorlage der Versicherungsscheine nachzuweisen.

### **§ 9 Zustand des Mietobjektes bei Übergabe**

1. Dem Mieter ist der Zustand des Mietobjektes durch Besichtigung vor Abschluss dieses Vertrages bekannt. Der Mieter übernimmt die Mieträume im gegenwärtigen bekannten Zustand. Auf Grund dieses Zustandes kann der Mieter weder Mietminderungen geltend machen noch anderweitige Leistungen des Vermieters fordern. Der Zustand des Mietobjektes, einschließlich mitvermieteter Zubehörstücke, wird protokolliert.

### **§ 10 Benutzung des Mietobjektes/Untervermietung**

1. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem in § 2 genannten Zweck benutzen. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Dazu gehört insbesondere auch eine ordnungsgemäße Belüftung des Mietobjektes. Näheres dazu enthält das als **Anlage 4** beigefügte **Merkblatt**.
3. Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mietsache, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, auch nicht im Wege der Verpachtung des Geschäftes. Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter kann der Untervermietung insbesondere aus Konkurrenzschutzgründen widersprechen.
4. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht das nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
5. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen.

6. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
7. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.
8. Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die amtlich zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jeden dem Vermieter oder Dritten dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.
9. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch den Vermieter decken. Der konkrete Bedarf aller Leitungsnetze, insbesondere jedoch der Anschlüsse von Kommunikationsleitungen, ist von Seiten des Mieters schriftlich mit Projektingenieuren abzustimmen.
10. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder den Verwalter sofort zu benachrichtigen.
11. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenen Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Minderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

### **§ 11 Betriebspflicht/Werbemaßnahmen**

1. Bei Läden, Gastwirtschaften u. ä. Betrieben, die auf einen ständigen Publikumsverkehr angewiesen sind, ist der Mieter ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt, das Geschäftslokal zu schließen oder den Geschäftsbetrieb einzustellen. Der Mieter hat insoweit eine Betriebspflicht.
2. Der Mieter bedarf zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die anderen Mieter oder die Anlieger Unzulänglichkeiten ergeben. Bei Widerruf der Erlaubnis und bei Räumung des Mietobjektes ist der Mieter zur Entfernung der Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.
3. Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung, Aufstellung, Betrieb und Abbau von Werbeanlagen verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben. Der Mieter trägt ebenfalls die Kosten für den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes nach Abbau der Werbeanlagen. Dem Mieter obliegt auch die Wartung und Unterhaltung der Werbeanlagen.
4. Der Mieter trägt für seine Werbeanlagen die Verkehrssicherungspflicht und hat dafür einzustehen, dass durch die Werbeanlagen jeder Schaden für den Vermieter oder Dritte vermieden wird.
5. Sofern der Vermieter eine oder mehrere gemeinschaftliche Werbeanlagen zur Verfügung stellt, ist der Mieter verpflichtet, diese mitzubenutzen. Die einmaligen Anschaffungskosten für die in die Sammelwerbeanlage des Vermieters zu integrierende Werbeanlage des Mieters trägt der Mieter. Der Mieter trägt auch die laufenden Kosten für die Mitbenutzung der vom Vermieter gestellten Sammelmietanlage.

### **§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter hat die Termine mit dem Mieter rechtzeitig abzustimmen und die Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
2. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen, es sei denn, dass durch die Maßnahmen des Vermieters der Gebrauch des Mietobjektes zum vereinbarten Zweck ganz oder wesentlich ausgeschlossen oder längerfristig erheblich beeinträchtigt ist.

### **§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen etc. dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Erfordern die vom Mieter geplanten baulichen Veränderungen eine behördliche Genehmigung, ist deren Beantragung sowie die Tragung der damit verbundenen Kosten Sache des Mieters. Soweit erforderlich, wird der Vermieter den Mieter bei der Erlangung erforderlicher Genehmigungen in geeignetem Maße unterstützen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters zu verweigern, wenn die vom Mieter geplanten Änderungen eine Einschränkung einer späteren Nutzung bzw. anderweitigen Vermietung des Mietobjektes zur Folge haben, bzw. den Wert der Immobilie beeinträchtigen. Gleiches gilt, wenn die vom Mieter geplanten baulichen Veränderungen in die Statik des Gebäudes eingreifen und der Mieter keine entsprechende Prüfstatik für die von ihm geplanten baulichen Veränderungen vorlegt.
4. Einrichtungen, mit dem der Mieter das Mietobjekt versehen hat, kann er bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses im Mietobjekt zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als dem Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung des technischen Fortschritts – entspricht. Danach ist in der Regel von einer jährlichen Abnutzung von Einrichtungen in Höhe von 10 %, im Jahr der Anschaffung in Höhe von 20 %, auszugehen. Vermieter und Mieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen über das Entfernen oder Belassen mieterseitiger Einrichtungen noch vor der Räumung des Mietobjektes durch den Mieter getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.
5. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen dem Vermieter oder Dritten entstehen.

### **§ 14 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung**

1. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
2. Schäden an und im Mietobjekt sind dem Vermieter oder dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht wurden. Insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen.
4. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. schuldhaft verursacht worden sind.
5. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Beschädigte Glasscheiben und Spiegel hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu ersetzen. Etwaige Ansprüche gegen Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab, der diese Abtretung hiermit annimmt.
6. Heizthermen hat der Mieter mindestens einmal jährlich auf seine Kosten fachgerecht warten zu lassen und die Kosten dieser Wartung(en) zu tragen. Der Nachweis darüber ist der Hausverwaltung unaufgefordert vorzulegen.
7. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten.
8. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung, auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen oder vornehmen lassen. Bei Gefahr, drohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
9. Der Mieter hat auf seine Kosten alle laufenden Instandhaltungen und Instandsetzungen am Mietobjekt mit Ausnahme von Arbeiten an Dach und Fach des Gebäudes durchzuführen. Ebenfalls ausgenommen sind die technische Instandhaltung und Instandsetzung, d. h. die laufenden Wartungen und Reparaturen der zentraltechnischen Anlagen (z. B. Heizung, Lüftung, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkler, Feuermelder, etc.). Die vorgenannte technische Instandhaltung und Instandsetzung führt der Vermieter durch. Die dafür erforderlichen Kosten – mit Ausnahme der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach – trägt der Mieter. Instandsetzungen an Anlagen und Leitungen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Öfen, Herde, Fenster und Türen und ähnliche Einrichtungen, die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, hat der Mieter zu tragen. Etwaige Ansprüche gegen Dritte tritt der Vermieter hiermit an den Mieter ab. Der Mieter nimmt die Abtretung an.
10. Von der Instandsetzungspflicht des Mieters ausgenommen ist die Ersatzbeschaffung nicht mehr wirtschaftlich zu reparierender vermietetseitiger Anlagen, Einrichtungen oder sonstiger Bestandteile innerhalb des Mietobjektes, sofern die voraussichtlichen Kosten der Ersatzbeschaffung im Einzelfall einen Betrag von 2.500,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer überschreiten. Die Kosten der Ersatzbeschaffung trägt in diesen Fällen der Vermieter, es sei denn, der Ersatzbeschaffungsbedarf wurde vom Mieter wegen Verletzung seiner Pflichten verschuldet. Entsprechen die voraussichtlichen Kosten einer Instandsetzung der vermietetseitigen Anlagen oder Einrichtungen den Kosten einer Neubeschaffung, trägt der Vermieter diese Kosten ebenfalls, sofern sie voraussichtlich mehr als 2.500,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und der Mieter die Instandsetzung oder Neubeschaffung wegen Verletzung seiner Pflichten nicht verschuldet hat.

### **§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter können die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen z. B. zum Ablesen der

Verbrauchserfassungseinrichtungen betreten. Bei Gefahr ist ihnen Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Will der Vermieter das Mietobjekt veräußern, so darf er die Mieträume nach vorheriger Terminabsprache zusammen mit Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Mieträume während der Geschäftszeiten mit Mietinteressenten betreten. Die Besichtigungstermine sind vorher mit dem Mieter abzustimmen.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z. B. Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

### **§ 16 Konkurrenzschutz**

1. Konkurrenz- und/oder Sortimentsschutz wird dem Mieter nicht gewährt.
2. Der Vermieter darf daher Räumlichkeiten im selben Objekt oder in einem nahe gelegenen, ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Objekt auch an Konkurrenzunternehmen des Mieters vermieten.

### **§ 17 Aufrechnung, Minderung**

1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Nebenkostenvorauszahlungen mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
2. Der Mieter ist wegen eines Mangels der Mietsache nur dann zur Minderung des Mietzinses berechtigt, wenn er seine Minderungsabsicht dem Vermieter einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich ankündigt.
3. Die Minderung der Miete und Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretenden Emissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen.
4. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietbeginn vorhandene Mängel wird abbedungen.

### **§ 18 Veräußerung/Untergang des Mietobjektes**

1. Bei einer Veräußerung des Mietobjektes entlässt der Mieter den Vermieter aus sämtlichen Vermieterpflichten, sofern der Käufer in diese Pflichten eintritt.
2. Bei Untergang oder einer den Gebrauch ausschließenden Beschädigung der Mietsache ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Mietsache wiederherzustellen. Wird die Mietsache wiederhergestellt, so verpflichtet sich der Mieter, diese zu übernehmen und die Mietzahlungen wiederaufzunehmen. Eine Verpflichtung zur Übernahme der neu erstellten Mietsache besteht nicht, wenn dem Mieter die damit verbundene Betriebsunterbrechung nicht zumutbar ist.

### **§ 19 Vermieterpfandrecht/Rechtsformwechsel**

1. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

- 
- 
2. Der Mieter hat den Vermieter von einer etwaigen Pfändung oder Sicherungsrechten Dritter an eingebrachten Sachen unverzüglich zu unterrichten.
  3. Im Übrigen wird der Mieter alles unterlassen, was das Vermieterpfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters beeinträchtigt.
  4. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder treten sonstige Änderungen in der Leitung oder Inhaberschaft ein, die im Handelsregister eingetragen werden müssen, so hat der Mieter dies unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Das gleiche gilt bei Änderungen in der Gewerbeerlaubnis oder bei sonstigen, für dieses Mietverhältnis wichtigen Änderungen der Umstände.

Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte. Bei Unternehmens- oder Betriebsveräußerungen gehen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur aufgrund einer besonderen Vereinbarung mit dem Vermieter auf den Rechtsnachfolger des Mieters über.

Bei einem Wechsel des Inhabers oder einer Änderung der Gesellschaftsform ist der Vermieter berechtigt, eine Erhöhung der Mietsicherheit von 3 Nettomonatsmieten auf 6 Nettomonatsmieten zu verlangen. Der Mieter hat die Mietsicherheit binnen 2 Wochen nach Zugang des entsprechenden Aufstockungsverlangens des Vermieters entsprechend zu erhöhen.

### **§ 20 Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Willenserklärungen des Vermieters müssen gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt z. B. auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder dem Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder im Verhalten eines die Mieträume mitbenutzenden anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatz begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### **§ 21 Außerordentliche Kündigung**

1. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für Vermieter und Mieter unberührt.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,
  - a) wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag in Höhe von mehr als einer Bruttomonatsmiete in Verzug ist und der Mieter den geschuldeten Betrag nicht innerhalb von 2 Wochen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch den Vermieter ausgleicht,

- b) wenn der Mieter seine Zahlungen einstellt, über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzeröffnungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse abgelehnt wird,
  - c) wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung unter Androhung der außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter das Mietobjekt vertragswidrig nutzt oder Dritten unberechtigterweise zur Nutzung überlassen hat.
3. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Nettomietzins erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss des Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

### **§ 22 Rückgabe der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1. Der Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe durch den Mieter wird protokolliert.
- 2. Der Mieter hat bei Auszug dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen und sein Gewerbe ab- bzw. umzumelden.

### **§ 23 Sonstige Mieterpflichten**

- 1. Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermierterseitig für den allgemeinen Bedarf vorbehaltenen Müllkästen geschüttet werden. Der Mieter ist verpflichtet, sich auf eigene Kosten für die Entsorgung seines Gewerbemülls einen eigenen Müllbehälter aufzustellen. Der Mieter hat der Hausverwaltung einen entsprechenden Vertrag mit dem Entsorgungsunternehmen seiner Wahl vorzulegen und wird dann von der Umlage für den Hausmüll befreit.
- 2. Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandene Gemeinschaftsantenne/den vorhandenen Kabelanschluss/die vorhandene Gemeinschaftssatellitenantenne zu benutzen, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehempfängers eine Antenne benötigt. Unabhängig davon, ob er die gemeinschaftliche Empfangsanlage benutzt oder nicht, ist der Mieter verpflichtet, für die gegebene Anschlussmöglichkeit die anteiligen Betriebskosten zu tragen.
- 3. Sind die vermieteten Räume mit Wand- und/oder Bodenfliesen ausgestattet, so ist der Mieter nicht berechtigt, die Fliesen anzubohren. Für den Fall, dass das Anbringen von Gegenständen unumgänglich ist, sind entsprechende Löcher in die Fugen zu bohren.
- 4. Ebenfalls nicht anzubohren sind Fenster oder Türen bzw. Türrahmen. Zum Anbringen von Scheibengardinen oder Jalousien, etc. ist lösungsmittelfreier Kleber zu verwenden.
- 5. Die Haltung von Tieren jeder Art ist untersagt.

### **§ 24 Schlussbestimmungen**

- 1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- 2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Bestimmung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt. Dies gilt auch für etwaige Vertragslücken.




3. Sollte das Mietobjekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteilt werden, können Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie auch des jeweiligen Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft geregelt werden. Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass die von der Eigentümergemeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse dann auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind. Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben, dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.
4. Als Gerichtsstand und Erfüllungsort werden der Ort des Mietobjektes und das dafür örtlich und sachlich zuständige Gericht bestimmt.
5. Nachstehende Anlagen sind Bestandteil des Mietvertrages und werden mit diesem fest verbunden:

- Anlage 1: Einzugsermächtigung (optional)
- Anlage 2: Betriebskostenaufstellung
- Anlage 3: Hausordnung
- Anlage 4: Merkblatt über richtiges Lüftungsverhalten

Der Mieter bestätigt, die vorstehenden Anlagen vor Unterzeichnung des Mietvertrages erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben.

Berlin, den 2.11.2015  
alt+kelber  
Immobilienverwaltung GmbH  
Leipziger Platz 9 10117 Berlin  
T 030/467779-100 F 030/467779-104

- Vermieter -  
- vertreten durch alt+kelber  
Immobilienverwaltung GmbH -

  
- Mieter -  
ALFA - Allianz für Fortschritt und Aufbruch  
Landesverband Berlin, vertreten durch den  
Landesvorstand, dieser vertreten durch den  
Vorsitzenden Manuel Feise und den  
Schatzmeister Michael Guthke

# Hausordnung

## **Mietobjekt: Mierendorffstraße 10**

### **1. Allgemeines**

Die Hausordnung soll unter den Nutzern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in der Gesamtanlage sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen der Mietverträge und ggfls. die der Gemeinschaftsordnung.

Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich die gemeinschaftliche Nutzung regeln lässt. Helfen Sie mit, dass das Miteinander nicht durch Ihr Verhalten gestört wird. Gegenseitige Rücksichtnahme und Erfüllung der von Ihnen zu übernehmenden Pflichten bieten die beste Garantie, dass der Hausfrieden gewahrt bleibt. Alle Nutzer sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.

### **2. Einhalten der Hausordnung**

Die Vermeidung störenden Lärms ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Nutzer abhängig.

Es ist deshalb erforderlich:

2.1

Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen;

2.2

Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;

2.3

schwere technische Geräte bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen, bzw. alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen anderer Nutzer zu vermeiden;

2.4

auf den Loggien, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden;

2.5

erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags und samstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen ist jede mit Lärm verbundene Tätigkeit zu unterlassen.

### **3. Gewerberäume**

Treten Schäden in den Gewerberäumen sowie an gemeinschaftlichen Flächen auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Die Kostenumlegung erfolgt nach den mietvertraglichen Regelungen.

Es ist notwendig, die Gewerberäume ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden. Dies geschieht durch möglichst kurzfristiges, vollständiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus dürfen die Gewerberäume nicht entlüftet werden. Bei Reinigung des Loggiabodens und beim Gießen der Balkonpflanzen achten Sie bitte darauf, dass der Nutzer unter Ihnen nicht durch herunterlaufendes Wasser belästigt wird.

### **4. Behandlung der gemeinschaftlichen Flächen**

Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen in den allen Nutzern zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet. Nach Abstimmung mit dem Hausmeister ist jedoch das Aufstellen von Blumen- u. Pflanzengefäßen gestattet.

Fahrräder sind in den Gemeinschaftsräumen (soweit vorhanden) abzustellen. Anderenfalls erfolgt die Unterbringung in den jeweiligen Nutzerkellern. Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen. Die Aufteilung der Kellerfläche ist in einem Grundplan festgelegt, der beim Hausmeister eingesehen werden kann.

#### **5. Tierhaltung**

Das Halten von Hunden und anderen Kleintieren ist nicht gestattet. Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück haben auch Besucher/Kunden ihre Hunde stets anzuleinen.

#### **6. Verschluss der Haus- und Kellertüren**

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- u. Nachtzeiten abzuschließen. Die Haustüren sind ständig geschlossen zu halten. Aus Sicherheitsgründen und zur Ermöglichung von Kundenbesuchen sind sie jedoch nicht zu verschließen (Fluchtweg).

#### **7. Müll - Abfälle**

Sämtlicher Abfall ist zu sortieren, bevor er entsorgt wird. Glas, Pappe, Papier, Textilien, Kunststoffe, Kleinbehälter sind in die Großcontainer zu entsorgen. Der eigentliche Müll gehört in die Mülltonne. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht unreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Sondermüll und Sperrmüll gehören nicht in die Mülltonne. Sie sind nach der gemeindlichen Satzung gesondert zu entsorgen.

#### **8. Vorsorge bei Abwesenheit**

Bei längerer Abwesenheit ist es erwünscht, einen anderen Nutzer, den Hausmeister oder den Verwalter zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Schlüssels zu vereinbaren oder den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen. Während der kalten Jahreszeit sind die Gewerberäume, auch bei Abwesenheit, ausreichend zu beheizen.

#### **9. Zentralheizung**

(soweit vorhanden)

Bei der Berechnung der Zentralheizung wurde davon ausgegangen, dass sämtliche Gewerberäume temperiert werden. Es ist deshalb nicht zulässig, in Gewerberäumen sämtliche Heizkörper während der Heizperiode abzustellen.

Die Verbrauchskosten werden hierdurch wenig beeinflusst, weil die Kostenermittlung durch Wärmemesser erfolgt. Die Heizung arbeitet automatisch. Eine Bedienung ist daher nicht erforderlich. Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung zu verständigen.

#### **10. Kellerbenutzung/Dachbodenbenutzung**

Im Keller sind keine feuergefährlichen, leicht entzündlichen und übelriechenden Dinge zu lagern. Die Keller müssen regelmäßig gelüftet werden. Entsprechendes gilt für Dachböden.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch event. Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20 - 30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten.

Keller- und Dachbodenfenster sind bei Regen zu schließen.

#### **11. Gebäude-Außenansicht**

Veränderungen der äußeren Gestaltung am Gebäude durch Sichtblenden, Rollläden, Antennen, Satellitenanlagen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt. Die Anbringung von Werbeschildern bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Im Gebäude ist die vorhandene Sammelschildanlage zu benutzen.

## **12. Schadensmeldung**

Von gemeinschaftlichen Flächen ausgehende Schäden im Bereich der Gewerberäume sind der Verwaltung unverzüglich schriftlich zu melden.

Jeder Nutzer hat zur Schadensminderung beizutragen. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, bei Nutzern oder Dritten zu mindern sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung/Warnzeichen) zu sorgen. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Hausmeister oder der Verwalter zu informieren. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

## **13. Hausmeister**

Der Hausmeister ist der Verwaltung unterstellt. Er wacht im Interesse aller Nutzer über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Weise gegen Nutzer und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Miteinander ist den Anordnungen des Hausmeisters Folge zu leisten.

## **14. Terrassen-/Balkonnutzung**

(soweit vorhanden)

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Für die verwendeten Blumenkästen sowie Halterungen ist ein einheitliches System zu verwenden. Dieses wird von dem Hausmeister festgelegt. Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern. Markisen dürfen nicht mit Hilfe von Bohrungen angebracht werden. Markisen, die durch Teleskopstangen geklemmt angebracht werden, sind gestattet. Veränderungen an der Balkonfassade sind nicht gestattet. Grillen und offenes Feuer ist auf den Balkonen und den Terrassen untersagt.

## **15. Reinigen und Pflege der gemeinschaftlichen Flächen/Winterdienst**

Für die Sauberhaltung der Grundstücks- und Gehwegflächen ist der Hauswart zuständig. Der Winterdienst gemäß der Gemeindevorsatzung ist von den Nutzern auf deren Kosten durchzuführen. Die Sauberhaltung der im Gebäude befindlichen Gemeinschaftsflächen (z. B. Dachböden, Kellerflure und Gemeinschaftskeller) übernehmen die Nutzer im Wechsel (große Hausordnung). Die Nutzer eines jeden Geschosses sind weiterhin verpflichtet, den zu ihren Gewerberäumen führenden Treppenhausteil (incl. Kellertreppe) im wöchentlichen Wechsel (kleine Hausordnung) wenigstens einmal gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Der Vermieter ist berechtigt, diese Reinigungsarbeiten durch ein Reinigungsunternehmen ausführen zu lassen und die dafür anfallenden Kosten auf die Nutzer umzulegen.

## **16. Sicherheitseinrichtungen**

Im Interesse aller Nutzer sind die Zufahrten und Standplätze für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge immer freizuhalten. Die Verwaltung behält sich vor, bei Verstößen ohne weitere Abmahnung diese Fläche zu Lasten des Verursachers räumen zu lassen. Rettungs-/Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Nutzer verbindlich.

## **17. Benutzung des Personenaufzuges**

(soweit vorhanden)

Der Personenaufzug steht allen Nutzern sowie deren Kunden und Besuchern zur Verfügung. Er darf nach der Aufzugsverordnung nur entsprechend der Bedienungsanweisung benutzt werden. Insbesondere darf die im Fahrkorb angegebene Personenzahl bzw. Höchstbelastung nicht überschritten werden, um den Fahrstuhl nicht zu überlasten.

Kleinkindern bis 8 Jahren ist die Benutzung des Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Die Eltern sind verpflichtet, darauf zu achten, dass ihre Kinder nicht am oder im Aufzug spielen, damit Unfälle, und eventuelle Beschädigungen vermieden werden.

Die Etagentüren des Aufzuges sollen nur zum Ein- und Aussteigen geöffnet und auf keinen Fall offen festgestellt werden.

Bei Störungen und Notfällen ist einer der Aufzugswärter sofort zu verständigen. Ist dieser nicht zu erreichen, wenden Sie sich bitte an die Hausverwaltung, ggf. auch an die Wartungsfirma des Aufzuges.

Lastentransporte, sofern sie behördlich zugelassen sind, dürfen nur nach Abstimmung mit dem Hausmeister durchgeführt werden, der sich vor und nach Benutzung von dem einwandfreien Zustand des Aufzuges zu überzeugen hat. Eventuelle Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.

### **18. Garagennutzungsordnung**

(soweit vorhanden)

Garagentore, Zufahrt und Garagenanlagen sind sorgfältig zu behandeln. Auf dem Gelände des Mietobjektes gilt die Straßenverkehrsordnung. Es ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Reparaturen und Wartungsarbeiten auf dem Gelände des Mietobjektes sind nicht gestattet.

#### **- Verbindlichkeit der Hausordnung -**

Die jeweils gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Nutzer und Gäste des Gebäudes bindend.

Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Nutzer/Besucher werden Abmahnungen an die Nutzer erteilt. Insoweit wird darauf verwiesen, dass bei mehrmaligen Abmahnungen auf Grund von Verstößen gegen die Hausordnung die fristlose Kündigung nach §§ 569 Abs. 2 und § 543 Abs. 2, BGB ausgesprochen werden kann.

## Anlage 4, Merkblatt

Die folgenden Bestimmungen wurden mit dem Mieter im Einzelnen durchgesprochen und werden durch Unterschrift vom Mieter akzeptiert.

1. Der Vermieter ist berechtigt, von der Kautions einen Betrag in Höhe von drei Umlagenvorschüssen einzubehalten, sofern noch Abrechnungen aus Heiz- und Betriebskosten aus der laufenden Abrechnungsperiode ausstehen.

Einverstanden:

  
.....  
Mieter

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter muss das Vorhandensein von Ungeziefer unverzüglich schriftlich dem Vermieter anzeigen.

Einverstanden:

  
.....  
Mieter

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung seiner Mieträume zu sorgen. Er ist verpflichtet, die Heizung nur so weit zu drosseln, dass eine ausreichende Mindesttemperatur in jedem Raum erhalten bleibt, die einen Tau- bzw. Kondenswasserniederschlag an den jeweils kältesten Stellen von Außenwand bzw. -decke verhindert. Der Mieter weiß insbesondere, dass er wegen der dicht schließenden Fenster die gesamten Mieträume täglich, ggf. mehrfach, nach Bedarf bei weit geöffnetem Fenster lüften muss, um das Risiko von Feuchtigkeitsschäden durch feuchtigkeitsgesättigte Raumluft zu verhindern. Das gilt insbesondere, wenn Luftbefeuchter oder Zimmerpflanzen gehalten und Wäsche in den Mieträumen getrocknet wird.

Einverstanden:

  
.....  
Mieter