

# Mietvertrag für gewerbliche Räume

zwischen  
Wachsmuth Ralf, Lübbecker Str. 35 - 39 in 32584 Löhne  
als Vermieter-

und  
  
als Mieter

## § 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Gewerbefläche an der Lübbecker Str. 35 – 39 in 32584 Löhne, bestehend aus 1 Vorraum an der Hinterseite, 2 Toiletten, 2 Kellerräume, Vorplatz mit Parkplätzen. Die Räume haben eine Gesamtfläche von 720,00 m<sup>2</sup>.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Sportstudios.
2. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Auf diese Einwilligung hat der Mieter keinen Anspruch.
3. Der Mieter hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen oder ähnlichen auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb oder für den Vertrieb einzelner von dem Mieter vertriebener Artikel entzogen, kann der Mieter hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten. Der Mieter hat darüber hinaus insbesondere alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu treffen und zu Unterhalten, insbesondere die von den Aufsichtsbehörden aufgegebenen Auflagen etwa hinsichtlich der Feuerlöscher in Menge und Güte auf eigene Kosten einzuhalten.

## § 3 Mietdauer/ Kündigungsfrist

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2013 und läuft bis zum 31.12.2028.  
Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr zum Jahressende.  
Jegliche Kündigung muß schriftlich erfolgen.
2. Während des Laufs der Kündigungsfrist hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an geeigneten Stellen zu dulden.  
Die Kündigungsfrist beginnt mit Abgabe der Kündigung zu laufen.
3. Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.
4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grunde durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete und Betriebskosten.

## **§ 4 Miete**

1. Der monatliche Mietzins beträgt 20 % vom Umsatz  
Die maximale Miete beträgt 1700,- Euro netto, in Worten Eintausensiebenhundert Euro.

## **§ 5 Betriebskosten**

1. Die Betriebskosten sind nicht in der Miete gem. § 4 enthalten.  
Der Mieter ist verpflichtet, die Betriebskosten im Verhältnis der gemieteten Geschäftsfläche von 720,00 m<sup>2</sup> zur Gesamtfläche von 1346 m<sup>2</sup> zu tragen.  
Die Betriebskosten betragen 100,00 Euro, in Worten einhundert Euro.  
Darin sind die Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Grundsteuer, Kosten der Müllbeseitigung, Kosten der Straßen- und Gehwegreinigung, Kosten für Regenwasser, Kosten der Sach- u. Haftpflichtversicherung ( Feuer, Sturm, Wasser), Kosten für Grundgebühren Wasserzähler.
2. Daneben trägt der Mieter die folgenden Betriebs- und Nebenkosten anteilig für den gemieteten Bereich.
  - die Kosten der Wasserversorgung
  - die Kosten der EntwässerungDer Mieter wird für seine gewerbliche Nutzung eigene Müllbehältnisse unterhalten.  
Für die Versorgung mit Heizenergie und Strom schließt der Mieter entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen ab.
3. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
4. Werden von der Stadt oder anderen Versorgern neue Kosten erhoben, die nicht in diesem Vertrag aufgeführt sind, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.

## **§ 6 Zahlung von Miete und Betriebskosten**

1. Die Miete und Betriebskosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, in Bar an den Vermieter zu zahlen.  
Der Vermieter stellt eine Quittung aus.
2. Über die Vorauszahlungen des Mieters ist jährlich abzurechnen.
3. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von 5,- Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszins der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.
4. Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Das Recht auf Mietminderung bleibt unberührt.

## **§ 7 Aufrechnung, Mietminderung und Vermieterpfandrecht**

1. Der Mieter kann bezüglich der Miete mit einer Gegenforderung nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung dem Vermieter vorher schriftlich bekannt gemacht wird.
2. Der Mieter ist wegen eines Mangels der Mietsache nur dann zur Minderung des Mietzinses berechtigt, wenn er sich selbst nicht in Zahlungsrückstand befindet.
3. Bezüglich des Vermieterpfandrechtes gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 8 Wertsicherungsklausel**

1. Es wird eine Progression von 3 % pro Jahr vereinbart.

## **§ 9 Zustand der Mietsache**

1. Der Mieter übernimmt die Mietsache in den Zustand, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Der Zustand wird durch ein Übergabeprotokoll festgehalten. Das Recht auf Schadenersatz wegen anfänglicher Mängel gemäß § 536 BGB wird ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung.

## **§ 10 Versicherungen**

1. Der Vermieter hat für einen ausreichenden Versicherungsschutz des Immobilienobjektes Sorge zu tragen, insbesondere wird er Versicherungen gegen Feuer- Sturm und Leitungswasserschäden abschließen und deren Bestand bei Beginn des Mietverhältnisses nachweisen.
2. Im Falle eines nicht vom Mieter verursachten Schadens ( z.B. Brand-oder Wasserschaden) ist der Vermieter verpflichtet, diese Reparaturen sofort ausführen zu lassen. Unterläßt er dies, so ist der Mieter berechtigt, diese Arbeiten als Geschäftsführung für den Vermieter selbst oder durch dritte fachgerecht ausführen zu lassen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Versicherungen für die von Ihm eingebrachten Gegenständen abzuschließen. Gleiches gilt für den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung sowie einer Bauleistungsversicherung für seine Umbauarbeiten gemäß § 10 dieses Vertrages.

## **§ 11 Obhutspflicht des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Auch hier ist das Übergabeprotokoll ausschlaggebend.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter,

Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.

4. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, daß die Schadenursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.
5. Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muß, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
6. Der Mieter hat das Mietobjekt für den von ihr genutzten Teil von Ungezieferbefall freizuhalten.

## **§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

1. Die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume übernimmt der Mieter bis zu einem Betrag von EUR 40,00 je Einzelfall, bei mehreren Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten insgesamt im Jahr jedoch nur bis zu einem Betrag einer halben monatlichen Netto-Kaltmiete (§ 4 Abs. 1). Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.
2. Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen.
3. Die Vornahme der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter.
4. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß vorstehender Absätze trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb eines Monats nach, so kann der Vermieter ohne Setzung einer Nachfrist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters veranlassen.
5. Der Mieter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter dies, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
6. Der dem Mieter zur Verfügung stehende Außenbereich ist auf eigene Kosten und Mühen vom Unkrautbefall freizuhalten.

## **§ 13 Zulässiger Mietgebrauch**

1. Der Mieter darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.

2. Der Mieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfange in Anspruch nehmen, daß keine Überlastungen eintreten. Bauseitige Mängel sind hiervon ausgenommen. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.
3. Sofern die Strom- Heizungs- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht.

#### **§ 14 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung)**

1. Der Mieter darf die Mieträume nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters im Rahmen des Mietzwecks untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund in der Person des Dritten (z.B. mangelnde Bonität) verweigern.
2. Bei berechtigter Verweigerung der Erlaubnis des Vermieters kann der Mieter nicht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich kündigen
3. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

#### **§ 15 Werbemaßnahmen**

1. Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), dürfen an den Außenflächen des Hauses nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden.  
Durch die Erteilung der Einwilligung bleibt die Verpflichtung des Mieters, gegebenenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen, unberührt. Die Einwilligung kann widerrufen werden, wenn hierfür wichtige Gründe vorliegen.  
Im Falle des Widerrufs, wie auch bei Räumung der Mietsache, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Vorrichtungen nach Abs. 1 entstehen.
3. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Erhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.

#### **§ 16 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen**

1. Der Mieter darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen, etc. nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen.  
Die Einwilligung darf nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen für den Betrieb des Mieters erforderlich sind und beim Vermieter nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, ist der Mieter für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
3. Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters auch vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
4. In den Fällen der Abs. 2 und 3 ist der Mieter zur angemessenen Mietminderung berechtigt.
5. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

### **§ 17 Verkehrssicherungspflicht**

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Vermieter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Das umfaßt auch die Streupflicht. Das gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mangel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung der Vermieter unterlassen hat, obgleich ihm der Schaden trotz schriftlicher Anzeige bekannt wurde.

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

1. Der Vermieter kann die Mieträume jederzeit betreten, wenn eine drohende Gefahr für die Mieträume oder das komplette Anwesen vorliegt. Um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, hat der Vermieter ein Betretungsrecht zu den üblichen Geschäftszeiten.
2. Will der Vermieter das Anwesen verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten an Wochentagen zu den üblichen Geschäftszeiten betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betreten werden.
4. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
5. Falls der Vermieter in den obengenannten Fällen keinen Zugang zu den Mieträumen hat, haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden.
6. Bei längerer Abwesenheit, insbesondere für den Fall von Betriebsferien, hat der Mieter den Vermieter zu unterrichten und dafür Sorge zu tragen, dass die Mietflächen während seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 19 Beendigung der Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und in den Zustand des Übergabeprotokolls zurückzugeben. Eventuell anfallende Reparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte- zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herzustellen. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass der Mieter die Veränderungen belässt, wenn der Vermieter Ersatz der Aufwendungen des Mieters in Höhe des Zeitwertes leistet.
4. Der Vermieter hat das Recht, den Vertrag vor Ablauf der Vertragslaufzeit zu kündigen, wenn sich der Mieter trotz schriftlicher Aufforderung mit der Zahlung von Miete ohne Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen mit einem Betrag von zwei Monatsmieten länger als ein Monat in Verzug befindet.

## **§ 20 Außerordentliche Kündigung**

1. Eine Kündigung ist nicht möglich.

## **§ 21 Änderung der Rechtsform/ Veräußerung des Betriebes**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Bei Veräußerung des Betriebes des Mieters im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Überganges des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

## **§ 22 Konkurrenzschutz/ Gewerbsicherungspflicht**

1. Der Vermieter verpflichtet sich zum Konkurrenzschutz andere Mietflächen auf dem Gelände nicht für Firmen mit dem gleichen oder einem ähnlichen Zweck zu vermieten. Der Mieter verpflichtet sich ebenfalls, nur Dienstleistungen oder Waren anzubieten, die sich nicht mit einem anderen Mieter überschneiden.

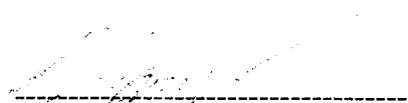
## § 23 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen.
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, auch die Aufhebung der Schriftform selbst.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken.
4. Es gilt deutsches Recht vor einem deutschen staatlichen Gericht.  
Der gesetzliche Richter darf nicht entzogen werden. ( vgl Art. 101 GG iV § 16 GVG/  
analog). Dieser Passus wurde auf Wunsch des Mieters zum Gegenstand des  
Mietvertrages gemacht.

Löhne den 01.02.2013



-----  
Wachsmuth Ralf



-----  
Sommer Daniel