

Mietvertrag über Büroflächen

Mietvertrag Nr. /202_

Zwischen

Starter-Zentrum Dieprahm GmbH

Am Rathaus 2

47475 Kamp-Lintfort

vertreten durch den Alleingeschäftsführer Dieter Tenhaeff

– nachstehend „Vermieter“ genannt –

und

- nachstehend „Mieter“ genannt –

§ 1 Mietgegenstand

Dem Mieter wird ab dem 01. __.202_ im Starter-Zentrum Dieprahm, Marie-Curie-Str. 6/10, 47475 Kamp-Lintfort, die im beiliegenden Plan (Anlage 1) markierte Fläche, Mieteinheit Nr. __, vermietet.

Die vermietete Fläche beträgt 60,00 m².

Der Mieter ist berechtigt die Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes mitzubedenutzen.

Darüber hinaus werden die auf dem Grundstück gelegenen 2 Kfz-Stellplätze (Stellplätze Nr. __ und __ – siehe Anlage 2) zur Nutzung als PKW-Stellplatz zur Verfügung gestellt. Die Miete für die Stellplätze ist in der Gesamtmiete gemäß § 5.1 dieses Mietvertrages enthalten.

§ 2 Nutzung, Genehmigungen, Konkurrenzschutz, Vorsteuerabzug

2.1 Der Mietgegenstand wird für gewerbliche Zwecke genutzt, d. h. als Büro und Lager. Der Mieter wird den Mietgegenstand vertragsgemäß nutzen.

Der Mieter darf den Mietgegenstand zu anderen Zwecken und Geschäftszweigen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter nur einzelne Mieträume zu solchen anderen Zwecken nutzen will. Auch im Falle einer grundsätzlichen Zustimmung hat der Mieter vor Durchführung einer Nutzungsänderung auf Verlangen des Vermieters den Nachweis zu führen, dass erforderliche behördliche Genehmigungen bestandskräftig erteilt wurden bzw. solche Genehmigungen nicht erforderlich sind. Der Mieter hat darauf zu achten, dass er den Geschäftsbetrieb der anderen Mieter / Nachbarn nicht stört.

2.2 Diesem Mietverhältnis werden die Vorschriften zur Nutzung als einfacher Sonderbau gemäß § 54 Bauordnung NRW zugrunde gelegt. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die ausschließlich auf der allgemeinen Beschaffenheit und/oder der Lage des Mietobjekts beruhen, sind vom Vermieter zu erfüllen. Der Vermieter gibt seine Erlaubnis (ohne dass er für die Genehmigungsfähigkeit haftet oder für diese einsteht) dafür, auch andere Güter (keine Güter mit erhöhter Brandlast und/ oder umweltgefährdenden Stoffen oder nicht genehmigungsfähigen Gütern oder Güter, die die bestehende Versicherungspolice gefährden) im Mietobjekt zu lagern unter Berücksichtigung der Auflagen gemäß § 2.2. sowie § 2.3. Der Mieter hat den Vermieter insofern von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freizuhalten. Dasselbe gilt

für die Erfüllung und Einhaltung gesetzlicher, behördlicher, feuerpolizeilicher und technischer Vorschriften (z. B. DIN, VDS, VDE etc.).

2.3 Es dürfen über das betriebsnotwendige Maß hinaus, keine gefährlichen (explosive, brennbare und giftige) Stoffe oder Benzin/ Öle gelagert und keine Tätigkeiten ausgeübt oder Zustände geschaffen werden, die behördliche oder gesetzliche Bestimmungen verletzen oder die geeignet sind, den Vermieter oder Dritte oder das Grundstück zu gefährden oder zu stören oder die – unbeschadet § 12.2 – zu einer Erhöhung des Versicherungsrisikos des Vermieters führen.

2.4 Will der Mieter den Mietgegenstand einer anderen Nutzungsart zuführen, ist für die Nutzungsänderung die vorherige Genehmigung des Vermieters einzuholen, auf die kein Anspruch besteht.

2.5 Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutz für den Mieter werden ausgeschlossen.

2.6 Der Vermieter übernimmt die Durchführung der in der Anlage 2-Baubeschreibung dargelegten, zur Nutzbarmachung des Mietgegenstandes erforderlichen Umbau-, Modernisierungs- und Ausstattungsmaßnahmen. Der Vermieter wird die Maßnahmen nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik unter Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des öffentlichen Baurechts und des baulichen Brandschutzes und des bestehenden Denkmalschutzes auf seine Kosten ausführen. Mit den Maßnahmen verbundene Genehmigungen oder Erlaubnisse Dritter öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Art wird der Vermieter auf eigene Kosten und Risiko einholen. Der Vermieter verpflichtet sich, die Maßnahmen auf eigene Rechnung zu beauftragen und auszuführen. Für nutzungsspezifische Besonderheiten des Mietgegenstands, die mit dem Geschäftsbetrieb des Mieters oder seinen persönlichen Verhältnissen zusammenhängen, insbesondere Bau- und Betriebsauflagen über die in der Anlage 2-Baubeschreibung aufgeführten Maßnahmen, auch soweit sie der Erstinbetriebnahme dienen, sowie alle anderen mit dem Betrieb des Mieters in Verbindung stehenden etwaigen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen während der Laufzeit des Mietvertrags steht der Vermieter nicht ein. Diese sind vom Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

Weitere Baumaßnahmen werden durch den Vermieter nicht übernommen.

§ 3 Mietzeit, Kündigung, Optionsrecht, Andienungsverpflichtung

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01. __.202__. Beide Vertragsparteien können das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen.

3.2. Gesetzliche außerordentliche Kündigungsrechte bleiben für beide Vertragsparteien unberührt. Der Vermieter ist insbesondere zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn

- a) der Mieter trotz schriftlicher Zahlungsaufforderung für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Nicht unerheblicher Teil ist der Betrag, der mehr als einer Monatsmiete entspricht. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug gekommen ist, der die Miete für 2 Monate erreicht;
- b) oder der Mieter wiederholt und trotz Mahnung wiederkehrende Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr als zwei Wochen verspätet gezahlt hat;
- c) oder der Mieter trotz schriftlicher Mahnung Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten nicht binnen einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist abstellt (z. B. vertragswidriger Gebrauch, erhebliche Belästigung oder Beeinträchtigungen des Vermieters oder anderer Mieter, unbefugte Überlassung an Dritte);
- d) oder die Eröffnung eines beantragten Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters mangels Masse abgelehnt wird.

Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis insbesondere fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter

- a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;

- b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt;
- c) über das Vermögen des Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

3.4 Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

3.5 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Beendigung des Vertrags fort, findet § 545 BGB (Fortsetzung auf unbestimmte Zeit) für beide Vertragsparteien keine Anwendung. Zahlungen des Mieters für die Zeit nach Ablauf des Mietverhältnisses werden als Nutzungsentschädigung behandelt. Die Annahme von Zahlungen ist keine konkludente Einverständniserklärung mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses, auch dann nicht, wenn der Gebrauch über mehrere Monate fortgesetzt wird.

§ 4 Übergabe des Mietgegenstands, anfängliche Mängel, Restarbeiten des Vermieters

- 4.1 Die Flächen werden besenrein übergeben. Es wird bei Bezug ein Übergabeprotokoll gefertigt, bei dem der Mieter Mitwirkungspflicht (Anwesenheitspflicht) hat. Der Mieter hat die Mietsache bei Mietende wieder – gemäß Übergabeprotokoll – an den Vermieter zu übergeben. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Ersatzansprüche des Mieters für die Erneuerung von Bodenbelägen, Wänden, Anstrich, Türen o.ä. während der Mietzeit werden ausdrücklich ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Beschädigungen durch unsachgemäße oder fehlerhafte Installation/Herstellung oder durch Versicherungsschäden.
- 4.2 Übernimmt der Mieter den Mietgegenstand nicht zum vereinbarten Übergabetag oder vereitelt er die Übergabe, gilt die Übergabe als erfolgt, es sei denn, der Mieter ist zur Verweigerung der Abnahme berechtigt. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.
- 4.3 Eventuelle Sonderwünsche des Mieters werden über einen Baukostenzuschuss geregelt. Die Bauleitung verbleibt beim Vermieter. Die Terminabstimmung bei Sonderwünschen des Mieters erfolgen mit dem Vermieter.

§ 5 Miete, Zahlungen

5.1 Grundmiete:

IM SZD 1 besteht die Möglichkeit Startups ermäßigte Einstiegsmieten anzubieten, Beispiel:

Die Grundmiete für Existenzgründer beträgt:

Bis einschließlich _____ 2022 (1. und 2. Mietjahr):	5,00 €/m ²
Bis einschließlich _____ 2024 (3. und 4. Mietjahr):	7,00 €/m ²
ab _____ 2025 (5. Mietjahr):	8,00 €/m ²

Im SZD 2 besteht diese Möglichkeit nicht, die Grundmiete beträgt 8,70 €/m²

5.2 Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt zurzeit 3,50 €/m²(im SZD 1, im SZD 2 beträgt die Vorauszahlung 2,40 €/m²). Die Vorauszahlung wird bei jeder Jahresabrechnung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5.3 Stellplatzmiete:

Die monatliche Stellplatzmiete beträgt 7,67 € für jeden Stellplatz.

5.4 Die monatlichen Zahlungen nach diesem Vertrag, Nachträgen, Änderungs- und Folgeverträgen sind jeweils im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang auf dem Konto des Zahlungsempfängers an.

5.5. Die Miete ist am 3. des Monats fällig und zu entrichten auf das Konto der

Starter-Zentrum Dieprahm GmbH
Sparkasse Duisburg

IBAN: DE 47 350 500 00 0760 1130 35

BIC: DUISDE33XXX.

Die Gläubiger-Identifikationsnummer der Starter Zentrum Dieprahm GmbH lautet:

DE33SZD00000218013

Die USt-IdNr. der Starter-Zentrum Dieprahm GmbH lautet DE207077289.

Die Mietzahlung erfolgt im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens. Der Mieter ermächtigt daher den Vermieter per SEPA-Mandat, fällige Beträge (Mieten, Nebenkosten, Umlagen) zu Lasten seines Bankkontos einzuziehen.

Das in der Anlage zum Mietvertrag erteilte SEPA-Lastschriftmandat beinhaltet neben dem wiederkehrenden Einzug von Miete und Nebenkosten auch den einmal jährlichen Einzug nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

Mietvertrags- und Mandatsnummer lautet: /202

5.5 Zahlung der Miete

Zu den vorgenannten Beträgen ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer von derzeit 19 % zu entrichten.

Die insgesamt vom Mieter anfänglich regelmäßig geschuldeten monatlichen Zahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

60,00 m ²	x	7,00 €/m ²	=	420,00 €	Grundmiete
60,00 m ²	x	3,50 €/m ²	=	210,00 €	Nebenkostenvorauszahlung
2 Stk.	x	7,67 €	=	15,34 €	KFZ-Stellplätze
				<hr/>	
				645,34 €	Gesamt netto
				122,61 €	+ 19 % MWSt.
				<hr/>	
				767,96 €	Gesamt brutto

5.6 Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift maßgebend. Rückständige Beträge sind vom Tag ihrer Fälligkeit an mit dem gesetzlichen Zinssatz gemäß § 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen, mindestens jedoch i. H. v. 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz bzw. dem an seine Stelle tretenden Referenzzins.

Dem Vermieter ist damit die Geltendmachung eines höheren Schadens nicht ausgeschlossen. Dem Mieter ist ein Nachweis, dass nur ein geringerer Schaden entstanden ist, hierdurch nicht abgeschnitten.

§ 6 Mietsicherheiten

Der Mieter verpflichtet sich zur Zahlung einer Mietkaution in Höhe von drei Brutto-Monatsmieten:

Grundmiete:	420,00 €	x	3	=	1.260,00 €
zzgl. 19 % MWSt.				=	<u>239,40 €</u>
					<u><u>1.499,40 €</u></u>

auf ein von ihm bei einem Kreditinstitut seiner Wahl anzulegendes Kautions-sparbuch-/konto, das zugunsten der Starter-Zentrum Dieprahm GmbH verpfändet wird. Die Erträge stehen dem Mieter zu. Das Sparbuch ist dem Vermieter zum Mietbeginn auszuhändigen und wird von diesem bis zur Beendigung des Mietverhältnisses verwahrt.

Für jeden Transponder (s.§ 7 des Vertrages) ist eine Kautions von 35,00 € zu zahlen. Der Betrag wird ebenfalls auf dem Kautionskonto hinterlegt. Bei Verlust, Beschädigung oder Zerstörung des Transponders wird der Betrag einbehalten.

§ 7 Transponder

Der Haupteingang sowie der Zugang zum Technikraum wird in Kürze mit einem elektronischen Schließsystem ausgerüstet. Der Mieter hat dem Vermieter die Anzahl der benötigten Transponder sowie die Namen der Nutzer mitzuteilen.

Der Mieter hat den Verlust, die Beschädigung oder Zerstörung eines Transponders unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.

Der Mieter hat die ihm übergebenen Transponder, sowie alle bereitgestellten Schlüssel, bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben.

§ 8 Nebenkosten

- 8.1 Neben der Miete hat der Mieter die mit dem Mietgegenstand und anteilig die mit dem Objekt zusammenhängenden Nebenkosten gemäß Anlage 3 – Nebenkosten zu tragen.
- 8.2 Soweit Nebenkosten nicht ausschließlich vom Mieter zu tragen sind, werden sie unter den Mietern des Objekts anteilig aufgeteilt (umgelegt), wobei als Umlegungsmaßstab ein flächenbezogener Schlüssel und als Abrechnungsjahr das Kalenderjahr vereinbart wird. Kosten für öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren) können nach dem Verhältnis der Größe des Grundstücksanteils oder des Flächenanteils des Mieters zur Größe des Grundstücks berechnet werden. Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung geändert werden. Als Umlegungsmaßstab ist insbesondere auch eine an dem Maß der Inanspruchnahme orientierte Verteilung oder eine Kombination beider Verteilungsmaßstäbe möglich. Endet das Mietverhältnis während eines Abrechnungszeitraums, erfolgt die Verteilung der Kosten im Rahmen der nächsten jährlichen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zur Dauer der Abrechnungsperiode.
- 8.3 Erhöhte Betriebskosten kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der Erhöhung umlegen. Unter Zeitpunkt der Erhöhung verstehen die Parteien auch den Zeitraum, für den erstmalig dem Vermieter von Dritten Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in Rechnung gestellt werden.
- 8.4 Der Vermieter kann während der Laufzeit des Vertrags verlangen, dass der Mieter für Nebenkosten künftig kostendeckende Vorauszahlungen zu leisten hat. Ferner darf der Vermieter auch während einer Abrechnungsperiode eine Neufestsetzung der Vorauszahlungen vornehmen, wenn zu erkennen ist, dass die Vorauszahlungen die zu erwartenden Kosten nicht decken werden.

§ 9 Haftung des Vermieters

- 9.1 Für vom Mieter eingebrachte Sachen haftet der Vermieter nicht.

§ 10 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Haftung des Mieters

- 10.1 Die Instandhaltung obliegt dem Vermieter für Dach und Fach sowie die vermietetseitige Heizungsanlage nebst Heizungsleitungen sowie Wasserleitungen. Unter Dach und Fach verstehen die Parteien dabei die gesamte tragende Konstruktion des Gebäudes mit Fundamenten, Dach sowie den Außenwänden inkl. etwaiger Fassadenverkleidungen (soweit nicht durch den Mieter oder seine Lieferanten beschädigt), die Vordächer sowie alle außen mit dem Objekt fest verbundenen Teile, die konstruktiven Decken ohne abgehängte Decken, aber inkl. der Unterbodenkonstruktion, die tragenden Wände, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks (tragende und nicht tragende Wände)

verlegten technischen Einrichtungen, insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume.

10.2 Dem Mieter obliegt die Instandhaltung der Mietfläche einschließlich der Ausführung der Schönheitsreparaturen bei Bedarf während der Mietzeit. 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, Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüsse von Fenstern und Türen, Rollläden, Jalousien und Markisen sowie Tore. Der Mieter trägt Kosten bis max. (9,-/m²)€/p.a.. Alle darüber hinausgehenden Kosten trägt der Vermieter.

10.3 Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Kosten für Instandhaltungs- einschließlich Instandsetzungsmaßnahmen und/oder Kosten der Erneuerung bzgl. solcher Schäden zu tragen, gegen die der Vermieter versichert ist oder die nach einer Substanzschädigung durch Dritte entstanden sind, soweit der Dritte nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen ist.

Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für von ihm und seinen Untermietern sowie von Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, Besuchern und Lieferanten des Mieters und seiner Untermieter schuldhaft verursachte Schäden. Von ihm erkannte Schäden an und im Objekt und Mietgegenstand, gleich welcher Ursache, hat der Mieter dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen; für durch verspätete Anzeigen verursachte Folgeschäden haftet der Mieter.

Schäden, für die der Mieter einzustehen hat, hat er unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung nicht fristgerecht nach, darf der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Schäden, in denen Gefahr droht, bedarf es einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

10.4 Der Mieter schuldet die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Bedarf. Unter Schönheitsreparaturen verstehen die Parteien das fachgerechte Streichen sämtlicher Wände und Decken mit Dispersionsfarbe (weißgründig), soweit es sich um gestrichene Decken und Wände handelt, sowie das Erneuern sämtlicher Anstriche innerhalb der Mieträume, insbesondere an Türen, Fenstern (soweit streichbar), vorhandenem Holzwerk im Mietgegenstand und an den Heizkörpern mit Zuleitungen. Den konkreten Renovierungsbedarf hat der Vermieter darzulegen.

Hat der Mieter die Bodenbeläge beschädigt, und sind diese nicht in gleichartigem und zumutbarem Erscheinungsbild und gleicher Art und Güte instandsetzungsfähig, so hat der Mieter die Bodenbeläge zu erneuern. Eine Beschädigung ist nicht gegeben, wenn eine Erneuerungsbedürftigkeit vorliegt, obwohl der Mieter die Bodenbeläge vertragsgemäß gebraucht hat.

§ 11 Bauliche Änderungen durch den Mieter, Hinweis- oder Reklameeinrichtungen

11.1 Für bauliche Änderungen innerhalb des Mietgegenstands und für die Anbringung oder Veränderung von Hinweis- und Reklameeinrichtungen innerhalb des Objekts bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf seine Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagen und unter derselben Voraussetzung widerrufen. Bei Beendigung des Mietvertrags gilt § 17, bei Widerruf der Genehmigung gilt § 17 entsprechend.

11.2 Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung von zusätzlichen Sicherheiten abhängig zu machen, deren Höhe sich nach den voraussichtlichen Kosten des Rückbaus bei Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bemisst. Maßgebend ist der Kostenvoranschlag örtlicher Fachunternehmer.

11.3 Lage, Größe und Gestaltung von Firmenschildern und Hinweiseinrichtungen in der Außenanlage des Objekts legt der Vermieter nach Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde einheitlich fest. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Abweichung von diesem Konzept. Sonstige Beschilderungen des Mieters sind mit dem Vermieter abzustimmen.

Soweit der Mieter die Errichtung, Anbringung oder Durchführung der in § 10.1 genannten Maßnahmen übernommen hat, sorgt er für die sach- und fachgerechte Herstellung, trägt die Gefahren und stellt den Vermieter insofern von jeglichen Ansprüchen und Forderungen Dritter frei.

11.4 Die Beschaffung und Aufrechterhaltung erforderlicher behördlicher Genehmigungen für die in § 10.1 genannten Maßnahmen obliegt dem Mieter, der auch sämtliche mit der Errichtung, dem Betrieb, der

Unterhaltung einschließlich Reinigung, der Instandhaltung einschließlich der Instandsetzung und der Entfernung der baulichen Änderung oder der Hinweis- oder Reklameanlage verbundenen Kosten zu tragen hat. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z. B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Vermieter hat den Mieter rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Monate vor Beginn von Erhaltungs-, Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstands über Art und Umfang der Maßnahmen zu informieren. Bei der Bestimmung des Umbautermins und bei der Durchführung der Arbeiten hat der Vermieter auf die Belange des Mieters die gebotene Rücksicht zu nehmen. Der Mieter wird die durch diese Maßnahmen berührten Mietflächen im Rahmen des ihm Zumutbaren zugänglich halten. Der Geschäftsbetrieb des Mieters und/oder etwaiger Untermieter darf durch diese Maßnahmen nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

§ 13 Versicherungen

13.1 Der Vermieter versichert das Objekt gegen die Gefahren Feuer, Sturm, Leitungswasser und schließt eine Haftpflichtversicherung ab. Die Kosten für diese Versicherungen gehören zu den umzulegenden Nebenkosten des Objekts.

13.2 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter werterhöhende Einbauten und Veränderungen im oder am Mietgegenstand und insbesondere jegliche Änderung der Gefahreneinschätzung im Sinne der Feuer- und Haftpflichtversicherungsbedingungen unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Anfallende Zuschläge zu Versicherungsprämien des Vermieters sind Nebenkosten des Mietgegenstands, die in der Nebenkostenabrechnung des Mieters berücksichtigt oder dem Mieter in Rechnung gestellt werden dürfen.

§ 14 Verkehrssicherungspflicht, sonstige Pflichten des Mieters

14.1 Für die von ihm ausschließlich genutzten Flächen sowie die Zufahrten / Stellplätze trägt alleine der Mieter die allgemeine und besondere Verkehrssicherungspflicht. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Vermieter ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel, zu deren Beseitigung der Vermieter verpflichtet ist, nicht behoben hat.

Der Vermieter trägt die Verkehrssicherungspflicht an den übrigen Flächen des Objekts.

Die dem Vermieter entstehenden Kosten verkehrssichernder Maßnahmen sind Nebenkosten des Mietgegenstands die in der Nebenkostenabrechnung des Mieters berücksichtigt oder dem Mieter in Rechnung gestellt werden dürfen. Das gilt auch für die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung, deren Maßnahmen der Vermieter veranlasst, und die mit den Nebenkosten abgerechnet werden. Die Beseitigung von Schnee und Eis umfasst das Grundstück einschließlich der Zu- und Abfahrten und den Eingangsbereich zum Mietgegenstand.

14.2 Innerhalb der Mietflächen hat der Mieter für ungehindert nutzbare Fluchtwege in ausreichender Breite zu sorgen; Notausgänge sind freizuhalten. Auf die in § 2.3 bezeichneten Pflichten wird verwiesen.

14.3 Eine Lagerung von Gegenständen außerhalb des Mietgegenstands ist nicht zulässig.

14.4 Auf den Außenanlagen des Objekts gilt die Straßenverkehrsordnung (StVO).

§ 15 Untervermietung

- 15.1 Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand oder Teile davon nach vorheriger Zustimmung des Vermieters Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Eine vom Vermieter erteilte Zustimmung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall. Sie kann zu einem späteren Zeitpunkt aus wichtigem Grunde widerrufen werden.
- 15.2 Die Zustimmung darf der Vermieter aus wichtigem Grund in der Person des Untermieters oder, falls dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung nicht zugemutet werden kann, verweigern oder widerrufen. Der Wechsel des Inhabers ist bei Einzelunternehmen als Fall der Untervermietung zustimmungspflichtig. Bei Personengesellschaften ist ein Wechsel des persönlich haftenden Gesellschafters zustimmungspflichtig. Bei allen Gesellschaften ist die Änderung der Gesellschaftsform eine zustimmungspflichtige Gebrauchsüberlassung. Das gilt nicht für den Fall der Verschmelzung.
- 15.3 Der Mieter wird seine Untermieter verpflichten, diejenigen Bestimmungen dieses Vertrags einzuhalten, die Mieter und Vermieter hinsichtlich Art und Weise der Nutzung von Mietgegenstand und Objekt sowie hinsichtlich Sicherheit und Ordnung im Objekt vereinbart haben.
- 15.4 Bei jeder Gebrauchsüberlassung hat der Mieter gegenüber dem Vermieter dafür einzustehen, dass der Mietgegenstand nicht über die Beendigung dieses Mietverhältnisses hinaus von Dritten genutzt wird, der Rückforderungsanspruch des Vermieters gegenüber dem Dritten bleibt hiervon unberührt (§ 546 Abs. 2 BGB).
- 15.5 Bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietverhältnis tritt der Mieter seine Forderungen gegen den Untermieter aus dem Untermietverhältnis an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt, aber von ihr erst im Verzug des Mieters Gebrauch machen darf. Mieterhöhungen aus Untervermietung stehen in Höhe von 50% dem Vermieter zu. Der Mieter tritt seine Forderungen gegen den Untermieter aus dem Untermietverhältnis an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt.

§ 16 Anzeigepflichten

Änderungen der Anschrift, der gesetzlichen Vertretung, der Rechtsform und/oder des Betriebsinhabers des Mieters sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

§ 17 Betreten des Mietgegenstands, Veräußerung

Dem Vermieter oder dessen Erfüllungsgehilfen ist der Zutritt zum Mietgegenstand zwecks Prüfung des Zustands oder zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts oder zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Objekts nach vorheriger terminlicher Abstimmung mit dem Mieter während der Geschäftszeit gestattet. Dies gilt entsprechend für die vom Vermieter beauftragten Personen, die den Mietgegenstand zur Durchführung von Wartungs- oder Reparaturarbeiten betreten. Die Abstimmungspflicht entfällt bei Gefahr im Verzug. Der Mieter wird dafür Sorge tragen, dass der Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug auch außerhalb der Öffnungszeiten betreten werden kann.

§ 18 Rückgabe des Mietgegenstands

- 18.1 Die Mietfläche ist bei Mietende vom Mieter gemäß § 4.1 und gemäß Übergabeprotokoll an den Vermieter zu übergeben. Der Mieter hat ferner dafür zu sorgen, dass
- sämtliche Einrichtungsgegenstände des Mieters und alle von ihm vorgenommenen oder veranlassten baulichen Änderungen, Einbauten, Installationen und Werbeanlagen entfernt werden, es sei denn, dass der Vermieter Einbauten oder Betriebsvorrichtungen ganz oder teilweise gegen Zahlung einer Entschädigung unter Berücksichtigung der Abnutzung, der technischen Veralterung und der hierfür geltenden üblichen steuerlichen Abschreibung übernehmen will, an deren Wegnahme der Mieter kein berechtigtes Interesse hat;
 - sämtliche vom Mieter verursachten Schäden fachgerecht beseitigt sind;

- d) die Mietflächen vollständig geräumt und gereinigt sind (besenrein);
 - e) sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel, auch solche, die vom Mieter nachgefertigt wurden, an den Vermieter übergeben werden.
- 18.2 Wird die Mietfläche nicht vertragsgemäß zurückgegeben, darf der Vermieter die vom Mieter geschuldeten Arbeiten nach Fristsetzung und Ablehnungsandrohung auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Der Mieter hat bis zum Abschluss dieser Arbeiten die Miete und die Nebenkosten zu zahlen und jeden weiteren Schaden zu tragen, z. B. wegen verspäteter Übergabe an den Nachmieter. Der Vermieter kann erforderliche Arbeiten auch auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags eines Fachunternehmens abrechnen.
- 18.3 Der Mieter ist berechtigt, seine Pflichten gemäß § 17.1 durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abzuwenden. Als Kalkulationsgrundlage gelten Angebote örtlicher Fachunternehmer. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, eine um die Dauer der sonst vom Mieter auszuführenden Arbeiten vorgezogene Rückgabe der Mietsache zu verlangen, die Pflicht zur Entrichtung von Miete und Nebenkosten bleibt hiervon unberührt.
- 18.4 Die Parteien sollen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses ein gemeinsames Zustandsprotokoll anfertigen, in dem die vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen, seine Rückbaupflichten sowie etwaige vom Mieter zu beseitigende Schäden beschrieben sein sollen. Weitere Ansprüche des Vermieters werden durch dieses Zustandsprotokoll nicht ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche und Zurückbehaltungsrechte wegen nicht dokumentierter Mängel sind ausgeschlossen, es sei denn, diese Mängel waren bei Übergabe nicht erkennbar (verdeckte Mängel).
- 18.5 Ist der Mieter mit der Räumungspflicht in Verzug geraten, darf der Vermieter zurückgelassene Sachen auf Kosten des Mieters einlagern oder nach fruchtlosem Ablauf einer dem Mieter angekündigten, angemessenen Abholungsfrist auf Kosten des Mieters vernichten lassen.
- 18.6 Der Vermieter kann auf seine Kosten ein externes Unternehmen mit der Rücknahme der Mietsache beauftragen.

§ 19 Personenmehrheit, Gesamtschuldner, Vollmacht, Daten des Mieters

- 19.1 Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren natürlichen oder juristischen Personen bestehen.
- 19.2 Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Objektverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.
- 19.3 Der Mieter ist verpflichtet, eine Änderung des Firmennamens unaufgefordert dem Vermieter anzuzeigen. Das Gleiche gilt für gesellschaftsrechtliche Veränderungen, insbesondere solche im Sinne des Umwandlungsgesetzes, und zwar durch Vorlage entsprechender Handelsregisterauszüge.

§ 20 Bestimmungen PKW-Einstellplätze

Es gelten folgende Bestimmungen:

1. Es dürfen nur solche Fahrzeuge abgestellt werden, die über eine Zulassung zur Teilnahme am öffentlichen Verkehr verfügen.
2. Der Mieter wird selbst den Stellplatz bzw. die Stellplätze beschildern.
3. Der Vermieter übernimmt keinen Schadensersatz für Fehlbenutzungen. Der Mieter wird selbst geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Nutzung seines Stellplatzes sicherzustellen.
4. Zur Vermeidung von Immissionen (z. B. Lärm und Abgasbelastigung) ist der Motor des Fahrzeugs so früh wie möglich abzustellen.
5. Der Vermieter haftet nicht für Beschädigungen, Diebstahl oder wirtschaftlichen Untergang des/der Fahrzeuge.

6. Bei Wartungsarbeiten an der Fassade oder dem Hofgelände sowie Renovierungs- und Ausbesserungsarbeiten ist der Mieter verpflichtet, einen Ersatz-Stellplatz zu nutzen oder die Nutzung wird für die Zeit unterbrochen (bei Wegfall der Stellplatz-Miete), und zwar so lange, bis die Reparatur-, Instandsetzungs- oder Ausbesserungsarbeiten ausgeführt worden sind.
7. Der Vermieter ist berechtigt, die PKW-Stellplätze bzw. die PKW-Stellplatzfläche des Mieters in Abstimmung mit dem Mieter dann zu verlegen, wenn er die Fläche für die weitere Entwicklung der Liegenschaft benötigt (Anlage von Pflanzzonen, Erstellung weiterer Gebäude, usw.).
8. Die Unterhaltsreinigung der Bodenflächen obliegt dem Vermieter. Die entstehenden Kosten sind mit der Mietzahlung abgegolten.
Vom Mieter verursachte Schäden (z. B. an der Fassade, Umzäunungen, Beschilderungen usw.) sind vom Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
9. Der Stellplatz/die Stellplätze dürfen nur durch den Mieter selbst und durch seine Angestellten sowie Besucher genutzt werden. Darüber hinaus ist eine Nutzungsüberlassung an Dritte oder eine Untervermietung ausgeschlossen.
10. Wartungs-, Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten auf dem Parkplatz sind strengstens untersagt. Es gilt als vereinbart, dass die Stellplatzfläche ausschließlich für das Abstellen von PKWs, Motorrädern, Lieferwagen, Montagefahrzeugen des Mieters genutzt werden darf (z. B. ausgeschlossen ist die Nutzung des/der Stellplätze zu Lagerzwecken).

§ 21 Schriftform, Salvatorische Klausel, Anlagen

- 21.1 Nebenabreden bestehen nicht. Änderungs-, Ergänzungs- und Nachtragsvereinbarungen sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für diese Klausel. Die Parteien verpflichten sich, hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und auch etwaiger Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen die gesetzliche Schriftform der §§ 126, 550 BGB herzustellen und verzichten bis zum endgültigen Scheitern ihrer Bemühungen auf das Recht zur Kündigung wegen fehlender Schriftform.
- 21.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder seiner Anlagen unwirksam sein oder werden, gilt anstelle der unwirksamen Regelung die gesetzliche Regelung. Bei Fehlen einer gesetzlichen Regelung wird die unwirksame Klausel durch diejenige wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Regelung bei ergänzender Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der objektiven Interessenlage am Nächsten kommt.
- 21.3 Es gilt deutsches Recht.
- 21.4. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Moers.

§ 22 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteile des Vertrages:

Anlage 1	Mietfläche Gebäude
Anlage 2	Parkplan
Anlage 3	Nebenkosten

Kamp-Lintfort, den __.__.202__

Kamp-Lintfort, den

Starter-Zentrum Dieprahm GmbH

Mieter
Vertreten durch:

