

Mietvertrag für Gewerberäume

Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragspartnern wird der folgende Mietvertrag abgeschlossen

Vertragspartner

Vermieter:

Firma Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG
Sachsenkammer Straße 3

83646 Bad Tölz

vertreten d. Geschäftsführer
Mario Lössl

Mieter:

Michael Mayr
Haustechnik
Seeholzenstraße 8
82166 Gräfelfing

§ 1 Mietsache, Mietzweck

1. Zum Betrieb von eines Büros für Haustechnik werden vermietet die im Hause auf dem Grundstück Sachsenkammer Straße 3 in 83646 Bad Tölz im Tiefgeschoss (im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache rot umrandet) gelegenen Räume. Die Nutzfläche wird mit etwa 22 m² vereinbart. Zur Mietbenutzung mitvermietet werden die im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache orange umrandete Verkehrsfläche.
2. Eventuelle Abweichungen von dieser Größe berechtigen keinen der Vertragsteile zur Mietzinsänderung. Bei dem Mietzins handelt es sich um einen Festpreis. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich festgelegten Zwecken nutzen (Büro für Haustechnik).
3. Dem Mieter werden die Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll übergeben. Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter herauszugeben.
4. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in einem für den vorgesehenen gewerblichen Zweck grundsätzlich geeigneten Zustand. Der Mieter hat jedoch behördliche Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen; die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.
5. Dieser Mietvertrag wird unter der Bedingung geschlossen, dass die erste Miete bei Übergabe der Mietsache vom Mieter an den Vermieter zu leisten ist. Bei Nichterfüllung ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe zu verweigern und den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts. Das Mietobjekt ist dem Mieter zum 1.1.2015 zu übergeben. Das Mietverhältnis läuft auf 5 Jahre und verlängert sich danach um jeweils 1 Jahr. Es kann danach mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.
2. Das Recht beider Parteien zur Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

4. Im Falle der Kündigung hat der Mieter während der Kündigungszeit die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.
5. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:
 - a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt. oder
 - b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,
 - c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.
6. Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete und an sonstigen vereinbarten Ansprüchen.

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Der Mieter hat Miete ab Übergabe des Mietobjekts zu bezahlen.
2. Die Netto-Kaltmiete beträgt monatlich 395,00 €
(ausschließlich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser).
3. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für

Heizkostenvorschuss gemäß § 5	zzt.	60,00 €
Betriebskostenvorschuss gemäß Abs. 5	zzt.	80,00 €
+ Mehrwertsteuer	zzt.	101,65 €
monatlich insgesamt	zzt.	636,65 €
4. Zum Mietzins übernimmt der Mieter die anteiligen Kosten für Heizung sowie deren Betrieb und Wartung. Er leistet hierfür eine Vorauszahlung in Höhe von zzt. € 60,00/mtl. Einmal jährlich werden die Kosten nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Sich hierbei ergebende Spitzen sind innerhalb 14 Tagen nach Rechnungsstellung auszugleichen.
5. Zum Mietzins übernimmt der Mieter die anteiligen Betriebskosten nach §27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Er leistet hierfür eine Vorauszahlung in Höhe von € 80,00 /mtl. Auch dieser Betrag wird einmal jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Sich hierbei ergebende Spitzen sind innerhalb 14 Tagen nach Rechnungsstellung auszugleichen. Den Verteilerschlüssel bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen.

Bei den anteiligen Betriebskosten nach § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung handelt es sich um:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
- die Kosten der Allgemeinbeleuchtung innen und außen
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart

- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. Kabelanschluss (Breitbandkabelnetz)
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten
- die Kosten der Gartenpflege

Der Mieter ist verpflichtet, seinen entsprechenden Anteil an den Betriebskosten zu übernehmen. Erhöhungen bzw. Ermäßigungen dieser Betriebskosten werden vom Vermieter auf die Mieter umgelegt.

6. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter neben der Miete Mehrwertsteuer zu zahlen. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die erforderlichen Vorsteuerbelege zu erteilen.
7. Die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen können jeweils nach dem Verbrauch des letzten Abrechnungszeitraumes angepasst werden. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich die Betriebskosten, so können diese neuen Belastungen vom Vermieter im Rahmen des § 4 Abs. 2 und 3 MHG umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.
8. Kleine Instandsetzungen sind während der Dauer der Mietzeit vom Mieter auf dessen Kosten auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. Die kleinen Instandsetzungen umfassen das Beheben kleinerer Schäden sowie die Wartung an Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität, Gas, Heizung und Lüftung, an sanitären Einrichtungen, an Verschlüssen von Fenstern und Türen. Der Mieter hat solche Instandsetzungskosten jedoch maximal bis zu einer Höhe von 5 v. H. der Jahresnettokaltmiete pro Kalenderjahr zu tragen. Kosten für die Instandsetzung der elektrischen Türanlage sind hierbei ausgenommen.

§ 3.1 Vereinbarungen zur Miethöhe, Staffelmiete, Wertsicherungsklausel, Fälligkeit

1. Der Mieter hat folgende monatlichen Zahlungen auf die Brutto-Grundmiete zu erbringen:
 - ab Beginn der Mietzahlungspflicht gemäß § 3 Abs. 1 einen Betrag
in Höhe von jeweils 395,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2016 einen Betrag in Höhe von jeweils 405,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2017 einen Betrag in Höhe von jeweils 415,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2018 einen Betrag in Höhe von jeweils 425,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2019 einen Betrag in Höhe von jeweils 435,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2020 einen Betrag in Höhe von jeweils 445,00 €,
2. Die in Ziff. (1) geregelten Änderungen der Miethöhe treten zu den bezeichneten Zeitpunkten ein, ohne dass es hierzu weiterer Zahlungsaufforderungen oder sonstiger Willenserklärungen und Rechtshandlungen der Vertragsparteien bedarf.
3. Sämtliche nach diesem Vertrag zu leistenden Mietzahlungen sind vom Mieter einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe zu erbringen, zurzeit in Höhe von 19%.
4. Ab dem 1. Januar 2021 gilt die letzte Staffelmiete gemäß Abs. 1 nach Maßgabe folgender Wertsicherungsklausel weiter:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Verbraucherpreise (Basis 2010 = 100) gegenüber dem am 1. Januar 2021 vereinbarten Mietzins oder der letzten

Mietpreisanpassung um mehr als 3 Punkte nach oben oder unten, ändert sich auch die Miete in entsprechendem prozentualen Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen seitens einer Vertragspartei oder einer Vertragsänderung bedarf.

5. An die Stelle des bezeichneten Verbraucherpreisindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

§ 4- Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Miete und Nebenkosten werden mit einer SEPA Lastschrift zum Mandat 6000656001 zu der Gläubiger Identifikationsnummer DE42ZZZ00000085834 von Ihrem Konto IBAN DE59 2009 0500 0009 5841 29 bei der netbank zum jeweils 1. des Monats beginnend mit dem 1.1.2015 eingezogen. Fällt der Fälligkeitstag auf ein Wochenende /Feiertag verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den danach liegenden Bankarbeitstag.
2. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter eine SEPA Firmenlastschrift zu erteilen und bei seiner Bank einzureichen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter jeweils eine neue SEPA Firmenlastschrift zu erteilen und bei seiner Bank einzureichen.
3. In Ausnahmefällen kann die Miete und Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten spätestens am 1. eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter bezahlt werden. Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. 33548 bei der Sparkasse Bad Tölz (BLZ 700 543 06) einzuzahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
4. Die Heiz- und Betriebskosten gem. §3 werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich binnen eines Jahres nach dem Stichtag vom 31.12. jeden Jahres für die Heizkosten und nach dem Stichtag vom 31.12. jeden Jahres für die Betriebskosten mit dem Mieter abzurechnen. Der Ausgleich der Nachzahlung bzw. der Gutschrift hat zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin zu erfolgen.
5. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 10,00_je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben.

§ 5 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgung hat ständig zu erfolgen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebs- und Wartungskosten zu bezahlen.
3. Die Betriebs- und Wartungskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt. Werden Wärmezähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebs- und Wartungskosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe angemessen festsetzt und über die nach der Herzperiode abzurechnen sind.

§ 7 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter verpflichtet sich vor dem Einzug des Mieters die im Folgenden näher bezeichneten Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen.
 - a) Die Feuchteschäden zu beseitigen.
2. Für den Fall, dass sich die Ausführung dieser Arbeiten ohne grobes Verschulden des Vermieters verzögert, gewährt der Mieter dem Vermieter eine angemessene Nachfrist.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache pfleglich zu behandeln, in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und zurückzugeben. Über den Zustand der Mieträume bei Übergabe wird ein Protokoll erstellt. Dieses Protokoll ist maßgeblich für die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache in gleichen Zustand nach Mietbeendigung zurückzugeben.
4. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a 8GB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

§ 8. Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Umweltschutz

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Änderungen der Nutzung bedürfen der Einwilligung des Vermieters.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Die Einwilligung des Vermieters darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden, oder wenn die Nutzung von §8 1. abweicht
3. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen eines Monats geltend machen, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.
4. 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.
5. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters ab.
6. Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert und oder im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er das Risiko der Gewässerschädigung gesondert zu versichern und dem Vermieter nachzuweisen. Dies gilt sinngemäß auch für alle anderen Immissionen. Für alle vom Mieter verursachten Umweltschäden hat er einzutreten und den Vermieter von Ansprüchen Dritter freizustellen.

§ 9 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfange In Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung durch den Vermieter decken.
2. Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (Trinkwasser, sanitäre Zwecke) entnommen werden. Bei Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischen-Wassermesser anzubringen und die Be- und Entwässerungskosten nach Angaben des Vermieters zu tragen, wenn nicht seitens des Mieters das Wasserdirekt vom Wasserversorgungswerk bezogen wird.
3. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung und Schadensbegrenzung zu sorgen und den Vermieter sofort zu benachrichtigen.

4. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Änderung der Stromart und/oder der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
5. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder treten Natur- oder sonstige Katastrophen ein, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche an den Vermieter.

§ 10 Werbemaßnahmen Außenwerbung

1. Der Mieter ist zur Anbringung eines Schildes in normaler Größe an der vom Vermieter bezeichneten Fläche vorbehaltlich behördlicher Auflagen und Genehmigungen berechtigt. Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen. Der Mieter ist insbesondere berechtigt, auf den zwei vorhandenen Pylonen Schilder in einer dem derzeitigen Mieter Netto entsprechenden Größe direkt unter dem Netto-Schild anzubringen.
2. Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet. Der Vermieter darf die Zustimmung nur im Rahmen billigen Ermessens gemäß § 315 BGB verweigern.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
4. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen dem Mieter.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber für die nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes 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.
2. Der Vermieter muss derartige Vorhaben dem Mieter rechtzeitig, das heißt spätestens eine Monat vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen, wenn Räume des Mieters davon betroffen sind oder der Geschäftsbetrieb des Mieters dadurch erheblich eingeschränkt wird. Die Abwendung drohender Gefahren kann den Vermieter von der Pflicht zur Vorankündigung entbinden.
3. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen sowie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler; Warmwasserkostenverteiler und Thermostate einbauen.

§ 12 Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, die Vergitterung von Fenstern und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

2. Etwaige vom Vormieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig, sondern als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Vermieter den Zeitwert an den Mieter zahlt. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter solche Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand wiederherzustellen.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch die von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
5. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeitnehmer, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas und Heizung, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, Rolll Tore, Jalousien, Markisen und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Vermieter ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, alle Glasscheiben zu versichern. Die Kosten der Versicherung einschließlich Nachversicherung trägt der Mieter.
5. Der Mieter hat Ungezieferbefall der Mietsache auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch für gemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.
6. 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 lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 14 Pfandrecht des Vermieters -Sicherheitsleistung (Kautio)

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von 1.500,00 €. Die Kautio in Höhe von € 1.500,00 wird in bar an den Vermieter übergeben werden, in diesem Falle ist die Kautio mit 2% zu verzinsen, die Zinsen stehen dem Mieter zu und werden dem Kautionsbetrag hinzugerechnet.
4. Die Sicherheit einschl. Zinsen ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, sobald feststeht, dass gegen diesen keine Ansprüche mehr bestehen.
5. Die Mieter ermächtigen den Vermieter zur Einholung einer Bankauskunft im Sinne des Kreditwesengesetzes vor und auch während der Laufzeit des Vertrages.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet
2. Will der Vermieter das Grundstück veräußern, so darf er die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit durch den Vermieter oder/und seinen Beauftragten betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z. B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

§ 16 Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im ordnungsgemäßen Zustand und mit allen, auch von ihm selbst beschafften, Schlüsseln ohne Anspruch auf Entgelt dem Vermieter zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

§ 17 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 18 -Konkurrenzschutz

Der Vermieter gewährt dem Mieter Konkurrenzschutz für die in § 8 Abs. 1 beschriebenen Vertragszwecke. Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen, soweit dieser der mit der Firma Netto eingeräumten Rechten in Widerspruch steht.

§ 19 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Eine Änderung der Rechtsform des Mieters bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn die geänderte Rechtsform dem Vermieter eine geringere Sicherheit bietet, als die Rechtsform der GmbH mit einem Stammkapital von 25.000,- €.
2. Die Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon bedarf der Zustimmung durch den Vermieter, wenn der Erwerber eine nachweislich schlechte Bonität aufweist. Eine solche schlechte Bonität des Erwerbers wird vermutet, wenn er bei Creditreform mit einem Bonitätsindex schlechter als 275 geführt wird.

§ 21 Weitere Vereinbarungen

1. Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter die einschlägigen Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.
2. Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermietetseitig für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllkästen geschüttet werden, sondern sie sind vom Mieter selbst zu beseitigen.
3. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls unterschrieben.
4. Der Mieter verpflichtet sich, für die Mieträume eine ausreichende geeignete Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Vermieter kann den Nachweis der Versicherung und der Prämienzahlung verlangen.
5. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Schneeräumung, Streuarbeiten und Pflege der Zugänge und Hofraumes anteilig für sein Mietobjekt. Diese Kosten werden über die Betriebskosten verteilt.
6. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung.

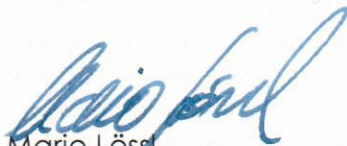
Sollte eine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der anderen Vertragsbestimmungen nicht aufgehoben. Die Vertragsteile verpflichten sich bereits, heute, die rechtunwirksame Formulierung durch eine ähnlich, dem wirtschaftlichen Ziel entsprechende neue rechtlich zulässige Vereinbarung zu ersetzen.

Der Mietvertrag wurde individuell ausgearbeitet und mit dem Mieter Punkt für Punkt besprochen.

Bad Tölz, 10.10.2014

Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG

Geschäftsleitung



Mario Lössl
für den Vermieter



Michael Mayr
für den Mieter

Hausordnung

Anlage zum Mietvertrag zwischen

Vermieter:

Firma Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG
Sachsenkammer Straße 3

83646 Bad Tölz

vertreten d. Geschäftsführer
Mario Lössl

Mieter:

Michael Mayr
Haustechnik
Seeholzenstraße 8
82166 Gräfelfing

Anerkennung der Hausordnung

Diese Hausordnung ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages. Der Vermieter behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Mieter vor. Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Mieter Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietobjektes. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der y Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur den vertragsmäßigen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlungen ist der Mieter verantwortlich.

Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen ist so vor- zunehmen, dass keine Schäden entstehen.

Außerhalb der Mieträume, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden.

Wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Mieter für alle entstehenden Schäden. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Fahr zeuge des Mieters und seiner Arbeitnehmer dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt von dem Mieter beanspruchen.

Die Zugänge bleiben von 20:00 Uhr abends bis 07:00 Uhr morgens geschlossen. Während dieser Zeit kann der Vermieter die Beleuchtung der Treppen und Flure unterlassen. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen wird das Haus weder offengehalten noch beleuchtet.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages ganz oder auch nur zeitweilig auszieht, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Die Fahrzeuge des Mieters und seiner Mitarbeiter sind ausschließlich auf den Parkplätzen hinter dem Plusmarkt an der Rampe abzustellen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und hinsichtlich des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen (Zugänge, Höfe, Einfahrten, Parkflächen und Tore) dafür zu sorgen, dass Dritte nicht geschädigt werden,
- Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden
- Vermeidung von Beschädigungen der Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen von Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Entwässerungsleitungen. Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen
- ordnungsmäßiges Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,
- die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung erteilt hat, insbesondere Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen
- die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw.,
- sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteilen,
- das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während längerer Abwesenheit des Mieters.
- Bei starkem Frost ist die Wasserleitung sachgemäß zu entleeren. Der Mieter hat daneben für die Entleerung der Toilettenbecken, Toilettenspülkästen und sonstiger Einrichtungen zu sorgen. Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde sind zu beachten.

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen, sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten.

Bei Ausbruch eines Brandes oder einer Explosion -gleich welcher Art -ist der Vermieter oder sein Beauftragter sofort zu verständigen.

Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten.

Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 30.

September besteht kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten, und zwar so, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter + 30 Grad Celsius absinkt. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß.

Bad Tölz, 19.12.2014

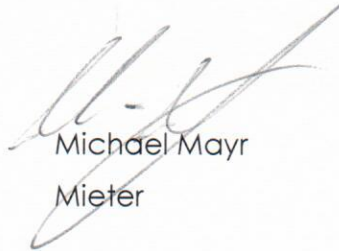
Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG

Geschäftsleitung



Mario Lössl

Vermieter



Michael Mayr

Mieter

