

Mietvertrag für Gewerberäume

Präambel

Der am 29.10.2010 abgeschlossene Mietvertrag zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragspartnern

Vertragspartner

Vermieter:

Firma Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG
Sachsenkamer Strasse 3

83646 Bad Tölz

vertreten d. Geschäftsführer

Mario Lössl

Mieter:

Andreas Wegler
Gut Steinbach 1

82393 Iffeldorf

wird wie folgt geändert:

Vertragspartner

Vermieter:

Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG
Sachsenkamer Strasse 3

83646 Bad Tölz

vertreten d. Geschäftsführer

Mario Lössl

Mieter:

Alpenbiomarkt GmbH
Gut Steinbach 1

82393 Iffeldorf

vertreten d. Geschäftsführer

Andreas Wegler

1. Die Alpenbiomarkt GmbH übernimmt alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom 29.10.2010. Nunmehr zeichnet Herr Andreas Wegler als Geschäftsführer für die Alpenbiomarkt GmbH.
2. Die Paragraphen 1 bis einschließlich 21 bleiben unverändert.

§ 1 Mietsache, Mietzweck

1. Zum Betrieb von einem Fachmarkt für biologische Lebensmittel mit Bistro werden vermietet die im Hause auf dem Grundstück Sachsenkamer Strasse 3 in 83646 Bad Tölz im Erdgeschoss (im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache rot umrandet) gelegenen Räume. Die Nutzfläche wird mit etwa 561 m² vereinbart. Zur Mietbenutzung mit dem Vermieter mitvermietet wird die im Kellergeschoss gelegene Lagerfläche, im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Teilkeller rot umrandet. Mitbenutzt werden darf die im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache orange umrandete Verkehrsfläche, auch für Aktionen und Werbemaßnahmen im angemessenen Umfang und unter Einhaltung der Fluchtwege.

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 (Fachmarkt für biologische Lebensmittel mit Bistro).
3. Mitvermietet wird die im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache – Freifläche grün umrandete Fläche zum zweireihigen Abstellen von Einkaufswägen. Mitbenutzt werden dürfen 16 Stellplätze auf der im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache – Freifläche blau umrandeten Fläche.
4. 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.
5. 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.
6. 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 15.12.2010 zu übergeben. Der Umbau des Mietobjekts durch den Vermieter gemäß § 7 erfolgt schnellstmöglich. Der Mieter ist berechtigt mit dem Ladenausbau schon zu beginnen, soweit die Umbaumaßnahmen des Vermieters dies zulassen. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2020.
2. Der Mieter hat das Recht, zweimal eine Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils weitere 5 Jahre zu verlangen (Optionsrecht). Das Verlängerungsverlangen muss jeweils spätestens 6 Monate vor Vertragsbeendigung schriftlich gegenüber dem Vermieter erklärt werden. Maßgeblich für die Fristeinholung ist der Zugang der schriftlichen Erklärung beim Vermieter. Geht das erste Verlängerungsverlangen fristgerecht ein, verlängert sich das Mietverhältnis bis 31.12.2025. Geht das zweite Verlängerungsverlangen fristgerecht ein, verlängert sich das Mietverhältnis bis 31.12.2030.
3. Nach Ablauf der Grundmietzeit einschließlich sich etwa anschließender Optionszeit(en)] wird das Mietverhältnis jeweils um 1 Jahr verlängert. Es kann dann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
4. Das Recht beider Parteien zur Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
5. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
6. Im Falle der Kündigung hat der Mieter während der Kündigungszeit die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

7. 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.
8. 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, Fertigstellung des Umbaus des Mietobjekts durch den Vermieter gemäß § 7 und anschließendem Ablauf von 10 Werktagen für den Ladenausbau durch den Mieter, jedoch spätestens bei Eröffnung zu bezahlen.
2. Die Netto-Kaltmiete beträgt monatlich 5.500,00 €
(ausschließlich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser).
3. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für

Heizkostenvorschuss gemäß § 5	zzt.	868,00 €
Betriebskostenvorschuss gemäß Abs.5	zzt.	1.048,00 €
+ Mehrwertsteuer	zzt.	1.409,04 €
monatlich insgesamt	zzt.	8.825,04 €
4. Zum Mietzins übernimmt der Mieter die anteiligen Kosten für Heizung und Warmwasser sowie deren Betrieb und Wartung. Darüber hinaus übernimmt der Mieter die Kosten der Instandhaltung der Warmwasserbereitung. Er leistet hierfür eine Vorauszahlung in Höhe von zzt. € 868,00/mtl. Einmal jährlich werden die Kosten nach tatsächlichem Verbrauch in der gesamten Halle bezogen auf den qm Anteil 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 € 1048,00 /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.

§ 3.1 Vereinbarungen zur Miethöhe, Staffelmiete, Wertsicherungsklausel, Fälligkeit

1. Der Mieter hat folgende monatlichen Zahlungen auf die Netto-Grundmiete zu erbringen:
 - ab Beginn der Mietzahlungspflicht gemäß § 3 Abs. 1 einen Betrag
in Höhe von jeweils 5.500,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2012 einen Betrag in Höhe von jeweils 5.950,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2013 einen Betrag in Höhe von jeweils 6.400,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2014 einen Betrag in Höhe von jeweils 6.850,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2015 einen Betrag in Höhe von jeweils 7.100,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2016 einen Betrag in Höhe von jeweils 7.300,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2017 einen Betrag in Höhe von jeweils 7.500,00 €,
 - ab dem 1. Januar 2018 einen Betrag in Höhe von jeweils 7.700,00 €,
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 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe zu erbringen, zur Zeit in Höhe von 19%.
4. Ab dem 1. Januar 2019 gilt die letzte Staffelmiete gemäß Abs. 1 nach Maßgabe folgender Wertsicherungsklausel weiter:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 2005 = 100) gegenüber dem am 1. Januar 2018 vereinbarten Mietzins oder der letzten Mietpreisanpassung um mehr als 5 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 Lebenshaltungskostenindex 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. Die Miete und Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten müssen spätestens am 3. Werktag 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. Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht.
2. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
3. 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.
4. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 20,00 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 in der als **Anlage 4** beigefügten Baubeschreibung sowie im Folgenden näher bezeichneten Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen.
 - a) Der Vermieter verpflichtet sich, alle beim Rundgang mit dem Architekten besprochenen Arbeiten auszuführen, nämlich Trockenbauarbeiten (Zwischenwände entfernen, einfügen, Türen einfügen), Empore und Freitreppe entfernen, Umbau Windfang Gebäudeeingang inkl. zweiter Automatiktüre, Glasscheiben, -türe versetzen (Innen, Außen), Holzboden Bistrobereich einsetzen, Bodenfliesenarbeiten, Eingang Anlieferung erstellen, Zugänge Terrassenfläche abgrenzen, Einbau Chip-Zugangssystem für Toilettenanlage Herren, Damen und Behinderten-WC und Malerarbeiten durchführen.
 - b) Der Vermieter verpflichtet sich eine dem Bedarf des Mieters (Betrieb eines Fachmarkts für biologische Lebensmittel mit Bistro) entsprechende Elektrounterverteilung mit ausreichender Absicherung zu erstellen.
 - c) Außerdem verpflichtet sich der Vermieter, Brandschutz zu erfüllen und in diesen Zustand die Mietsache zu übergeben. Sollten während der Mietdauer behördliche Auflagen jeglicher Art verlangt werden, so kommt hierfür der Mieter auf.
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 und im Konzept vom 07.07.2010 präzisierten gewerblichen Zwecken nutzen. Der Mieter darf die Mieträume auch zum Betrieb einer Kosmetikkabine, zur kosmetischen Behandlung, zum Verkauf bzw. Handel von Naturkosmetik, Naturbekleidung, ökologischem Pflanzen- und Gartenbedarf, ökologischen Blumen, ökologischem Einrichtungs- und Wohnbedarf, nachhaltigen Reisen (nur wenn das derzeit im Objekt befindliche Reisebüro nicht mehr im Objekt ist) sowie ökologischen technischen Produkten, inklusive Sportbedarf, nutzen. Änderungen der Nutzung und des vorgelegten Konzeptes 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 zweckmäßig, 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 bauaufsichtsamtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2. Etwaige vom Vermieter 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, Rollläden, Rolltore, 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 gefahrdrohenden 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 30.000,00 €. Die Kautio in Höhe von € 30.000,00 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. Die Kautio ist mit Beginn der Umbauarbeiten, spätestens mit Eintrag der GmbH fällig.
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.

§ 20 Anbietetpflichtung für weitere gewerbliche Flächen

1. Sollte die derzeit an ein Reisebüro vermietete, in der **Anlage 1** Lageplan Mietsache – im Gebäude gelegene – braun umrandete Fläche frei werden, ist der Vermieter verpflichtet, diese dem Mieter spätestens einen Monat vor Freiwerden der Fläche zur Anmietung anzubieten und zwar zu den gleichen Konditionen wie an einen Dritten. Der Mieter ist verpflichtet, sich sodann binnen zwei Wochen dazu zu erklären, ob er diese Fläche zusätzlich anmieten möchte oder nicht. Im Falle der Anmietung verpflichten sich die Parteien wechselseitig dies durch einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag in der gebotenen Form zu dokumentieren.

§ 21 Weitere Vereinbarungen

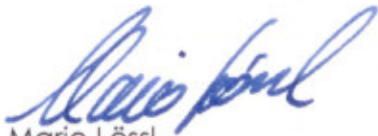
3. Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter die einschlägigen Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.
4. Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermietetseitig für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllkästen geschüttet werden, sondern sie sind vom Mieter selbst zu beseitigen.
5. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls unterschrieben.
6. Der Mieter verpflichtet sich, für die Mieträume eine ausreichende geeignete Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Vermieter kann den Nachweis der Versicherung und der Prämienzahlung verlangen.
7. 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.
8. 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.

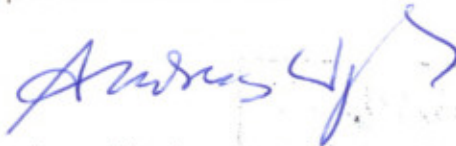
Bad Tölz, 22.12.2010

Lössl ImmobilienPool GmbH & Co KG



Mario Lössl
für den Vermieter

Alpenbiomarkt GmbH



Andreas Wegler
für den Mieter