

Mietvertrag für Gewerberäume

Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragspartnern wird der folgende Mietvertrag abgeschlossen

Vertragspartner

Vermieter:

FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH

Luitpoldstr. 48 b

96052 Bamberg

Mieter:

Sedať Budak

Kfz Aufbereitung

Wachterstr. 17 1/2

83646 Bad Tölz

§ 1 Mietsache, Mietzweck

1. Zur Lagerung und Bearbeitung Gegenständen einer Eventagentur werden vermietet die im Hause auf dem Grundstück Sachsenkammer Strasse 3 in 83646 Bad Tölz im Erdgeschoss (im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan Mietsache rot umrandet) gelegenen Räume. Bei dem Mietzins handelt es sich um einen Festpreis. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich festgelegten Zwecken nutzen (Lagerung und Bearbeitung Gegenständen).
2. 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.
3. 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.
4. 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 am 1. Januar 2018. Das Mietverhältnis endet am 27.2.2022.
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 Fristenhaltung ist der Zugang der schriftlichen Erklärung beim Vermieter.
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 1.1.2018 zu bezahlen.

2. Die Bruttomiete	beträgt monatlich		384,87 €
		+ Mehrwertsteuer	zzt. 73,13 €
		monatlich insgesamt	zzt. 458,00 €

3. Die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen können jeweils nach dem Verbrauch des letzten Abrechnungszeitraumes angepasst werden. Derzeit werden für alle Nebenkosten keine Vorauszahlungen erhoben. 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.

4. 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 384,87 €,
ab dem 1. Januar 2019 einen Betrag in Höhe von jeweils 400,00 €,
ab dem 1. Januar 2020 einen Betrag in Höhe von jeweils 415,00 €,
ab dem 1. Januar 2021 einen Betrag in Höhe von jeweils 425,00 €,
ab dem 1. Januar 2022 einen Betrag in Höhe von jeweils 435,00 €,
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, zurzeit in Höhe von 19 %.
4. Ab dem 1. Januar 2023 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 2010 = 100) gegenüber dem zum 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 01. eines jeden Monats porto- und spesenfrei auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Rosenheim Bad Aibling IBAN DE36 7115 0000 0020 1170 65 eingehen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
Fällt der Fälligkeitstag auf ein Wochenende/Feiertag verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den danach liegenden Werktag.
2. Die Heiz- und Betriebskosten gem. §3 werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben. Sie sind jährlich binnen eines Jahres nach dem Stichtag vom 31.12. jeden Jahres für die Heiz- und Betriebskosten mit dem Mieter abzurechnen. Der Ausgleich der Nachzahlung bzw. der Gutschrift hat zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin zu erfolgen.
3. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 15,00 je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben.

§ 5 Zustand der Mieträume

1. 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.
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a 8GB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.
3. Bis zum Mietbeginn werden beide Räume mit jeweils 2 Starkstromsteckdosen 16A ausgestattet. Es wird ein neuer Unterverteiler mit einem nicht geeichten Stromzähler installiert. Ein Kaltwasseranschluss mit einem Waschbecken zum Händewaschen wird eingebaut bis Ende April 2017. Das Abwasser muss vom Mieter mittels Eimer oder Fass mindestens einmal wöchentlich am Waschplatz in der Tiefgarage entsorgt werden

§ 6 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Umweltschutz

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten 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.

§ 7 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang In Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung durch den Vermieter decken.
2. Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (Trinkwasser, Reinigungswecke) entnommen werden. Bei Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischen-Wasserzähler anzubringen und die Be- und Entwässerungskosten nach Angaben des Vermieters zu tragen, wenn nicht seitens des Mieters das Wasser direkt 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.

§ 8 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 einen 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.

§ 9 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 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.

§ 10 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 eintreten 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.

§ 11 Pfandrecht des Vermieters - Sicherheitsleistung (Kautions)

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 900,00 € (in Worten neunhundert). Die Kautionsleistung in Höhe von € 900,00 wird in bar an den Vermieter übergeben werden oder an den Vermieter überwiesen, in diesem Falle ist die Kautionsleistung mit 0,5 % zu verzinsen, die Zinsen stehen dem Mieter zu und werden dem Kautionsbetrag hinzugerechnet. Die Kautionsleistung ist vor Übergabe des Mietobjektes 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. Der Mieter ermächtigt den Vermieter zur Einholung einer Bankauskunft im Sinne des Kreditwesengesetzes vor und auch während der Laufzeit des Vertrages.

§ 12 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. Der Mieter gewährt ein jederzeitiges Durchgangsrecht zum Heizraum.
2. Will der Vermieter das Grundstück veräußern, so darf er die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten nach Information an den Mieter betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er die Räume zusammen mit den Mietinteressenten nach Information an den Mieter 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.

§ 13 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.

§ 14 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.

§ 15 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.

§ 16 Schriftform, weitere Vereinbarungen,

1. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 578 Abs.2, 550 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um sowohl für den Mietvertrag als auch für alle eventuellen Nachträge und Ergänzungen (auch zukünftige) dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Ferner verpflichten sich die Parteien, das Mietverhältnis nicht unter Berufung auf einen Verstoß gegen die Schriftform zu kündigen.
2. Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter die einschlägigen Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.
3. 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.
4. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls unterschrieben.
5. Der Mieter verpflichtet sich, für die Mieträume eine ausreichende geeignete Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Vermieter kann den Nachweis der Versicherung und der Prämienzahlung verlangen.

6. 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, 28.12.2017

FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH
Geschäftsleitung

ppa. 
Vermieter

Sedat Budak
Mieter

Hausordnung

Anlage zum obigen Mietvertrag.

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 vorzunehmen, 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. Fahrzeuge 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 Verschlossen halten

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, 28.12.2017

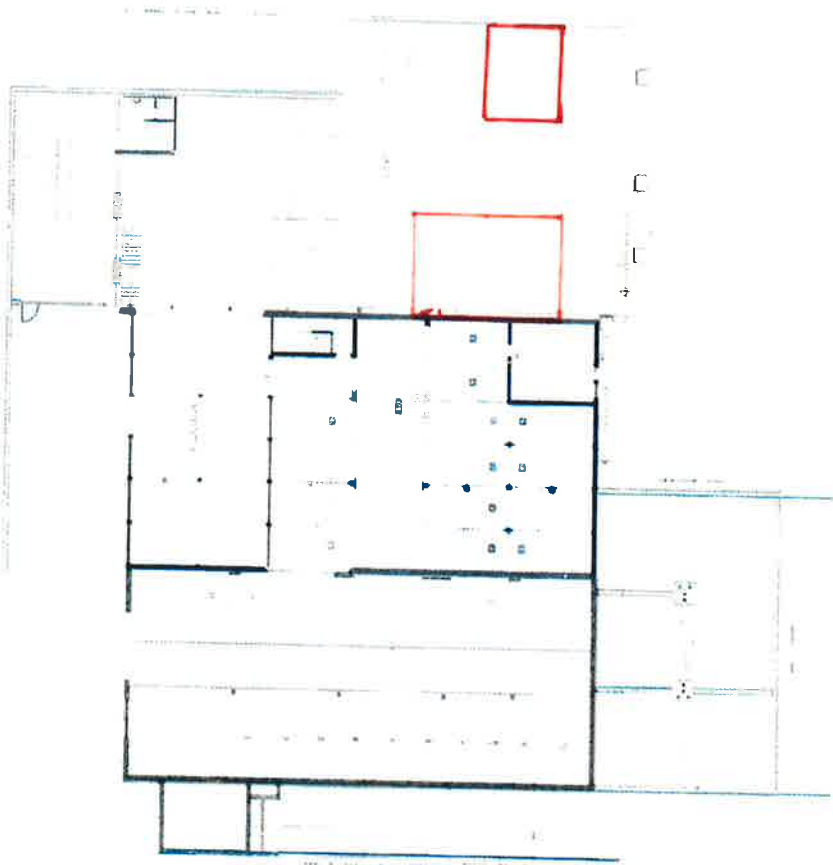
FIM Grundbesitz 18 Alpha GmbH

Geschäftsleitung

FIM Grundbesitz 18 Alpha GmbH
96052 Bamberg, Luitpoldstraße 48b
Tel.: 0951 / 407 361 - 400
Fax: 0951 / 407 361 - 111
E-Mail: info@fim-philia.de

ppa. 
Vermieter


Sedat Budak
Mieter



18

