

Geschäftsraum-Mietvertrag

zwischen

FIM Grundbesitz 1 GmbH
Luitpoldstraße 48b
96052 Bamberg

nachfolgend „Vermieter“ genannt

und

Frau Elvira Lamanov
Grillenberger Straße 4
90513 Zirndorf

nachfolgend „Mieter“ genannt

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Der Mieter beabsichtigt in den Mieträumen ein Sport-/physiotherapeutisches Studio zu betreiben. Hierzu wird der Mieter die Flächen auf eigene Rechnung herrichten. Etwaige Genehmigungen für eine solche Nutzung sind vom Mieter direkt einzuholen.

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden in dem Haus Burgfarnbacher Straße 10+12 in 90513 Zirndorf folgende Räume im Erdgeschoss: ca. 435 m² inkl. Nebenräumen markiert in Anlage 1 (Plan), sowie zur Mitbenutzung Parkplatz- und Freiflächen auf dem Grundstück in der Anlage 2 (Grundstücksplan) markiert zum Zwecke der Nutzung als Sport-/physiotherapeutisches Studio.

Darüber hinaus stehen dem Mieter die Außenwandflächen und Vorrichtungen (hierfür sind Genehmigungen bis zu einer Größe von 1 m² vorhanden) zur Anbringung von Werbe-/Firmenschildern im Bereich seiner Mieteinheit zur Verfügung. Sollten hierfür Genehmigungen erforderlich sein, sind diese vom Mieter beizubringen und auf Verlangen dem Vermieter vorzulegen. Kosten erstattet der Vermieter hierfür nicht.

Dem Mieter sind die Räumlichkeiten nach Art, Umfang und Zustand durch Begehungen bekannt. Größenangaben werden daher nicht überprüft und stellen keine Grundlage zur Berechnung des Mietzinses dar. Vermieterseitige Renovierungen werden nur soweit vereinbart, wie in § 19 aufgeführt.

2. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:

Dem Mieter werden 2 Schlüssel zum bestehenden Türschloss ausgehändigt, die dem Mieter innerhalb von 5 Werktagen nach beidseitiger Unterzeichnung dieses Mietvertrages ausgehändigt werden.

Dem Mieter steht es frei, weitere Schlüssel auf eigene Rechnung anzufertigen. Der Mieter gibt sämtlich Schlüssel nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurück.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2015.
2. Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf 5 Jahre fest. Dem Mieter wird die Option zur Verlängerung des Mietvertrages (zweimalige Verlängerung von je 5 Jahren) eingeräumt.
3. Die Ausübung der Option muss schriftlich mindestens 6 Monate vor Mietvertragsende erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Optionsausübung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft beim Vermieter an.
5. Die Anwendung von § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Mietzins

1.

Die Mietvertragsparteien vereinbaren für November 2015 bis einschließlich Januar 2016 eine mietfreie Zeit. In dieser Zeit werden lediglich Abschlagszahlungen für Betriebskosten i.H.v. 200,00 € zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) von € 38,00 zur Zahlung fällig.

Für Februar 2016 bis einschließlich Oktober 2017 beträgt die Miete € 2.610,00 zzgl. der jew. gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19%) von € 495,90 sowie den Abschlagszahlungen für Betriebskosten i.H.v. 200,00 € zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) von € 38,00.

Die Grundmiete beträgt ab dem 25. Monat (November 2017) monatlich € 3.480,00 zzgl. der jew. gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19%) von € 661,20 sowie den Abschlagszahlungen für Betriebskosten i.H.v. 200,00 € zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) von € 38,00.

Dem Mieter steht es frei, durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer, der von beiden Parteien akzeptiert wird, nachzuweisen, dass die Mieterhöhung ab dem 25. Monat zu einer Mehrbelastung des Mieters führt, die für sich alleine betrachtet zu einer Gefährdung des wirtschaftlich sinnvollen Weiterbetriebs der Mietfläche führt. Der Nachweis ist mindestens zwei Wochen vor Inkrafttreten der Mieterhöhung dem Vermieter vorzulegen. Für diesen Fall tritt die Mieterhöhung erst ein, sobald die es die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters erlaubt.

2. Der Mieter trägt zusätzlich zu der Grundmiete (wie oben genannt) die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003. Die Betriebskosten werden umgelegt und durch monatliche Vorauszahlungen erhoben; es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Kostenarten:

- Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
- Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung;
- Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr und des Winterdienstes;

- Kosten für Allgemenstrom einschließlich Zählermiete;
- Kosten der Schornsteinreinigung;
- Kosten der Sach-und Haftpflichtversicherung;
- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, z.B. Grundsteuer;
- Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung;
- Kosten der Verwaltung im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und der Verwaltungskosten

sofern diese nicht direkt von dem Mieter mit den Versorgern abgerechnet werden können.

3. Die Betriebskosten sind einmal jährlich mit dem Mieter abzurechnen. Sie werden, soweit nachstehend nicht anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Nutz- bzw. Wohnflächen umgelegt.
4. Die Betriebskosten der Sammelheizung ist im Mietzins enthalten. Für die Art und Umfang dieser Kosten ist die Heizkostenverordnung maßgebend. Die Kosten für notwendige Zwischenablesungen der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung trägt der Mieter. Die Kosten des Wasserverbrauchs zählen zu den umlegbaren Betriebskosten. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 Heizkostenverordnung bestimmten Abrechnungsmaßstab.

§ 4 Zahlung des Mietzinses & Kautio

1. Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter zu zahlen.
2. Die Abschlagszahlung der Betriebskosten sind zusammen mit dem Mietzins zu entrichten.
3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
4. Der Mieter wird einen Dauerauftrag zugunsten der Bankverbindung des Vermieters einrichten.

Die Bankverbindung teilt der Vermieter mit einer Dauermietrechnung dem Mieter mit.

5. Bei wiederholter zu später Zahlung behält sich der Vermieter vor, pro Einzelfall von verspäteter Zahlung eine Bearbeitungsgebühr von € 10,00 zzgl. gesetzl. MwSt. zu erheben. Etwaige weitere Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

6. Der Mieter bestellt eine Kautio i.H.v. von € 5.000,00 bis spätestens zum ^{15.11.2015} ~~31.10.2015~~. Diese kann per Bankbürgschaft oder als Barhinterlegung erfolgen.

Handwritten signature and date: 15.11.2015

§ 5 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland auf Basis 2000=100 gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichten Index um mindestens 5 Prozent, so kann jeder Partei eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Maßstab dafür soll die Veränderung des Index sein, soweit dies der Billigkeit entspricht. Die Änderung des Mietzinses wirkt sich ab dem Folgemonat der dem Zustelldatum des Änderungsverlangens folgt. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Mietzinses

Handwritten initials: wh 82

ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

Eine Erste Anpassung ist frühestens ab dem 25. Mietmonat möglich.

§ 6 Instandsetzung der Mieträume

1. Der Zustand des Mietobjektes ist dem Mieter bekannt und wird als vertragsgerecht angesehen.

Weitere Regelungen hierzu werden in §19 thematisiert.

§ 7 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume in gepflegtem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten.
2. Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Mieträume, insbesondere das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizungskörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche andere Anstriche innerhalb der Mieträume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln und die Pflege der Fußböden. Vor dem Tapezieren sind grundsätzlich die alten Tapeten zu entfernen, und der Untergrund ist mit Tiefengrund einzulassen.
3. Die Instandhaltung der Allgemeinflächen und der darin vom Vermieter gestellten Einrichtungsgegenstände obliegt dem Vermieter.

§ 8 Aufrechnung – Zurückbehaltungsrecht – Haftung des Vermieters

1. Der Mieter kann den Mietzins nur dann mindern, aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ist auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt.
2. Der Vermieter haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Sott, Schnee und Schlamm entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, dass der Vermieter die Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
3. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Mängeln an der Mietsache sowie Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels sind ausgeschlossen, soweit nicht der Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Der Mieter kann Ersatz seiner Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln nur dann verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung dieser Mängel im Verzuge war.

§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Mieter darf die Mieträume grundsätzlich mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters untervermieten: der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung nur aus wichtigem Grund verweigern.
4. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Diese Rechte kann er nur binnen 14 Tagen geltend machen, nachdem er die gegen den Untermieter sprechenden Gründe erfahren hat oder nachdem die Frist zur Kündigung des Untermietverhältnisses fruchtlos verstrichen ist.

§ 10 Ausbesserung und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjekts, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen; er ist jedoch zu einer vorherigen Anzeige und Terminankündigung verpflichtet.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen nur mit Zustimmung des Mieters vorgenommen werden.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 11 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergl., dürfen nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle eines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.

§ 12 Beschädigung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn und seine Mitarbeiter schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von Ihm Beauftragter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten bzw. Reparaturen festzustellen.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten während den Geschäftszeiten mit fünftägiger Vorankündigungsfrist betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume mit dem Mietinteressenten zu den gleichen Stunden mit fünftägiger Vorankündigungsfrist betreten.
4. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit mit fünftägiger Vorankündigungsfrist betreten werden können.

§ 14 Rückgabe der Mieträume

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein, im vertragsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln/Transpondern zurückzugeben.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach Auszug des Mieters aus Gründen, die vermietetseits nicht zu vertreten sind, nicht oder nur zu einem geringen Mietzins vermietet werden können. Die Haftung dauert längstens bis zu dem Zeitpunkt, zu welchem der Mieter das Mietverhältnis hätte rechtswirksam kündigen können. Die Geltendmachung eines weiteren, vom Mieter zu vertretenden Schadens, bleibt dem Vermieter vorbehalten.

§15 Außerordentliche Kündigung

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles davon in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht auch dann, wenn der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume trotz Abmahnung des Vermieters fortsetzt oder seine Verpflichtung schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, dass für den Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird.
3. Wird über das Vermögen des Mieters das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt, kann ebenfalls vom Vermieter fristlos gekündigt werden.

§ 16 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. In Vertretung für den Vermieter ist Mefis Immobilien GbR als Verwalter beauftragt. Sie ist berechtigt, Mahnungen, Abmahnungen, Kündigungen und alle anderen Tätigkeiten eines ordentlichen Immobilienverwalters auszuüben.

Uwe

§ 17 Gerichtsstand und Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort für beide Teile ist Bamberg.

§ 18 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere wirksame Klausel zu ersetzen, durch die der verfolgte Zweck weitgehend erreicht wird.

§ 19 Sonstiges

1. Der Vermieter verpflichtet sich bis zum 15.11.2015 die korrodierte Metallleiste an der Schwelle zum Haupteingang zu erneuern sowie die Flecken an der Odenwalddecke zu beseitigen.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass der Mieter REWE, der auf dem Grundstück einen Lebensmittelhandel betreibt, ggf. den Standort verlassen wird. Für diesen Fall hat der Vermieter und hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht, das er innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntwerden der Kündigung ausüben muss. Die Kündigungsfrist beträgt für diesen Fall sechs Monate zum Monatsletzten.

Macht der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, verpflichtet er sich, wenn es eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung seiner Vermietungsaktivitäten am Standort erfordert, das Grundstück neu zu beplanen/bebauen, dem Mieter eine vergleichbare Fläche zu den in § 3 geregelten Mietkonditionen auf dem Grundstück zur Miete anzubieten.

Sollte dies nicht möglich sein, muss der Vermieter den attestierten Verlust/Gewinnausfall, der sich in den folgenden 24 Monaten einstellt erstatten. Der Verlust/Gewinnausfall ist durch einen neutralen Wirtschaftsprüfer, der von beiden Parteien akzeptiert wird nachzuweisen.


Der Mieter verpflichtet sich, um den Verlust/Gewinnausfall möglichst gering zu halten, unverzüglich bei Bekanntwerden der Ausübung des Sonderkündigungsrechts durch den Vermieter um eine adäquate Ersatzfläche zu bemühen.

Jede Partei bekennt, folgende Unterlagen neben diesem Vertrag erhalten zu haben:

- Grundriss
- Grundstücksplan

Zirndorf, den 26.10.2015

Zirndorf, den 26.10.2015



FIM Grundbesitz 1 GmbH
vertreten durch Jan Lerke (ppa.)



Elvira Lamanov

