

Gewerberaummietvertrag

Objekt : Berner Str. 109, 60437 Frankfurt

zwischen Bartels + Bergel GbR
Rudolf-Diesel-Str. 14 – 16
68169 Mannheim
vertreten durch Herrn Stefan Bergel

UST-ID-Nr.: DE 285 335 304

- nachfolgend Vermieter genannt-

und

Geschäftssitz derzeit in

vertreten durch den/die _____

UST-ID-Nr.: DE _____

- nachfolgend Mieter genannt-

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird in der Liegenschaft Berner Str. 109, 60437 Frankfurt, _____ Büroraum/-räume im _____ OG, Raum/Räume _____, Büro/Büros _____, _____ qm zur gewerblichen Büronutzung.
2. Die vermietete Fläche ist mit _____ qm vereinbart. Zwischen den Vertragspartnern besteht Einigkeit, dass eine genaue Vermessung der Mietfläche nicht erfolgt ist und dass es einer solchen auch nicht bedarf. Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten Fläche sind für die gesamte Vertragsabwicklung unerheblich. Der Mieter ist berechtigt, die Teeküche, die Toiletten und Flure zu nutzen.
3. Zum Mietgegenstand gehören die dazugehörigen und anteiligen Neben-, Verkehrs-, Gemeinschafts- und Funktionsflächen, insbesondere Eingangshalle und Aufzugsanlagen.
4. Die Außenflächen des Gebäudes (Wandflächen, Fensterflächen, Dach) sind nicht mitvermietet. Die Benutzung dieser Wandflächen und Dächer sowie der Fensterflächen für Reklame Dritter (oder sonstiger Zwecke) bedarf einer besonderen schriftlichen Vereinbarung.
5. Äußere Einwirkungen wie z. B. Lärm oder Luftverschmutzung begründen, unabhängig vom Ausmaß, keinen Fehler des Mietgegenstandes, sofern sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind.
6. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit alle erforderlichen Schlüssel gegen Quittung ausgehändigt. Es werden Stück 2 Haustürschlüssel, 2 Schlüssel für den Zugang zum Mietbereich, 2 Schlüssel für die Mietfläche sowie 2 Briefkastenschlüssel vom Vermieter ausgegeben. Der Mieter ist berechtigt, von diesen Schlüsseln für seine Angestellten weitere Exemplare auf seine Kosten bei dem Vermieter zu bestellen bzw. auf Nachfrage beim Vermieter selbst nachmachen zu lassen. Über den Bestand der ausgehändigten Schlüssel wird ein Schlüsselbuch geführt, in dem der Empfang und die Verantwortung festgehalten werden. Schäden aus dem Verlust von Schlüsseln, z. B. Änderungen der Schließanlage, trägt der Mieter. Verluste von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Zum Mietende sind alle Schlüssel inklusive der nachbestellten oder nachgemachten Schlüssel an den Vermieter zu übergeben. Entstandene Kosten werden nicht ersetzt.
7. Der Vermieter oder dessen vertretender Objektbetreuer erhält für Notfälle, für Gefahren im Verzug oder die Abwendung von Schadensfällen Schlüssel für den Zugang zur Mietfläche. Das Auswechseln von Schließzylindern ist mit dem Vermieter abzustimmen und muss genehmigt werden.

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Büroeinheit. Die Vereinbarung einer Beschaffenheit oder Zusicherung einer Eigenschaft des Mietgegenstands ist damit nicht verbunden.
2. Die Mieträume dürfen nur für den bezeichneten Betrieb und den angegebenen Zweck benutzt werden. Der Vermieter verpflichtet sich, die Räume nicht zum Zwecke von Versammlungen zu nutzen; die Nutzung wird sich auf die übliche Anzahl von Nutzern von Büroeinheiten beschränken. Eine Änderung des Betriebes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.
3. Sofern für den Gewerbebetrieb des Mieters behördliche Genehmigungen erforderlich sind oder werden, wird der Mieter diese auf seine Kosten einholen. Etwaige Bedingungen oder Auflagen hat der Mieter auf seine Kosten zu erfüllen. Der Vermieter haftet nicht dafür, wenn eine für den Betrieb des Mieters erforderliche Genehmigung nicht erteilt wird. Jede Nutzungsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und der Behörden. Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes oder der Brandschutzdienststelle, die aufgrund der Eigenart des Geschäfts des Mieters ausgelöst werden, sind Sache des Mieters.

§ 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet nur nach vorheriger Kündigung am _____.

2. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit automatisch um 1 Jahr, wenn es nicht vorher von einer Vertragspartei gekündigt wird. Eine Kündigung ist zum Ablauf der in Nr. 1 festgelegten Mietzeit oder des jeweiligen Verlängerungszeitraums möglich. Die Kündigungserklärung muss mindestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums schriftlich gegenüber dem anderen Vertragsteil erklärt werden.
3. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen. § 545 BGB findet keine Anwendung.
4. Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

§ 4 Mietzins und Nebenkostenpauschale

1. Die monatlich zu leistende Zahlung setzt sich wie folgt zusammen:

EUR

Netto-Kaltniete Bürofläche _____ qm

zzgl. 20,00 % Anteil Allgemeinflächen (Flure, Toiletten, Küche)

= gesamt _____ qm x EUR _____

pauschale Nebenkostenzahlung inklusive Strom _____ qm x EUR 2,50

eine Nebenkostenabrechnung wird nicht erstellt; alle im Mietvertrag genannten Regelungen zu Neben- und sonstigen Kosten werden nicht angewandt

_____ x Parken à EUR 30,00

Zwischensumme Mietzins netto

zzgl. Mehrwertsteuer, z. Zt. 19,00 %

Gesamt monatlich

Der Netto-Mietzins für die Bürofläche und den Anteil der Allgemeinflächen erhöht sich jährlich automatisch um 2 % jeweils zum _____ jeden Jahres.

§ 5 Zahlung der Miete und Nebenkostenpauschale

1. Der Mietzins inklusive Mehrwertsteuer ist monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

Bank : Commerzbank Mannheim

Konto-Nr. : 308330010

BLZ : 670 400 31

Kontoinhaber : Bartels + Bergel GbR

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des Betrages auf dem Konto des Vermieters an. Der Vermieter ist berechtigt, von dem Mieter die Einrichtung eines Dauerauftrags zu verlangen.

2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 6 % jährlich zu verlangen. Soweit der Mieter wegen der Zahlung des Mietzinses am Lastschriftverfahren teilnimmt hat er für eine ausreichende Deckung seines Kontos zu sorgen. Die mit einer sog. „Rücklastschrift“ verbundenen Aufwendungen des Vermieters hat der Mieter zu erstatten. Soweit der Mieter keine Leistungsbestimmung getroffen hat, werden Leistungen des Mieters gemäß § 367 Abs. 1 BGB zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen, dann auf die Betriebskosten und erst dann auf die Grundmiete und weitere Positionen verrechnet.

§ 6 Umsatzsteueroption gemäß § 9 UStG

1. Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a UStG verzichtet (Umsatzsteueroption). Der Mieter verpflichtet sich daher, zusätzlich zur Miete und der pauschalen Nebenkosten die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu entrichten.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick darauf treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen:
 - a) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen.
 - b) Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter stets auf jederzeitiges Anfordern unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seiner Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Der Vermieter kann insoweit vom Mieter die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, welche die für ihn zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.
 - c) Sollten sich beim Mieter, einem Untermieter oder einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache überlassen wurde (im Folgenden gemeinsam als Untermieter bzw. Untervermietung bezeichnet), Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption des Vermieters betreffen, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren.
 - d) Im Falle einer Untervermietung ist der Mieter verpflichtet, seinerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die Verpflichtung aus dem Hauptmietvertrag dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass der Vermieter als Berechtigter aus einem Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB unmittelbare Rechte gegenüber dem Untermieter herleiten kann. Im Übrigen steht der Mieter dem Vermieter dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtungen einhält.
 - e) Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der „ausschließlichen“ Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen eine – auch von den Finanzgerichten anerkannte – unschädliche Bagatellgrenze anwenden, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt.
 - f) Sollte der Mieter und/oder im Untervermietungsfall oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsfall der Untermieter/Dritte gegen die Verpflichtung gemäß vorstehender Regelungen verstoßen, hat der Mieter dem Vermieter alle ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu ersetzen.
 - g) Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter nach vorstehenden Bestimmungen des § 4 verjähren mit Ablauf von zehn Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Sollte der Mieter beziehungsweise der Untermieter oder Dritte seine Informationspflicht aus diesem Vertrag beziehungsweise dem unmittelbar zugunsten des Vermieters geltenden Verträgen zugunsten Dritter nicht genügen, verlängert sich die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die der Vermieter pflichtwidrig vom Mieter beziehungsweise Untermieter nicht informiert wurde, auf 15 Jahre.

§ 7 Beschränkung des Zurückbehaltungsrechts, Aufrechnung und Minderung

1. Der Mieter kann nur mit Ansprüchen gegenüber der laufenden Miete und Nebenkostenvorauszahlung aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Ansprüche oder das Zurückbehaltungsrecht entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter nicht bestritten sind.
2. Der Mieter kann die laufende Miete und Nebenkostenvorauszahlung nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter nicht bestritten sind. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung bleiben unberührt.

3. Der Mieter muss dem Vermieter seine Absicht, die Miete und Nebenkostenvorauszahlung zu mindern, ihr gegenüber aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, mindestens einen Monat vor Eintritt der Fälligkeit des betreffenden monatlichen Mietzinses schriftlich mitteilen.

§ 8 Kautions

1. Der Mieter hat vor dem in § 3 festgelegten Mietbeginn bzw. vor Schlüsselübergabe eine Mietkaution in Höhe von EUR _____ zu stellen.
2. Dem Mieter steht es frei, den Kautionsbetrag auf das Mietkautionskonto 308330011, BLZ 670 400 31, Commerzbank Mannheim, Kontoinhaber: Bartels + Bergel GbR einzuzahlen, ein Kautionssparbuch mit einem Guthaben in entsprechender Höhe oder eine bankübliche Mietkautionsbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage, Aufrechenbarkeit und Anfechtung in dieser Höhe zu stellen.
3. Der Vermieter ist auch gegen den Widerspruch des Mieters und auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, sich aus der Mietkaution nebst angefallener Zinsen und Zinseszinsen wegen aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung zu befriedigen, soweit sich der Mieter mit der den Anspruch begründenden Leistungspflicht in Verzug befindet. Soweit vom Kreditinstitut für die Auszahlung der Mietkaution Vorfälligkeitszinsen berechnet werden gehen auch diese zu Lasten des Mieters und des Kautionskontos.
4. Unterschreitet der angelegte Kautionsbetrag infolge der vom Vermieter gesuchten Befriedigung den in Nr. 1 bezeichneten Betrag hat der Mieter den Kautionsbetrag nach Bekanntgabe des Kontostands durch den Vermieter umgehend und spätestens bis zum nächstfolgenden vertraglichen Mietzahlungstermin wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken.
5. Vor Einzahlung des vollen Kautionsbetrags hat der Mieter keinen Anspruch auf Übergabe und Nutzung der Mieträume. Macht der Vermieter wegen rückständiger Mietkaution in Bezug auf die Übergabe der Mieträume ein Zurückbehaltungsrecht geltend, berechtigt dies den Mieter nicht zum Einbehalt der vertraglich geschuldeten Miete.
6. Befindet sich der Mieter mehr als zwei Wochen mit der nach Nr. 1 geschuldeten Zahlung des Kautionsbetrags in Verzug, berechtigt dies den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.
7. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter über die Mietkaution abzurechnen. Hierfür steht ihm ab Beendigung des Mietverhältnisses eine Frist von 1 Monat zur Verfügung. Für die Dauer der vorstehend bezeichneten Frist kann der Mieter wegen seines Anspruchs auf Kautionsrückgewähr weder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen noch die Aufrechnung gegenüber Forderungen des Vermieters erklären.
8. Im Falle der Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter (§ 566 BGB) kann der ausscheidende Vermieter sich wegen aller bis zur Eintragung des Erwerbers im Grundbuch entstehenden Ansprüche nach Maßgabe von Nr. 3 aus der Kautions befriedigen. Mit erfolgter Grundbucheintragung hat der ausscheidende Vermieter den zu diesem Zeitpunkt valutierenden Kautionsbetrag (Kautionssumme zuzüglich Zinsen abzüglich zugunsten des Vermieters erfolgter Verrechnungen) auf den Erwerber zu übertragen. Die Übertragung kann nach Wahl des ausscheidenden Vermieters durch die Umschreibung des Kautionskontos auf den Namen des Erwerbers oder durch Auszahlung des Kautionsguthabens an den Erwerber erfolgen. Mit erfolgter Übertragung wird der ausscheidende Vermieter von der Pflicht zur Rückerstattung der Kautions befreit. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters, gegenüber dem ausscheidenden Vermieter die Rückerstattung unberechtigt vereinnahmter Kautionsbeträge zu verlangen.

§ 9 Übergabe und Ausstattung des Mietgegenstandes

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsschluss eingehend besichtigt. Der Mietgegenstand wird, sofern in § 9 oder § 25 dieses Vertrags nichts anderes geregelt ist, übernommen wie er steht und liegt und als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Abs. 1 BGB wegen eines bei Vertragsschluss bestehenden Mangels wird ausgeschlossen.

2. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses und Übergabe der Kaution. Wird dieser Mietzins nicht gezahlt, ist der Vermieter berechtigt, nach Setzung einer angemessenen Nachfrist über die Mieträume anderweitig zu verfügen. Der Mieter ist für etwaigen Mietzinsausfall schadensersatzpflichtig.

§ 10 Haftung für Mängel, Schäden, Versorgungsleistungen

1. Etwaige Mängel der Mietsache, drohende Gefahren für die Mietsache und die Anmaßung von Rechten Dritter an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (§ 536 c BGB). Die Pflicht des Mieters zur unverzüglichen Anzeige erstreckt sich auch auf Gefahren für das Eigentum, das Leben, den Körper, die Gesundheit und sonstige Rechte Dritter, soweit deren Interessen durch die Mietsache und den von ihr gemachten Gebrauch in nicht nur unerheblichem oder verkehrsüblichem Umfang betroffen sind.
2. Der Vermieter haftet nicht für durch Feuer, Rauch (Fogging), Schnee, Wasser, Schwamm, Schimmelpilz oder allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, deren Entstehung ist der Sphäre des Vermieters zuzurechnen und beruht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz oder darauf, dass der Vermieter es trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, einen entsprechenden Mangel zu beseitigen.
3. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Altlasten, Verunreinigungen oder Belastungen, die sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf dem Grundstück befinden bzw. in den Boden des Grundstücks oder Gebäudes eingebracht wurden.
3. Schadensersatzansprüche wegen Mängel des Mietgegenstandes stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat oder vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat. Dies gilt entsprechend, sofern der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät. Etwaige Schadensersatzpflichten des Vermieters erstrecken sich nur auf unmittelbaren Schaden; eine Schadenersatzpflicht auf entgangenen Gewinn oder auf eine eingeschränkte Betriebsführung und deren Auswirkungen besteht nicht.
4. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretender Immissionen oder Störung der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Grundstücks sind ausgeschlossen. Der Vermieter verpflichtet sich, etwaige Ansprüche gegen Dritte wegen solcher Immissionen oder Störungen – in dem Umfang, in dem diese den Mietgegenstand betreffen – an den Mieter abzutreten.
5. Für solche Schäden, die unter das von der Gebäudehaftpflichtversicherung oder sonstigen Versicherung gedeckte Risiko des Vermieters fallen, gelten die Haftungsbeschränkungen dieses Vertrags nicht. Für solche Schäden ist die Haftung im Einzelfall jedoch beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme. Für über die Versicherungssumme hinausgehende Schäden haftet der Vermieter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Schadensverursachung.

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsträger ihre Leistungen (Strom, Gas, Wasser, Brennstoffe usw.) in Art, Güte, Druck bzw. Spannung nicht verändern oder einstellen. Bei technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung kann die Behebung des Objektes und/oder der Betrieb der technischen Anlagen, wie z. B. Fahrstühle, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage, Energie- und Wasserversorgungsanlagen usw. nicht verlangt werden. Als höhere Gewalt gilt auch eine örtliche Brennstoffverknappung. Der Vermieter ist in einem solchen Fall lediglich verpflichtet, jeweils unverzüglich das zur Beseitigung der Unterbrechung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen. Weitergehende Ansprüche des Mieters, insbesondere Minderungs- und Schadenersatzansprüche, sind - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.

Im Falle der völligen Zerstörung oder Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietgegenstandes durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z. B. Feuer, Elementarschäden usw.), ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes nicht verpflichtet. Er kann das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung des Mietgegenstandes unabhängig davon für beendet erklären, ob die Mieträume zu einem späteren Zeitpunkt neu errichtet werden oder nicht. Bei Neuerrichtung des Mietgegenstandes hat der Mieter gegenüber anderen Bewerbern keinen Vorrang bei dem Abschluss eines neuen Mietvertrages.

6. Vor Aufstellung oder Nutzung schwergewichtiger Geräte (Maschinen, Geldschränke, usw.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung zu erkundigen. Die zulässige Belastung des Bodens darf nicht überschritten werden. Sollte sie dennoch überschritten werden, haftet der Mieter für alle daraus entstehende Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, den Vermieter von etwa deswegen entstehender Ansprüche Dritter freizustellen.
7. Der Mieter haftet für eine Beschädigung des Mietgegenstandes auch, soweit die Beschädigung von seinen Angehörigen, angestellten Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern oder sonstigen Dritten verursacht wird. Beschädigungen und Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die von den genannten Personen verursacht wurden, sind vom Mieter unaufgefordert zu beseitigen.
8. Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung des Vermieters nach den Regelungen dieses Vertrags gelten nicht für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie für schuldhafte Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch den Vermieter oder soweit gesetzliche Regelungen eine zwingende weitergehende Haftung vorsehen.
9. Vorstehende Haftungsregelungen gelten auch für gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters.

§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands

1. Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung (Wartung und Erhaltung) und Instandsetzung (Reparatur und Herstellung) hinsichtlich
 - a) Dachkonstruktionen mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich etwaiger Vor- und Nebendächern, inklusive etwaiger Dachterrassen bzw. Umläufe und Dachterrassen - bzw. Dachumlaufanschlüsse; (Dach)
 - b) Tragende Rohbaukonstruktionen sowie gebäudeabschließende Teile (z. B. Außenfassade) und Schornsteine, tragende Innenwände, Treppenhaus und Aufzugsanlage; (Fach)
 - c) der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage;
 - d) der Fenster und Türen, soweit es deren Substanzerhaltung und Funktionalität angeht und der Vertrag hierzu keine abweichenden Regelungen enthält;
 - e) der Anschlüsse, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie sowie für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf;
 - f) der Leitungen, Anschlüsse, Anlagen und Einrichtungen, derer es für die Erhaltung des vertraglichen Nutzungszwecks bedarf, soweit sie außerhalb der Räume liegen, die dem Mieter zur ausschließlichen Nutzung überlassen sind;
 - g) der für mehrere Parteien bestimmten Toilettenanlage; ausgenommen sind durch Mieter verschuldete Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten.
2. Im Übrigen obliegt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dem Mieter.
 - a) Er hat die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Inventarteile und in den Mieträumen befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Lüftung, Telefon, Datenübertragung und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen.
 - b) Die Wartung der in lit a) in Bezug genommenen Anlagen und Einrichtungen umfasst die Wahrnehmung der vom Hersteller für die Anlagen oder Anlagenteile vorgesehenen Wartungsintervalle. Der Mieter ist

verpflichtet, die Wartungsnachweise auf Anforderung des Vermieters unverzüglich vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt. Dies gilt auch dann, sofern der Mieter einer Aufforderung des Vermieters zur Vorlage eines Wartungsnachweises nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt.

- c) Die Pflicht zur Instandsetzung besteht nicht, so weit der Mangel der Einrichtung, der Anlage oder des Bauteils ursächlich auf einen Mangel der Teile zurückzuführen ist, deren Instandsetzung dem Vermieter obliegt.
 - d) Die Mietsache ist stets in gebrauchsfähigem und gepflegtem Zustand zu halten. Die Abnutzung der Mieträume ist auf das bei vertragsgemäßem Mietgebrauch unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken.
 - e) Der Mieter hat in den Mieträumen für die Reinigung, regelmäßige Belüftung und für Beheizung zu sorgen. Die Räume und die darin enthaltenen Anlagen sind pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen.
3. Instandhaltungs- (Wartungskosten) und Instandsetzungskosten für Betriebseinrichtungen, Anlagen und sonstigen Einrichtungen, die ausschließlich den Mietgegenstand des Mieters betreffen, sind von diesem allein in vollem Umfang zu tragen. Sonstige Instandsetzungskosten hat der Mieter im Umfang von kleineren Reparaturen bis zur Höhe von € 250,00 inkl. MwSt. und Fahrtkosten je Einzelreparatur, maximal € 1.000,00 im Jahr zu tragen. Spitzbeträge, welche pro Einzelreparatur den Eigenanteil des Mieters in Höhe von € 250,00 übersteigen sind vom Vermieter zu tragen. In diesem Fall ist die Beauftragung vom Vermieter zu veranlassen.
4. Die Parteien sind verpflichtet, die ihnen obliegenden Verpflichtungen zur Ausführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in einer angemessenen Frist ausführen zu lassen. Kommt eine Partei eine ihr obliegenden Verpflichtung dieser Art trotz Abmahnung beziehungsweise Fristsetzung nicht fristgerecht nach, so ist die jeweils andere Partei berechtigt, dringend notwendige Arbeiten auf Kosten der säumigen Partei ausführen zu lassen.

§ 12 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf seine Kosten. Soweit der Mieter Schönheitsreparaturen vornehmen lässt, sind diese sach- und fachgerecht auszuführen.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für den Mieter begründen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstandes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

2. Die Ausführung dieser Arbeiten und Maßnahmen ist zuvor mit dem Mieter abzustimmen. Deren Beginn ist dem Mieter – außer bei Gefahr in Verzug – rechtzeitig, mindestens zwei Wochen zuvor anzukündigen.
3. Wegen Maßnahmen gemäß Ziffer 1. steht dem Mieter ein Minderungsrecht nur dann zu, soweit sie mit einer länger als eine Woche anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des Mieters verbunden sind. Als erheblich in diesem Sinn ist eine Beeinträchtigung anzusehen, wenn diese eine Minderung des Mietzinses um mindestens 60 % rechtfertigen würde. Ein Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB wegen der Durchführung der Maßnahmen ist ausgeschlossen.

§ 14 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes und die Installation etwa für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderlicher Zusatzeinrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dem Vermieter vorab geeignete Pläne über die beabsichtigten baulichen Veränderungen vorzulegen. Alle für diese Veränderungen erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Mieters.
2. Die Kosten dieser baulichen Veränderung gehen zu Lasten des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen. Der Mieter hat den Vermieter insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wie bei Bezug der Mietflächen wieder herzustellen, sofern der Vermieter die Übernahme vom Mieter veranlasster baulicher Veränderungen beziehungsweise eingebrachte Einrichtungen sowohl genehmigt als auch ablehnt hat. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz des Zeitwerts besteht nicht.
4. Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angeschlossen werden. In diesem Fall hat der Mieter die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.
5. Falls bauliche Anlagen, die die Mieterin etwa auf dem Mietobjekt errichtet hat, ohne Verschulden des Vermieters ganz oder teilweise untergehen, kann die Mieterin hieraus keinerlei Rechte gegen den Vermieter herleiten, insbesondere weder die Miete mindern noch den Vertrag kündigen.

§ 15 Firmenschilder und Werbung

1. Namens- und Firmenschilder werden grundsätzlich vom Vermieter einheitlich gestaltet und angebracht. Das Bestimmungsrecht liegt beim Vermieter, der allerdings die Wünsche des Mieters weitestgehend zu berücksichtigen hat. Die Kosten von Namens- und Firmenschildern und deren Anbringung sowie deren Beseitigung trägt der Mieter.
2. Soweit Werbeflächen vermietet sind, bedarf deren Gestaltung der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Durch Werbeanlagen dürfen andere Mieter oder Dritte weder gestört noch beeinträchtigt werden. Der Vermieter wird dem Mieter im Rahmen der insgesamt für das Gebäude vorhandenen Werbeanlagen die Installation eines eigenen Firmenschildes ermöglichen.
3. Die Kosten für Beschaffung, Montage, Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung und Beseitigung der Werbeanlagen trägt allein der Mieter.

§ 16 Verkehrssicherungspflicht

1. Der Vermieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Liegenschaft einschließlich Außenanlagen, Gebäude und Gehsteig. Dies beinhaltet insbesondere auch das Räumen und Streuen im Winter im vorgeschriebenen Umfang (Satzung der Stadt oder Gemeinde bzw. Hausordnung) auf dem Gehsteig und der Fahrbahn an der Außenseite der Grundstücksgrenze für das angemietete Objekt.
2. Soweit der Vermieter einen Dritten mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht beauftragt hat, übernimmt der Mieter die dem Vermieter obliegende Überwachungs- und Kontrollpflichten und informiert den Vermieter bei Unregelmäßigkeiten.
3. Die Kosten der Maßnahmen, die der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht dienen, sind von dem Mieter zu tragen.

4. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dieser Haftungsausschluss gilt nur dann nicht, sofern der Vermieter gegen die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtung grob fahrlässig oder vorsätzlich verstoßen hat, soweit nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine weitergehende zwingende Haftung des Vermieters besteht.

§ 17 Versicherungen, Umgang mit gefährlichen Stoffen

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Gebäude gegen Feuer-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasser- und sonstige Schäden sowie Mietverlust zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich Feuerhaftungsversicherung sowie eine Glasversicherung abzuschließen. Der Vermieter ist berechtigt, diese Aufwendungen zulasten der Nebenkosten gemäß § 4 dem Mieter aufzuerlegen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, Wert erhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Damit verbundene Prämien erhöhungen trägt der Mieter.
3. Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung auf seine Kosten abzuschließen, während der Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten und dies dem Vermieter auf Verlangen durch Übersendung der Police sowie der Belege über die Beitragszahlungen nachzuweisen.
4. Der Mieter darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters mit Stoffen umgehen, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden (zum Beispiel Stoffe, welche giftig, gesundheitsschädlich, Brand fördernd, entzündlich, explosionsgefährlich, reizend, ätzend, krebserregend oder wassergefährlich sind).
Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, dem Vermieter vor dessen Zustimmung die Erteilung einer Bestätigung seines Versicherers über den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer dem Umgang mit diesen Stoffen einschließenden angemessenen Haftpflichtversicherung vorzulegen.
Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften über den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und stellt den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen im Innenverhältnis frei. Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe einschließlich deren Aufbewahrung und Lagerung verursacht werden.

§ 18 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter, dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht das Recht zur Besichtigung des Mietgegenstandes zu den üblichen Geschäftszeiten des Mieters nach vorheriger Anmeldung zu. Für Gefahrenfälle ist dem Vermieter jederzeit Zutritt zu gewähren.
Vor Ablauf der Mietzeit ist eine Besichtigung der Mieträume mit Mietinteressenten zum Zweck der Weitervermietung während der Geschäftsstunden zulässig. Desgleichen ist einer Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Abstimmung mit Kaufinteressenten zulässig, sollte der Eigentümer einen Verkauf des Mietobjekts vorsehen. Dem Vermieter ist es gestattet, sechs Monate vor Mietende zwei Vermietungshinweise in einer Größe von 50 x 80 cm an den Innenseiten der zur Mietsache gehörenden Fenster anzubringen.

§ 19 Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte

1. Die Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte (im Folgenden einheitlich als „Untervermietung“ bezeichnet) ist nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Hierzu ist die Vorlage eines schriftlichen Untermietvertragsentwurfs notwendig. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
2. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt nicht, falls der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung wegen eines in der Person des Untermieters liegenden oder aus einem sonstigen für den Vermieter wichtigen Grund verweigert.

3. Im Falle der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen bis zur Höhe der Forderung des Vermieters sicherungshalber ab.
4. Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.
5. Der Mieter ist verpflichtet, die in diesem Vertrag den (Haupt-)Mieter treffenden Verpflichtungen in gleichem Umfang an den Untermieter weiterzugeben. Zudem ist der Mieter verpflichtet, den Untermietvertrag so zu gestalten, dass der Vermieter die hierin begründeten Ansprüche gegenüber dem Untermieter unmittelbar – im Wege eines begünstigenden Vertrags zu Gunsten Dritter gem. § 328 BGB – gegenüber dem Untermieter geltend machen kann.

§ 20 Außerordentliche Kündigung

1. Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich nicht nachstehend etwas anderes ergibt.
2. Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen ist ein wichtiger Grund bereits dann anzunehmen, wenn
 - a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist;
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete erreicht. Als nicht unerheblich im Sinne des lit. a) und lit. b) ist der rückständige Teil der Miete anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.
 - c) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, der Mieter werde nicht in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen. Dies ist namentlich bei erfolgloser Zwangsvollstreckung anzunehmen, wenn zu Lasten des Mieters ein Pfandabstandsprotokoll, eine Verhaftung zum Zwecke der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung beziehungsweise bei Abgabe der eidesstattlichen Versicherung und Eintrag im Schuldnerverzeichnis anzunehmen;
 - d) sonstige nicht unerhebliche Pflichtverletzungen des Mieters, z. B. vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unbefugte Überlassung an Dritte, Belästigungen anderer Mieter oder sonstige Störungen des Mietverhältnisses, vorliegen.

Im Fall einer Pflichtverletzung gemäß lit. d ist eine außerordentliche Kündigung nur nach Abmahnung oder fruchtlosem Ablauf einer zur Beseitigung der Pflichtverletzung gesetzten Frist zulässig.

3. Auch im Falle einer Befristung des Mietverhältnisses oder Verzicht auf das Kündigungsrecht bleibt der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis nach Maßgabe des § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den Mietgegenstand vollständig geräumt und in gleichem Zustand wie zu Mietbeginn zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, Verschmutzungen des Teppichbodens beheben zu lassen; bei übermäßiger Abnutzung hat der Mieter Ersatz zu beschaffen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist der Vermieter berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassene Gegenstände darf der Vermieter freihändig verwerten oder nach Ablauf einer Frist von 2 Monaten auf Kosten des Mieters entsorgen, wenn dieser seiner Räumungspflicht nicht nachkommt oder die Aufforderung zur Räumung dem Mieter nicht zugestellt werden kann.
2. Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens der zuletzt geschuldete vertragliche Mietzins zuzüglich der zuletzt

geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen weiterhin zu entrichten. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

3. Bei Beendigung des Mietvertrags stellt der Mieter den Vermieter und den nachfolgenden Mieter von allen Verpflichtungen, die sich für diese etwa aus § 613 a BGB ergeben, frei. Der nachfolgende Mieter kann aus dieser Vereinbarung unmittelbar Ansprüche gegenüber dem Mieter herleiten.
4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Schäden und Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann.

§ 22 Veräußerung und Rechtsnachfolge

1. Im Falle einer Veräußerung des Mietgegenstandes geht der Mietvertrag auf den neuen Eigentümer gem. §§ 566 Abs. 1, 578 BGB über.
2. Die Haftung des Vermieters als Bürge für etwaige Pflichtverletzungen des Erwerbers gemäß § 566 Abs. 2, § 578 BGB wird ausgeschlossen. Eine Haftung des Vermieters für den Fall der Ausübung eines dem Erwerber zustehenden Sonderkündigungsrechts wird ausgeschlossen.
3. Der Mieter stimmt im Falle einer Veräußerung oder Vertragsübertragung nach Ziffern 1 bereits jetzt einer Auskehrung der Kautions an den Erwerber bzw. Übernehmer mit schuldbefreiender Wirkung für den Vermieter zu.

§ 23 Personenmehrheit auf Mieterseite

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.
3. Eine Genehmigung oder Zustimmung gilt als erteilt, wenn diese von einem Mieter erteilt wurde.
4. Die Kündigung eines Mieters bewirkt auch gleichzeitig die Kündigung des Mietverhältnisses für die anderen Mieter.
5. Im Falle des Ausscheidens des einen Mitmieters aus dem Mietverhältnis haftet der ausscheidende Mieter dem Vermieter als selbstschuldnerischer Bürge für alle Miet- und Schadensersatzverpflichtungen einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung gegen den verbleibenden Mieter, es sei denn, dass zwischen dem Vermieter und ausscheidenden Mieter besondere Vereinbarungen schriftlich getroffen worden sind.

§ 24 Vertragsänderungen und Einhaltung der Schriftform gemäß § 550 BGB

1. Mündliche Nebenabreden haben die Parteien nicht getroffen. Nebenabreden, Stundungen, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Änderung dieser Schriftformklausel ist ebenfalls nur schriftlich möglich.
2. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse des §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Ursprungs-/Hauptvertrag, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

§ 25 Schlussklauseln und sonstige Vereinbarungen

1. Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig, anfechtbar oder aus sonstigen Gründen unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils werden die Parteien das vereinbaren, was dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt und die Parteien vereinbart hätten, falls sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
2. Der Vermieter ist berechtigt, eine Hausordnung zu erlassen und deren Inhalt nach billigem Ermessen zu bestimmen. Die Verschlusszeiten der Hauseingangstüren und der Zugangstüren zu den Fluren werden noch bekannt gegeben.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Einrichtungen des Gebäudes pfleglich zu behandeln.
4. Grundsätzlich und insbesondere bei Ein- und Auszug sind Aufzüge, Türen, Flur-, Treppen- und Büroräume sowie die Bodenbeläge gegen Beschädigungen zu schützen. Die Aufzüge dürfen für den Transport sperriger oder zu Beschädigungen führender Gegenstände nicht genutzt werden sondern sind über die Treppenhäuser zu transportieren. Beschädigungen gleich welcher Art werden zu Lasten des Mieters behoben. Der Transport von Baustoffen in den Aufzügen ist grundsätzlich untersagt.
5. Der Mieter verpflichtet sich, seine Büroflächen regelmäßig reinigen und pflegen zu lassen. Die Pflege des Teppichbodens, das Reinigen von Türen, Kabelkanälen und Fensterbänken sowie die Reinigung der Fensterflächen und Fensterrahmen von innen und außen sind regelmäßig durchzuführen. Die Fenster sind mindestens 2 mal jährlich und bei stärkeren Verschmutzungen zusätzlich zu reinigen. Der Vermieter behält sich bei Verzug von Fensterreinigungen das Recht vor, diese auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter stellt dem Vermieter den Zugang für die Fensterreinigung nach vorheriger Ankündigung innerhalb von 2 Wochen danach zur Verfügung.
6. Der Mieter verpflichtet sich in Hinblick auf die pauschale Nebenkostenberechnung, übermäßiges Beheizen und übermäßigen Stromverbrauchs zu vermeiden. Die Beheizung der Räume ist außerhalb der Geschäftszeiten zu reduzieren und Stromverbraucher möglichst abzuschalten. Das Beheizen der Räume bei geöffneten Fenstern ist unbedingt zu vermeiden; das Stoßlüften ist selbstverständlich durchzuführen.
7. Um Beschädigungen und die übermäßige Abnutzung des Teppichbodens zu vermeiden wird die Verwendung von Bodenschutzmatte im Bereich der Rollstuhlarbeitsplätze empfohlen.
8. Die Pflege der gemeinschaftlichen Flächen wird vom Vermieter in Auftrag gegeben.
9. Das Rauchen ist aufgrund des Gesetzes zum Nichtraucherschutz und der Arbeitsstättenverordnung im Bereich der Allgemeinflächen wie bspw. den Treppenhäusern, Aufzügen, Fluren und Toilettenanlagen grundsätzlich untersagt. Raucherplätze sind vorhanden bzw. werden noch errichtet. Das nicht exzessive und nicht zu Belästigungen führende Rauchen in den Mieträumen ist gestattet. Es ist darauf zu achten, dass die Türen zu den Fluren geschlossen sind. Durch das Rauchen herbeigeführte Beschädigungen, Ablagerungen und Gerüche sind spätestens zum Mietende zu entfernen.
10. Dieser Vertrag wird für jede Vertragspartei einmal ausgefertigt. Anlagen dieses Vertrags sind Bestandteil des Vertrags.
11. Wird dieser Mietvertrag zunächst nur von einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt oder übersandt, so gilt dies als Angebot zum Abschluss des Mietvertrags, das von der anderen Partei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von 7 Tagen, gerechnet ab Zugang des Angebotsdokuments wirksam angenommen werden kann.

Frankfurt, den

Frankfurt, den

Unterschrift(en)

Bartels + Bergel GbR
Nils Bartels, Stefan Bergel; einzelvertretungsberechtigt
(Vermieter, namentlich)

Unterschrift(en) / Firmenstempel

(Mieter, namentlich)

Anlagen

Übergabe- und Schlüsselprotokoll
Fotodokumentation Zustand per E-Mail

Bartels + Bergel GbR, Rudolf-Diesel-Str. 14 – 16, 68169 Mannheim

Übergabe- und Schlüsselprotokoll

Datum:	
PLZ, Ort:	60437 Frankfurt
Straße:	Berner Str. 109
Mietbezeichnung:	

einziehender Mieter

Name:	
Vorname:	
Firma:	

ausziehender Mieter

Name:	./.
Vorname:	./.
Firma:	./.

Etage/Raum/Raumbezeichnung: _ keine Mängel / _ folgende Mängel
Zustand Teppichboden:
Zustand Wände, Tapeten, Decke:
Zustand Fensteranlagen:
Zustand Fensterbänke:
Zustand Türen:
Zustand Kabelkanäle und Beleuchtung:
Zustand Innen- und Außenjalousien:

Funktion Heizkörper:

Funktion Fenster/Innen- und Außenjalousien:

Funktion Toiletten:

Funktion Türen/Schlüssel:

Funktion Elektroausstattung:

Schlüsselübergabe:

Anzahl	Bezeichnung	Schlüssel-Nr.
2	Haustürschlüssel	
2	Schlüssel Zugang Flure	
2	Schlüssel Zugang Büro	
2	Briefkastenschlüssel	

Zählerstände:

Gas - entfällt

Wasser - entfällt

Strom - entfällt

Sonstiges:

Ort, Datum: Frankfurt,

Unterschrift einziehender Mieter:

Ort, Datum:

./.

ausziehender Mieter:

./.

Ort, Datum: Frankfurt,

Unterschrift Vermieter: