

# **GEWERBEMIETVERTRAG**

Mietvertrags-Nr.: 110

Zwischen

**Springorum Immobilien AG, Springorumallee 20, 44795 Bochum**  
- nachfolgend „Vermieter“ genannt -

und

.....  
- nachfolgend „Mieter“ genannt -

## INHALTSVERZEICHNIS

- § 1 Mietgegenstand und Mietzweck
- § 2 Übergabe des Mietgegenstandes
- § 3 Mietdauer
- § 4 Fristlose Kündigung durch den Vermieter
- § 5 Verlängerungsoption
- § 6 Mietzins
- § 7 Sicherheitsleistung
- § 8 Betriebskosten
- § 9 Sammelheizung und Warmwasserversorgung
- § 10 Elektrizität, Gas, Wasser
- § 11 Wertsicherung
- § 12 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung, Verzug
- § 13 Pfandrecht des Vermieters
- § 14 Instandhaltung
- § 15 Schönheitsreparaturen
- § 16 Belastung der Stockwerkdecken
- § 17 Bauliche Veränderungen
- § 18 Reinigung
- § 19 Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter
- § 20 Untervermietung
- § 21 Wahrung des Gesamtinteresses, Betriebspflicht
- § 22 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter
- § 23 Übertragungsrecht
- § 24 Änderung der Rechtsform / Veräußerung des Betriebes
- § 25 Konkurrenzschutz
- § 26 Werbemaßnahmen
- § 27 Bindungsfrist bei einseitig unterschriebenem Mietvertrag
- § 28 Versicherungen
- § 29 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses
- § 30 Verwaltung, Hausordnung
- § 31 Zusätzliche Vereinbarungen
- § 32 Rechtswahl/Gerichtsstand
- § 33 Salvatorische Klausel

**§ 1 MIETGEGENSTAND UND MIETZWECK**

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter folgende, im Hause \_\_\_\_\_ befindlichen Mietflächen nebst Nebenräumen gemäß beigefügtem, farblich gekennzeichneten Grundrissplan (**Anlage 1**) in einer Größe von ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> im \_\_\_\_ Geschoss.
2. Die Mietfläche wird vermietet zur Nutzung als \_\_\_\_\_. Der Mietgegenstand darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden.
3. Eine Änderung des Nutzungszweckes ist nur möglich, soweit die neue Nutzung mit dem Charakter des Gebäudes in Einklang steht und Belange des Vermieters sowie der übrigen Mietparteien nicht entgegenstehen. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die vermieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen; etwa daraus resultierende Auflagen und ähnliches hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.  
  
Spätere Änderungen der technischen Anforderungen und behördlichen Auflagen wird der Mieter dem Vermieter schriftlich anzeigen, damit dieser die erforderlichen Arbeiten ausführen kann. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
5. Der Mieter ist berechtigt, die Parkplatzanlage zu nutzen.

**§ 2 ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES**

1. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe und Überlassung der angemieteten Räume entsteht erst nach vollständiger Bezahlung der ersten Monatsmiete und nach Einreichung der eventuell vereinbarten Sicherheitsleistung.
2. Sollte in Abänderung der vorstehenden vertraglichen Regelung der Mieter nicht innerhalb der ersten drei Werktage mit dem Einzug in die angemieteten Räume beginnen oder das Konto nicht hinreichend gedeckt sein, ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand anderweitig zu vermieten. Soweit es nicht gelingt, zu denselben Bedingungen einen Mietnachfolger zu verpflichten, haftet der säumige Mieter für den Mietausfall während der gesamten vereinbarten Mietdauer.
3. Etwaig eintretende Mieterhöhungen während der Vertragsdauer durch den Ersatzmieter mindern den Schadensersatzanspruch.
4. Bei Übergabe findet eine gemeinsame Besichtigung des Mietgegenstandes statt. Der Zustand des Mietgegenstandes wird in einem von den Beteiligten zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll festgehalten. Etwaige anerkannte Mängel sind vermietenseits innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Dem Übergabeprotokoll ist ein Aufmaß beizufügen.
5. Die Übergabe kann der Mieter nur wegen Mängeln verweigern, wenn aufgrund dieser die in § 1.2 genannte Nutzung nicht oder nur mit wesentlichen Einschränkungen möglich ist.
6. Erscheint der Mieter zum Übergabetermin nicht, so gilt der Mietgegenstand als beanstandungs- und mängelfrei übergeben, falls er Mängel nicht innerhalb von sechs Werktagen nach dem Übergabe- bzw. Bezugstermin der Mietsache schriftlich gegenüber dem Vermieter rügt und der Vermieter den Mieter bei der Einladung zur Übergabe auf diese Rechtsfolge aufmerksam gemacht hat.

**§ 3 MIETDAUER**

1. Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_.
2. Die Mietdauer wird auf **10 Jahre** festgelegt und endet somit am: \_\_\_\_\_.
3. Durch den Tod des Mieters wird der Vertrag nicht aufgehoben. Beide Vertragspartner verzichten auf das vorzeitige Kündigungsrecht aus § 580 BGB.
4. § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis sich nach dem Ablauf der Mietzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Vermieter dem nicht widerspricht, findet keine Anwendung

**§ 4 FRISTLOSE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER**

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
  - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
  - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand unbefugt einem Dritten zum Gebrauch überlassen hat. Der Vermieter kann darüber hinaus vom Mieter verlangen, dass dieser zum nächstmöglichen Termin das Untermietverhältnis kündigt. Das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.
3. Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall sämtlicher aus diesem Vertrag geschuldeten Leistungen durch Schadensersatz in Geld.

**§ 5 VERLÄNGERUNGSOPTION**

1. Der Vermieter räumt dem Mieter ein einseitiges Optionsrecht auf eine x-malige Verlängerung des Mietverhältnisses zu den jeweiligen Konditionen um weitere 5 Jahre ein.
2. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, so muss er dies dem Vermieter gegenüber schriftlich erklären.
3. Eine Optionserklärung des Mieters muss jeweils spätestens 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich ausgeübt werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zugang der Erklärung beim Vermieter.

**§ 6 MIETZINS**

1. Der Netto-Mietzins beträgt monatlich: \_\_\_\_\_ EUR  
(in Worten : \_\_\_\_\_ EUR)

Die Gesamtmiete inkl. gesetzlicher MwSt. setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmietzins	EUR
MwSt. Grundmiete	EUR
Vorauszahlung Betriebskosten	EUR
MwSt. Betriebskosten	EUR
Vorauszahlung Heizkosten	EUR
MwSt. Heizkosten	EUR
<b>Gesamtmiete inkl. MwSt.:</b>	<b>EUR</b>

Die Verpflichtung zur Zahlung der Gesamtmiete beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes.

2. Flächendifferenzen von weniger als +/- 3 % gegenüber den Angaben unter § 1.1 haben keinen Einfluss auf den Mietzins. Darüber hinausgehende Differenzen werden mit \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>/monatlich ausgeglichen.
3. Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a) UStG verzichtet (Mehrwertsteuroption). Aufgrund dessen ist vom Mieter zusätzlich zum vorgenannten Netto-Mietzins auch die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten.

Dem Mieter ist bekannt, dass die Mehrwertsteuroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick hierauf treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen:

- a) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.
- b) Er verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter stets auf jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seinen Nachweispflichten gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Der Vermieter kann insoweit vom Mieter die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für ihn zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.

c) Sollten sich beim Mieter oder im Falle einer Untervermietung gemäß § 20 dieses Vertrages beim Untermieter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Mehrwertsteuroption des Vermieters betreffen, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren.

d) Im Falle einer Untervermietung gemäß § 20 dieses Vertrages ist der Mieter verpflichtet, seinerseits für die Untervermietung die Mehrwertsteuer zu optieren und im Übrigen die vorgenannten Verpflichtungen aus a) bis c) im Untermietvertrag dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass auch der Vermieter aus der Vereinbarung des Mieters mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (Vertrag zu Gunsten Dritter). Der Mieter steht 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 –von den Finanzgerichten auch anerkannte– unschädliche Bagatellegrenze anwenden, ist durch diese Bagatellegrenze der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt.

f) Sollte der Mieter und/oder im Falle der Untervermietung der Untermieter gegen die vorgenannten Verpflichtungen aus a) bis d) verstoßen und somit eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung nicht mehr zulässig sein, so hat der Mieter dem Vermieter alle ihm hierdurch verursachten Schäden zu ersetzen.

Der Netto-Mietzins erhöht sich in einem solchen Fall automatisch um die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer.

Das Recht des Vermieters zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüchen bleibt hiervon unberührt.

4. Der vorgenannte Netto-Mietzins unterliegt der in § 11 dieses Vertrages vereinbarten Wertsicherungsklausel.

5. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats auf folgendes Bankkonto des Vermieters zu entrichten: \_\_\_\_\_

Der Mieter verpflichtet sich durch Erteilung der als Anlage 2 beigefügten Einzugsermächtigung am Lastschriftverfahren teilzunehmen.

Bei verspäteter Zahlung gilt die Regelung in § 12.4 dieses Vertrages. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem vorbenannten Konto an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 5,00 EUR je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

## **§ 7 SICHERHEITSLEISTUNG**

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von **3 Nettomonatsmieten = .....EUR**. Die Sicherheitsleistung ist fällig zum Zeitpunkt der Übergabe. Der Auszahlungsanspruch kann weder abgetreten noch verpfändet werden.

2. Die Sicherheitsleistung ist in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlich rechtlichen Kreditinstitutes zu erbringen. Der Bürge muss sich unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage verpflichten. Die Bürgschaft ist auf erstes Anfordern fällig. Auf das Recht der Hinterlegung wird verzichtet.

3. Der Vermieter ist berechtigt, sich auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer fälligen Mietzahlung, Betriebskostenvorauszahlung oder einer Betriebskostenforderung, Heizkostenvorauszahlung oder einer Heizkostenforderung oder einer Instandhaltungsverpflichtung nach angemessener Fristsetzung und schriftlicher Androhung aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Fall die Sicherheitsleistung unverzüglich wieder aufzufüllen.

4. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Sicherheitsleistung gegen fällige Forderungen des Vermieters während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

5. Die Sicherheitsleistung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist abzurechnen und, soweit ein Guthaben besteht, auszuzahlen.

## **§ 8 BETRIEBSKOSTEN**

1. Der Mieter trägt zusätzlich zum Mietzins alle anfallenden Betriebskosten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, zurzeit vom 25.11.2003 (BGB I. S. 2346 f.) gemäß **Anlage 3**, die wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Darüber hinaus trägt der Mieter die

Kosten der Wartung der Feuerlöscher, die Kosten des für den Betrieb des Gebäudes benötigten Personals, die Kosten einer etwaigen Gebäudebewachung, der haustechnischen Wartung, der Fassadenreinigung.

2. Der Mieter trägt alle künftig etwa entstehenden sonstigen Betriebskosten und alle auf Gesetz, Verordnung und Ortssatzung beruhenden Gebühren, Steuern und Abgaben, die etwa künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden.
3. Die Verteilung der Betriebskosten bestimmt der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, im Übrigen nach billigem Ermessen. Die Verteilung der Kosten für die Wärmeversorgung richtet sich nach den Bestimmungen des § 7 Heizkostenverordnung.
4. Die Betriebskosten werden, soweit möglich, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach Mietfläche verteilt. Bei Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen, Wegweisern u. ä. ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die Kosten der Installation, Er- und Unterhaltung anteilig mit zu tragen. Die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietfläche zu Gesamtmietfläche auf den Mieter umgelegt, sofern dieser die Kosten nicht direkt begleicht.
5. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern.
6. Auf die entstehenden Betriebskosten hat der Mieter eine monatliche Vorauszahlung zu leisten, die zunächst mit \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> Mietfläche zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer festgelegt wird.
7. Die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Mehrwertsteuer besteht auch dann, wenn der Mieter selbst nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.
8. Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung sind binnen 4 Wochen nach Zustellung der Abrechnung vorzunehmen, ein sich ergebendes Guthaben wird im gleichen Zeitraum erstattet.
9. Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen an geänderte Verhältnisse nimmt der Vermieter gemäß § 315 ff BGB vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab dem auf den Zugang schriftlichen der Anpassungsmitteilung folgenden Monats zu leisten.
10. Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Die Berechnung erfolgt zeitanteilig.
11. Die Betriebskostenvorauszahlung ist zusammen mit dem Mietzins monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats unentgeltlich an den Vermieter auf das von ihm benannte Bankkonto zu entrichten.

### **§ 9 SAMMELHEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG**

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April, zu beheizen.  
Die Warmwasserversorgung hat ständig zu erfolgen. Ein Anspruch des Mieters auf Versorgung mit Sammelheizung besteht an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen nicht.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebs- und Wartungskosten zu bezahlen. Die durch eine örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige Betriebsunterbrechungen jeder Art.
3. Die Heizkosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d. h. nach der Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach einem dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab. Werden Wärmezähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 50 v. H gem. Heizkostenverordnung.
4. Als Nutzfläche wird die in § 1.1 genannte Fläche zugrunde gelegt.
5. Auf den Umlegungsbetrag für die Heizkosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist. Zunächst beträgt die monatliche Vorauszahlung \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> zzgl. gesetzlicher MwSt.
6. Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

### **§ 10 ELEKTRIZITÄT, GAS, WASSER**

1. Die vorhandenen 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 mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters decken.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
4. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

### **§ 11 WERTSICHERUNG**

Der Netto-Mietzins gemäß § 6.1 wird wie folgt wertgesichert:

1. Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgeeinrichtung festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (**Basisindex 2010 = 100**) gegenüber dem Monat nach der Übergabe des Mietgegenstandes bzw. nach der letzten Anpassung um mehr als 10 %, so ändert sich der Mietzins jeweils um 100 % der eingetretenen Veränderung.
2. Der Mietzins nach vorstehender Ziff. 1 wird ab dem Monat vom Mieter geschuldet, der dem Monat folgt, in welchem die Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland eingetreten ist. Der Vermieter wird dem Mieter die Änderung in Schriftform mitteilen. Die Fälligkeit ist unabhängig von der schriftlichen Mitteilung.
3. Bei jeder weiteren Indexänderung im Sinne der vorstehenden Ziff. 1. sind die vorstehenden Regelungen entsprechend anwendbar, mit der Maßgabe, dass Ausgangsbasis jeweils der Index zum Zeitpunkt der letzten Mietangleichung ist.
4. Werden wegen einer Umstellung des Index auf eine neue Basis die Indexzahlen nachträglich geändert, so gilt der Mietzins, der sich auf Grund der alten Indexreihe ergibt, bis zum Kalendermonat nach der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Indexreihe. Ab diesem Zeitpunkt richtet sich der Mietzins nach der neuen Indexreihe.
5. Soweit diese Wertsicherungsklausel der Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bedarf, verpflichtet sich der Vermieter, diese einzuholen.
6. Sollte das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle die Weiterführung des vereinbarten Index ganz oder teilweise einstellen, so tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex bzw. ein Index, der die von den Vertragsparteien beabsichtigte Wertsicherung des Mietzinses im gleichen Umfang gewährleistet, wie der zuletzt maßgebliche Index.

### **§ 12 AUFRECHNUNG, ZURÜCKBEHALTUNG, MIETMINDERUNG, VERZUG**

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen des Vermieters weder mit Gegenforderungen aufrechnen, noch ein Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sein denn, dass Forderungen des Mieters vom Vermieter gemäß § 536 BGB anerkannt sind oder rechtskräftig festgestellt werden.
2. Anfängliche Mängel an dem Mietgegenstand sowie noch durchzuführende Restarbeiten berechtigen den Mieter gemäß 536 BGB nicht, den Mietzins zu mindern.
3. Ein Zurückbehaltungsrecht und eine Aufrechnung durch die Mieter wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen.
4. Im Falle des Verzuges mit der Zahlung des Mietzinses und/oder Betriebs-/Heizkosten ist der Mieter zur Zahlung etwaiger Mahnkosten und Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB verpflichtet. Sollte der Basiszinssatz durch eine andere Bezugsgröße ersetzt werden, so tritt diese an die Stelle des Basiszinssatzes. Der Vermieter ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen. Dem Mieter ist der Nachweis, dass nur ein geringer Schaden entstanden ist, gestattet.

**§ 13 PFANDRECHT DES VERMIETERS**

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers des Aktenzeichens und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

**§ 14 INSTANDHALTUNG**

1. Der Mieter hat in dem Mietgegenstand für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.

2. Schäden an und im Hause und in dem Mietgegenstand sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch schuldhafte verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch eine schuldhafte Verletzung der Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- oder Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend geheizt und gelüftet oder nicht hinreichend gegen Frost geschützt werden.

4. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Lieferanten, Handwerker, Kunden usw. schuldhaft verursacht worden sind.

5. Der Mieter hat Schäden, für die er verantwortlich ist, 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 schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

6. Der Mieter übernimmt die Kosten für Bagatellreparaturen in seinem Mietbereich (z. B. an Tür- und Fensterverschlüssen, Sanitärinstallation, Auslauf-, Ablauf- und Absperrventilen etc.) im Einzelfall bis zu 200,00 EUR, höchstens aber bis zu 12 % der Jahresbruttokaltmiete. Bei Reparaturen und Ersatzeinbauten ist der Qualitätsstandard der vorhandenen Ausstattung zu erhalten.

**§ 15 SCHÖNHEITSREPARATUREN**

1. Der Mieter ist verpflichtet, alle im Inneren des Mietgegenstandes anfallenden Schönheitsreparaturen regelmäßig auf eigene Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Als angemessene Zeitabstände gelten für Nassräume 3 Jahre, für sonstige Räume 5 Jahre, für Nebenräume (Keller, Garagen, Lager u. ä.) 7 Jahre. Hierbei handelt es sich nicht um eine starre Regelung. Soweit der Mietgegenstand schonender oder stärker genutzt wird, hat dies auf die Fristen verlängernde oder verkürzende Wirkung.

2. Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach Ziffer 1 seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen fällig sind.

**§ 16 BELASTUNG DER STOCKWERKDECKEN**

Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die baurechtlich zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jeden dem Vermieter oder Dritten dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

**§ 17 BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

1. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes und die Installation etwa für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlicher Zusatzeinrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund verweigert werden, insbesondere aus baurechtlichen Gründen. Die Kosten

der baurechtlichen Änderungen gehen zu Lasten des Mieters. Bei allen Um- und Einbauten hat der Mieter die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten und hierüber den Nachweis zu führen.

2. Gestattet der Vermieter bauliche Änderungen durch den Mieter, so sind diese nach den Regeln der Baukunst und unter Berücksichtigung behördlicher Auflagen durchzuführen. Der Mieter hat den Vermieter von allen aus einer solchen Maßnahme resultierenden Forderungen Dritter freizustellen.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, zum Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, auch wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen zugestimmt hatte, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird.
4. Ein Anspruch des Mieters auf Entschädigung besteht nur, wenn dieser gesondert vereinbart wurde.
5. Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass der Geschäftsbetrieb möglichst aufrecht erhalten bleiben kann.
6. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
7. Soweit die Dringlichkeit der vorstehenden Maßnahmen es zulässt, wird der Mieter rechtzeitig benachrichtigt.
8. Der Vermieter hat das Recht, jederzeit an und im Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. In diesen Fällen hat der Vermieter den Mieter jedoch vier Wochen vorher zu informieren.
9. In den Fällen der Ziff. 1, 2, 5 und 8 wird ein Minderungsrecht des Mieters nicht begründet. Auch Aufwendungsersatz oder Schadensersatz können vom Mieter bezüglich der Durchführung der Arbeiten nicht verlangt werden. Im Fall unter Ziffer 5 und 8 ist ein Minderungsrecht nur dann begründet, wenn unter Durchführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Geschäftsbetrieb des Mieters ausgeschlossen ist.

#### **§ 18 REINIGUNG**

1. Die ordnungsgemäße Reinigung der Innenräume einschließlich der Fenster (innen und außen) obliegt dem Mieter.
2. Die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch unterliegenden Teile des Gebäudes bzw. Grundstückes wird durch den Vermieter veranlasst.
3. Die Beseitigung des Gewerbemülls und des sonstigen Abfalls ist Sache des Mieters.

#### **§ 19 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können den Mietgegenstand während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder/und sein Beauftragter den Mietgegenstand zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder/und sein Beauftragter die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit 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, so dass der Vermieter schnellen Zugriff auf die Schlüssel hat.

#### **§ 20 UNTERVERMIETUNG**

1. Die völlige oder teilweise Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes an Dritte, insbesondere in Form der Untervermietung, bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Die Zustimmung des Vermieters darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung liegt auch dann vor, wenn die Untervermietung zur Folge hat, dass dem Vermieter die Möglichkeit zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 9 UStG genommen wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mieter an einen Nicht-Unternehmer im Sinne des UStG, an einen Unternehmer zu nicht unternehmerischen Zwecken oder an einen

Unternehmer zur nicht ausschließlichen Verwendung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, untervermietet.

Erklärt sich der Mieter in diesem Falle ausdrücklich bereit, dem Vermieter den Betrag zu erstatten, den dieser durch Berichtigung der Vorsteuer gem. § 15 a UStG dem Finanzamt auszugleichen hat, findet das Vorgenannte keine Anwendung.

2. Das Kündigungsrecht des Mieters gem. § 540 Abs.1 BGB wird ausgeschlossen. (zusätzlich: Vereinbarung als Individualklausel)
3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Zahlung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.
4. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, der den Gebrauch der Mietgegenstand überlassen hat.
5. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab.

### **§ 21 WAHRUNG DES GESAMTINTERESSES, BETRIEBSPFLICHT**

1. Ausgehend davon, dass im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Objektes gewährleistet sein muss, verpflichtet sich der Mieter, die jeweils geltende Hausordnung, die wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, einzuhalten (Anlage 4).
2. Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen.
3. Der Mieter erkennt das Interesse des Vermieters an der Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen im Gesamtinteresse sämtlicher Mieter an.
4. Verstößt der Mieter gegen seine Verpflichtungen aus diesem Paragraphen trotz zweimaliger Abmahnung durch den Vermieter, ist der Vermieter zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.
5. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu betreiben. Er wird das Mietobjekt weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen.

Hält der Mieter die Betriebspflicht nicht ein, hat er an den Vermieter für jeden Kalendertag (mit Ausnahme der Sonn- und Feiertage), an dem er den Mietgegenstand nicht betreibt und benutzt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 1/10 des Monatsmietzinses nach § 6.1 zu zahlen. Die vereinbarte Vertragsstrafe ist verwirkt es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass er das Nichtbetreiben nicht zu vertreten hat und dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitteilt. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben unberührt. Jedoch wird die Vertragsstrafe auf derartige Ansprüche angerechnet. Der Höchstbetrag aller Vertragsstrafen darf eine Jahresmiete nicht übersteigen.

### **§ 22 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.

### **§ 23 ÜBERTRAGUNGSRECHT**

Der Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter gemäß § 566 und § 566a BGB mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis mit dem Mieter aus.

### **§ 24 ÄNDERUNG DER RECHTSFORM / VERÄUßERUNG DES BETRIEBES**

1. Sollte sich die Rechtsform des Mieters ändern, tritt die neue juristische Person als Mieter in die Rechte und Pflichten des vorliegenden Mietvertrages ein. In diesem Fall kann der Vermieter den Vertrag mit gesetzlicher Frist kündigen.
2. Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

**§ 25 KONKURRENZSCHUTZ**

Konkurrenzschutz für den Mieter besteht nicht.

**§ 26 WERBEMAßNAHMEN**

1. Sollte eine Sammelschildanlage nicht vorhanden sein, so ist der Mieter zur Anbringung eines Firmenschildes an der vom Vermieter bezeichneten Fläche nach vorheriger Planvorlage und schriftlicher Zustimmung berechtigt.
2. Sofern der Mietgegenstand mit Schaufenstern ausgestattet ist, sind diese stets dem Charakter des Gesamtanwesens entsprechend auszugestalten.
3. Das Anbringen von saisonbedingten Dekorationen an den Fensterscheiben und allgemeiner Werbung an den Fensterscheiben bedarf keiner Zustimmung des Vermieters, sofern sie seriös ist und das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt. Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden.

Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung des Mietgegenstandes, ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
5. Der Mieter trägt die Kosten der Anbringung und Instandhaltung, sowie der Entfernung der Außenwerbung. Er holt die hierzu erforderlichen notwendigen behördlichen Genehmigungen auf seine Kosten ein.
6. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.
7. Nach Beendigung des Mietvertrages sind etwaige Werbeanlagen zu beseitigen.
8. Sollte die Anbringung einer Werbeanlage im Einzelfall zu einer Gefahrerhöhung im versicherungsrechtlichen Sinne führen, trägt die hierdurch verursachten Mehrkosten der Mieter.

**§ 27 BINDUNGSFRIST BEI EINSEITIG UNTERSCHRIEBENEM MIETVERTRAG**

Wird dieser Mietvertrag von nur einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei ausgehändigt, so gilt dies als Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages, an den sich die abgebende Partei bis zum \_\_\_\_\_ gebunden hält.

**§ 28 VERSICHERUNGEN**

1. Der Vermieter hat eine Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung mit hinreichender Deckungssumme abzuschließen.
2. Der Mieter hat die üblichen Geschäftsversicherungen, insbesondere eine Betriebsunterbrechungsversicherung, eine Haftpflichtversicherung für Schäden am Objekt sowie eine Glasbruchversicherung abzuschließen.
3. Schließt der Mieter keine Betriebsunterbrechungsversicherung ab, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz, der aus einer Betriebsunterbrechung entsteht. Für Einrichtungen, Warenvorräte und sonstiges Eigentum des Mieters schließt der Vermieter keine Feuerversicherung ab. Dies obliegt dem Mieter auf seine Kosten selbst.
4. Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er, unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung, eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung gewässerschädlicher Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

### **§ 29 PFLICHTEN BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand fachgerecht sowie vollständig renoviert, instandgesetzt und mit allen zur Verfügung gestellten sowie von ihm selbst beschafften Schlüsseln zu übergeben.
  2. Im Einzelnen werden darunter die folgenden Leistungen verstanden: fachgerechtes Verschließen von Dübeleinsätzen und Löchern, Ersatz etwa beschädigter Kacheln und ggf. Beseitigung mechanischer Beschädigungen, fachmännische Reinigung der Fensterrahmen und Glasflächen.
  3. Gibt der Mieter den Mietgegenstand zurück, ohne dass die Renovierung und Instandsetzung vom Mieter ausgeübt wurde, und führt der Mieter diese auch innerhalb einer ihm vom Vermieter gesetzten Nachfrist nicht aus, kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen; ferner hat der Vermieter in diesem Fall Anspruch auf Erstattung des etwaigen Schadens, insbesondere des Mietausfalls.
  4. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die von dem Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Lieferanten, Handwerkern und Kunden verursacht und zu vertreten sind, sind vom Mieter unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen.
  5. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an dem Mietgegenstand vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, zum Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, auch wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen zugestimmt hatte, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird.
  6. Ein Anspruch des Mieters auf Entschädigung besteht nur, wenn dieser gesondert schriftlich vereinbart wurde.
  7. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass die Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zurückgelassen werden. Mieter und Vermieter haben sich spätestens *zwei Monate* vor dem Räumungstermin zu dieser Frage zu erklären, so dass eine Vereinbarung hierüber noch vor der Räumung getroffen werden kann.
- Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.
8. Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Räumung und der Pflicht zur Schlüsselübergabe nicht nach, so kann der Vermieter nach entsprechender Fristsetzung auf Kosten des Mieters die Türen öffnen sowie neue Schlösser anbringen lassen.

### **§ 30 VERWALTUNG, HAUSORDNUNG**

1. Der Vermieter kann für die Verwaltung des Mietobjektes einen gesonderten Verwalter, der dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt wird, beauftragen. Die Hausverwaltung wird von dem Vermieter mit sämtlichen für die Verwaltung erforderlichen Vollmachten versehen, insbesondere wirksame Erklärungen für den Vermieter abzugeben. Der Vermieter ist berechtigt, jederzeit einem anderen Verwalter zu beauftragen und zu benennen. Ausschließlicher Ansprechpartner für den Mieter ist die jeweilige Hausverwaltung.
2. Der Vermieter ist berechtigt, sofern noch nicht geschehen, eine Hausordnung zu erlassen und deren Inhalt nach billigem Ermessen festzulegen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen der Hausverwaltung entweder selbst oder durch den Verwalter Daten des Mieters zu speichern. Hierbei verpflichtet er sich, das Bundesdatenschutzgesetz sowie alle sonstigen einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

### **§ 31 ZUSÄTZLICHE VEREINBARUNGEN**

1. Dieser Vertrag bedarf der Schriftform gemäß §§ 550, 126 BGB.
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen ebenfalls der Schriftform.
3. Mündliche Nebenabreden sind ungültig. Auch Abweichungen von der Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.
4. Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter einschlägige Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.

5. 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.

Hierzu hat der Mieter

- a) auf eigene Kosten für die Müllentsorgung zu sorgen,
- b) des Weiteren mit den Stadtwerken Bochum o. ä. einen Stromlieferungsvertrag abzuschließen

und die Forderungen aus 5. a) und b) zu begleichen.

6. Der Mieter verpflichtet sich, die Außenanlagen, die an den Mietgegenstand grenzen, so auch den Parkplatz, im Sinne eines ordnungsgemäßen Erscheinungsbildes von Müll und Unrat freizuhalten.

7. Dem Mieter obliegt außerdem für vorgenannte Flächen die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere im Winter die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen mit abstumpfenden Mitteln. Er stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis frei.

8. Die Nachtbeleuchtung des Mietgegenstandes muss bis 22.00 Uhr in Betrieb sein.

9. Die Anbringung von Außenantennen ist nicht gestattet.

**§ 32 RECHTSWAHL / GERICHTSSTAND**

1. Die Parteien vereinbaren im Hinblick auf sämtliche Rechtsbeziehungen aus diesem Vertragsverhältnis die Anwendung des Rechts der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN- Kaufrechts (CISG).

2. Sofern der Mieter Kaufmann i.S.d. HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, wird für sämtliche Streitigkeiten, die im Rahmen der Abwicklung dieses Vertragsverhältnisses entstehen, Bochum als Gerichtsstand vereinbart.

**§ 33 SALVATORISCHE KLAUSEL**

1. Sollte eine Vereinbarung dieses Vertrages unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Mietvertrages hiervon unberührt. Die Beteiligten vereinbaren, die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine solche Regelung zu ersetzen, welche der wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahe kommt.

2. Das Gleiche gilt im Fall einer Regelungslücke.

ORT/DATUM \_\_\_\_\_

ORT/DATUM \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
VERMIETER

\_\_\_\_\_  
MIETER

\_\_\_\_\_  
Adresse

\_\_\_\_\_  
Adresse

Anlagen

- ▶ Grundrissplan (Anlage 1)
- ▶ Einzugsermächtigung (Anlage 2)
- ▶ Aufstellung Betriebskosten (Anlage 3)
- ▶ Hausordnung (Anlage 4)

**ANLAGE 3 ZUM GEWERBEMIETVERTRAG DER SPRINGORUM IMMOBILIEN AG****VERORDNUNG ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BETRIEBSKOSTEN**

Am 01. Januar 2004 tritt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl I. S. 2346 f.) in Kraft.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

**AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN GEMÄß BETRKV**

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a) oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a), oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a), oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

- 
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
  8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren; die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
  9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
  10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
  11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume; Waschküchen;
  12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a) berücksichtigt sind;
  13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
  14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht in die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
  15. die Kosten
    - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
    - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
  16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
  17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst. Dies sind: Verwaltungskosten, Sicherheitsdienst, Fensterreinigung.