# Mietvertrag für die Liebknechtstraße 8

zwischen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Vermieter -

und

dem Verein zur Förderung von Technikkultur in Erfurt e.V. vertreten durch den Vorsitzenden XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Mieter

wird folgendes vereinbart:

## § 1 Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages sind die im Hinterhaus des Anwesens Liebknechtstr. 8 in Erfurt, im EG des Hauptgebäudes gelegenen 2 Räume. Die genaue Lage derselben ergibt sich aus der Anlage l.

Ein Mitbenutzungsrecht besteht hinsichtlich der Toiletten und der Teeküche im EG (siehe auch Anlage l).

## § 2 Vertragszweck

1. Die Mieträume werden dem Mieter zum Betreiben eines Gewerberaums.

2. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsart bedarf der Vorheri gen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter kann die Zustimmung vom Vermieter verlangen, soweit der Änderung der Benutzungsart kein sachlicher Grund entgegensteht. Ein sachlicher Grund für die Verweigerung der Genehmigung liegt auch dann vor, wenn sich der Vermieter vertraglich gegenüber einem Dritten verpflichtet hat, die vom Mieter angestrebte Benutzungsart zu

3. Der Vermieter gewährleistet dem Mieter den Zugang bzw. die Zufahrt zu den Stellplätzen durch die Toreinfährt am Vorderhaus ohne zeitliche Einschränkung. Eine Haftung dafür, dass die vorgenannte Zufahrt nicht durch das Verhalten Dritter beeinträchtigt wird, übernimmt der Vermieter nicht. Der Mieter gewährt den Mietern des Vorderhauses in gleicher Weise das Wegerecht zu den ihnen zugewiesenen Stellplätzen.

4. Soweit für die Nutzung durch den Mieter behördliche Genehmigungen erforderlich sind, ist die Einholung dieser Genehmigungen Sache des Mieters. Dies gilt auch für den Fall, dass aufgrund der geänderten Nutzung sowie aufgrund der dem Mieter bekannten Lage des Objekts im Sanierungsgebiet Genehmigungen baurechtlicher Art erforderlich sind. Das Objekt wurde vormals durch die Kassen zahnärztliche Vereinigung als Verwaltungs- Bürogebäude genutzt.

## § 3 Mietzins und Nebenkosten

1. Der Mietzins beträgt monatlich Euro 237,00 € Der Vermieter hat derzeit sein Optionsrecht dergestalt ausgeübt, dass eine Mehrwertsteuer

2. Auf Verlangen des Mieters wird er jedoch sein Optionsrecht sobald als möglich ändern.

3. Zusätzlich zur Grundmiete übernimmt der Mieter sämtliche in Anlage 3 zu 27 der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Nebenkosten inklusive Strom.

4. Als Vorauszahlung sind zurzeit monatlich 84,00 € zu entrichten. Nach Vorlage der jährlichen Betriebskostenabrechnung wird die Vorauszahlung bei einer wesentlichen Änderung auf 1/12 der im Jahr anfallenden Betriebskosten abgeändert.

5. Berechnung: (Kaltmiete vereinbart) 237,00 Euro Nebenkosten 84,00 Euro gesamt: 321,00 Euro

## § 4 Vertragsgemäßer Zustand, Gewährleistung

1. Der Mieter hatte Gelegenheit, den Mietgegenstand eingehend zu untersuchen. Demzufolge können nach Übernahme des Mietgegenstandes Ansprüche auf Mietzinsminderung oder auf Schadenersatz nur geltend gemacht werden, wenn der

Vermieter einen Mangel arglistig verschweigt.

2. Im Übrigen ist die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter Wegen eines Mangels der Mietsache oder Wegen Verzuges des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ausgeschlossen, sofern dem Vermieter nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit anzulasten sind.

Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung bleibt unberührt.

3. Dem Mieter wird der Mietgegenstand in einem ordentlichen und gereinigten Zustand übergeben. Nach Beendigung des Mietvertrages - gleich aus welchem Rechtsgrund ñ wird der Mieter die Mietsache in diesem Zustand zurückgeben.

## § 5 Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und ggf. Instandsetzung von Dach und Fach. Im Übrigen übernimmt dem Mieter die Instandhaltung insbesondere die Schönheitsreparaturen.

## § 6 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter übernimmt im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht nur in Bezug auf die von ihm gemieteten Räume und Flächen. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.

Werden derartige Ansprüche gegenüber dem Vermieter von einem Dritten geltend gemacht, so ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter hiervon unverzüglich zu unterrichten und ihm bzw. einem von ihm benennenden Rechtsanwalt auf Verlangen Prozessvollmacht zur Abwehr dieses Anspruches auf Kosten des Mieters zu erteilen.

Hat der Vermieter den Mieter rechtzeitig informiert, so treffen ihn keinerlei weitere Obliegenheiten bezüglich der Abwehr dieser Ansprüche. Vielmehr ist der Vermieter berechtigt, völlig untätig zu bleiben und zum Beispiel ein Versäumnisurteil gegen sich

Des Weiteren ist der Mieter an ein gegen den Vermieter ergangenes Urteil in gleicher Weise gebunden, als 0b dem Mieter der Streit verkündet worden wäre.

## § 7 Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten.

Kommt der Mieter mit Versicherungsprämien in Rückstand, so kann der Vermieter diese Versicherungsprämien auf Kosten des Mieters entrichten.

## § 8 Fälligkeit und Zahlweise des Mietzinses

Der Mietzins sowie die Nebenkostenvorauszahlungen sind im Voraus, jeweils spätestens am 15. Werktag eines jeden Monats zu entrichten. Sie sind kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Mittelthüringen

Konto-Nr.: XXXXXXXXXXXXXXX

BLZ: 820 510 00 zu überweisen.

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es auf den Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters an.

## § 9 Aufrechnungsverbot

Der Mieter kann gegen den Mietzinsanspruch des Vermieters nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Gleichfalls steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht wegen eigener Forderungen nur zu, sofern diese Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

## § 10 Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.20l3 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt 1 Monate.

## § 11 Außerordentliche Kündigung

Die Vertragspartner sind berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn hierfür ein wichtiger Grund besteht. Die Vertragsschließenden stellen übereinstimmend fest, dass wichtige Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch den Vermieter insbesondere sind:

a. Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten; hierbei sind Nebenkostenvorauszahlungen außer Acht zu lassen; b. Die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters; c. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Vermögen des Mieters, insbesondere in solche Vermögensgegenstände, welche dem Vermieterpfandrecht unterliegen, sofern der Mieter diese nicht unverzügiich, spätestens aber innerhalb von 6 Wochen beseitigt.

Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Aus Beweisgründen soll sie per Einschreiben, per Rückschein oder in sonstiger Weise gegen Empfangsbekenntnis versandt bzw. zugestellt werden.

Eine Kündigung gilt als zugegangen, wenn sie an die letzte dem Vertragspartner bekannte Anschrift übermittelt wurde oder don wegen Unzustellbarkeit bei der zuständigen Poststelle hinterlegt Wird.

## § 12 Werbung

Der Mieter ist berechtigt, im Vorgarten des Vorderhauses in ortsüblicher Weise und insbesondere in Übereinstimmung mit den örtlichen Baubestimmungen auf seinen Gewerbebetrieb aufmerksam zu machen. Die Werbeanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass die Mieter des Vorderhauses nicht gestört bzw. belästigt werden. Die Beschaffung etwaiger örtlicher Genehmigungen ist Sache des Mieters. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass eine solche Genehmigung auflagen frei erteilt werden kann.

Der Mieter ist auch für die Wettbewerbsrechtliche Zulässigkeit seiner Werbung allein verantwortlich. Soweit Dritte gegenüber dem Vermieter Ansprüche auf Beseitigung oder auf Schadenersatz geltend machen, gilt § 6 entsprechend.

## § 13 Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und in dem in 4 Nr. 3 dieses Vertrages beschriebenen Zustand zurückzugeben.

Beschädigungen der Mietsache sind zu beseitigen, es sei denn, diese sind Weder vom Mieter noch von dessen Erfüllungsgehilfen oder Kunden schuldhaft verursacht.

Vom Mieter vorgenommene Einbauten gehen entschädigungslos, spätestens mit Beendigung des Mietverhältnisses in das Eigentum des Vermieters über und zwar ohne Rücksicht darauf, Wann und aus welchem Grund das Mietverhältnis endet. Das Wegnahmerecht gem. § 547 a BGB ist ausgeschlossen. Ferner hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel und zwar sowohl diejenigen, Weiche ihm bei Beginn es Mietverhältnisses ausgehändigt Wurden, als auch die selbst beschafften, dem Vermieter zurückzugeben.

Die Vorschrift des § 568 BGB findet keine Anwendung.

## § 14 Betreten der Mietsache

Der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messeinrichtungen in angemessenen Abständen bei rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Geschäftszeiten betreten.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, ist der Mietvertrag gekündigt, oder ist das Optionsrecht nicht rechtlich ausgeübt, so sind der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

Weitergehende Rechte des Vermieters zur Abwendung einer Gefahr im Verzug bleiben unberührt.

## § 15 Schlussbestimmungen

Die Vertragsschließenden stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie besondere Zusicherungen über die Mietsache bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die einvernehmliche Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Klausel möglichst nahe kommt.

Von diesem Vertrag werden drei Ausfertigungen erstellt. Hiervon erhalten der Mieter zwei und der Vermieter ein Exemplar.

**Dauerhafter Link zu diesem Dokument:**
**https://wiki.technikkultur-erfurt.de/verein:mietvertraege:liebknechtstrasse**

Dokument zuletzt bearbeitet am: **23.12.2016 12:13**

**Verein zur Förderung von Technikkultur in Erfurt e.V**
https://wiki.technikkultur-erfurt.de/