

M. U. C. Münchner Unternehmer Center

MIETVERTRAG

für Mietverhältnisse über Geschäftsraum

Zwischen Kronstadter Straße Residenz Grundstücksverwaltungs GmbH & Co.KG
Oberföhringerstr. 123, 81925 München

Vertragsnummer _____ als Vermieter

und _____ als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1. Mieträume

Vermietet werden im Haus Nr. 8 an der Kronstadter Straße in München folgende Räume:

IV Obergeschoss, Büro Nr. _____

zum Betrieb eines Büros Gesamtfläche _____ Bürofläche _____
Wandflächen am oder im Haus außerhalb der Mieträume sind nicht vermietet, die Benutzung dieser Wandflächen für
Reklame oder sonstige Zwecke bedarf einer besonderen Vereinbarung. Das Gleiche gilt für Warenautomaten.

Folgendes Zubehör zu den Mieträumen wird mitvermietet:

Gemeinschaftsflur, Herren- und Damen WC-Anlagen, Teeküchen

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit/Nutzungszeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

3 Büroschlüssel sowie 3 Schließkarten (Zentralschließanlage) für Eingang EG und 4. OG.

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____

- (1) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Partei mit einer Frist von 1 Monat zum Ablauf eines Kalendervierteljahrs gekündigt werden
- (2) Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ____ Jahren, also bis _____ geschlossen. Wird es nicht spätestens ____ Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um ein Vierteljahr ____ ein halbes Jahr ____.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an
- (4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3. Miete

- | | | | |
|-----|---|------------------------|---------|
| (1) | Die Anfangsmiete beträgt monatlich | € 11,00/m ² | € _____ |
| | ab dem 7. Mietmonat erhöht sich die Miete auf | € 11,50/m ² | |
| | ab dem 13. Mietmonat erhöht sich die Miete auf | € 12,00/m ² | |
| | zuzüglich Garagen- bzw. Stellplatzmiete | _____ | € _____ |
| | Betriebskostenpauschale für Heizung | € 0,50/ qm Gesamtfl. | € _____ |
| | Betriebskostenpauschale gem.§2 Betriebskostenverord. | € 2,00 /qm Gesamtfl. | € _____ |
| | Stromanteil pauschal | € 25,00 | € 25,00 |
| | Allgemeinflächen und Büoreinigung pauschal | € 30,00 | € 30,00 |
| | Miete netto gesamt | | € _____ |
| | Umsatzsteuer jeweils in der gesetzlichen Höhe, derzeit 19% | | € _____ |
| | Miete brutto gesamt monatlich | | € _____ |
| (2) | Die monatlichen Pauschalzahlungen auf die Betriebskosten werden nicht abgerechnet und ausgeglichen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten, der Vermieter wird jedoch auf Verlangen die Betriebskosten einmal jährlich offen legen. | | |

Anlage zum Nutzungs- und Überlassungsvertrag vom

- (3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und die Betriebskostenpauschale neu festgesetzt werden.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der monatlichen Pauschalen für Betriebskosten im Rahmen des Ergebnisses des vorangegangenen Jahres vorzunehmen.
- (6) Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters, siehe Stromanteil/Pauschale.
- (7) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf das Konto, derzeit Kto.-Nr. 44 – 152890 bei der Stadtparkasse München, BLZ 701 500 00 im Voraus zu zahlen. Pauschalen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- (8) Der Vermieter hat für das Objekt gemäß § 9 Abs. 2 UStG für die Umsatzsteuer optiert. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die nach den bei Abschluss dieses Mietvertrages geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem Vorsteuerabzug unterliegen. Eine Nutzung für steuerfreie Umsätze ist lediglich insoweit zulässig, als diese nach den umsatzsteuerlichen Bestimmungen für den Vermieter unschädlich ist. Sofern der Mieter entgegen der vorstehenden Regelung in dem Mietobjekt Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug ganz oder teilweise ausschließen, hat er den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren. Er ist in diesem Fall verpflichtet, dem Vermieter den durch den Verlust des Vorsteuerabzugs entstehenden Nachteil auszugleichen.
- (9) Entfällt die Voraussetzung für die Umsatzsteueroption des Vermieters nach § 9 Abs. 2 UStG, weil der Mieter das Mietobjekt ganz oder teilweise nicht entsprechend der getroffenen Vereinbarung verwendet, so ist der Vermieter nicht mehr verpflichtet, die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Vielmehr wird in diesem Fall die bisherige Bruttomiete (monatlicher Mietzins ohne Nebenkostenpauschale, jedoch zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Zukunft als neuer monatlicher Mietzins geschuldet, ohne dass Umsatzsteuer ausgewiesen wird.

§ 4. Kautio

Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine Kautio von € _____ zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Kautio ist nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen.

§ 5. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

§ 6. Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, bedarf er der Erlaubnis des Vermieters.
- (2) Eine Wohnraumnutzung, auch nur zeitweise, ist **ausdrücklich** untersagt.
- (3) Der Mieter darf die Mieträume keinem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere untervermieten.

§ 7. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige, den vertragsmäßigen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8. Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Fenster- und Türverschlüsse sowie die Betätigungsvorrichtungen für Sonnenschutzbehänge zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur € 200,00 nicht übersteigen.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

Anlage zum Nutzungs- und Überlassungsvertrag vom

- (3) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Betrieb gehörigen Personen, von Besuchern oder Kunden, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt so dann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 9. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Der Vermieter ist nach vorheriger Ankündigung (hierzu genügt auch ein allgemeiner Aushang) berechtigt, die Mieträume zu besichtigen oder nach Kündigung durch Mietinteressenten besichtigen zu lassen.

§ 10. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert, frisch gestrichen und mit sämtlichen Schlüsseln zurück zu geben. Die Textilbodenbeläge sind maschinell zu reinigen.

§ 11. Kündigungsrecht der Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn,

- (1) der Mieter die Mieträume zu anderen Zwecken ohne Genehmigung des Vermieters nutzt oder nutzen lässt,
- (2) der Mieter wiederholt gegen die Hausordnung verstößt (nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung),
- (3) der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses mehr als 2 Monate in Verzug gerät (Mietzins für volle 2 Monate),
- (4) der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abzugeben hat, ein außergerichtliches der Schadensregulierung dienendes Verfahren eingeleitet oder seine Zahlungen eingestellt hat.

§ 12. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren, vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 13. Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen sowie für Mietaufhebungs- und Änderungsverträge sowie für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht.

§ 14. Sonstige Vereinbarungen

- (1) Der Vermieter haftet nicht für Diebstahl/Einbruch in den Büroeinheiten und Allgemeinflächen, hierzu schließt der Mieter eine Betriebshaftpflichtversicherung ab.
- (2) Sollte es wegen Vergrößerung oder Verkleinerung einzelner Büroeinheiten notwendig werden, dass die angemietete Büroeinheit verlegt werden muss, stimmt der Mieter – nach Einräumung einer Frist von 4 Wochen - einem in etwa gleichwertigen Tausch seiner Büroeinheit schon heute zu.

Die beiliegende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages.

München, den _____

Vermieter

Mieter