# Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume

**und Grundstücke**

zwischen Dr. Clemens Hock

**v. d. Benefit Grundstücksverw.- und Handelsges. mbH, Liebigstr. 2, 63743 Aschaffenburg**

 Telefon: **06021 – 58 49 885**

- Vermieter –

und Herrn Leibold

 Ludwigstr. 7

 63916 Aschaffenburg

 Telefon**: 06023-929850**

**Email: info@litron.de**

 - Mieter -

**§ 1 Mietsache**

1. Vermietet werden auf dem Grundstück **Ludwigstr. 7, 63739 Aschaffenburg Vorderhaus**

 zum Betrieb einer/ eines **Vereinsstätte**

 folgende Räume **Rückgebäude, 1. Obergeschoss 1. Raum links, ca 168 qm**

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

3. Folgende Mängel wurden bei der Übergabe festgestellt (soweit ein besonderes Übergabeprotokoll angefertigt wurde, gilt dieses):

**§ 2 Mietzeit, Kündigung**

1. **Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2017**

 Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Er ist mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatende kündbar.

1. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktage des Monats zugegangen sein.
2. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der‚ Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
4. Das Kündigungsrecht des § 15 Ziffer 3 dieses Vertrages bleibt unberührt.

**§ 3 Miete**

1. a) Die Miete beträgt monatlich **550,00 €** (i.W.: fünfhundertfünfzigEURO).

b) Folgende Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 ||. BVO in der jeweiligen Fassung) sind in der obigen Miete **nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:**

 **Verteilungsschlüssel**

 z.B. nach Personenzahl, qm vermieteter

Fläche, Bruchteilen oder Messgeräten

1. Wasser **Messgeräte, direkt v. Mieter an Versorger**
2. Kanal – Entwässerung – Fäkalienabfuhr **Messgeräte, direkt v. Mieter an Versorger**
3. Allgemeinstrom (soweit nicht bei Heizung) **m²**
4. Müllabfuhr **direkt vom Mieter an Versorger**
5. Grundsteuer **nach m²**
6. Straßenreinigung **nach m²**
7. Schornsteinfeger (soweit nicht bei Heizung) **nach m²**
8. Sach- und Haftpflichtversicherung
9. Hauswart **nach m²**
10. Gartenpflege **nach m²**
11. Schneebeseitigung und Streuen bei Glatteis **nach m²**
12. Personen- und Lastenaufzug **nach m²**
13. Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss **nach m² (aktuell nicht zutreffend)**
14. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung **nach m²**
15. Reinigung und Wartung von Heizung und Geräten **nach m²**
16. Warmwasser **direkt v. Mieter an Versorger**
17. Heizung **direkt v. Mieter an Versorger**
18. Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und

Lecksicherungsanlagen, Dachrinnenreinigung **nach m²**

1. Bürgersteigreinigung **nach m²**
2. Überprüfung und Wartung der Gas- und

Elektroinstallation **vom Mieter selbst zu veranlassen u. zu zahlen**

21. Sonst. Betriebskosten **nach m**²

22. Kosten der Hausverwaltung **nach m²**

2. Die Erhöhung oder Senkung von Betriebskosten berechtigt den Vermieter, die Vorauszahlung entsprechend anzupassen.

Die Vorauszahlung beträgt monatlich z Zt. für

a) Heizungskosten **0,-**00 €

b) sonstige Betriebskosten **120,00 €**

c) Der Vermieter ist berechtigt, Verwaltungskosten anteilig auf den Mieter umzulegen.

d) Der Vermieter kann während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.

3. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter beim Vermieter oder dessen Verwaltung einsehen.

1. Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Ver-mieters ein, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.
2. Im Falle der Umsatzsteueroption ist der Vermieter berechtigt, auf Miete, Betriebskosten und Verwaltungskosten Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe zu erheben.

**§ 4 Zahlung der Miete**

1. Die Miete ist spätestens am dritten Werktage eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme jeweils ermächtigte Person oder Stelle

**Dr. Clemens Hock/Benefit GmbH**

**IBAN DE77 7966 6548 5700 3213 11**

**BIC GENODEF1OBE**

kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Nebenkosten sind, soweit nicht anders vereinbart ist, zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

1. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/ oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

**§ 5 Änderung der Miete**

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt) künftig gegenüber dem Stande des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung der Miete zu verlangen, frühestens jedoch nach 3 Jahren.

Stimmt die andere Vertragspartei der verlangten Neufestsetzung nicht zu, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Dabei ist sie marktübliche Miete festzustellen. Die neue Miete ist vom nächsten Monatsersten nach der ersten Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.

Die Kosten dieses Verfahrens werden von den Parteien nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen gegenüber dem Stand der Verhandlung vor Anrufung der Industrie- und Handelskammer getragen.

**§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Schadensersatz**

1. Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mieters gegenüber Forderungen auf Miete und Betriebskosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
2. Zurückbehaltung und Aufrechnung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Bei Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sind Schadensersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen, es sei denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft. Schadensersatzansprüche nach § 536 a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
3. Die Minderung der Miete aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Verkehrsumleitung, Straßensperrung, Bauarbeiten in der Nachbarschaft oder ähnliches), ist ausgeschlossen.
4. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass bei hohen Außentemperaturen die Grenzwerte der Arbeitsschutzverordnung in den Mieträumen eingehalten werden, es sei denn, dass ihn insoweit ein Verschulden trifft. Dies gilt auch, wenn und soweit in den Mieträumen raumlufttechnische Anlage installiert sind.

**§ 7 Heizung (soweit vorhanden)**

1. Die vermieteten Räume sind an Werktagen während der Heizperiode in der Betriebszeit angemessen zu beheizen, soweit nicht betriebsbedingte andere Heizzeiten notwendig sind. Außerhalb der Heizperiode kann Beheizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur es erfordert.

Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung ( z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.

1. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchererfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage wie vorstehend.

1. Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht die Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizungskosten.
2. Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung trägt der Mieter, wenn sein Verhalten sie veranlasst hat.
3. Besteht für die Räume des Mieters eine eigene Heizungsanlage, so ist er verpflichtet, diese auf seine Kosten zu betreiben, laufend zu warten und mindestens einmal zu reinigen. Er hat auch die sonstigen in § 7 Ziffer 2 angeführten Verpflichtungen zu erfüllen.

**§ 8 Warmwasserversorgung (soweit vorhanden)**

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen wie vorstehend. Im Übrigen gilt § 7 entsprechend.

**§ 9 Aufzug (soweit vorhanden)**

Aufzugbenutzung kann nicht verlangt werden bei Stilllegung infolge Stromausfalls, notwendiger Reparaturen, Wartungen oder behördlicher Anordnung, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

**§ 10 Benutzung der Mietsachen, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken und Geschäftszweigen nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen; er darf den Geschäftsbetrieb nicht ganz oder teilweise einstellen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.

Das Halten von Tieren bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.

1. Der Mieter ist ohne Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
2. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegen den Untermieter oder Nutzer zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderung des Vermieters zur Sicherheit ab.
3. Dem Mieter ist das Verkaufen und Anbieten von Erzeugnissen, die ein anderer Mieter zulässigerweise bereits im hause vertreibt, untersagt.
4. Außerhalb der üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten ist der Vermieter nicht verpflichtet, die haustechnischen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen bzw. in Betrieb zu halten.

**§ 11 Schilder, Reklameanlagen**

1. Der Mieter hat Anspruch auf Gestaltung zur Anbringung eines Firmenschildes. Der Vermieter weist einen Platz an und bestimmt die Art der Ausführung. Die Genehmigung der Stadt muss durch den Mieter eingeholt werden.

Die Ermietung und Benutzung der Außenwände einschl. der Gestaltung der Fenster bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen. Jedoch kann der Mieter ein kleines Schild mit dem Hinweis auf seine neuen Räume für **sechs** Monate, mindestens 3 Monate lang, an einer vom Vermieter zu bestimmenden Stelle belassen bzw. anbringen.

§ 12 Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr vom Mieter betriebener Anlagen und Einrichtungen

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seinen Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch für Reklameanlagen usw. Auflagen der Gewerbeaufsicht oder anderer Stellen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
2. § 12 Ziff. 1 gilt jedoch nicht, wenn die Beschaffenheit und Lage der Mietsache zum vereinbarten

Vertragszweck nicht geeignet ist.

1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkung für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Für alle vom Mieter eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet der Mieter, soweit ihn ein Verschulden trifft. Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlage und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.

4. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht in den ermieteten Räumen und den Zugängen auf dem Grundstück und der öffentlichen Straße vor dem Grundstück.

5. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude im Jahre errichtet worden ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter nur den Schall- und Wärmeschutz schuldet, der im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung den Regeln der Technik entsprach. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Gesundheit des Mieters oder seiner Mitarbeiter beeinträchtigt oder der Vertragszweck unzumutbar gefährdet wird.

**§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache**

1. Der Mieter hat in der Mietsache für ausreichend Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten.

1. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden ist. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
2. a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, fachgerecht auszuführen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. In gleicher Weise hat der Mieter auch die Renovierung der Fußleisten durchzuführen.

Naturalisiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.

Die Zeitfolge beträgt im Allgemeinen:

Bei Küche, Bädern und Duschen - 3 Jahre

Bei Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Einzeltoiletten - 5 Jahre

Bei allen übrigen Räumen - 7 Jahre

Diese Zeitfolgen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.

Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen. Die Zeitfolge hierfür beträgt im Allgemeinen 3 Jahre.

b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen nach Bedarf durchzuführen, wenn die Zeitfolgen nach § 13 Ziffer 3a) seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

c) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Zeitfolgen des § 13 Zff. 3a noch nicht verstrichen oder weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten im Allgemeinen dargestellten Zeitfolgen – zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses – durchgeführt worden sind und befinden sich die Räume in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Räume im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würden. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen bis zu Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht durchführt oder durchführen lässt.

d) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher fachgerecht zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zu Schadensersatz.

e) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

1. a) Der Mieter hat weiterhin die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren

Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflussbecken, einschl. der Zu- und Ableitungen, Öfen, Herde, Gas- und Elektrogeräte, klima- und lüftungstechnische Anlagen und ähnliche Einrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen zu diesen instand zu halten und instand zu setzen.

b) ) Der Mieter hat auch je Kalenderjahr von 10% der angefallenen Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen einen Anteil von 14% bis zu einer Höhe von max. 5% der Nettomiete der Jahresnettomiete zu tragen.

c) Er hat beschädigte Glasscheiben, auch Schaufensterscheiben, zu ersetzen, es sei denn, er beweist, dass er die Schäden nicht verschuldet hat.

d) Der Mieter ist verpflichtet, die fachgemäße Wartung, Reinigung und Überprüfung von Heizungs-, Lüftungs- und ähnlichen Anlagen, Durchlauferhitzern, Warmwasserbereitungsanlagen, Öfen und Herden mindestens jährlich durchzuführen.

5. Er hat weiterhin folgende Arbeiten auszuführen:

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderungen mit Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

1. Ist das Mietverhältnis beendet, so stehen dem Vermieter die Erfüllungs- und Ersatzansprüche aus den Ziff. 1- 4 auch dann zu, wenn ein Nachmieter die Arbeit durchgeführt hat oder durchführen wird.
2. Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er denn Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfanges die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.

**§ 14 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter**

1. Veränderung an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet; die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit ‚Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn des vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

**§ 15 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, es sei denn, dass die Maßnahme für diesen eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Der Vermieter hat dem Mieter vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer schriftlich mitzuteilen. Auf die betrieblichen Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter ist nicht berechtigt, wegen der Maßnahme das Mietverhältnis zu kündigen; er hat keinen Anspruch auf Ersatz der Aufwendung, die er infolge der Maßnahme macht.
2. Werden Maßnahmen vorgenommen, wie z. B. Ausbau einer Verkehrsfläche, Anlage der Kanalisation, Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen, Verstärkung und Verbesserung von Steigleitungen, Umstellung der Beheizungsart von Kohle auf Gas oder Öl, Fernwärme oder andere Heiz- oder Energiearten (auch Umstellung auf elektrische Beheizung einschl. Geräte), die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen, die allgemeinen Nutzungsverhältnis verbessern oder Einsparung von Energie oder Wasser bewirken, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 14 % von 2,5% der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten (Bsp. 10.000,- EUR Kosten; Anteil 2,5% = 250,- EUR davon 14% (35,- EUR) Erhöhung der jährlichen Nettomiete) zu erhöhen.

Bei Maßnahmen, die ausschließlich die gemietete Einheit betreffen (z. B. Heizung oder Fenster) kann die jährliche Nettomiete um 14% der aufgewendeten Kosten erhöht werden. Aktuell sind keine solche Maßnahmen geplant, es sei denn, diese werden auf Wunsch des Mieters, auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder zur Erhaltung der Betriebsfähigkeit beauftragt und durchgeführt.

Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

**§ 16 Betreten der Mietsache**

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessen die Mietsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs usw. – nach Voranmeldung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

**§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückgeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, so dann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.

Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.

1. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Fall der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann.
2. Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, dass diese Abgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemieter bzw. Vermieter geteilt werden, dass die Höhe des Anteiles sich danach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablösung vereinbart ist.
3. Der Mieter hat sämtliche Schlüssel, auch die, die er sich hat anfertigen lassen, nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern.

**§ 18 Personenmehrheit**

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mieterparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärung mit Wirkung für und gegen jede Person; dies gilt nicht für den Ausspruch von Kündigung und für Mietaufhebungsverträge.

**§ 19 Änderung des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das Gleiche gilt für Zusage, Zustimmung, Verzichte und Vergleiche aller Art.

**§ 20 Erfüllungsort**

Erfüllungsort für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist **Aschaffenburg**

**§ 21 Sicherheitsleistung**

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine zinslose Sicherheit in Geld in Höhe von **1650,00** € (i.W.: eintausensechshundertfünfzigEURO).
2. Die Sicherheitsleistung ist fällig bei Vertragsunterzeichnung.
3. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht aufgerechnet ist.

**§ 22 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen nicht berührt.
2. Durch diesen Mietvertrag werden frühere Vereinbarungen aufgehoben.

**§ 23 Sonstige Vereinbarungen**

1. **Bei Teilzahlungen der Miete werden diese zunächst auf die Nebenkosten und danach auf die Miete angerechnet.**
2. **Schlüsselübergabe über Herrn Kurka, bei Übergabe eines unterzeichneten Exemplars des Mietvertrages und Zahlung der kaution und 1. Monatsmiete.**
3. **Ab 1.10.2018 erhöht sich die Netto-Miete jährlich um 50,00 €.**
4. **Der Mieter kann die Räumlichkeiten ab 1.7. für seine Zwecke umgestalten, der Vermieter über nimmt diem Kosten für neue Sanitärobjekte und Heizkörper; für weitere Umbaumassnahmen erfolgt die Übernahme von Materialkosten nach Absprache.**
5. **Für die Monate Juli, August und September übernimmt der Mieter die Nebenkosten sowie 100.- Euro Mietanteil für Verwaltungskosten…**

**§ 24 Hausordnung**

1. Vorplätze, Gänge und Treppen sind mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln. Hof-, Abstellplätze und dergl. sind wöchentlich zu kehren. Der hierzu jeweils verpflichtete Mieter hat auch den Gehweg und die Zugangswege vor dem Hause von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. Balkone sind von Schnee und Eis zu befreien. Treten bei der Hausreinigung bzw. bei der Schnee- und Eisbeseitigung Schwierigkeiten auf, so ist der Vermieter berechtigt, einen Dritten zu beauftragen. Die Kosten werden nach einem geeigneten Maßstab umgelegt, der billigem Ermessen entspricht.

Das Reinigen von Gegenständen, Maschinen, Anlagen und Einrichtungen darf nur innerhalb der Mietsache geschehen.

Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten Klosett-, Waschbeckenabflüsse usw. auf seine Kosten zu reinigen und Verstopfungen solcher Abflüsse sofort beseitigen zu lassen. Er haftet für seine Angestellten und Kunden.

1. Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.
2. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen (Kisten, Waren und dergl. ) außerhalb der Mietsache ist nicht gestattet. Krafträder, Mopeds und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen, soweit vorhanden, untergebracht werden. Das Aufstellen oder Parken von Fahrzeugen im Hof ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.
3. Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dache und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Asche darf nur abgekühlt in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.

Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial oder ähnliche Abfälle dürfen nicht in die allgemeinen Hausmüllgefäße geleert werden.

1. Alle mit Türen versehenen Zugänge (Keller, Boden, Laden, Lager usw.) sind jederzeit geschlossen zu halten. Sind Schließungszeiten für die Haustür festgelegt, so sind diese einzuhalten.
2. Sollten die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

 Aschaffenburg, den

………………………………………………….. …………………………………………………..

Vermieter Mieter