

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen der **Volksbank Paderborn-Höxter eG**
Schildern 2-6, 33098 Paderborn

vertreten durch **Hochstift Immobilienverwaltungs GmbH**
Schildern 6, 33098 Paderborn als Vermieter

und **Stadt Bad Driburg, Der Bürgermeister**
Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg

vertreten durch **Amt für Hochbau- u. Gebäudewirtschaft** als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Die auf dem Grundstück **Lange Straße 113, 33014 Bad Driburg**
gelegenen nachstehenden Räume und Flächen **im 1. Obergeschoß**
sowie Keller und Toilette
werden vermietet zum Betrieb einer/eines **Stadtbücherei**

Die Lage im Gebäude **Lange Straße 113, 33014 Bad Driburg** ist zwischen den Mietparteien unstreitig. Die Größe des Mietobjektes wird mit ca. **225,30 m²** Nutzfläche vereinbart.

Der Zustand des Mietgegenstandes ist dem Mieter bekannt. Er übernimmt die Mietfläche wie sie steht und liegt.

§ 2 Mietzeit und Vertragskündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 15.06.2006 und endet am 31.12.2011.

Der Mieter kann jedoch zweimal die Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht zu den bestehenden Mietvertragsbedingungen bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Eine weitere Ausübung ist ausgeschlossen.

Bei einer evtl. Fortsetzung des Mietverhältnisses ab 01.01.2012 werden die Vertragspartner den Mietpreis neu verhandeln.

Die Kündigung, der Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses und die Geltendmachung der vereinbarten Verlängerungsoption muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den Zugang bei dem anderen Teil an.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,
a) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist,

oder

in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht;

b) wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, insbesondere ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters die Mietsache zu anderen als in § 1 genannten Zwecken benutzt, namentlich bei Änderung oder erheblicher Ausweitung der Art des Betriebes, des Geschäftszweiges oder eines vereinbarten Sortiments, oder bei unbefugter Untervermietung, sonstiger Gebrauchsüberlassung an Dritte einschließlich des befugten Wechsels des Firmeninhabers oder der Rechtsform, und er hierdurch die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt;

c) wenn der Mieter in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, insbesondere trotz schriftlicher Abmahnung des Vermieters Mietzahlungen weiterhin verspätet (insgesamt oder nur in Teilbeträgen) leistet;

d) sonst aus wichtigem Grunde.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

Die Miete beträgt bei Vertragsabschluß monatlich
in Worten: ~~Dreihunderteinundsiebzig 20/100 Euro~~ *zintausendeinundneunzig 13/100*
davon für:

1.091,17 EURO
~~1.448,67 EURO~~

a) Grundmiete ca. 225,30 m² x 3,90 € / m²

878,67 EURO

b) monatlicher Vorauszahlungsbetrag für die Betriebskosten

212,50 EURO
~~570,00 EURO~~

Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe
auf Grundmiete und Betriebskosten (vorstehend a und b) z. Z.

-- EURO

Neben der Miete werden anteilig folgende **Betriebskosten** im Sinne des § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) - diesem Vertrag als Anhang beigefügt - in der jeweils gültigen Fassung erhoben:

- ~~Kosten des Betriebs und der Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage~~
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung (einschließlich Regenwasser/Oberflächenwasser)
- Grundgebühr für Wasserzähler
- ~~Kosten des Betriebs und der Unterhaltung des Aufzuges~~
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Schornsteinreinigung
- Reinigung des Gebäudes und der Nebenanlagen und Ungezieferbekämpfung
- Fensterreinigung
- Hauswart
- Versicherungsbeiträge
- ~~Beleuchtungskosten/Allgemeinstrom~~
- Klimaanlage
- Feuerlöscheinrichtungen
- Wartungskosten
- Müllschlucker/Müllbeseitigungsanlage
- Sonstige Betriebskosten (z. B.: Gemeinschaftsantennenanlage, Breitbandkabelanlage)
- Verwaltungskosten

~~Fensterreinigung (4x jährlich)~~

Der Umlagemaßstab bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen; soweit solche Bestimmungen nicht bestehen, nach billigem Ermessen des Vermieters. Es können verbrauchsbedingte Betriebskostenpositionen nach Personenzahl und verbrauchsunabhängige Betriebskostenpositionen nach der Wohn/Nutzfläche verteilt werden. Bei vorhandenen Zählereinrichtungen sind die Messergebnisse zugrunde zu legen.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der in § 9 getroffenen Vereinbarung verteilt.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt in einem angemessenen Zeitraum, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Mit der vorbehaltlosen Zahlung des Abrechnungsbetrages oder Entgegennahme der Erstattung gilt die Abrechnung als anerkannt.

Der Vermieter ist berechtigt, die oben ausgewiesenen Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, d. h. jeweils ein Zwölftel der abgerechneten Kosten der abgelaufenen Abrechnungsperiode als monatlichen Vorschuss für die Folgezeit zu erheben. Im Falle einer erheblichen Senkung oder Erhöhung der Betriebskosten sind die Vorschüsse vom Vermieter entsprechend der Kostenänderung neu zu bemessen.

Soweit infolge der Benutzungsart der Sache dem Vermieter besondere Kosten entstehen (z. B.: Zuschlag zur Feuerversicherung, zusätzliche Müllbehälter), werden diese Beträge in voller Höhe auf den Mieter umgelegt.

Der Vermieter kann die Umlegungsmaßstäbe in den Fällen, in denen bisher keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgte, nach billigem Ermessen ändern und durch Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn nach Abschluss des Mietvertrages Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung neu entstehen bzw. anfallen, diese anteilig auf den Mieter umzulegen.

Werden monatliche Pauschalbeträge auf Betriebskosten entrichtet, so ist der Vermieter zu deren Anpassung jederzeit berechtigt, wenn seit Vertragsabschluß Mehrbelastungen eingetreten sind.

§ 5 Zahlung der Miete

Der Gesamtbetrag der monatlichen Miete und Betriebskosten ist jeweils monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag für den laufenden Monat an den Vermieter kostenfrei in EURO zu zahlen.

Kaltmiete in Höhe von 878,67 Euro auf das Konto Nr. **997 8000 019**
Nebenkosten in Höhe von ~~111,00~~ 570,00 Euro auf das Konto Nr. **997 8010 619**
bei der Volksbank Paderborn-Höxter, BLZ 472 601 21.

~~Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Miete durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.~~

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung, sondern der Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages maßgebend. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls fristlos zu kündigen.

Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesszinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z. B. Miete, Aufwendungs-, Schadenersatz oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

§ 6 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten und rechtskräftig festgestellt sind.

Eine Aufrechnung gegen Betriebskosten oder eine Minderung der Betriebskosten durch den Mieter ist unzulässig.

§ 7 Beheizung und Warmwasserversorgung

Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April im üblichen Umfang in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter hierüber nach billigem Ermessen. Die Warmwasserversorgungsanlage ist ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen. Sämtliche nicht alljährliche anfallenden Kosten sind zeitanteilig vom Mieter zu tragen (z. B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).

Die Betriebskosten werden im Rahmen der jeweils geltenden Heizkostenverordnung nach der Wahl des Vermieters einerseits nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer und andererseits nach der beheizten Wohn- und Nutzfläche oder dem umbauten Raum verteilt. Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen für die Zukunft zu Beginn einer neuen Heizperiode einseitig zu ändern.

Machen die Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung. Beim Auszug des Mieters vor Ablauf der Heizperiode oder vor Abrechnung der Kosten für die verfllossene Heizperiode werden die angefallenen Heizkosten bei Wärmemessern oder Heizkostenverteilern von der Wärmemessdienstfirma auf Kosten des Mieters bestimmt und errechnet. Ist eine Zwischenablesung aus technischen oder anderen Gründen (z. B. wegen eines Defekts bei den Erfassungsgeräten) nicht möglich, sind die Vertragsparteien damit einverstanden, dass beim Auszug des Mieters die Abrechnung anhand der Gradtagzahlentabelle durch die Wärmedienstfirma erfolgt.

Soweit der Mieter die Heizung allein und eigenverantwortlich betreibt (z. B. Etagenheizung), obliegt ihm die Brennstoffbeschaffung und Kostentragung für den Betrieb der Anlage. Er ist verpflichtet, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln und sie während der Heizperiode in üblichem Umfang in Betrieb zu halten.

§ 8 Benutzung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Im Rahmen der vertragsmäßigen Benutzung der Mietsache hat der Mieter jede Rücksichtnahme zu üben.

Die Voraussetzungen für den Betrieb des Gewerbes in der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart hat der Mieter selbst auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für persönliche und betriebliche Voraussetzungen für die Erteilung und das Fortbestehen von Konzessionen, gewerbeaufsichtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen sowie die Erfüllung entsprechender Auflagen. Diese Regelung gilt entsprechend für bauliche Änderungen des Mieters.

Der Vermieter übernimmt für die Einhaltung dieser Voraussetzungen keine Haftung. Auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kann sich der Mieter im Falle der Nichterfüllung der vorgenannten Voraussetzungen nicht berufen. Der Vermieter hat lediglich öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen zu vertreten, die mit der Art, Lage oder Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.

Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 vorgesehenen Zwecken nicht ohne eine vorherige Zustimmung des Vermieters bzw. nicht ohne besondere Vereinbarung der Parteien benutzen.

Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was ihm nicht durch diesen Vertrag oder besondere Vereinbarungen vermietet worden ist.

Jede Änderung oder erhebliche Ausweitung der Art des Betriebes, des Geschäftszweiges oder eines vereinbarten Sortiments sowie Untervermietung und sonstige teilweise oder vollständige Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte sind ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Dies gilt ebenso für den Wechsel des Firmeninhabers oder der Rechtsform des Mieters, durch den die Rechte des Vermieters beeinträchtigt werden. Die Nichterteilung der Zustimmung des Vermieters berechtigt den Mieter nicht, das Mietverhältnis zu kündigen, es sei denn, die Verweigerung des Vermieters wäre willkürlich.

Der Mieter ist mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zu einer Untervermietung aller Mieträume bzw. einzelner Räume berechtigt.

Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten oder in dessen gewerblicher Betätigung ein wichtiger Grund vorliegt und dem Vermieter die Untervermietung deshalb nicht zugemutet werden kann.

Der Mieter verpflichtet sich, keine Untervermietung durchzuführen, die in irgendeiner Form geruchs- und lärmbelästigend ist bzw. dem Ansehen des Hauses in nicht mehr hinnehmbarer Weise widerspricht. Als solche vertragswidrige Nutzung sind namentlich Spielhallenbetriebe, Animierbetriebe und Imbisshallen zu nennen. Des Weiteren ist der Vermieter berechtigt, einer Untervermietung an ein anderes Institut des Kredit-, Bauspar- und Versicherungsgewerbes oder an eine Immobiliengesellschaft zu widersprechen.

Eine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt für den Einzelfall und kann von dem Vermieter jederzeit aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

Auf Verlangen ist der Mieter zur Abtretung seiner ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen verpflichtet. Der Mieter bleibt im Falle der Untervermietung jedoch im Obligo.

Der Mieter haftet, soweit er dies zu vertreten hat, für das Verhalten des Untermieters bzw. des Dritten, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

Der Mieter ist weder zu einer teilweisen noch vollständigen Einstellung des Geschäftsbetriebes berechtigt. Er hat während der gesamten Vertragsdauer den Geschäftsbetrieb, insbesondere Ladenlokale, ordnungsgemäß zu betreiben und Schaufenster und Auslagen dem Vertragszweck entsprechend ordnungsgemäß zu dekorieren bzw. dem Publikumsverkehr bereitzuhalten.

Ferner sind Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen.

Die ausgehändigten Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjekts berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens.

§ 9 Zustand der Mietsache, Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem vorhandenen Zustand als vertragsgemäß und bezugsfertig.

Der Mieter ist zur Instandhaltung der Mietsache einschließlich mitvermieteter Anlagen und Einrichtungen im nachstehenden Umfang verpflichtet:

Er hat die Mietsache ordnungsgemäß zu reinigen und in dem nach ihrer Ausstattung erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften. Bei vorhandenen isolierverglasten Fenstern ist er insbesondere zur Vermeidung von Kondenswasserschäden zu gegebenenfalls verstärktem Belüften und Beheizen verpflichtet.

Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner auch von Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zur Zeit 200,00 00 Euro (netto, ohne MWSt.) nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zur Zeit 400,00 00 Euro (netto, ohne MWSt.) beschränkt.

Der Mieter ist außerdem verpflichtet, Schönheitsreparaturen laufend auf eigene Kosten fachgerecht durchführen zu lassen, sobald der Grad der Abnutzung dies nach der Art des Gewerbebetriebs bzw. der vertraglichen Nutzung erfordert.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere sämtliche Innenanstriche, das Tapezieren, Kalken oder Anstreichen von Wänden und Decken, das Anstreichen bzw. Lackieren von Heizkörpern, Heizrohren, sonstigen Versorgungsleitungen, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen und außen. Der Mieter ist weiter verpflichtet, die vorhandenen Fußbodenbeläge einschließlich Leisten bei Bedarf fachgerecht zu behandeln, insbesondere Parkett- und andere Holzfußböden abzuschleifen und zu versiegeln.

Der Mieter ist zur unverzüglichen Anzeige aller Schäden an der Mietsache verpflichtet, sobald er sie bemerkt. Ebenso hat er sonstige, von ihm an anderen Grundstücks- und Gebäudeteilen bemerkte Schäden unverzüglich anzuzeigen.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 10 Haftung des Vermieters

Schadenersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Auch im übrigen haftet der Vermieter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, einschließlich des Verhaltens seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen.

§ 11 Bauliche Änderungen und andere Maßnahmen

1. Maßnahmen des Vermieters

- a) Der Vermieter darf bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Mieträume, des Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- b) Das gleiche Recht hat der Vermieter für alle vorteilhaften oder zweckmäßigen oder von ihm nicht zu vertretenden Maßnahmen, insbesondere für alle Modernisierungsmaßnahmen, z. B. Wärme- und Schallschutzmaßnahmen, Verbesserung von Installationen.

Diese Regelung gilt sinngemäß für Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse solcher Einrichtungen sowie Anschlüsse an das Breitbandkabelnetz der Telekom.

- c) Maßnahmen nach den Buchstaben a) und b) hat der Mieter zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
- d) Ersatzansprüche des Mieters sind wegen zu duldender Maßnahmen ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- e) Für die Mieterhöhung wegen Aufwendungen des Vermieters für Maßnahmen nach Buchstabe b) gilt die Vereinbarung unter § 559 BGB.

2. Maßnahmen des Mieters

Der Mieter ist zu baulichen Veränderungen und zur Schaffung neuer Einrichtungen nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt.

Ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen des Vermieters von dem Mieter auf dessen eigene Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Nach verbaler Mahnung unter angemessener Fristsetzung ist der Vermieter insoweit zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt.

Das Recht des Vermieters, die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters zu verlangen, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass er einer baulichen Änderung des Mieters zugestimmt hat.

Der Mieter haftet für alle im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehenden Schäden.

§ 12 Haftung des Mieters

Der Mieter haftet dem Vermieter wegen Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude/der Wirtschaftseinheit gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, zu seinem Haushalt gehörende Personen, Arbeiter, Angestellte, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker und ähnliche Personen verursacht worden sind, soweit er dies zu vertreten hat.

Leistet der Mieter dem Vermieter Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Vermieter hat die objektive Pflichtverletzung zu beweisen. Der Mieter hat die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Der Mieter haftet nicht für Zufall oder höhere Gewalt.

Vor der Aufstellung von schweren Gegenständen, Maschinen, Einrichtungen und anderen Anlagen in den Mieträumen hat der Mieter sich zu vergewissern, dass die zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Eine hierzu im Einzelfall erforderliche statische Berechnung hat er auf eigene Kosten erstellen zu lassen und dem Vermieter auf Verlangen vorzulegen.

Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter oder Dritten infolge Nichteinhaltung dieser Regelung entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und an dem sonstigen Grundstück, die durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht werden.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume, mitvermietete Einrichtungen und Flächen, Zugänge, und die vor den Mieträumen liegenden Verkehrsflächen stets verkehrssicher zu halten. Durch den Betrieb des Mieters auftretende Verschmutzungen hat er unverzüglich zu beseitigen.

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Schnee von den vor den Mieträumen liegenden Verkehrsflächen (Bürgersteig, Fußgängerzone) zu räumen und bei Glatteis abstumpfende Mittel zu streuen.

Der Mieter ist außerdem zur Beseitigung von Schnee und Glatteis von den evtl. mitvermieteten Grundstücksflächen, Kundenparkplätzen, Garageneinfahrten und Zugängen verpflichtet.

Im Rahmen seiner gesetzlichen und vertraglichen Verkehrssicherungspflicht stellt der Mieter den Vermieter von jeder Haftung frei, soweit den Vermieter nicht im Einzelfall vorsätzliches oder grob fahrlässiges Mitverschulden trifft.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss ausreichender Versicherungen (z. B. Feuer-, Wasser-, Glas-, Inventarversicherung, Haftpflichtversicherung) für von ihm eingebrachten Anlagen/Einrichtungen sowie einer Betriebshaftpflichtversicherung.

Auf Verlangen des Vermieters hat er Abschluss und Fortbestehen der Versicherungen nachzuweisen.

§ 13

Werbeanlagen, Konkurrenzschutz

Der Mieter ist zur Anbringung eines Firmenschildes in einer der Umgebung und dem Stile des Mietobjektes bzw. Grundstücks entsprechenden Größe und Gestaltung an hierzu geeigneter Stelle berechtigt.

Die ordnungsgemäße Anbringung und Unterhaltung einschließlich gesetzlicher und behördlicher Bestimmungen obliegt dem Mieter. Die vorstehenden Regelungen gelten sinngemäß für sonstige Vorrichtungen zu Verkaufs- und Werbezwecken, die nur nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter zulässig sind. Von dem Vermieter gestellte Sammelschildanlagen hat der Mieter bei anteiliger Kostenübernahme mitzubedenken.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch die betreffenden Gegenstände und deren Anbringung entstehen. Bei Herausgabe der Mietsache ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

Konkurrenzschutz wird dem Mieter für den in § 1 vereinbarten Geschäftsbetrieb einschließlich des derzeit geführten Hauptsortiments gegenüber anderen gewerblichen Mietern des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit gewährt.

§ 14

Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und weder verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von einer etwaigen Pfändung bei Einzug oder nachträglich eingebrachter Sachen unverzüglich zu unterrichten.

Wissentlich unrichtige Erklärungen und unterlassene Unterrichtung über nachträgliche Beschränkungen berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrages.

§ 15

Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter und sein Beauftragter können nach vorheriger Anmeldung während der Geschäftszeit die Mieträume zur Überprüfung ihres Zustandes betreten. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch während einer längeren Abwesenheit (z. B. Betriebsferien) zur Ausübung der vorstehenden Vermieterrechte betreten werden können. Hierzu müssen die Schlüssel bei einer leicht erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters hinterlegt werden.

Wenn die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen, so ist er bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mietsache ist bei Beendigung der Mietzeit in vertragsmäßigem Zustand, geräumt und vollständig gereinigt mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

Der Mieter hat gemäß § 11 fällige Schönheitsreparaturen auszuführen.

Soweit Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt nicht fällig sind, ist der Mieter verpflichtet, sich entsprechend seiner Nutzungsdauer mit Rücksicht auf nachweislich während der Mietzeit ausgeführte Schönheitsreparaturen (zeitanteilig) an den erforderlichen Renovierungskosten zu beteiligen.

Den Umfang der erforderlichen Arbeiten bzw. Kosten lässt der Vermieter durch Kostenvoranschlag einer Fachfirma ermitteln. Kommt eine Einigung über den Umfang der von dem Mieter geschuldeten Arbeiten oder Kosten nicht zustande, dann setzt ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender Sachverständiger diese auf Antrag einer Seite mit verbindlicher Wirkung fest. Die Kosten des Sachverständigen sind entsprechend dem Ergebnis seiner Entscheidung von den Parteien verhältnismäßig zu tragen.

Der Vermieter kann die Entfernung der von dem Mieter eingebrachten Einrichtungen, Anlagen und baulichen Veränderungen unter Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten verlangen. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Mieter auf eigene Kosten eingebrachte Einrichtungen und Anlagen zurücklässt bzw. an den Vermieter übergibt, soweit der Vermieter hierfür eine angemessene Entschädigung zahlt. Hat der Mieter bauliche Veränderungen durchgeführt, besteht keine Verpflichtung des Vermieters auf Kostenersatz.

Verspätete Rückgabe der Mietsache verpflichtet den Mieter für die Dauer der Vorenthaltung zur Entschädigung nach Wahl des Vermieters in Höhe der vereinbarten oder der für vergleichbare Räume ortsüblich erzielbaren Miete. Bei Rückgabe der Mietsache zur Unzeit ist die Entschädigung jedenfalls für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere im Falle der Durchführung von durch den Mieter verweigerten Schönheitsreparaturen und anderen von ihm zu vertretenden Instandsetzungsarbeiten.

Im Falle einer von dem Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet er für den Ausfall der Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, welche dem Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Mietzeit entstehen.

§ 17 Personenmehrheit

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Für die Rechtswirksamkeit einer Willenserklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters. Willenserklärungen eines der Mieter gelten auch für und gegen die anderen Mieter. Vorstehende Bestimmungen gelten auch für Vertragsabänderungen und Entgegennahme von Kündigungen.

Eine vorzeitige Entlassung eines Mieters bedarf der schriftlichen vorherigen Zustimmung des Vermieters im Einzelfall.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

§ 19 Hausordnung

Bestandteil dieses Mietvertrages ist die auf der Seite 10 abgedruckte Hausordnung. Der Mieter verpflichtet sich, dass er, seine Betriebs-, Familien und Haushaltsangehörigen, Untermieter und Besucher die Bestimmungen der Hausordnung einhalten. Bei Vorliegen berechtigter Interessen ist der Vermieter zur Änderung der Hausordnung berechtigt.

§ 20
Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Durch die etwaige, auch im Wege der Vertragsauslegung durch Umdeutung oder Zurückführung auf einen wirksamen Kern nicht zu heilende Ungültigkeit einer Bestimmung, eines Teils einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Mietvertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Beide Vertragsparteien haben eine Ausfertigung erhalten.

Paderborn, den 22.05.06

Unterschrift des (der) Vermieter(s):  Volksbank Paderborn-Höxter eG

Bad Driburg, den 09/06/06

Unterschrift des (der) Mieter(s): 



Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen der **Volksbank Paderborn-Höxter eG**
Schildern 2-6, 33098 Paderborn

vertreten durch **Hochstift Immobilienverwaltungs GmbH**
Schildern 6, 33098 Paderborn als Vermieter

und **Stadt Bad Driburg, Der Bürgermeister**
Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg

vertreten durch **Amt für Hochbau- u. Gebäudewirtschaft** als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Die auf dem Grundstück **Lange Straße 113, 33014 Bad Driburg**
gelegenen nachstehenden Räume und Flächen **im 1. Obergeschoß**
sowie Keller und Toilette
werden vermietet zum Betrieb einer/eines **Stadtbücherei**

Die Lage im Gebäude **Lange Straße 113, 33014 Bad Driburg** ist zwischen den Mietparteien unstreitig. Die Größe des Mietobjektes wird mit ca. **225,30 m²** Nutzfläche vereinbart.

Der Zustand des Mietgegenstandes ist dem Mieter bekannt. Er übernimmt die Mietfläche wie sie steht und liegt.

§ 2 Mietzeit und Vertragskündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 15.06.2006 und endet am 31.12.2011.

Der Mieter kann jedoch zweimal die Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht zu den bestehenden Mietvertragsbedingungen bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Eine weitere Ausübung ist ausgeschlossen.

Bei einer evtl. Fortsetzung des Mietverhältnisses ab 01.01.2012 werden die Vertragspartner den Mietpreis neu verhandeln.

Die Kündigung, der Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses und die Geltendmachung der vereinbarten Verlängerungsoption muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den Zugang bei dem anderen Teil an.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,

a) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist,

oder

in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht;