

Von Hans-Christian Ströbele moderierter Geschäftsraummietvertrag

zwischen den Eigentümern Charles Skinner und David Evans

und den Betreibern der Bäckerei Filou

Zwischen

den Eigentümern der ..., David Evans und Charles Skinner

(im Folgenden Vermieter)

und

...

(im Folgenden Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Haus ... folgende Räume:

a. ...

b. ...

c. ...

2. Die vermietete Gewerbefläche ohne Nebenräume hat eine Fläche von ca. ... m². Die Größenangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

3. Mieter und Vermieter haben das Mietobjekt nochmals gemeinsam eingehend besichtigt. Dabei sind keine Mängel aufgefallen. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand der Mietsache und wird Bestandteil des Vertrages. Sobald versteckte Mängel ersichtlich werden, die bei Übernahme nicht erkennbar waren, wird der Vermieter sie beseitigen.

4. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, sobald sie bemerkt werden.

5. Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Die gastronomisch genutzte Außenbestuhlung vor dem Haus ist dem Vermieter bekannt und er erhebt keine Einwendungen gegen diese Nutzung im Außenbereich.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie im Übergabeprotokoll festgehalten vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/gebrauchsfähigen Zustand zu verlassen.

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am ... und dauert zunächst ohne Mietsteigerung 3 Jahre. Das Mietverhältnis verlängert sich danach automatisch um jeweils 5 Jahre. Bei diesen Verlängerungen sind Mietsteigerungen entsprechend § 7 möglich. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur entsprechend §5 Abs. 1 außerordentlich kündigen.

Der Mieter kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim Vermieter eingegangen ist.

Für den Fall eines Verkaufs des obigen Grundstückes verpflichten sich die Eigentümer den Mietern einen neuen Standardmietvertrag zu den gleichen Konditionen wie vor dem vorliegenden Vertrag mit mindestens 10 Jahren Laufzeit anzubieten.

Wenn der Eigentumswechsel aus welchen Gründen auch immer nicht stattfindet oder die wirtschaftlichen Eigentümer letztlich die gleichen bleiben, bleibt oder tritt der jetzt vorliegende Vertrag wieder in Kraft.

§ 5 Außerordentliche Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn der Mieter

a) mit den Zahlungsverpflichtungen länger als zwei Monate in Verzug gerät und zwei Mal in Folge abgemahnt wurde. Die erste Mahnung nach jedem Säumnisfall erfolgt nicht durch einen Anwalt, sondern durch Notifikation per Brief. Der Abstand zwischen zwei Mahnungen beträgt zwei Wochen. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Nebenkostenvorauszahlung) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam. Die Zahlung der Mietschuld heilt die Pflichtverletzung.

b) seine sonstigen vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang zweier Mahnungen (siehe § 5 Abs. 1a) erfüllt.

c) unhaltbare Zustände in den Geschäftsräumen duldet und diese nicht beseitigt, wie beispielsweise eine Rattenplage oder extreme hygienische Probleme.

Berechtigte Kündigungsgründe müssen nachgewiesen werden. Können die Gründe nicht nachgewiesen werden, wird die Kündigung rückgängig gemacht.

2. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter

a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten erheblich beschränkt.

§ 6 Mietzins

1. Die monatliche Grundmiete beträgt ... Euro. Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der-Bank zu zahlen.

2. Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:

a. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von ... Euro.

Die anrechenbaren Nebenkosten sind in der Anlage aufgelistet.

b. Vorauszahlung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von ... Euro.

§ 7

1. Nach drei Jahren ohne Mieterhöhung kann die Miete jährlich um 1,5 % angehoben werden.

2. Nach der dreijährigen Phase ohne Mieterhöhung: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex gegenüber dem im jeweiligen Vorjahr geltenden Preisindex um mehr als 1,5%, ist eine Änderung der Höhe der Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis zur jährlichen Indexänderung möglich und beträgt jedoch höchstens insgesamt 10 % in fünf Jahren. Dies gilt nicht zusätzlich zu den 1,5% Mieterhöhungsmöglichkeit in § 7 Abs. 1.

Wenn eine Seite unterlässt, entsprechend § 7 Abs. 1 und Abs. 2 die Grundmiete anzupassen, kann die andere Seite daraus für das Vertragsverhältnis ansonsten nichts herleiten. Es können dann jeweils Nachzahlungen auch noch über einen Zeitraum von drei Jahren verlangt werden, zahlbar über die nächsten drei Jahre.

§ 8 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kautions kann in sechs Raten entrichtet werden. Die Kautions ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

2. Etwaige Werterhöhungen der Mieträume durch den Mieter werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.

3. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, sind Sache des Vermieters und darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen dann keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

4. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz / Mietminderung.

§ 10 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

1. Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.

2. Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen mit einem Vertrag mit 10 Jahren Restlaufzeit eintritt, sofern die Bonität des Nachmieters nicht schlechter ist, als die Bonität des Mieters, und gegen dessen Person keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für 10 Jahre abzuschließen.

§ 11 Außenreklame

1. Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die gesetzlichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

Die Mieter erklären sich mit Abschluss dieses Mietvertrages einverstanden, die Fassade und Außenreklame in Zusammenarbeit mit den Eigentümern mit angemessenem Kostenaufwand einmalig neu zu gestalten. Maßnahmen finden im gegenseitigen Einvernehmen statt.

2. Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 12 Besichtigungs- und Betretensrecht

1. Der Vermieter und die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten und besichtigen.

2. Die Rechtzeitigkeit ist in der Regel gewahrt, wenn die Ankündigung 5 Werktage vorher erfolgt.

3. In Fällen dringender Gefahr können der Vermieter und die von ihm Beauftragten die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 13 Sachen des Mieters

Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

§ 14 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Berlin

§ 15 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

2. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht. Anstelle der unwirksamen Regelung verpflichten sich die Vertragsparteien eine Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlich zwischen den beiden Parteien vereinbarten Zweck der unwirksamen Regelung in rechtlich zulässiger Weise so nahe kommt wie möglich. Gleiches gilt im Fall einer Lücke.

..... ,

(Ort)

(Datum)

.....

.....

Mieter

Vermieter