

MIETVERTRAG

Die Firma **ANTAN RECONA GmbH & Co 7. Vermögensverwaltungs KG**,
vertreten durch die ANTAN RECONA Verwaltungsgesellschaft mbH, diese
wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Nestler,
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

- nachstehend Vermieterin genannt -

und **Stadt Karben**
vertreten durch den Bürgermeister Herr Guido Rahn
Rathausplatz 1
61184 Karben

- nachstehend Mieter genannt -

schließen hiermit nachfolgenden Mietvertrag:

1. Vorbemerkung zum Vertragsgegenstand

Die Vermieterin plant in **61184 Karben, Brunnenstraße/Bahnhofstraße** auf dem in der Anlage 2 farbig ROT umrandeten Areal die Errichtung eines Gewerbe- / Einzelhandels- / Dienstleistungs- und Wohnzentrums (nachstehend EKZ genannt) mit Nutzflächen von ca. 11.700 qm.

Von den zuständigen Behörden ist die baurechtliche Genehmigung erteilt worden. Die funktionale Planung des EKZ ergibt sich aus den beigefügten Grundsatzplänen (Anlage 2).

1.1 Mietflächen

- 1.1.1 Die Vermieterin vermietet an den Mieter im vorgenannten Projekt unter dem Vorbehalt des rechtswirksamen Grundstückserwerbes und der Erteilung der Baugenehmigung die in den als Anlage 3 beigehefteten Grundsatzplan farbig BLAU umrandete Mietfläche im **1. Obergeschoss, Gebäudeteil A** von ca. **541,7 m²** (nachstehend Mietobjekt genannt). Des weiteren werden von dem Mieter ca. 10 qm Lagerfläche im Untergeschoß angemietet.

Auf dieser(n)Fläche(n) wird eine Bibliothek eingerichtet.

Der Mieter wird dort ein für den Betrieb typisches Sortiment bzw. branchentypische Dienstleistungen dauerhaft und in einem dem Niveau des Gesamtprojektes angemessenem Standard anbieten.

Zur Berechnung des Mietzinses werden die Hauptmietfläche (ca. 429 m²) mit dem Faktor 1,0; die Terrasse (ca. 59,4 m²) mit dem Faktor 0,5 und die öffentlich zugängliche Toilettenanlage (ca. 26,02 m²) mit dem Faktor 0,0 in Ansatz gebracht. Dies ergibt eine mietzinsrelevante Fläche von ca. 459 m². Die Lagermietfläche ist gesondert ausgewiesen.

- 1.1.2 Die vorgenannten Mietflächen sind auf Grundlage der DIN 277 als Brutto-Grundrißfläche bestimmt, wobei abweichend von der DIN 277 alle Innenwände übermessen werden. Die Flächenangabe ist vor Errichtung des Objektes naturgemäß ungenau und kann deshalb von der

tatsächlichen Fläche abweichen. Die tatsächliche Fläche wird jedoch um nicht mehr als +/- 2% abweichen. Nach Fertigstellung der Mietflächen wird das Aufmaß von der Vermieterin veranlaßt und durch einen beauftragten Architekten / Ingenieur erstellt. Dieses Aufmaß gilt solange, bis eine ggfs. abweichende Fläche endgültig festgestellt ist.

- 1.1.3 Die außerhalb der an den Mieter (gemäß Ziffer 1.1.1) vermieteten Flächen liegenden Bereiche (allgemeine Verkehrsflächen etc.) sind nicht mitvermietet. Eine etwaige Sondernutzung dieser Flächen durch den Mieter bedarf einer vertraglichen Sonderregelung.
- 1.1.4 Da zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die Planung/Vermietung des EKZ noch nicht abgeschlossen ist, können sich aus sachlichen Gründen hinsichtlich Lage und Fläche des Mietobjektes sowie der Belegung der Ladengeschäfte noch notwendige Änderungen ergeben. Diese berühren die Wirksamkeit des Mietvertrages grundsätzlich nicht, es sei denn, die Änderungen sind für den Mieter unzumutbar. Der Vertrag erstreckt sich dann auf die tatsächlich zur Verfügung gestellte Fläche.
- 1.1.5 Stellt sich nach Fertigstellung des Mietobjektes heraus, daß die aufgemessene Mietfläche von der Flächenangabe nach Ziffer 1.1.1 abweicht, oder ändert sich die Mietfläche in für die Mieterin zumutbarer Weise, so ändert sich der Mietpreis gemäß Ziffer 2 nur, soweit die nach Fertigstellung festgestellte Fläche von der in Ziffer 1.1.1 genannten Mietfläche um mehr als 2% abweicht. Dieser ist dann nach Maßgabe des in Ziffer 2 festgelegten Quadratmetermietpreises neu zu bestimmen.

1.2 Sortiment

- 1.2.1 Der Mieter ist berechtigt, das unter Ziffer 1.1.1 dieses Vertrages genannte typische Sortiment zu führen bzw. die branchentypische Dienstleistungen zu erbringen. Die Aufnahme anderer Sortimente oder Dienstleistungen bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin, insbesondere für solche, die bereits von einem anderen im Gesamtobjekt ansässigen Geschäft und/oder Dienstleister geführt oder angeboten werden.
- 1.2.2 Der Vermieter verpflichtet sich, während der Laufzeit dieses Vertrages keine Vermietung an eine andere öffentliche Bibliothek in diesem Objekt vorzunehmen.

1.3 Mietobjekt

- 1.3.1 Die Errichtung des vorgenannten Mietobjektes erfolgt aufgrund nachstehend aufgeführter Unterlagen, die diesem Vertrag beigelegt und jeweils Vertragsbestandteil sind:

Anlage 2: Lageplan des Gesamtobjektes/Übersichtsplanung EKZ

Anlage 3: Mietflächengrundriss

Anlage 4: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Etwaige Fortschreibungen der Pläne und Baubeschreibung sind zugelassen und verbindlich, sofern sie das Mietobjekt nicht wesentlich verändern oder von beiden Vertragsparteien anerkannt sind.

2. Mietzins

2.1 Die Miete für das in Ziffer 1. beschriebene Mietobjekt beträgt

€ 11,20 je m² und Monat; bei 459 m² somit € 5.140,80 pro Monat,

und für die Lagerfläche im Untergeschoß:

€ 7,00 je m² und Monat; bei 10 m² somit € 70,00 pro Monat.

insgesamt monatlich € 5.210,80

(in Worten: Euro fünftausendzweihundertundzehn, 80/100)

2.2 Die Miete ist zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung nach Ziffer 4 im Voraus bis zum 3. Kalendarstag kostenfrei im Lastschriftverfahren oder per Dauerauftrag auf ein von der Vermieterin zu benennendes Konto zu zahlen.

2.3 Der Mieter kann gegenüber Miet- und Nebenkostenforderungen sowie sonstigen Ansprüchen der Vermieterin nur mit unbestrittenen, von der Vermieterin schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte kann der Mieter nur ausüben, soweit sie auf diesem Mietverhältnis beruhen.

2.4 Für die ersten 4 Monate nach erfolgter Übergabe ist vom Mieter keine Miete zu zahlen. Die unter Punkt 4 dieses Vertrages vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung ist jedoch wie vereinbart zu leisten. Ab dem 5. Mietmonat ist die vereinbarte Miete sowie die Nebenkostenvorauszahlung vom Mieter wie vereinbart zu leisten.

3.. Wertsicherungsklausel

3.1 Die Miete ist wertgesichert vereinbart. Steigt oder fällt der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2015=100) gegenüber dem Indexstand 36 Monate bei Übergabe um mehr als 10 Prozent, so erhöht oder vermindert sich der monatlich zu zahlende Mietzins automatisch und unabhängig von der jeweiligen Rechnungsstellung vom 1. des folgenden Monats an um 70 % der Indexveränderung. Gleiches gilt, wenn sich der genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei der jeweils letzten Anpassung des Mietzinses abermals um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert hat.

4. Nebenkosten

4.1 Sämtliche Nebenkosten des EKZ werden - soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können - in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur Bruttomietfläche insgesamt getragen.

Neben den Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – BetrKV betreffen diese insbesondere auch:

- a) Betriebs-, Wartungs-, Reinigungs-, Pflege- und Instandhaltungskosten einschließlich Prüfungen etc. Kundendienst, Reparaturen und Erneuerungen sowie wiederkehrende TÜV-Prüfungen für alle allgemeinen Einrichtungen, insbesondere für alle technischen Einrichtungen (z.B. und soweit vorhanden: Heizung, Aufzügen, Blumen und Pflanzen, Dachrinnenreinigung, Gemeinschaftsantenne, etc.) einschließlich Verkehrsflächen, Außenanlagen, Garagen und Parkplätzen
- b) Wasser- und Kanalgebühren, Be-/Entlüftungskosten, ferner die Müllabfuhr und Kaminfegergebühren bzw. die Kosten für die Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) und sonstiger öffentlicher Abgaben und Lasten
- c) Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und / oder üblichen Versicherungen (extended coverage) sowie evtl. neu eingeführte öffentliche Abgaben / Lasten

- 4.2 Die Vermieterin ist berechtigt, zur Abdeckung der gemäß Ziffer 4.1 entstehenden Kosten neben dem vereinbarten Mietzins monatliche Vorauszahlungen von zur Zeit **€ 2,50** pro m² Mietfläche zu erheben, jeweils wie der monatliche Mietzins fällig und zusammen mit ihm zu bezahlen. Übt die Vermieterin die Option nach dem Umsatzsteuergesetz nicht aus, so sind dann die in den Nebenkosten enthaltenen Umsatzsteuern ebenfalls Betriebskosten und daher nicht gesondert auszuweisen und von der Mieterin als Teil der Nebenkosten zu tragen.
- 4.3 Über die Nebenkosten rechnet die Vermieterin jährlich ab. Die wechselseitig sich ergebenden Salden sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungslegung auszugleichen.
- 4.4 Die Vermieterin hat das Recht, die Höhe der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung jederzeit den tatsächlichen anfallenden Kosten anzupassen.
- 4.5 Die Vermieterin ist verpflichtet, dem Mieter auf Verlangen nach Vorlage der Abrechnung am Mietobjekt Einsicht in die Nebenkostenabrechnung zu gewähren. Danach können die Unterlagen nur in der Verwaltungszentrale der Vermieterin eingesehen werden.

5. Mietzeit

- 5.1 Die Mietzahlungspflicht beginnt mit Übergabe an den Mieter.
- 5.2 Das Mietverhältnis beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages, wird auf die Dauer von **12 Jahren** (gerechnet von der Übergabe) fest abgeschlossen und endet mit dem 31.12. desjenigen Kalenderjahres, in dem die Festmietzeit abläuft.
- 5.3 Die Vermieterin leistet keine Gewähr für den Erfolg des Gesamtobjektes und dafür, daß die Nachbarmietobjekte während der Dauer dieses Mietvertrages in derselben Weise und derselben Branche vermietet sind und genutzt werden wie bei Abschluß dieses Vertrages vorgesehen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß nicht alle Verträge der im EKZ vertretenen Firmen die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann Der Mieter keine Rechte herleiten.
- 5.4 Der Mieter erhält ein Optionsrecht auf die Verlängerung des Mietvertrages von **6 x 3 Jahre**. Will er von diesem Optionsrecht Gebrauch machen, muss dies der Vermieterin 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit bzw. Optionszeit per Einschreiben/Rückschein angezeigt werden.
- 5.5 Bei Ablauf der Festmietzeit bzw. Optionszeit gilt das Mietverhältnis nicht entsprechend § 568 BGB als auf unbestimmte Zeit verlängert, auch wenn die Mieterin den Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt. Das Mietverhältnis endet in jedem Fall, es sei denn, es würde durch ausdrückliche schriftliche Vereinbarung für bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert.

6. entfallen

7. Übergabe/Räumung/Rücktritt

- 7.1 Die Übergabe des Mietobjektes gemäß Ziffer 1 dieses Mietvertrages ist für die **1. Quartal 2019** vorgesehen und erfolgt förmlich.
- 7.2 Die Vermieterin gibt dem Mieter den Termin der Übergabe etwa 3 Monate vorher annähernd und möglichst 6 Wochen vorher genau bekannt. Der Mieter ist berechtigt, spätestens ab Übergabe mit den technischen Einrichtungen, dem Einbau der Einrichtung und den damit zusammenhängenden Arbeiten zu beginnen (oder nach vorheriger Abstimmung mit der Vermieterin auch früher, wobei der reibungslose Baufortschritt bzw. Bauablauf nicht gestört oder beeinträchtigt werden darf).

- 7.3 Verzögert sich die Fertigstellung des Mietobjektes dadurch, daß der Mieter noch Änderungen in der Gestaltung und/oder Ausstattung der Mieträume wünscht, so hat dies keinen Einfluß auf die Festsetzung des Übergabetermines durch die Vermieterin und auf den vertraglichen Beginn der Mietzahlung.
- 7.4 Bei Übergabe des Mietobjektes festgestellte Mängel, die den Mietgebrauch beeinträchtigen, werden durch die Vermieterin oder von ihr beauftragte Dritte behoben. Die Übergabe wird durch Protokoll bestätigt. Unwesentliche Mängel oder solche, welche die Funktion und den Betrieb der Mietsache nicht unzumutbar beeinträchtigen, behindern nicht die Übergabe. Festgestellte Mängel werden in einer im Übergabeprotokoll zu vereinbarenden Frist beseitigt.
- 7.5 Die Vermieterin ist verpflichtet, dem Mieter unverzüglich eine Ausfertigung des Übergabeprotokolls zu übersenden.
- 7.6 Wird die Übernahme des Mietobjektes von dem Mieter trotz Mahnung und Fristsetzung unberechtigt abgelehnt, so ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und die daraus entstehenden Schäden gegenüber dem Mieter geltend zu machen.
- 7.7 Der Mieter kann die Übernahme der Mieträume und Aufnahme des vereinbarten Geschäftsbetriebes nur wegen wesentlicher Mängel verweigern, die die Übernahme der Mietsache und Aufnahme des Geschäftsbetriebes unmöglich oder unzumutbar machen.
- 7.8 Bei Räumung ist der Mieter verpflichtet, das Objekt in dem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, wie es übernommen wurde. Bei der Rückgabe trotzdem festgestellte Mängel kann die Vermieterin nach Mahnung und Fristsetzung zu Lasten des Mieters beseitigen.
- 7.9 Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist es dem Mieter untersagt, innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes auf eine etwa bevorstehende Beendigung des Mietvertrages hinzuweisen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- 7.10 Sollte das Mietobjekt nicht erstellt werden und es der Vermieterin deshalb unmöglich sein, den vertraglichen Mietgebrauch an dem Mietobjekt zu gewähren, haftet die Vermieterin dem Mieter nur für Schäden, welche auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Vertragsverletzung beruhen.

8. Einbauten

- 8.1 Der Mieter ist nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, Einbauten in eigenem Namen und auf seine Kosten vorzunehmen. Hierbei hat er die einschlägigen baurechtlichen und technischen Vorschriften zu beachten, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen einzuholen und ergehende Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 8.2 Vorgenommene Einbauten und Werbeeinrichtungen sind bei Auszug des Mieters der Vermieterin auf deren Verlangen gegen angemessene Entschädigung zu überlassen. Sofern die Vermieterin die Überlassung nicht verlangt und auch nicht zur entschädigungslosen Übernahme bereit ist, hat der Mieter die Einbauten und Einrichtungen so rechtzeitig zu beseitigen und den früheren Zustand so rechtzeitig wieder herzustellen, daß der Räumungstermin dadurch nicht verändert wird.

9. entfallen

10. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

10.1 Die Vermieterin kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch außerordentliche Kündigung fristlos beenden. Dies u. a. bei:

- Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens, oder Ablehnung der Eröffnung mangels Masse
- nicht vertragsgemäßer Nutzung gemäß Ziffer 1.1.1 des Mietvertrages, insbesondere bei wesentlicher Einschränkung, Unterbrechung oder Aufgabe der vertraglich vorgesehenen Nutzung des Mietobjektes, trotz Abmahnung des Mieters
- Vorliegen der Gründe von § 543 BGB

10.2 Bei einer von dem Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall der Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Mietverhältnisses sowie für alle anderen und weiteren Schäden, die die Vermieterin durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet.

11. Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag ist der Ort des Mietobjektes, es sei denn, daß im Einzelfall ein besonderer, davon abweichender Gerichtsstand gesetzlich zwingend notwendig ist.

12. Schriftform

Jede Vertragsänderung, -ergänzung oder -aufhebung bedarf der Schriftform. Sonstige mündliche Nebenabreden bestehen nicht

Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 566, Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen der Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluß von Nachtrags- (Änderungs- und Ergänzungs-)verträgen, Genüge zu tun und bis zu diesem Zeitpunkt nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen.

13. Salvatorische Klausel

Sollte/n eine oder mehrere Bestimmung/en des Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Gegebenenfalls ist / sind die unwirksamen Bestimmung/en durch neue zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Bestimmung oder Bestimmungen am nächsten kommt / kommen.

14. Allgemeine Mietbedingungen

Im übrigen bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien nach den diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Allgemeinen Mietbedingungen.

15. Besondere Vereinbarungen

keine

16. Anlagen zum Vertrag

1. Allgemeine Mietbedingungen
2. Lageplan des Gesamtobjektes/Übersichtsplanung EKZ
3. Mietflächengrundriss
4. Bau-und Ausstattungsbeschreibung
5. Betriebskostenverordnung (-Betr.KV)

....., den

....., den

- Vermieterin -

- Mieter -

Anlage 1:**ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN****1.1 PKW-Abstellplätze**

Die öffentlich PKW-Abstellplatzverpflichtung für das Mietobjekt gemäß behördlichen Vorschriften wird von der Vermieterin erfüllt. Dem Mieter ist bekannt, daß die zum EKZ gehörenden PKW-Parkflächen den Kunden zur Verfügung stehen. Fahrzeuge der Mieterin, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und sonstiger ihr zuzurechnenden Personen, die nicht zum Zwecke des Kaufs/Besuchs das Mietobjekt aufsuchen, dürfen nur nach besonderer (auch entgeltlicher) schriftlicher Vereinbarung die Parkfläche benutzen.

Zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Benutzung (Abwehr von Fremdparkern) kann erforderlichenfalls eine Bewirtschaftung der Stellplätze vorgenommen werden. Für diesen Fall erhalten die Besucher der Bibliothek für 2 Stunden kostenfreies Parken in der Tiefgarage des EKZ.

1.2 Sonderwünsche

Soweit der Mieter hinsichtlich der Ausstattung und Einteilung des Mietobjektes über den derzeitigen Zustand bzw. die Baubeschreibung (Anlage 4) hinausgehende Sonderwünsche hat, müssen diese der Vermieterin rechtzeitig und schriftlich mitgeteilt werden und die Zustimmung der Vermieterin hierzu eingeholt werden. In jedem Fall trägt dadurch entstehende Kosten der Mieter. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, Sonderwünsche auszuführen, insbesondere wenn dadurch der Bauablauf verzögert werden kann.

1.3. Technische Ausstattung

- 1.3.1 Der Mieter verpflichtet sich, kurzfristig nach Aufforderung durch die Vermieterin (d. h. max. innerhalb von 15 Arbeitstagen), notwendige Angaben/Stellungnahmen über die Lage von Elektroanschlüssen, sonstiger Installationen, Luftaustritten, Heizung und die Anordnung der Heizkörper beizubringen, soweit dies als Ergänzung zur Baubeschreibung notwendig ist. Anderenfalls entscheidet die Vermieterin nach bestem Wissen und Gewissen im vermutlichen Interesse des Mieters.
- 1.3.2 Der Umfang der Bereitstellung von Anschlüssen für Wärme, Energie und Wasser ergibt sich aus der Baubeschreibung. Nachträglich gewünschte oder zwingend notwendige Änderungen der Versorgung gehen zu Lasten des Mieters.
- 1.3.3 Änderungen und Abweichungen von den Planunterlagen und Beschreibungen sind der Vermieterin zur Erfüllung behördlicher Auflagen gestattet, solange diese die angestrebte Funktion und Qualität nicht beeinträchtigen und für den Mieter zumutbar sind. Dies gilt auch für Änderungen, welche zur Sicherstellung eines zügigen Bauablaufs notwendig werden.

2. Zahlung

- 2.1 Im Falle des Verzuges ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen zu erheben. Verzugszinsen werden - vorbehaltlich der Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens - mit 4 % über dem jeweiligen Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank berechnet. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin werden Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen, zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar auf die ältere Schuld - hier zunächst auf die Nebenkosten, dann auf die Miete - angerechnet. Eine hiervon gegenteilige Verwendungsbestimmung des Mieters muß die Vermieterin nicht beachten. Der Mieter verzichtet insoweit auf sein Bestimmungsrecht.

3. Untervermietung/Übertragung des Mietverhältnisses

- 3.1 Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt im Rahmen des Betriebszweckes unterzuvermieten, haftet jedoch für die vollständige Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen.

Eine Untervermietung an nicht artverwandte Betriebe ist mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig, jedoch darf eine Untervermietung die berechtigten Interessen anderer Mieter des Gesamtobjektes nicht unangemessen stören oder den Sortimentsschutz anderer Mieter nicht verletzen. Die Vermieterin darf Ihre Zustimmung zur Untervermietung nur aus wichtigem Grund verweigern.

- 3.2 Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag nach vorheriger Abstimmung mit der Vermieterin auf einen bonitätsmäßig einwandfreien Mieter mit einem von allen Parteien zu unterzeichnenden Nachtrag zum Mietvertrag zu übertragen.

4. Behandlung der Mietsache

- 4.1 Die Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach wird von der Vermieterin getragen.

- 4.2 Der Mieter übernimmt innerhalb des Mietobjektes die Kosten der Instandhaltung sowie der anfallenden Schönheitsreparaturen. Für die Instandsetzung des Mietobjektes samt Zubehör und technischer Anlagen einschließlich Fenster-, Tür- und Sanitäreinrichtungen sowie deren Erneuerung übernimmt der Mieter die Kosten, jedoch jährlich maximal bis zu einem Betrag in Höhe von 2 % der jährlichen Miete.

- 4.3 Der Mieter verpflichtet sich, von ihm zu erledigende Arbeiten nach Abs. 2 unverzüglich ausführen zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Bei drohender Gefahr ist die Vermieterin in jedem Falle zum Selbsthandeln berechtigt.

- 4.4 Es ist Sache des Mieters, Beschädigungen des Mietobjektes oder des sonstigen Gesamtobjektes durch den Mieter, durch für den Mieter tätige Personen, Lieferanten, Kunden und/oder weitere dem Geschäftsbetrieb des Mieters zuzurechnende und von ihm im Mietobjekt geduldete Personen versicherungsmäßig abzudecken. Der Mieter übernimmt die Beseitigung derartiger Schäden auf eigene Kosten auch dann, wenn er diese Schäden nicht selbst zu vertreten hat und unabhängig vom Verschulden des Schadensverursachers. Die Vermieterin wird im Falle der Schadensbeseitigung durch den Mieter an diese alle etwaigen Ansprüche und Rechte gegen Dritte aus der entsprechenden Beschädigung abtreten.

- 4.5 Die Vermieterin haftet gegenüber dem Mieter nicht für Schäden, die dem Mieter durch andere Mieter oder deren Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen oder durch sonstige Dritte zugefügt werden.

- 4.6 Der Mieter schließt auf seine Kosten eine stets ausreichende Betriebshaftpflicht-Versicherung ab und übernimmt das Glasbruchrisiko. Auf Anforderung seitens der Vermieterin hat der Mieter den Versicherungsabschluss und die regelmäßige Prämienzahlung nachzuweisen. Unterbleibt dieser Nachweis, wird die Vermieterin hiermit ausdrücklich autorisiert, eine entsprechende Versicherung für Namen und Rechnung des Mieters abzuschließen.

- 4.7 Die Vermieterin haftet nicht für die Verschlechterung oder den Untergang der von dem Mieter im Mietobjekt eingebrachten Sachen, es sei denn, es läge mindestens grobe Fahrlässigkeit der Vermieterin vor.

- 4.8 Die Vermieterin haftet weiterhin nicht für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser entstandene Schäden, es sei denn, es läge mindestens grobe Fahrlässigkeit der Vermieterin vor.

- 4.9 Die Reinigung und Verkehrssicherung der Mietfläche einschließlich Ihrer Anlieferungszone (soweit vorhanden) ist Sache des Mieters. Der Mieter hat das Mietobjekt pfleglich und schonend zu behandeln.

5. Ausbesserungen/Umbau/Untergang/Wiederaufbau

- 5.1 Für Ausbesserungen und bauliche Veränderungen oder Umbauten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, ist die Zustimmung des Mieters nicht erforderlich, wenn sie den Geschäftsbetrieb der Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen und die Qualität und Funktion des Mietobjektes nicht wesentlich mindern. Die Vermieterin wird derartige Arbeiten in angemessener Frist vorher anzeigen und möglichst während verkaufsschwacher Zeiten durchführen.
- 5.2 Der Mieter erklärt sich bereit, bei Umbauten, die von der Vermieterin geplant und durchgeführt werden sollten, um das EKZ den wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen, im Rahmen des Zumutbaren mitzuwirken und die vorgesehenen Maßnahmen zu fördern sowie erforderlichenfalls und soweit zumutbar, auch einer Veränderung oder Verlegung des Mietobjektes, sofern dieses dann gleichwertig ist, zuzustimmen.
- 5.3 Bei Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Gebäude-Einrichtungen, welche die Fortführung des Geschäftsbetriebes des Mieters unmöglich bzw. unzumutbar machen, entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete von dem auf das Ereignis folgenden Tag an. In diesem Fall ist die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt.
- 5.4 Sind nur Teilflächen des Mietobjektes zerstört und die übrigen Flächen verwendbar, so entfällt die Leistungspflicht anteilig, wenn im übrigen der Betrieb des Mieters aufrechterhalten werden kann. Die anteilige Ermäßigung der Leistungspflicht erlischt mit der Wiederherstellung des Mietobjektes bzw. sobald die ungehinderte Weiterführung des Betriebes möglich ist.
- 5.5 Die Entscheidung über eine Wiederherstellung liegt bei der Vermieterin. Wenn eine Entscheidung über die Wiederherstellung des gesamten EKZ bei Totalzerstörung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Aufforderung durch des Mieters getroffen ist, kann der Mieter den Vertrag nach fristangemessener schriftlicher Abmahnung fristlos kündigen.

6. Feuerschutz

Die Vermieterin steht für die Erstabnahme des EKZ gemäß den bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften ein. Der Mieter hat bei der Nutzung ihrer Mietflächen die erforderlichen Fluchtwege einzuhalten, hinsichtlich der Einrichtung und des Ausbaus die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten und mieterspezifische behördliche Forderungen im Rahmen des mieterseitigen Ausbaus zu erfüllen.

7. Auflagen

Gesetzliche oder behördliche Auflagen, die nach Übergabe des Mietobjektes und / oder aufgrund einer über den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck hinausgehenden besonderen oder abgeänderten Nutzung durch den Mieter erforderlich werden, sind von diesem auf seine Kosten zu erfüllen. Erforderliche Konzessionen und Sondergenehmigungen sind von dem Mieter umgehend so rechtzeitig zu beantragen und auf eigene Kosten zu beschaffen, daß die Einhaltung des gemeinsamen Eröffnungstermines gewährleistet ist.

8. Besichtigungsrecht

Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, die Mieträume zu den Geschäftszeiten, bei Gefahr in Verzug auch zu jeder anderen Zeit, zu betreten.

9. Werbung

9.1 ~~Die Mieterin muß ihre Ladenfront nach vorheriger Abstimmung und nach Zustimmung der Vermieterin entsprechend der Gestaltung des gesamten EKZ für Werbeeinrichtungen auf eigene Kosten und Gefahr nutzen.~~

9.2 Alle übrigen für Werbezwecke in und am Einkaufszentrum zur Verfügung stehenden Werbeflächen können nur aufgrund besonderer Nutzungsvereinbarungen mit der Vermieterin in Anspruch genommen werden.

9.3 Es ist Sache des Mieters, die für seine Werbeanlagen evtl. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen.

9.4 Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit seinen Werbeanlagen entstehen.

9.5 Eine gesonderte Miete ist für die Werbeanlagen nicht zu entrichten.

10. Mehrere Personen als Mieter

10.1 Sind mehrere Personen als Mieter in diesem Vertrag genannt, haften sie alle als Gesamtschuldner für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

10.2 Willenserklärungen einer Person des Mieters sind auch für die anderen Personen verbindlich.

11. Vermieterpfandrecht

Der Mieter hat der Vermieterin drohende oder bewirkte Vollstreckungsmaßnahmen und Pfändungen in vom Mieter eingebrachte und – nach Ablauf der Finanzierungszeit - dem Vermieterpfandrecht unterliegende Sachen sofort mitzuteilen und ggfs. das Pfändungsprotokoll mit Namen und Anschrift des Gläubigers beizufügen.

12. Allgemeine Mieter-Pflichten / Hausordnung

12.1 Im Interesse einer ordnungsgemäßen Führung des EKZ haben die Mieter gebührend aufeinander Rücksicht zu nehmen und jede Belästigung der übrigen Mieter, insbesondere Geräusch- und Geruchsbelästigungen, zu vermeiden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, und hat für sofortige Abhilfe zu sorgen.

12.2 Der Mieter hat für eine ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen innen wie außen und insbesondere auch der Fensterrahmen und Fensterflächen sowie für eine ausreichende Belüftung/Beheizung/Beleuchtung seiner Räume zu sorgen, soweit der Mieter darauf Einfluß hat.

12.3 Das Betreten des Daches sowie der technischen Räume ist dem Mieter und seinen Mitarbeiter nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

12.4 Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege ggfs. nach Weisung der Vermieterin zu berücksichtigen und diese sowie insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen jedweder Art freizuhalten.

12.5 Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind wie z.B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Klimaanlage, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen usw. sind die gesonderten Nutzungsbestimmungen zu beachten. Den Anweisungen der Klimatechniker, Verwalter, Hausmeister etc. ist in diesem Zusammenhang Folge zu leisten.

12.6 Zweckdienliche Änderungen oder Ergänzungen kann die Vermieterin vornehmen. Sie hat diese dem Mieter schriftlich mitzuteilen.

13. Wirtschaftlicher Erfolg / Wahrung des Gesamtinteresses

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, daß die Vermieterin keine Garantie für den vom Mieter beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg des Projektes übernimmt.

14. Besondere Vereinbarungen

14.1 Die Vermieterin ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf Dritte zu übertragen, wenn sich der Mietvertrag dadurch nicht ändert oder anderweitig berührt wird. Die Vermieterin wird eine solche Übertragung anzeigen.

14.2 Die Parteien sind damit einverstanden, daß die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Daten im Wege der Datenverarbeitung gespeichert werden. Die Parteien sind mit der Weitergabe der gespeicherten Daten an Dritte zum Zwecke der Vertragsdurchführung einverstanden.

15. Diese ALLGEMEINEN MIETBEDINGUNGEN sind wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages vom.....

....., den.....

....., den.....

- Vermieterin -

- Mieter -