

Gewerberaummietvertrag¹

Zwischen der Gemeinde Gelbensande, vertreten durch den Bürgermeister
Lutz Koppenhöle und die stellv. Bürgermeisterin Martina Tesche (Vermieter)
und dem Förderverein Jagdschloß Gelbensande, vertreten durch
den Vorsitzenden Dr. Roger Labahn (Mieter)
ist heute durch Vermittlung von -----² der nachstehende Gewerbe-
raummietvertrag geschlossen worden.

§ 1 Vertragsgegenstand

Vermietet werden im Haus / auf dem Grundstück Am Schloß 1, 18182 Gelbensande
-----³ als Gewerberäume⁴: 479,1 qm (1. Etage)
92,2 qm (Trauungszimmer)⁵

Die Nutzfläche beträgt 572,0 qm.

Mitvermietet sind folgende Freiflächen / Garagen: -----⁶

Der Mieter ist berechtigt, die folgenden Gemeinschaftseinrichtungen mitzubutzen:
-----⁷

Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: -----
Etwa fehlende Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen.

§ 2 Vertragszweck

Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer / ~~eines~~ Vereinsarbeit zur Förderung
und Pflege des Denkmalschutzes (möglichst genaue Beschreibung des Vertragszwecks).

Wird dem Mieter eine für den Betrieb des Geschäftes erforderliche behördliche Genehmigung nicht erteilt, so kann er vom Vertrag zurücktreten. Das gilt nicht für einen eventuellen späteren Entzug der Genehmigung.
Eine Nutzungsänderung bedarf der Genehmigung des Vermieters.

§ 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.1999

Das Mietverhältnis endet am Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem eine der Parteien das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich kündigt. Für die Rechtzeitigkeit des Kündigungsschreibens ist der Zugang beim Empfänger entscheidend.

Eine Kündigung ist jedoch erstmals zum 31.12.2000 zulässig.

§ 4 Mietzins, Betriebs- und Heizkosten

Die Miete beträgt monatlich 410,00 EURO
Neben der Miete sind folgende monatlichen
Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten:⁸

1. laufende öffentl. Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuer	—
2. Wasserverbrauch und Sielbenutzung	—
3. Schornsteinfeger	—
4. Müllabfuhr	—
5. Feuer-, Sach- und Haftpflichtversicherung	—
6. Hausbeleuchtung und Antennenstrom	—
7. Ungezieferbekämpfung, Haus- und Treppenhausreinigung	—
8. Gemeinschaftsantennenwartung	—
9. Fahrstuhl	—
10. Gartenpflege	—
11. Hauswart	—
12. Wegereinigung	—
13. sonstige Betriebskosten	—
14.	—
Monatliche Vorauszahlung für die Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage	—
Umsatzsteuer	z. Zt. —
Gesamtmiete monatlich	<u>410,00 EURO</u>

Die Miete ist jeweils monatlich, eingehend bis zum 3. Werktag des Monats, auf das Konto 280 555 555
des Vermieters bei der Bank Ostseesparkasse Rostock, BLZ 130 500 00, zu überweisen.

Der Mietzins kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufgerechnet werden.

Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten jährlich ab, der Mieter trägt an den Betriebskosten des Grundstücks einen Anteil von — — %⁹. Neu entstehende oder sich erhöhende Betriebskosten trägt der Mieter anteilig. In diesem Fall darf der Vermieter die Vorauszahlung angemessen erhöhen.

Die Kosten für die verbundene Sammelheizung und Warmwasserversorgung rechnet der Vermieter jeweils am Ende einer Heizperiode gesondert ab. Die Kosten werden dem Mieter entsprechend der jeweils gültigen HeizkostenVO in Rechnung gestellt.

Soweit eine Abrechnung nach der HeizkostenVO aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich ist¹⁰, trägt der Mieter die Heizkosten im Verhältnis der Fläche der gemieteten heizbaren Räume zur Gesamtfläche der heizbaren Räume des Grundstücks. Im Bedarfsfall kann der Vermieter die Heizkostenvorauszahlung angemessen erhöhen.

§ 5 Kautiön

Der Mieter leistet mit der ersten Monatsmiete eine Kautiön in Höhe von _____.
Der Vermieter zahlt die Mietsicherheit nach Rückgabe der Mietsache zurück, soweit gegen den Mieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.
Die Mietsicherheit ist auf einem Sparbuch verzinslich anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.

§ 6 Heizung

Eine vorhandene Zentralheizung wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.4. vom Vermieter in Betrieb gehalten. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig.
Nimmt der Mieter keine Wärme ab, so befreit ihn dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizkosten.

§ 7 Zustand der Mietsache

Bis auf die folgenden Mängel: _____

befindet sich die Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand.

Der Mieter/Vermieter führt folgende Arbeiten in den Räumen aus: _____

11

Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter durchzuführen. Dazu gehört das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie der Fußböden (Pflege des Teppichbodens).

Eigenschaften der Mietsache sichert der Vermieter nicht zu.

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

Die Instandhaltung der Mietsache obliegt dem Vermieter. Der Mieter hat dem Vermieter auftretende Schäden und Mängel unverzüglich anzuzeigen.

Kleinreparaturen bis zur Höhe von ⁷⁷ EURO, – je Einzelfall trägt der Mieter, aber nicht mehr als 1.535 EURO im Jahr bzw. ____ % der Jahresnettokaltmiete, je Mietjahr.

§ 9 Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache besenrein in dem Zustand an den Vermieter herauszugeben, der unter Berücksichtigung der durchzuführenden Schönheitsreparaturen normaler Abnutzung entspricht.

Der Mieter hat sämtliche Schlüssel, inclusive der von ihm selbst angefertigten, herauszugeben.

§ 10 Personenmehrheiten

Mehrere Personen als Mieter haften als Gesamtschuldner. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben ist. Erklärungen eines Mieters wirken auch für die anderen Mieter.

§ 11 Begehung der Mietsache

Der Vermieter oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Mietsache während der üblichen Geschäftszeiten gestattet.

§ 12 Haftung des Vermieters

Der Vermieter und von ihm beauftragte Personen haften, auch im Fall der unterlassenen oder verspäteten Übergabe der Mietsache, nur für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln.

§ 13 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache.

Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag, auch Scheck- und Wechselklagen, ist bei Vollkaufleuten und den ihnen gleichgestellten juristischen Personen der Sitz des Verkäufers.

§ 14 Allgemeines

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. An die Stelle der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige, die dem mit der unwirksam oder undurchführbaren Bestimmung beabsichtigtem Ergebnis wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 15 Verschiedenes

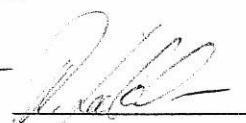
Gelbensande, den 11.08.2006

~~19~~
~~XX~~


Unterschrift
Lutz Koppenhölte



tina Tesche


Unterschrift Mieter
Dr. Roger Labahn

- 1 Der Mustervertrag orientiert sich am Recht der BRD, das (u. U. mit Übergangsbestimmungen) auch im vereinten Deutschland gelten wird. Zudem können nach Änderung des Rechtsanwendungsgesetzes Kaufleute, Unternehmer und Betriebe die Anwendung des Rechts der BRD auch dann vereinbaren, wenn beide Vertragsparteien ihren Sitz in der DDR haben.
- 2 Hier ist ggfls. der am Vertragsabschluß mitwirkende Makler aufzuführen.
- 3 Hier ist die genaue Lage des Hauses / Grundstücks anzugeben.
- 4 Oder zu einem anderen Nutzungszweck.
- 5 Hier sind die vermieteten Räumlichkeiten genau anzugeben.
- 6 Hier genaue Lage und Größe angeben.
- 7 Stellplätze etc.
- 8 Die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten werden in der BRD regelmäßig der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (11 BV) in der Fassung vom 18.7.1979 (Bundesgesetzblatt I 1077) entnommen. Selbstverständlich sind nur die tatsächlich anfallenden Kosten vom Mieter zu tragen.
- 9 Auch möglich ist: „Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten im Verhältnis der für die Räume vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Grundstücks umzulegen.“
- 10 Das dürfte auf dem Gebiet der DDR der Fall sein.
- 11 Hier ist daran zu denken, daß der Mieter eventuell Ein- oder Umbauten an der Mietsache vornehmen will. Vereinbart werden sollte, ob der Mieter diese bei Auszug wieder zu entfernen hat.