

Mietvertrag für einen Gewerberaum

Zwischen

G&W UG (haftungsbeschränkt), Waldbadstraße 9-13, 33803 Steinhagen

nachfolgend Hauptmieter genannt

Ansprechpartner: Nicolas Geipel	Mobil: 0151 67310919	E-Mail: contact@gundwimmobilien.de
--	-----------------------------	---

und (bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen)

Vorname, Name	Straße, Hausnummer	Postleitzahl, Ort	Geburtsdatum
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Ansprechpartner, Name	Handynummer	E-Mail Adresse
_____	_____	_____

nachfolgend Mieter genannt, wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Mietgegenstand, Vertragszweck und Rücktrittsrecht des Untermieters

1.1 Der Hauptmieter vermietet an den Untermieter im Mietobjekt Waldbadstraße 9-13, 33803 Steinhagen, folgende Räume:

Lagebezeichnung: _____

1.2 Der Untermieter hat ein Wegerecht zu der Mietsache.

1.3 Die Räumlichkeiten sind: leer wie folgt ausgestattet:

1.4 Die Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts erfolgt zur Nutzung als:

Bandraum Solokünstler DJ Abstelllager _____

Das Mietobjekt darf nur zu diesem Zweck genutzt werden. Eine Änderung der Art der gewerblichen Nutzung bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Hauptmieter.

1.5 Das Musizieren jedweder Art und Lautstärkepegel über Zimmerlautstärke sind auf folgende Zeiten beschränkt: Täglich, innerhalb der Immissionsschutzgesetze des Kreises Gütersloh und des Landes NRW, in Absprache mit anderen benachbarten Mietparteien.

§2 Mietdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am _____. Es verlängert sich um weitere drei Monate, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss der anderen Partei bis spätestens 14 Tage vor Anlauf einer neuen Mietperiode zugehen.

2.2 Im Übrigen bestimmt sich die Mietdauer nach der Dauer des Hauptmietvertrages. Endet der Hauptmietvertrag oder kommt dieser nicht zu Stande, gleich aus welchen Gründen, endet damit ohne Ausnahme auch der Untermietvertrag.

§3 Mietzins, Nebenkosten und Mietzahlung

3.1 Die Vertragsparteien vereinbaren folgende monatliche Zahlungen:

Gesamtkosten (Miete inkl. Nebenkosten) _____ EUR

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfrei.

3.2 Die Gesamtkosten sind im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen. Dem Mieter wird empfohlen eine Dauerüberweisung anzulegen.

Kontoinhaber:	G&W UG (haftungsbeschränkt)
IBAN:	DE10 4805 0161 0000 1315 40
BIC:	SPBIDE33XXX
Bankinstitut:	Sparkasse Bielefeld
Verwendungszweck:	vollständiger Name des Mieters

3.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sich die Miete inkl. Nebenkosten stillschweigend zum 01.01. eines Jahres um 2,5% erhöht. Die Mieterhöhung ist jährlich vom Mieter zu beachten und bei der Mietzahlung anzupassen.

§4 Kautio

4.1 Der Untermieter leistet zum Vertragsbeginn eine Kautio in Höhe von 2 Mieten.

Gesamt: _____ €)

Die Kautio ist vor Mietbeginn auf das in §3 (Absatz 5) genannte Konto zu überweisen.

4.2 Der Hauptmieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche aus dem Mietverhältnis bereits während der Dauer des Mietverhältnisses aus dem Kautionsbetrag befriedigen. Der Untermieter ist in diesem Falle verpflichtet, die Kautio wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.

4.3 Nach Beendigung der Mietzeit hat der Hauptmieter über die Kautio abzurechnen und die verbleibende Kautio summe an den Untermieter auszuzahlen. Dieser Rückzahlungsanspruch des Untermiters wird binnen sechs Monaten nach Räumung der Mietsache fällig.

§5 Instandhaltung und Instandsetzung, Bauliche Veränderungen, Pflege der Mietsache

5.1 Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mieträume trägt der Untermieter, soweit die entsprechenden Maßnahmen durch den Mietgebrauch veranlasst sind.

5.2 Der Untermieter ist berechtigt, an der Mietsache auf seine Kosten bauliche Veränderungen vorzunehmen, wenn und soweit dies zu der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nötig und erforderlich ist. Jede bauliche Veränderung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Untervermiters.

5.3 Der Untermieter übernimmt die regelmäßige Reinigung der ihm überlassenen Mietsache. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand im Ganzen pfleglich zu behandeln und ihn ausreichend zu beheizen und zu belüften. Der Untermieter ist verpflichtet seinen Müll selbst zu entsorgen.

5.4 Der Untermieter erkennt darüber hinaus die Hausordnung als verbindlich an.

§6 Schönheitsreparaturen

6.1 Für die Dauer des Untermietverhältnisses verpflichtet sich der Untermieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper. Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

§7 Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten

Der Untermieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen selbst zu tragen. Als

Kleinreparatur zählt jede Reparatur bis zu einem Nettobetrag von 200,00 EUR. Hierzu zählen Reparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität, Gas, Wasser und Heizeinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse und Verschlusseinrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen und Jalousien.

§8 Aufstellen von schweren Gegenständen, Lagerung, Abstellen von Fahrzeugen

- 8.1 Vor dem Aufstellen von schweren Gegenständen in den Mieträumen hat sich der Untermieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Hauptmieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Untermieter. Ergeben sich durch die schweren Gegenstände nachteilige Auswirkungen auf das Gebäude, so kann der Hauptmieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.
- 8.2 Außerhalb der Mieträume dürfen keine Waren oder andere Gegenstände gelagert werden.
- 8.3 Fahrzeuge des Untermieters dürfen nur mit Genehmigung des Hauptmieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Werden durch Transporte des Untermieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Untermieter zu einer unverzüglichen Reinigung verpflichtet.

§9 Gebrauchsüberlassung an Dritte

Der Untermieter darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Hauptmieters weiter untervermieten oder Dritten den Gebrauch überlassen. Für den Fall der weiteren Untervermietung tritt der Untermieter dem Hauptmieter die Mietzinsforderung in Höhe von dessen Mietforderung sowie das Vermieterpfandrecht bereits jetzt ab. Der Hauptmieter ist in diesem Fall berechtigt das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

§10 Übergabe der Mietsache

- 10.1 Dem Untermieter wird die Mietsache in dem Zustand übergeben, wie er sie besichtigt hat.
- 10.2 Bei Übernahme der Mietsache wird ein Übernahmeprotokoll angefertigt und ist Bestandteil dieses Vertrages.

§11 Haftung des Hauptmieters

Schadensersatzansprüche des Untermieters wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzuges des Hauptmieters mit der Beseitigung eines solchen Mangels sind ausgeschlossen.

§12 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- 12.1 Der Untermieter kann gegenüber den Mietzinsforderungen des Hauptmieters nur aufrechnen, wenn er dies dem Hauptmieter einen Monat vorher schriftlich anzeigt. Die Aufrechnung ist unzulässig, soweit sie bestrittene oder nicht rechtskräftig festgestellte Ansprüche betrifft.
- 12.2 Ein Zurückbehaltungsrecht des Untermieters am Mietzins ist ausgeschlossen.

§13 Betretungs- und Besichtigungsrecht

- 13.1 Der Hauptmieter oder seine Erfüllungsgehilfen dürfen die Mietsache nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung (mindestens 24 Stunden) betreten.
- 13.2 Will der Hauptmieter das Grundstück oder die Räume veräußern oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so kann der Hauptmieter oder sein hierzu Bevollmächtigter die Mietsache mit Interessenten jederzeit besichtigen.

§14 Tierhaltung

Das mitführen und halten von Tieren ist untersagt.

§15 Kündigung des Vertrages

- 15.1 Beide Parteien können den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss der anderen Partei bis spätestens 14 Tage vor Beginn der neuen

Mietperiode zugegangen sein.

15.2 Der Hauptmieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sich der Untermieter mit der Zahlung des Mietzinses...

- ... für zwei aufeinander folgende Termine oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug befindet.
- ... 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.
- ... Darüber hinaus ist der Hauptmieter zur fristlosen Kündigung auch dann berechtigt, wenn der Untermieter die Mietsache nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zu anderen als in diesem Mietvertrag vereinbarten Zwecken benutzt.

§16 Rückgabe der Mietsache

- 16.1 Der Untermieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses besenrein, unter Beachtung seiner Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen mit allen ihm überlassenen Schlüsseln zurückzugeben. Die Wände sind in einem deckenden Weiß vom Mieter zu streichen. Beschädigungen (z.B. Löcher, Dübel etc.) die der Untermieter, seine Erfüllungsgehilfen oder Personen, die sich mit Wissen und Wollen des Untermieters in der Mietsache aufhalten, verursacht haben, sind zu beseitigen. Bewegliche Gegenstände sind aus den Mieträumen zu entfernen und ebenfalls ordnungsgemäß zu beseitigen.
- 16.2 In allen Fällen ist der Untermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet die von ihm eingebrachten Einrichtungen zu beseitigen bzw. wegzunehmen. Nach schriftlicher Genehmigung des Hauptmieters ist es möglich, die Einrichtung zu belassen. Übt er sein Wegnahmerecht aus, so hat er den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Belässt der Untermieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen, so fallen diese entschädigungslos dem Hauptmieter zu.

§17 Zusatzvereinbarung

§18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.
- 18.2 Der Mieter erklärt, dass er diesen Vertrag gelesen hat und dass ihm der Hauptmieter dafür genügend Zeit gegeben hat. Der Mieter erklärt außerdem, dass er diesen Vertrag verstanden hat.

§19 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein bzw. nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Als Grundlage für die zu ersetzenden Regelungen soll das Bürgerliche Gesetzbuch dienen.

Ort, Datum

Ort, Datum

G&W UG (haftungsbeschränkt)
Herr Nicolas Geipel
Geschäftsführender Gesellschafter

Mieter/in

Mieter/in