

Geschäftsraummietvertrages

Zwischen

N.N.

(Vermieter)

und

Gemeinde Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen
Deutschland
g.v.d.d. Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
amtsansässig ebenda

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus Stockacker Flst. Nr. 384, 385, 386 und 389, sowie Teilbereichen der Flst. Nrn. 381 und 387 folgende Räume:

Im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes (Haus 1 / viergeschossig)

- a) Räume:
- b) Keller:

Die Mietfläche beträgt 66 qm.

Als Anlage (1) ist ein Plan angeschlossen in dem der Mietgegenstand rot umrandet ist.

2. Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

_____ Anzahl

3. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. 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 ausschließlichen Nutzung als Büro für die Verwaltungstätigkeiten der Gemeinde, ihrer Eigenbetriebe und Betriebe, insbesondere als Netzwerkbüro zur Beratung bzw. Hilfestellung für Stegener Einwohner_innen

Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein besonderer Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mietern.

§ 3 Ausstattung der Mieträume / Rückbauverpflichtung

1. Der Mieter übernimmt die Räume in neu erstelltem Zustand. (Erstbezug)
Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses in renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:
.....

2. Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch den Mieter vorgenommen, verpflichtet er sich, diese spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt zu haben, sofern der Vermieter dies verlangt und keine anderen Regelungen vor oder bei Einbauten, Umbauten, Ausbauten getroffen wurden.

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am Tage der Fertigstellung des Gebäudes und endet 25 Jahre nach dem Tage des Beginns des Mietverhältnisses.

Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils drei Jahre, falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf in Schriftlicher- Elektronischer- oder Textform gekündigt wurde.

Der Mieter kann ab Beginn der Mietzeit jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen das Mietverhältnis beenden. Kündigt der Mieter in den ersten 25 Jahren der Mietzeit, erhält der Mieter pro rata temporis für die Restlaufzeit der 25-jährigen Mietzinsfreiheit den verbleibenden auf diese Zeit entfallenden Teil des Mietzinses ausbezahlt.

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
 - b) der Mieter auf zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit mehr als einer Miete in Verzug ist oder
 - c) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
 - d) nach Vertragsschluss eine wesentliche Verschlechterung in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters eintritt. Diese werden vermutet, wenn Pfändungen oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgebracht werden, die die Ansprüche des Vermieters gefährden.

2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.
3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

§ 6 Mietzins

1. Die monatliche Netto-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. Zusammen mit der monatlichen Netto Grundmiete sind abzurechnende Vorauszahlungen auf die Betriebskosten für Heizung/Warmwasser in Höhe von Euro und abzurechnende Vorauszahlung auf sonstige Kosten in Höhe vonEuro zu bezahlen.
3. Die ersten 25 Jahre sind Grundmietzinsfrei. Der Grundmietzins für die ersten 25 Jahre würde€ betragen.
4. Der Mieter schuldet die jeweils anfallenden Betriebskosten die in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannt sind und nach Art und Umfang für das Objekt anfallen. Dies gilt auch für neue, das Grundstück betreffende Betriebskosten, soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

§ 7 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 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, 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 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.

§ 8 Betreten der Mietsache

Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bei Gefahr im Verzug auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 9 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume sofern diese durch den Mietgebrauch veranlasst oder in den Risikobereich fallen bis zu einem Betrag vom EUR 75,00 je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von EUR 300,00. Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.
2. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und oder Streichen der Wände und Decken. Diese Schönheitsreparaturen werden vom Mieter vorgenommen. Werden während der Mietdauer die durch seinen Gebrauch erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat der Mieter sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

§ 10 Untervermietung

1. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
2. Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

§ 11 Sachen des Mieters

1. Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.
2. Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:
.....

§ 12 Besondere Vereinbarungen und Hinweise

1. Der Mieter erhält für alle Verkaufsfälle ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Der Mieter hat für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufs- und ein Ankaufsrecht Mietgegenstand, die dinglich gesichert sind, erhalten. Der Mieter kann zum ___fachen des Jahresmietwertes, das Sondereigentum am Mietgegenstand ankaufen.

§ 13 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Freiburg.

§ 14 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieter

Anlage (1) Plan