

Mietvertrag

Zwischen

und

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter die Garage Nr. 3 und Nr. 4 im Gebäude H28, Neumarker Straße 1, in Krumpa mit einer Größe von ca. 72 m² für den Betrieb von Garagen. Der Mietgegenstand ist im Lageplan – welcher Vertragsbestandteil ist – farbig dargestellt.
2. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zum in § 1, Punkt 1 beschriebenen Zwecke nutzen. Alle mit dem Betrieb und der Nutzung des Mietgegenstandes zusammenhängenden behördlichen Auflagen oder Forderungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erfüllen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass eventuell notwendige behördliche Genehmigungen für den Betrieb, soweit sie in der Sphäre des Mieters liegen, erteilt bzw. verlängert werden.
3. Eine Änderung des sich aus vorgenannter Ziffer 2 ergebenden Nutzungszwecks ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.
4. Der Mietgegenstand ist dem Mieter nach Lage, Größe, Beschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit und Umfeld als vertragsgemäß bekannt und wird vom Vermieter, wie er steht und liegt, an den Mieter übergeben. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Eignung des Mietgegenstandes in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung.

§ 2
Mietbeginn/Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt zum 01.07.2017 und wird für unbestimmte Zeit geschlossen.
2. Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 3
Mietzins

1. Der jährliche Mietzins für das Mietjahr berechnet sich wie folgt:

Garage 3	36 m ² x 3,70 €/m ²	133,20 €
Garage 4	36 m ² x 3,70 €/m ²	133,20 €
Nebenkostenpauschale (Strom, Wasser etc.)		0,00 €
zzgl. der gesetzlichen USt (derzeit 19 %)		50,62 €
<u>Mietzins gesamt (brutto jährlich)</u>		<u>317,02 €</u>

2. Die Miete ist jährlich jeweils bis zum 30. April des laufenden Mietjahres kostenfrei an den Vermieter auf folgendes Konto zu zahlen:

Für das Jahr 2017 ist ein anteiliger Betrag i. H. v.	133,20 € netto
	25,31 € USt
	<u>158,51 € brutto</u>

bis zum 31.07.2017 auf das vor benannte Konto zu zahlen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift des zu zahlenden Betrages auf dem Konto des Vermieters an.
4. Weitere Angaben des Vermieters:

§ 4
Kündigung aus wichtigem Grund

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, insbesondere, wenn der Mieter
 - mit der Zahlung eines Mietzinses mehr als zwei Monate in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung den Rückstand nicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Mahnung begleicht

- ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, insbesondere wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietgegenstandes unbefugt überlässt oder unzulässige Ablagerungen erfolgen.
 - ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet
 - die für die Nutzung erforderlichen behördlichen Genehmigungen wegfallen.
2. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
 3. Im Falle vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter dem Vermieter für alle daraus entstehenden und von ihm zu vertretenden Schäden. Er haftet auch für den Mietausfall.

§ 5 Untervermietung

1. Untervermietung ist unzulässig.
2. Als Untervermietung gilt auch jede sonstige, nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

§ 6 Haftung für den Zustand des Mietobjektes, Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter fachgerecht, pfleglich zu behandeln und zu reinigen. Die Verschlussicherheit ist zu gewährleisten.
2. Der Mieter führt ferner am Mietgegenstand gemäß § 1 Ziffer 1 dieses Vertrages, einschließlich der erkennbaren zugehörigen Außenanlagen, unabhängig davon, ob sie im genannten § 1 Ziffer 1 gesondert aufgeführt sind oder nicht, alle laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten aus.
3. Für jede Beschädigung innerhalb des Mietgegenstandes ist der Mieter verantwortlich, auch wenn diese von seinen Angehörigen/Angestellten/Besuchern oder sonstigen Personen, die der Sphäre des Mieters zuzuordnen sind, verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein von ihm oder von den vorgenannten Personen zu vertretendes schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen.
4. Schadensersatzansprüche wegen Mängel des Mietgegenstandes hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel bzw. die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.

Die Haftung für Folgeschäden wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters per Schadensfall bei Personenschäden auf pauschal 500.000 Euro pro Person und bei Sach- und Vermögensschäden auf 250.000 Euro beschränkt, soweit den Vermieter nur leichte Fahrlässigkeit trifft. Soweit gesetzlich zulässig, bestehen keinerlei Ansprüche gegen Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters und/oder gegen mit ihm verbundene Unternehmen.

§ 7 Bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf nach vorheriger rechtzeitiger Anzeige Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung oder zum Ausbau des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat den Mietgegenstand zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
2. Soweit der Mieter gemäß vorgenannter Ziffer 1 Maßnahmen zu dulden hat, verzichtet er darauf Schadenersatz zu verlangen.
3. Der Vermieter verpflichtet sich bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen gemäß vorstehender Ziffer 1 auf die betrieblichen Belange des Mieters in gehöriger Weise Rücksicht zu nehmen.

§ 8 Betreten des Mietgegenstandes

Dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten ist die Besichtigung des Mietgegenstandes zur üblichen Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung gestattet. Für Gefahrenfälle ist dem Vermieter jederzeit Zutritt zu ermöglichen.

§ 9 Restitutionsansprüche/Mietnachzahlung

1. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass hinsichtlich des Mietgegenstandes keine Restitutionsansprüche angemeldet worden sind. (Für den Fall einer bestandskräftigen Rückübertragungsentscheidung vereinbaren die Parteien, dass der in den Vertrag eingetretene Restitutionsberechtigte diesen Vertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen darf.)
2. Für den Fall, dass der Berechtigte - nach bestandskräftiger Feststellung seiner Berechtigung - den Vermieter auf Herausgabe des Mietzinses in Anspruch nimmt, stellt der Mieter den Vermieter in Höhe der etwaigen Differenz zum ortsüblichen Mietzins frei. Dem Mieter steht in diesem Fall ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Aus einer Kündigung gemäß vorgenannter Ziffer 1. oder 2. kann der Mieter keine Ansprüche herleiten.

§ 10 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die von ihm gemietete Fläche im ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

2. Gibt der Mieter den Mietgegenstand abweichend von Ziffer 1 zurück und versetzt diesen nicht innerhalb einer ihm vom Vermieter gesetzten Nachfrist in einen ordnungsgemäßen Zustand, kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen; der Kostenerstattungsanspruch besteht auch dann, wenn die Arbeiten vom Nachmieter ausgeführt werden. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 11

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann nur mit solchen Gegenforderungen gegenüber den Forderungen des Vermieters aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung rechtskräftig festgestellt oder unbestritten ist. In diesem Falle muss der Mieter den Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet oder zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.

§ 12

Verzug

Im Falle des Verzuges mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebs- und Nebenkosten ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von Euro 2,50 pro Mahnung zu erheben und ist der Mieter zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz verpflichtet.

Der Vermieter ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen.

§ 13

Schriftformklausel

1. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden. Den Mietvertragsparteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse bekannt. Sie verpflichten sich, jederzeit, auf entsprechendes Verlangen der anderen Vertragspartei, alles zu tun, um die gesetzliche Schriftform herbeizuführen und den Vertrag insbesondere nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu kündigen. Dieses gilt sowohl für den Hauptvertrag als auch für alle Nachträge.

§ 14

Teilunwirksamkeit

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages davon nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt dann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

§ 15
Sonstiges

1. Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.
2. Der Vermieter wird den Mieter von einer etwaigen Verkaufsabsicht und vom erfolgten Verkauf unterrichten.

Bitterfeld-Wolfen, 04.07.17

Krumpa, 04.07.17

Vermieter

Mieter

Anlage Lageplan

Garagen, Neumarker Straße 1

<p>rd. 29 m²</p> <p>6,70 m</p> <p>Garage 1</p> <p>4,40 m</p>	<p>rd. 36 m²</p> <p>Garage 2</p> <p>5,50 m</p>	<p>rd. 36 m²</p> <p>Garage 3</p> <p>5,50 m</p>	<p>rd. 36 m²</p> <p>Garage 4</p> <p>5,50 m</p>	<p>rd. 36 m²</p> <p>Garage 5</p> <p>5,50 m</p>
---	---	---	---	---

Lageplan Mietvertrag