

MUSTER
Mietvertrag

über gewerbliche Räume

Mietobjekt:
Mietobjekt Nr.

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe
Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH
Werbellinstr. 12
12053 Berlin

- im Folgenden Vermieterin genannt -

und

.....
.....
.....
.....
.....

vertreten durch

.....
.....
.....

- im Folgenden Mieter genannt -

schließen nachstehenden Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

1. Die Vermieterin überlässt dem Mieter die auf dem Grundstück/im Hause
.....
gelegenen Räume, im Einzelnen
.....
.....
..
zum Zwecke der Nutzung als
.....
Die Nutzung zu anderen Zwecken ist ausgeschlossen.

2. Die vermietete Fläche wird vereinbart mitm², die beheizte Fläche beträgtm².

davon: a) Hauptfläche:m²
 b) Nebenfläche:m²
 c) Sonstige Flächen:m² (.....).

3. Sollten sich bei nachträglicher Vermessung Abweichungen von der Größe der Räume ergeben, so ist keine der Parteien berechtigt, deswegen eine Änderung des Mietpreises zu fordern.

4. Dem Mieter obliegt die Verpflichtung, den von ihm vorgesehenen Betrieb spätestens drei Monate nach Vertragsbeginn aufzunehmen. Verzögerungen sind dem Vermieter in jedem Fall schriftlich anzuzeigen und bedürfen der Zustimmung.

5. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Inbetriebnahme oder Information nicht nach, berechtigt es den Vermieter, von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

6. Dem Mieter wird das Mitbenutzungsrecht an dem Hofe sowie den sonstigen zum persönlichen oder gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung eingeräumt. Die Einrichtungen können von der Vermieterin jederzeit umgestaltet und einem anderen Zweck zugeführt werden.

7. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Mietobjekt insoweit, als er die Zugänge regelmäßig reinigt und von Papier und Unrat freihält. Hierzu gehört im Winter auch die Beseitigung von Schnee und Eis sowie die Übernahme der Streupflicht. In den Mieträumen obliegt die Verkehrssicherungspflicht ebenfalls dem Mieter.

8. Der Zustand der Mieträume wird bei Übergabe in einem gesonderten Protokoll festgehalten, in das etwaige Mängel aufzunehmen sind, die die Vermieterin zu beseitigen hat. Sollten Mängel festgestellt werden, die den Gebrauch der Mietsache nicht wesentlich beeinträchtigen, so ist der Mieter nicht zur Ablehnung der Übernahme der Mietsache berechtigt. Mit Übernahme der Mietsache erkennt der Mieter diese als mängelfrei an. Ausgenommen sind verborgene Mängel.

9. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher Mängel sind ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um versteckte Mängel, oder die Vermieterin hat Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
10. *Die als Anlage 1 beigefügten Grundrisspläne werden / Der als Anlage 1 beigefügte Grundriss wird nur insoweit Vertragsbestandteil, wie aus ihnen / ihm die Lage der Mietsache im Objekt und zu den angrenzenden Verkehrsflächen ersichtlich ist. Darüber hinausgehend angegebene Einzelheiten sind nicht verbindlich.*
11. Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel gemäß besonderer Übergabeverhandlung ausgehändigt. Bei Verlust der Schlüssel hat der Mieter die in Frage kommenden Schlösser einschließlich sämtlicher dazugehöriger Schlüssel auf seine Kosten ändern zu lassen. *Der Mieter verpflichtet sich, bei Einzug auf eigene Kosten neue Schlösser einzubauen. Das Wohnungsunternehmen übernimmt keine Haftung.*

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am und endet am .
2. *Dem Mieter wird eine Option von Jahren eingeräumt, wenn er das Vertragsverhältnis nicht Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses aufkündigt. Die Kündigung wie auch die Geltendmachung der Option ist 6 Monate vor Vertragsende, durch den Mieter schriftlich anzuzeigen.*
2. *Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um Monate/Jahre, wenn eine der Parteien nicht spätestens Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen.*
3. Im Fall der Wahrnehmung *der Option bzw. der Verlängerung* der Laufzeit des Mietvertrages wird über die Miethöhe und die Höhe der Nebenkosten neu verhandelt. Einigen sich die Vertragsparteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach Stellung des Verlangens auf die neue Höhe des Mietzinses, so ist der Mietzins von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln, der auf Antrag einer Partei von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer Berlin zu benennen ist. Die Kosten des Verfahrens sind vom Mieter zu tragen. Der Mietzins ist in seiner neuen Höhe ab dem Monat zu zahlen, ab dem die neue Miete verlangt wurde.

§ 3 Miete und Betriebskosten

- 1.1 Die monatliche Grundmiete (Netto-Kaltmiete) beträgt für folgende Flächen:

| | | | |
|-------------------------|--------------|-----|---------------------|
| Hauptfläche | | € (| € /m ²) |
| Nebenfläche | | € (| € /m ²) |
| <u>Sonstige Flächen</u> | | € (| € /m ²) |
| Grundmiete gesamt | <u>.....</u> | € (| € /m ²) |

1.2 Weiterhin ist vom Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von

Zurzeit monatlich € (€/m²)

Die Betriebskostenvorauszahlung soll die Kosten gemäß Betriebskostenverordnung die der Vermieterin durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Geländes, der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude und Einrichtungen laufend entstehen abdecken, siehe Anlage zum Mietvertrag. Die mit einem X gekennzeichneten Betriebskosten sind für die Mietsache zurzeit zutreffend.

Weiterhin ist vom Mieter eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von EURO zu zahlen. Die Betriebskostenpauschale deckt die Kosten, die der Vermieterin durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Geländes, der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude und Einrichtungen laufend entstehen. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Kostenveränderungen diese Betriebskostenpauschale entsprechend anzupassen. Die Vermieterin ist berechtigt, auf das Betriebskostenumlageverfahren bei Bedarf umzustellen und eine angemessene monatliche Vorauszahlung festzusetzen.

Die Beseitigung betrieblicher Abfälle obliegt dem Mieter. Er hat hierfür die entsprechenden Behälter zu seinen Lasten aufzustellen.

1.3 Neben der Miete sind monatlich Umlagenvorschüsse für die Zentralheizung und Warmwasserversorgung zu zahlen.

Zur Zeit monatlich € (€/m²)

Hierfür gelten die jeweiligen besonderen Bestimmungen für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen in Verbindung mit § 6 des Mietvertrages. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Vermieterin nach Maßgabe der umlagefähigen voraussichtlichen Kosten festgesetzt.

1.4 Die Grundmiete und die Betriebskosten sind zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten.

zurzeit 19 % €

1.5 Insgesamt monatlich€

2. Es wird eine Staffelmiete vereinbart:

Die Grundmiete beträgt netto kalt monatlich

vom bis €

.....,.....

.....,.....

Die monatlichen Vorauszahlungen auf Betriebs-, Neben- und Heizkosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer und vereinbarte Zuschläge sind den oben genannten Beträgen jeweils hinzuzurechnen.

3. Die Vermieterin ist - unabhängig von der festgesetzten Dauer der Mietzeit - berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlung zu erhöhen, wenn durch die Neueinführung oder Erhöhung öffentlicher Abgaben, insbesondere öffentlich-rechtlicher Benutzungsgebühren sowie durch Neueinführung oder Erhöhung von Preisen für

Lieferungen und Leistungen u. a. durch Anstalten des öffentlichen Rechts eine Mehrbelastung der Vermieterin gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Wenn nach Vertragsbeginn Betriebskosten entstehen, die vorstehend nicht aufgeführt bzw. gekennzeichnet sind, verpflichtet sich der Mieter, diese Betriebskosten nach Mitteilung durch die Vermieterin zusätzlich zu übernehmen. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung tritt mit dem Zeitpunkt des Beginns der Mehrbelastung der Vermieterin in Kraft. Die Festsetzung der Erhöhung erfolgt schriftlich durch die Vermieterin.

4. Die Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietfläche auf den Mieter umgelegt, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden. Die Vermieterin ist berechtigt, den einmal gewählten Umlageschlüssel hinsichtlich einzelner Betriebskostenarten für zukünftige Abrechnungszeiträume zu ändern, sofern sachliche Gründe dafür vorliegen. Die Änderung kann nur nach billigem Ermessen im Sinne der §§ 315 ff. BGB erfolgen. Sie ist dem Mieter spätestens einen Monat vor Beginn des betreffenden Abrechnungszeitraumes schriftlich bekannt zu geben. Der Mieter ist zur Zahlung seiner Betriebskosten auch dann verpflichtet, wenn er die ihnen zugrunde liegenden Leistungen ganz oder teilweise nicht in Anspruch nimmt.
5. Die Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasseranlagen werden, sofern Wärmezähler und/ oder Warmwasserkostenverteiler Verwendung finden, zu 50 % nach dem erfassten Wärme- und Warmwasserverbrauch und zu 50 % im Verhältnis zur Mietfläche umgelegt.
6. Die Vermieterin behält sich vor, sofern erforderlich, einen Wachschatz mit der Bewachung des Objektes bzw. des Einkaufszentrums zu beauftragen. Die hierfür entstehenden Kosten können auf den Mieter umgelegt werden.
7. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung € 10,00 pauschalisierte Mahnkosten zu fordern.
8. Die Miete und die Nebenkosten sind im Voraus bis zum 3. Werktag jeden Monats porto- und spesenfrei an die Vermieterin zu entrichten. Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-/Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
9. Der Mieter nimmt davon Kenntnis, dass sich die Vermieterin Datenverarbeitungsanlagen zur rationelleren Aufgabenerfüllung bedient. Er erklärt sich gemäß § 3 Bundesdatenschutzgesetz damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten zu dem zur jeweiligen rechtmäßigen Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck verarbeitet werden.
10. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen oder die Miete zu mindern, es sei denn, die Gegenforderung, das Zurückbehaltungs- oder Mietminderungsrecht seien nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
11. Ein Anspruch auf Minderung des Mietzinses besteht nicht, wenn Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Mietsache durch Immissionen, Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes oder erschwerte Zugänglichkeit der Mietsache nicht durch die Vermieterin zu vertreten sind.

12. Auf Verlangen der Vermieterin hat der Mieter neben dem Mietzins Mehrwertsteuer zu zahlen, wenn die gesetzlichen Bestimmungen dies erforderlich machen oder wenn die Vermieterin nach § 9 UStG für die Mehrwertsteuerpflicht der nach § 4 Nr. 2 UStG steuerfreien Umsätze optiert hat.

13. Die Miete, die Betriebs- und Nebenkosten sind auf das Konto der Vermieterin

Nummer
bei
BLZ

einzuzahlen.

Der Mieter ermächtigt die Vermieterin, die aus diesem Vertrag geschuldeten Zahlungen von dem nachstehend genannten Konto des Mieters im Lastschriftverfahren einzuziehen:

Kontoinhaber:
Konto-Nummer:.....
Kreditinstitut:
Bankleitzahl:

§ 4

Mietsicherheit, Pfandrecht der Vermieterin

1. Der Mieter leistet vor Übergabe der Mietsache eine Mietsicherheit von drei Netto-Monatsmieten in Höhe von € Diese ist auf das Konto der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Geschäftsbesorgerin der WoGeHe, Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, Konto-Nr.: BLZ: bei der Aarealbank AG einzuzahlen. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Verpflichtung aus diesem Vertrag.
2. Die Mietsicherheit dient der Sicherung aller unmittelbaren und mittelbaren Ansprüche, die der Vermieterin aus dem Mietverhältnis erwachsen. Die Vermieterin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, sich aus der Mietsicherheit zu befriedigen, wenn sich der Mieter mit seinen Leistungen in Verzug befindet. Wird die Sicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
3. Anspruch auf Auszahlung der Kautions besteht erst, wenn nach erfolgter Beendigung des Mietverhältnisses fest steht, dass gegen den Mieter keine Ansprüche mehr bestehen.
4. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug eingebrachten Sachen sein alleiniges Eigentum und weder gepfändet noch verpfändet sind. Ausnahmen hiervon sind diesem Vertrag in einer besonderen Anlage beigelegt. Sollten vom Mieter eingebrachte Sachen gepfändet werden, wird er die Vermieterin hierüber unverzüglich unter Angabe des pfändenden Gerichtsvollziehers und des beauftragenden Gläubigers unterrichten.

§ 5

Nutzung der Mieträume, Behördliche Genehmigungen

1. Der Mieter übernimmt die Räume in ihrer jetzigen Beschaffenheit, ihm ist der Zustand des Objektes bekannt und er stellt aus diesem Vertrag gegenüber der Vermieterin keine Instandsetzungsansprüche. Der Mieter baut die ihm überlassenen Gewerberäume auf eigene Kosten um und aus.
2. Die Vermieterin leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Die Räume dürfen nur für Zwecke genutzt werden, die gemäß den jeweils geltenden Bestimmungen zulässig sind. Der Mieter ist verpflichtet, die zur Schaffung erforderlichen persönlichen oder betrieblichen Voraussetzungen zur Nutzung der Räume, Auflagen von Behörden, Versorgungsunternehmen, Entsorgungsunternehmen, Berufsgenossenschaften etc. auf seine Kosten zu erfüllen. Der Mieter stellt die Vermieterin von der Erfüllung derartiger Aufgaben und Kostenforderungen frei, auch wenn die Auflagen gegen die Vermieterin gerichtet sein sollten. Auflagen oder Genehmigungen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind, werden ggf. auch von der Vermieterin beigebracht, wie z.B. Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen etc.
3. Werden dem Mieter, die zur Gewerbeausübung notwendigen Genehmigungen verwehrt, kann der Mieter von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machen. Die Vermieterin ist in diesem Falle nicht zum Schadensersatz verpflichtet. Die Vermieterin empfiehlt dem Mieter daher rein vorsorglich, alle erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig vor Vornahme von Investitionen einzuholen.
4. Der Mieter meldet sich zum Vertragsbeginn bei sämtlichen Versorgungsunternehmen (Vattenfall Europe, GASAG usw.) an.
5. Eine Gewähr, dass Altlasten in dem Gebäude nicht vorhanden sind, kann von der Vermieterin nicht übernommen werden.
6. Für zumutbare Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Räume, die auf ihre Benutzbarkeit keinen entscheidenden Einfluss haben, können weder Mietminderungs- noch Ersatzansprüche oder Rücktrittsrechte geltend gemacht werden.
7. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen Hausordnung sowie den für besondere Anlagen getroffenen Bestimmungen. Er haftet für deren Befolgung durch seine Angestellten und sämtliche in den Räumen verkehrende Personen.
8. Der Mieter hat die aus dem Umweltschutz geltenden Forderungen, insbesondere die gesetzlichen Lärmvorschriften einzuhalten. Er haftet bei Nichtbefolgung für alle sich daraus ergebenden Schäden.

§ 6

Technische Anlagen

1. Der Mieter darf die vorhandenen Leitungen und Anlagen, insbesondere für Elektrizität, Wasser, Gas und Lüftung, nur in dem Maße in Anspruch nehmen, dass die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht

überschritten wird. Der Mieter kann seinen etwaigen Mehrbedarf nach Einwilligung der Vermieterin durch Erweiterung der Zu- und Ableitungen auf eigene Kosten decken.

2. Gemäß den „Bestimmungen für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen“ Ziff. 2.1., hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass die Räume mindestens mit 20 Grad Celsius beheizt werden.
3. Sollte die Vermieterin das Mietobjekt an das öffentliche Versorgungsnetz für Fernwärme angeschlossen haben, so kann der Mieter bei Versorgungsstörungen z. B. bei abweichenden Wärmegraden keine Minderungs- und Schadenersatzansprüche gegenüber der Vermieterin geltend machen.
4. Im Falle von Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder nicht von der Vermieterin zu vertretender Unmöglichkeit der Leistung (insbesondere Brennstoffverknappung, Liefermangel) ist die Vermieterin nicht zu Ersatzleistungen verpflichtet. Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Vermieterin zu vertretenden Umstand unterbrochen werden, oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen die Vermieterin.
5. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Vermieterin.
6. Sind die Mieträume mit messtechnischen Einrichtungen zur Erfassung des Wärmeverbrauchs ausgestattet, hat der Mieter während der üblichen Tageszeiten der Vermieterin und deren Ablesebeauftragten Zugang zu diesen Einrichtungen zum Zwecke der Ablesung zu gewähren. Ist dieser Zugang aus durch den Mieter zu vertretenden Gründen zu einem angemeldeten Termin nicht möglich, hat der Mieter die daraus entstehenden Mehrkosten zu tragen. Die Verbrauchsermittlung kann in diesem Falle durch Schätzung erfolgen.
7. Bei teilweisem oder völligem Ausfall der messtechnischen Einrichtungen und bei aus zwingenden Gründen nicht regulär durchführbarer Verbrauchserfassung werden die Kosten für Heizung und Warmwasser nach Maßgabe des § 9 a der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten verteilt.
8. Die Vermieterin haftet nicht für Störungen der Betriebsfähigkeit von Einrichtungen der Mietsache, wenn sie diese nicht zu vertreten hat.
9. Sind im Bereich der Mieträume Aufzugsanlagen vorhanden, kann der Mieter diese mitbenutzen. Die zur Benutzung ergangenen Bestimmungen hat der Mieter einzuhalten. Ein Anspruch auf ununterbrochene Leistung der Aufzugsanlagen besteht nicht. Der Mieter wird die Vermieterin von Betriebsstörungen unverzüglich in Kenntnis setzen.

§ 7 Untervermietung

1. Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder von Teilen der Mietsache bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Vermieterin kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn in dem Verhalten oder in der Person des Untermieters Gründe vorliegen, aus denen die Vermieterin zur

fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt wäre, falls diese Gründe in dem Verhalten oder in der Person des Mieters lägen.

2. Dem Mieter steht kein Sonderkündigungsrecht gemäß § 540 Abs. 1 BGB zu, falls die Vermieterin die Zustimmung zur Untervermietung wegen eines in der Person des Untermieters liegenden oder eines sonstigen für die Vermieterin wichtigen Grundes verweigert.
3. Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin von dem Mieter verlangen, dass er das Untermietverhältnis zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch mit Wirkung innerhalb einer Monatsfrist kündigt. Widrigenfalls kann die Vermieterin das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.
4. Im Falle einer Untervermietung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder Nutzers der Mieträume ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden. Es wird ausdrücklich auf die Regelungen des § 8 dieses Vertrages hingewiesen.
5. Der Mieter ist berechtigt, Partner in seinen Gewerbebetrieb aufzunehmen und sie an der Nutzung desselben zu beteiligen. Er hat jedoch hiervon die Vermieterin schriftlich in Kenntnis zu setzen.

§ 8

Instandhaltung der Mieträume, Haftung für den Zustand der Mieträume

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Grundstück und Gebäude (Dach und Fach) und gemeinschaftlichen technischen Anlagen und Einrichtungen ist Sache der Vermieterin.
2. Der Mieter hat die Mieträume sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Schäden am und im Hause hat der Mieter der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Für Schäden, die durch verspätete Anzeige darüber hinaus entstehen, haftet der Mieter.
4. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche und Minderungsrechte wegen Mängel der Mietsache nur dann zu, wenn die Vermieterin den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat oder wenn sie mit der Beseitigung von Mängeln in Verzug gerät.
5. Der Mieter haftet für etwaige Verunreinigungen, oder Beschädigungen im oder am Gebäude, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen, insbesondere durch unsachgemäße Behandlung haustechnischer Anlagen, durch ungenügende Belüftung und Heizung der Mieträume oder durch Unterlassung von Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden. Er haftet ebenso für Schäden, die sein Personal, seine Untermieter, Lieferer, Beauftragten, Angehörigen oder sonstige ihn aufsuchende Personen verursachen.
6. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an von ihm eingebrachten Anlagen, Installationen, Einrichtungsgegenständen und Waren entstehen, es sei denn,

dass der Vermieterin grob fahrlässiges oder vorsätzliches Herbeiführen des Schaden verursachenden Ereignisses zur Last fällt.

7. Die Vermieterin haftet für Ansprüche aus Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden nur, wenn und insoweit als diese Risiken durch eine von ihr abgeschlossene vorgeschriebene, geschäfts- und branchenübliche Versicherung gedeckt sind. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen entsteht.
8. Die Mieträume sind durch den Mieter zu reinigen und von Ungeziefer frei zu halten. Dies gilt in gleicher Weise für angemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.
9. Innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen. Hierzu gehören insbesondere alle Maler- und Tapezierarbeiten an Wänden, Decken, Türen (Innenanstrich), Fensterrahmen (Innenanstrich), Heizkörpern und Heizrohren sowie die Instandhaltung der Fußböden und Fußbodenbeläge.
10. Der Mieter hat die Mieträume in gutem, sauberem und nutzbarem Zustand zu erhalten. Ihm obliegt die Sorge dafür, dass die Mietsache oder Teile der Mietsache nicht durch das von ihm ausgeübte Gewerbe beeinträchtigt oder beschädigt wird. Der Mieter hat insbesondere auf seine Kosten für die sach- und fachgerechte Abführung von Gasen und Dämpfen sowie ebensolche Entfernung von flüssigen Stoffen oder Reststoffen (z. B. Fett) durch Einbringung und Betrieb entsprechender Anlagen und Einrichtungen (z. B. Fettabscheider) zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, die für seinen Gewerbebetrieb notwendigen Anlagen und Einrichtungen sach- und fachgerecht regelmäßig zu reinigen. Hierzu gehören auch Sonnenschutzanlagen, Fenster- und Türanlagen. Übernimmt die Vermieterin die Reinigung, wird der Mieter die Arbeiten dulden und die Kosten tragen. Der Mieter wird auf Verlangen der Vermieterin Nachweis über die Durchführung dieser Arbeiten erbringen.
11. Der Mieter hat die Wartung und die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten in den ihm zum alleinigen Gebrauch überlassenen Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Installationen auf seine Kosten sach- und fachgerecht durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere die Zu- und Ableitungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen von und bis zu den Hauptsträngen, die Rollläden, Sonnenschutzanlagen, Fensterrahmen und Türen, Beschläge, lufttechnische Anlagen, sanitäre Einrichtungen, ortsfeste und bewegliche elektrische Anlagen, Thermostate, Armaturen, Wärmemengenerfassungsgeräte und Antennenanlagen. Der Mieter wird hierfür ausschließlich Fachfirmen in Anspruch nehmen.
12. Die Vermieterin ist berechtigt, vom Mieter den Nachweis über die Ausführung der Arbeiten gemäß § 8 Abs. 8 zu verlangen. Kommt der Mieter den Verpflichtungen zur Durchführung der Arbeiten aus § 8 Abs. 8 trotz Nachfristsetzung der Vermieterin mit Ablehnungsandrohung nicht nach, kann die Vermieterin die Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen lassen. Der Fristsetzung bedarf es nicht in Fällen von Gefahr drohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters.
13. Verstopfungen von Abflussleitungen, die der Mieter verursacht hat, hat er auf seine Kosten zu beseitigen. Für etwaige Folgeschäden haftet der Mieter.

14. Der Mieter wird vor der Einbringung gewichtiger Gegenstände in die Mieträume (z. B. Tresor, Maschinen, Betonsockel, Kraftfahrzeuge) zur Wahrung der zulässigen Belastung der Stockwerkdecken die Zustimmung der Vermieterin einholen. Bei Überschreitung der zulässigen Belastung haftet der Mieter für die daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und stellt die Vermieterin von etwa entstehenden Ansprüchen Dritter frei.
15. Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die bauaufsichtlich zulässige Belastung der Stockwerkdecke nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er der Vermieterin oder Dritten den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 9

Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vermieterin kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte usw.). Ein Zahlungsrückstand in diesem Sinne liegt vor, wenn der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand ist.
2. Die Vermieterin ist insbesondere auch zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn
 - a) über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder wenn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens des Mieters erfolgen oder wenn der Mieter eine eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen abgegeben hat oder zur Erzwingung dieser Abgabe Haft angeordnet wurde;
 - b) der Mieter bei Abschluss des Vertrages Tatsachen und Umstände verschwiegen hat, deren Kenntnis den Vermieter von dem Abschluss des Vertrages abgehalten hätten;
 - c) der Mieter anderen vertraglichen Verpflichtungen ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters nicht nachkommt.
3. Wird die Mietsache oder der überwiegende Teil der Mietsache durch ein Ereignis zerstört, das die Vermieterin nicht zu vertreten hat, kann diese das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung für beendet erklären. Dabei ist unbeachtlich, ob die Mietsache wieder hergestellt wird. Die Vermieterin ist zur Wiederherstellung der Mietsache nicht verpflichtet. Im Falle der Wiederherstellung lebt das Mietverhältnis nicht wieder auf.
4. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 10

Bauliche Veränderungen

1. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zwecks Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verhindern oder verzögern; anderenfalls hat er dadurch entstehende Kosten zu tragen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind. Soweit der Mieter Arbeiten dulden muss, steht ihm ein Mietminderungsanspruch nicht zu, wenn es sich nicht um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume ganz ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.
2. Die Vermieterin ist berechtigt, Modernisierungsmaßnahmen oder Wertverbesserungen (keine Luxusmodernisierung) am Mietobjekt vorzunehmen. Der Mieter wird diese dulden und die hieraus resultierenden Mieterhöhungen und Mehrbelastungen (11% der Modernisierungskosten per anno) tragen.
3. Der Mieter ist berechtigt, innerhalb der Mieträume bauliche Veränderungen sowie Um-, An- und Einbauten von Anlagen und Installationen vorzunehmen, die für seinen Gewerbebetrieb erforderlich sind. Die vorgenannten Arbeiten sind in jedem Falle nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Der Mieter hat der Vermieterin hierzu vorab geeignete Pläne vorzulegen. Die Erlangung etwa notwendiger behördlicher Genehmigungen obliegt dem Mieter auf eigene Kosten.
4. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Veränderungen gemäß §11 Abs. 3 entstehen. Er hat die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter freizuhalten.
5. Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand der Mietsache auf eigene Kosten wiederherzustellen. Der Mieter hat vor Ablauf des Vertrages mit dem Vermieter eine Einigung herbeizuführen, ob die bzw. welche der vorgenommenen Einbauten belassen werden. Eine Entschädigung durch die Vermieterin ist ausgeschlossen.
6. Falls bauliche Veränderungen mit Rücksicht auf den Nutzungszweck behördlicherseits gefordert werden, gehen die dafür entstehenden Kosten zu Lasten des Mieters. Sollten für Baumaßnahmen bauaufsichtliche Genehmigungen erforderlich sein, so hat diese der Mieter auf seine Kosten einzuholen und der Vermieterin vorzulegen.
7. Jeden am Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin schriftlich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter verantwortlich. Der Mieter hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch die Vermieterin durch vorläufige entsprechende Maßnahmen eine Ausdehnung des Schadens zu verhindern.

§ 11

Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume instand gehalten, vollständig geräumt und sorgfältig gereinigt in bezugsfertigem Zustand mit allen Schlüsseln - auch den vom Mieter selbst beschafften ohne Anspruch auf Entgelt für diese Schlüssel - an die Vermieterin herauszugeben. Anderenfalls ist die Vermieterin unbeschadet weitergehender Rechte berechtigt, eine Schließänderung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Der Zustand der Mietsache wird bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Abnahmeprotokoll festgehalten. Verlässt der Mieter die Mietsache in einem beschädigten oder unrenovierten Zustand so wird dem Mieter, zur Behebung der Schäden eine angemessene Nachfrist gesetzt. Sollte nach Ablauf der Frist der Mieter seine vertragsgemäßen Pflichten nicht nachgekommen sein, ist die Vermieterin berechtigt auf Kosten des Mieters die Schäden beseitigen zu lassen.

2. Bis zur Herausgabe der Räume und aller Schlüssel haftet der Mieter für den Zustand der Mietsache.
3. Einbauten und bauliche Veränderungen, die der Mieter vorgenommen hat, sind auf seine Kosten durch ihn bis zum Ende der Mietzeit zu beseitigen, und der ursprüngliche Zustand der Mietsache ist wiederherzustellen.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach seinem vertraglichen oder sonstigen Ende bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.
5. Bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Mietsache haftet der Mieter für jeden Schaden, der der Vermieterin hieraus entsteht. Der Mieter ist insbesondere zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe des zuletzt geltenden Mietzinses einschließlich Betriebskosten nebst jeweils gesetzlich anfallender Umsatzsteuer verpflichtet. Dieselbe Verpflichtung trifft den Mieter, wenn die Mieträume in nicht vertragsgemäßem Zustand herausgegeben werden. In diesem Falle gilt der Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes als Tag der Herausgabe.
6. Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Räume zwecks anderweitiger Vermietung zu angemessener Tageszeit zu gestatten. Die Vermieterin ist berechtigt, Vermietungshinweise im Bereich der Mietsache und in Fenstern und Schaufenstern in branchen- und ortsüblicher Art und Größe anzubringen. Dieses Recht steht der Vermieterin auch im Falle der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses ab Beginn des dritten Monats vor dem Ende der Mietzeit zu. Mietinteressenten hat der Mieter an die Vermieterin zu verweisen.
7. Im Falle einer Kündigung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bzw. durch fristlose Kündigung durch die Vermieterin haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen bis längstens zum Ende der ursprünglich vereinbarten Mietzeit, es sei denn, dass die Räume vorzeitig vermietet werden können. Ergibt sich dabei ein Mindererlös an Miete, schuldet der Mieter den Fehlbetrag für den sich daraus ergebenden Zeitraum.

8. Der Mieter hat der Vermieterin jede Änderung seines Namens, seiner Firma oder seiner Anschrift schriftlich mitzuteilen. Ein Verlassen der Mietsache ohne Mitteilung einer vom Mietvertrag abweichenden Anschrift steht der endgültigen Verweigerung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag gleich.

§ 12

Betreten der Räume durch die Vermieterin

Die Vermieterin, ihre Beauftragten und Bevollmächtigten können die Mieträume nach vorheriger Unterrichtung des Mieters zu angemessener Tageszeit betreten, um deren Zustand zu prüfen, Messgeräte abzulesen oder Besichtigungen - auch nach Kündigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Weitervermietung - durchzuführen.

§ 13

Außenwerbung, Namens- und Firmenschilder

1. Der Mieter darf Werbeanlagen mit der Aufschrift der Firma sowie sonstige Reklame an der Fassade des Hauses gemäß Werbeflächenansichtsplan, der der Vermieterin vorzulegen ist, anbringen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Werbeanlage auf Verlangen der Vermieterin auf eigene Kosten zu entfernen und etwaige durch die Montage oder Demontage entstandene Schäden an der Hausfassade beseitigen zu lassen. Für etwaige Sach- und Personenschäden, die mit der Anbringung oder dem Vorhandensein der Werbeanlage im Zusammenhang stehen, haftet der Mieter.
Bei Instandsetzung der Fassaden hat der Mieter die Entfernung und Wiederanbringung der Beschriftungen usw. auf eigene Kosten und Gefahr zu übernehmen.
2. Erforderliche bauaufsichtliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen und der Vermieterin vorzulegen.
3. Der Mieter hat bei gegebenenfalls vorhandenen Schaufensterfronten für eine ständig ansprechende Schaufenstergestaltung zu sorgen und zwar in der Weise, dass sich das Gesamtbild harmonisch - und zwar dem Nutzungszweck angepasst - in die benachbarten Baulichkeiten einfügt.
4. Außerhalb der Mieträume dürfen grundsätzlich keine Gegenstände gelagert oder abgestellt werden.

§ 14

Konkurrenzschutz

1. Die Vermieterin gewährt weder Konkurrenz- noch Sortimentsschutz. Sie haftet nicht für die bei Anmietung bestehenden oder später entstehenden teilweisen oder gänzlichen Wettbewerbsüberschneidungen mit anderen Mietern.
2. Etwaige Konkurrenzschutz-Vereinbarungen bedürfen der Schriftform, die nur schriftlich abbedungen werden kann.

§ 15 Versicherungen

1. Dem Mieter wird empfohlen, eine Glas-, Haftpflicht-, Einbruchdiebstahl- und Raubversicherung, einschließlich Vandalismus, Leitungswasser-, Sturmversicherung, einschließlich Hagel, Betriebsunterbrechungs-, Elektronik- sowie Betriebsinhaltsversicherung abzuschließen.
2. Die Vermieterin weist vorsorglich darauf hin, dass bei ungenügendem Versicherungsschutz jegliche Haftung durch die Vermieterin ausgeschlossen ist.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ungültig oder undurchsetzbar werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon unberührt. Die Parteien vereinbaren, die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine solche gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die wirtschaftlich der Zielsetzung der Parteien am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Falle einer Lücke.
2. Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Für die Einhaltung aller Fristen ist der Eingang der jeweiligen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.
4. Die Vermieterin ist berechtigt, die Hausordnung zu ändern, soweit dies zweckmäßig oder notwendig ist. Sie kann den Inhalt der Hausordnung nach billigem Ermessen bestimmen.
5. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Gerichtsstand Berlin.
6. Das Grundstück ist restitutionsbehaftet. Die Vermieterin ist Verwalterin bis zur Entscheidung über das Eigentum. Es kann kurzfristig zu einer Rückgabe an den Anspruchsberechtigten kommen

oder

7. *Dem Mieter ist bekannt, dass eine Privatisierung des Hauses (Umwandlung in Eigentum/Teileigentum bzw. Verkauf) erfolgen kann.*

oder

7. *Das Objekt liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet etc.*

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Grundriss
Aufstellung Betriebskosten
Hausordnung

Berlin, den

Berlin, den

Vermieterin

Mieter

Mietobjekt-Nr.:
Mietobjekt:

Zwischen der

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe
Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH
Werbellinstr. 12, 12053 Berlin

- Vermieterin -

und

- Mieter -

gilt bezüglich der Vorsteuerabzugsberechtigung als vereinbart:

- 1.) Der Mieter ist im Sinne des Umsatzsteuerrechtes Unternehmer, der wiederum mit seinen Umsätzen vorsteuerabzugsberechtigt ist.
- 2.) Der Mieter zeichnet dafür verantwortlich, die Bestätigung der Vorsteuerabzugsberechtigung bzw. Veränderungen darüber hinaus jährlich über die gesamte Mietlaufzeit dem Wohnungsunternehmen zur Kenntnis zu geben.
- 2a.) Sofern der Mieter dieser Informationspflicht nicht rechtzeitig (bis spätestens 31.3. jeden Kalenderjahres) nachkommt, ist er gegenüber der Vermieterin schadenersatzpflichtig, wenn dieser in Folge der Pflichtverletzung Schäden entstehen.
- 3.) Hat der Mieter als Unternehmer jedoch eigene Umsätze, die sich sowohl auf Vorsteuerabzugsberechtigung als auch auf Nichtvorsteuerabzugsberechtigung beziehen lassen, so darf der nicht abzugsfähige Leistungsbereich die Bagatellgrenze von 5 % seiner Gesamtumsätze nicht übersteigen.

Unterschrift des Mieters