

Gewerblicher Mietvertrag

Zwischen

Vermieter: HySON – Institut für Angewandte Wasserstoffforschung Sonneberg gGmbH

Adresse des Vermieters: Dammstraße 1, 96515 Sonneberg

– nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

Mieter: [Name des Mieters]

Adresse des Mieters: [Adresse]

– nachfolgend „Mieter“ genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

1. Mietgegenstand, Mietzweck und Nutzung

Der Vermieter vermietet an den Mieter die Büroräume/Versuchsflächen im Gebäude Dammstraße 1, 96515 Sonneberg, bestehend aus *[genaue Beschreibung der Mieträume (z. B. Raum-Nr., Quadratmeterzahl, Etage) nach Vereinbarung]*.

Die Nutzung des Mietobjekts erfolgt ausschließlich zu gewerblichen Zwecken und gemäß der im Vertrag beschriebenen Bedingungen.

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Räumlichkeiten für Forschungszwecke. 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.

2. Mietkosten

Die monatliche Warmmiete beträgt grundsätzlich 30 Euro pro Quadratmeter (m²).

Für die unter 1. vereinbarten Räumlichkeiten ergibt sich somit ein monatlicher Mietpreis von Euro.

Die Küchennutzung ist optional und kann gegen einen monatlichen Aufpreis von 50 Euro vereinbart werden.

Eine Parkplatznutzung ist gegen einen monatlichen Aufpreis von 50 Euro je Parkplatz möglich. Dabei wird ein fester Platz zugewiesen. Die Verfügbarkeit von vermietbaren Parkplätzen ist begrenzt.

Eine Internetverbindung ist durch den Mieter selbstständig über mobiles Internet einzurichten. Ein DSL- und Telefonanschluss kann nicht bereitgestellt werden.

Mitbenutzung der sanitären Anlagen ist in der Miete enthalten.

Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten [Berechnung erfolgt auf Basis der vereinbarten

Mieträume, Flächen und Tätigkeiten]:

- Betriebskosten in Höhe von Euro
- sonstige Kosten: in Höhe von Euro.....

Sollten nachweislich unverhältnismäßig hohe Wasser-, Strom- oder Energiekosten durch den Mieter verursacht werden, werden diese dem Mieter in Rechnung gestellt.

Die Mietkosten sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der-Bank zu zahlen.

Die Gesamtmietkosten erhöhen sich nach 2 Jahren Mietdauer automatisch um jeweils 10 %.

3. Mietdauer und Kündigung

Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre.

Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mindestmietdauer um jeweils 2 Jahre, es sei denn, eine der Parteien kündigt das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist.

3.1 Fristlose Kündigung

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, unter anderem wenn

- a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
- b) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
- c) 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 oder
- d) der Mieter Vandalismus oder andere Beschädigung oder Zerstörung im Objekt verübt.

Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.

Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

4. Instandhaltung, Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen, Reinigung

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und etwaige Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet, alle gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die für die Nutzung der Räume relevant sind, insbesondere Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften.

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.

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. In diesen Fällen entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

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 kann dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung entstehen.

Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR 1.500 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 5.000. 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.

Schönheitsreparaturen, wie das Streichen der Wände und Decken, werden vom Mieter vorgenommen.

Der Mieter ist selbst verantwortlich für die Reinigung der gemieteten Räume und der genutzten Flächen.

Mieter und Vermieter haben das Mietobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Dabei sind keine Mängel aufgefallen. Der Mieter übernimmt die Mietsache wie besichtigt. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand der Mietsache und wird Bestandteil des Vertrages.

5. Zugang zum Mietobjekt

Der Mieter erhält einen Transponder für den Zugang zum Gelände, Gebäude und den angemieteten Räumlichkeiten. Dieser Transponder darf nur vom Mieter und den von ihm autorisierten und dem Vermieter vorgestellten Personen genutzt werden.

Der Mieter haftet bei Verlust des Transponders und trägt alle damit verbundenen Kosten.

Zugang zu anderen Räumlichkeiten, die nicht den angemieteten Räumen entsprechen oder nicht zur Erreichung der angemieteten Räumlichkeiten benötigt werden, ist untersagt. Das Betreten von nicht autorisierten Bereichen ist verboten.

6. 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.

7. Nutzungszeiten

Die Nutzung der Mieträume ist auf folgende Nutzungszeiten beschränkt:

- Montag bis Freitag: 08:00 – 16:00 Uhr

Eine Nutzung außerhalb dieser Zeiten ist nur nach vorheriger Absprache und schriftlicher Genehmigung des Vermieters möglich.

8. Mietkaution

Der Mieter ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten zu hinterlegen. Die Kautionszahlung ist auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

9. Postadresse

Es kann keine gesonderte Postadresse für den Mieter eingerichtet werden. Der Mieter ist verpflichtet, seine Post über die Adresse seines Hauptstandortes zu empfangen.

10. Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten Betriebshaftpflichtversicherung und Glasversicherung abzuschließen. Der Mieter wird dem Vermieter den Bestand dieser Versicherungen auf Anforderung nachweisen.

11. Untervermietung, Nachmieter

Eine Untervermietung ist nicht gestattet. Der Mieter ist nicht berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt.

12. Haftung

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter durch höhere Gewalt, Netzstörungen oder sonstige unvorhersehbare Ereignisse entstehen.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Sonneberg. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Sonneberg.

14. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Absprachen sind nicht verbindlich. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieter

ENTWURF