

## Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke

zwischen

**Peter Langwost Stiftung**, Heinkelstr.1-3, 30827 Garbsen, vertreten durch Peter Langwost  
und

**Firma:** \_\_\_\_\_ als Mieter, vertreten durch: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Name Strasse PLZ/Ort Telefon

wird folgender Mietvertrag geschlossen (entsprechend anzukreuzen) - freie Stellen auszufüllen! - :  
Die Miettarife/Konidtionen sind online einsehbar unter [www.b6-office.de](http://www.b6-office.de).  
Es gilt der hier abgeschlossene Mietvertrag wie folgt:

### § 1 Mieträume/Vertragszweck

- 1) Vermietet werden vom Vermieter in seiner Eigenschaft als Verwalter die auf dem Grundstück Heinkelstr.3 in 30827 Garbsen Bürofläche mit kleiner Werkhalle/Lager/Ausstellung lt. Plan/Anlage/Mietvertrag Gesamt ca. 100 qm Bürofläche EG und 1. OG sowie ca. 75 qm beheizte Halle incl. WC/Dusche 1. OG sowie kleiner Teeküche und Regiefläche mit eigener Zufahrt, 2 Einstellplätze zu nutzen als Bürofläche/Vertrieb/Lager für stilles Gewerbe.
- 2) Dem Mieter werden für die Haupttür sowie Büro/Lager 1.OG je 2 Schlüssel ausgehändigt.
- 3) Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann, da es sich um eine Schliessanlage handelt. Die Kosten hat der Mieter zu tragen. Bei Beendigung der Mietzeit sind sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Hat der Mieter den Verlust des Schlüssels verschuldet und ist ein Missbrauch zu befürchten, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters eine neue KESO-Schließanlage nebst den erforderlichen Schlüsseln zu beschaffen.
- 4) Mitvermietet ist das Inventar 1 Teeküche im 1. OG welche zur Teilnutzung bereit steht.

### § 2 Mietzeit

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.  
Es verlängert sich um jeweils weitere 3 Jahre, sofern nicht eine der Vertragsparteien 12 Monate vor Vertragsende die Fortsetzung ablehnt.
- 2) Die Kündigung/Ablehnung der Vertragsverlängerung muss schriftlich erfolgen.  
Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung/Ablehnung kommt es auf den Zugang des Schreibens an.
- 3) Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

### § 3 Miete - Mietsicherheit - Hausnebenkosten (Auswahl ankreuzen):

1 Jahres -,  2 Jahres -,  3 Jahres -,  5 Jahres - Vertrag zu mtl. Mietzins geschlossen:  
1.500,00 €      1.400,00 €      1.350,00 €      1.300,00 € jeweils zzgl. Mwst.

- 1) Die Nettogrundmiete beträgt monatlich netto EUR \_\_\_\_\_incl. 2 PKW-Einstellplatz auf dem Hof.  
Weiterer PKW-Stellplätze sind unmittelbar auf der Strasse vor dem Grundstück zu finden.
- 2) Zu der Miete werden folgende Hausneben- und Verwalterkosten umgelegt und mtl. als Vorauszahlungen fällig:
  - a) anteilig Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
  - b) anteilig der Sach- und Haftpflichtversicherungen
  - c) anteilig Grundsteuer, Kanalentwässerung, Fäkalienabfuhr, Müllabfuhr / Nutzung der vorh. Container
  - d) anteilig Beleuchtung / Strom für Wegefläche Hof/Gebäude
  - e) anteilig Hauswart / Gartenpflege / Schneeabfuhr und Streuen bei Glatteis
  - f) anteilig Wartung und Betrieb Gemeinschaftsantenne, Parkplätze, Besprechungsraum
  - g) Reinigung und Wartung von Heizung / Gäste WC, Feuerlöscher und HaussicherungDie Hausnebenkosten werden alle 12 Monate geprüft nach aktuellem Kostenbescheid/Aufwand angepasst.  
Die monatliche Vorauszahlung beträgt anteilig für die Bürofläche mtl. 110,00 € zahlbar in mtl. Abschlägen.

Die Energieverbrauchskosten für Strom, Heizung, Wasser, Abwasser und Telefon, Reinigung der eigenen Miet- und Nutzflächen hat der Mieter selber nach Verbrauch (siehe § 4) zu tragen.

- 3) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen künftig gegenüber dem Stande des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen. Stimmt die andere Vertragspartei der verlangten Neufestsetzung nicht zu, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Dabei ist die marktübliche Miete festzustellen. Die neue Miete ist als dann vom nächsten Monatsersten nach der ersten Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich. Die Kosten dieses Verfahrens werden von den Parteien nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen gegenüber dem Stand der Verhandlungen vor Anrufung der Industrie- und Handelskammer getragen.

#### § 4 Energieverbrauchskosten

- 1) Der Vermieter ermittelt die Verbrauchskosten für Elektro(mtl. 30,00 €) Wasser(mtl. 10,00 €) Heizung(mtl. 60,00 €) über sep. Verbrauchszähler und bringt diese einmalig zum Jahresende zur Abrechnung.  
Die Vorauszahlungen pro Monat beträgt pauschal in Abschlägen mtl. 100,00 € zzgl. MwSt.  
Übersteigt dieser Pauschalbetrag um 10% die tatsächliche Abrechnung, wird der Vermieter die Verbrauchskosten zum Folgejahr entsprechend anpassen.  
Die Elektroversorgung für das Büro 1. OG wird sep. bei Einzug über einem Unterzähler abgelesen.  
Die Methode der Heizkostenermittlung, Meßmethode und deren Verbrauch wird mieterseitig vorgenommen und kann hilfsweise nach dem Verhältnis der Nutzflächen umgelegt werden, soweit nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab nach dem Ende einer Abrechnungsperiode mit Wirkung für die Zukunft durch Erklärungen in Textform zu ändern, wenn sachliche Gründe für eine solche Änderung vorliegen, der geänderte Umlageschlüssel billigem Ermessen entspricht, zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen und der neue Abrechnungsmaßstab für den Mieter nicht unzumutbar ist.  
Sollten sich die in § 3 Abs. 2 genannten Nebenkosten der Höhe nach verändern, so können die Vorauszahlungen auf der Grundlage der letzten Haus-Nebenkostenabrechnung mit Wirkung für die Zukunft durch Erklärung in Textform den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die geänderten Vorauszahlungen sind zur Zahlung fällig vom 1. des auf den Zugang der Erklärung folgenden Monats an. Erweist sich die Vorauszahlung als zu hoch, ist sie angemessen herabzusetzen.

- 2) Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

#### § 5 Umsatzsteuer

Mietzins und alle Kosten sind zzgl. MwSt. - da gewerbliche Vermietung - (für Mieter als Vorsteuer geltend).

#### § 6 Zahlung der Miete/ Mietsicherheit

- 1) Die monatliche Gesamtmiete ist im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu zahlen.  
Die Miete ist auf das Konto **Peter Langwost Stiftung Iban: DE63 2519 0001 6202 7042 00** bei der Hannoverschen Volksbank Swift/Bic: VOHADE2HXXX einzuzahlen.  
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- 2) Bei Mietbeginn, vor Einzug ist eine Mietsicherheit von 3 Monatsmieten zu zahlen.  
Der Vermieter hat das Recht daraus säumige Mietforderungen oder Forderung der Rückbaumaßnahmen zu beziehen. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen. Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mieters gegenüber Forderungen auf Mietzins und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Zurückbehaltung und Aufrechnung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Ersatzansprüche nach § 538 BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

## **§ 7 Heizung**

Die vermieteten Räume sind an Werktagen während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Betriebszeit von 8.00 bis 18.00 Uhr angemessen zu beheizen, soweit nicht betriebsbedingte andere Heizzeiten notwendig sind. Außerhalb der Heizperiode kann Beheizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr unter 12 Grad Celsius sinkt. Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 537 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung / Wartung der Anlage/von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung trägt der Mieter, den sie betrifft.

## **§ 8 Übernahme der Mieträume**

Der Vermieter hat das Mietobjekt wie vom Mieter besichtigt und dem Vertragszweck entsprechenden Zustand dem Mieter zu überlassen. Auf etwaige Schäden wurde der Mieter hingewiesen. Das Mietobjekt wurde renoviert gemäß Leistungsumfang übergeben und ist zum Mietende ebenso renoviert im selbigen Zustand von Mieter an den Vermieter zurück zugeben.

Der Mieter hat bei Beginn des Mietverhältnisses etwaige zu seinem Betrieb des Unternehmens notwendige behördliche Genehmigungen oder Konzessionen auf eigene Kosten zu beschaffen. Gebäudebezogene Änderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Werden nach Beginn des Mietverhältnisses für den Betrieb des Mieters behördliche Auflagen gemacht oder zusätzliche Einrichtungen gefordert, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten diese Auflagen zu erfüllen.

## **§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung**

Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er es zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der Erlaubnis des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache sowie im Rahmen der technischen Gegebenheiten für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Die Einwilligung kann nur aus wichtigem Grund, der unverzüglich schriftlich mitzuteilen ist, verweigert oder widerrufen werden. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt.

Gas- und Elektrogeräte dürfen nur im Rahmen des bestehenden Netzes und der vertragsgerechten Nutzung angeschlossen werden. Weitere Geräte dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält, unvorhersehbar Mehrbelastungen entstehen und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Verstärkung des Netzes zu tragen. In diesem Falle hat der Mieter die Erweiterung und Umbaukosten für den betriebssicheren Einbau zu tragen.

Das Halten von Tieren bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Außerhalb der üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten ist der Vermieter nicht verpflichtet, die haustechnischen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen bzw. in Betrieb zu halten.

## § 10 Außenreklame

Die Wandflächen an oder im Haus außerhalb der Mieträume sind nicht mitvermietet.

Die Ermietung und Benutzung der Außenwände einschl. der Gestaltung der Fenster bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

Der Mieter haftet für alle schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Außenreklame hat der Mieter zu beachten und etwaige notwendige Genehmigungen auf eigene Kosten selbst einzuholen. Alle die Außenreklame betreffenden anfallenden öffentlichen Abgaben trägt der Mieter.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

## § 11 Stellplatz

- 1) Die Stellplätze dürfen nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzt werden. Wird im Vertrag hierüber nichts Näheres ausgesagt, dient der Stellplatz grundsätzlich zur Einstellung eines Kraftfahrzeuges.

## § 12 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume samt Zubehör und Inventar in gepflegtem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Bei der Kalkulation des Mietzinses ist berücksichtigt, dass abweichend von der gesetzlichen Regelung der Mieter die Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Ausführung der Schönheitsreparaturen im nachstehend beschriebenen Umfang übernimmt.
- 2) Der Mieter trägt die Kosten sämtlicher Instandhaltungen und Instandsetzungen des Mietobjektes, soweit diese durch den Mietgebrauch veranlasst oder seinem Risikobereich zu zuordnen sind im Rahmen der Kostengrenze des nachfolgenden Satzes:  
Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten des Mietobjektes trägt der Mieter bis zu einer Obergrenze von 10% der Jahresgrundmiete (netto) pro Jahr.
- 3) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen alle 5 Jahre fachgerecht auszuführen.  
Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche innerhalb der Mieträume, insbesondere das Anstreichen, Pflegen oder Tapezieren der Wände und Decken, reinigen Fenster und Fensterrahmen, Einstellen der Türen, reinigen / streichen der Heizungskörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen anstehenden Reparaturen.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden am oder im Haus oder in den Mieträumen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für jeden durch die vorsätzliche oder grob fahrlässige Unterlassung einer rechtzeitigen Anzeige entstehenden weiteren Schaden.
- 5) Der Mieter hat in der Mietsache für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes, sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Dem Mieter obliegt der Beweis, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder weissen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen in angemessenen Zeiträumen auszuführen. Der Mieter hat weiterhin die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettpüler, Wasch- und Abflußbecken einschl. der Zu- und Ab Leitungen, Öfen, Herde, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen zu diesen instandzuhalten und instandzusetzen sowie beschädigte Glasscheiben, auch Schaufensterscheiben, zu ersetzen, es sei denn, er beweist, daß ein Verschulden des Mieters nicht vorgelegen hat.

### **§ 13 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter**

- 1) Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergl. dürfen nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle eines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.
- 2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, sofern die Rückbausicherheitsleistung nicht ausreichend ist.

### **§ 14 Haftung des Vermieters**

- 1) Die verschuldensunabhängige Schadensersatzverpflichtung des Vermieters für Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhanden waren, wird ausgeschlossen; § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- 2) Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, daß Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch für Reklameanlagen usw.. Auflagen der Gewerbeaufsicht oder anderer Stellen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 3) Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Für alle vom Mieter eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet der Mieter. Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.
- 4) Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht in den ermieteten Räumen und den Zugängen auf dem Grundstück und der öffentlichen Straße vor dem Grundstück.

### **§ 15 Betreten der Mieträume und bauliche Veränderungen durch den Vermieter und**

- 1) Ist das Mietverhältnis gekündigt, oder will der Vermieter das Mietobjekt neu vermieten/verkaufen, so dürfen er oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten nach rechtzeitiger vorheriger Absprache an Werktagen von 8.00 bis 18.00 Uhr und in der Nebennutzungszeit in angemessenem Umfang betreten. Der Mieter hat zur Wahrung der Vertraulichkeit das Recht die Begehenden zu begleiten. Zur Abwendung drohender Gefahren oder zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes entbinden den Vermieter der Pflicht zur Vorankündigung. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.
- 2) Der Mieter soll dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
- 3) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Auf die betrieblichen Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.



- 4) Werden Maßnahmen vorgenommen, wie z.B. Ausbau einer Verkehrsfläche, Anlage der Kanalisation, Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen, Verstärkung und Verbesserung von Steigleitungen, Umstellung der Beheizungsart auf andere Heiz- oder Energiearten (auch Umstellung auf elektrische Beheizung einschl. Geräte), die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 14% der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen. Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

### **§ 16 Veränderung der Mietsache und Beendigung der Mietzeit**

- 1) Der Mieter hat bei seinem Auszug die Räume im renovierten Zustand die Mieträume mit sämtlichen Schlüsseln zurück zu geben.
- 2) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter verschuldet hat, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach Auszug des Mieters aus Gründen, die vermietetseits nicht zu vertreten sind, nicht oder nur zu einem geringeren Mietzins vermietet werden können. Die Haftung dauert längstens bis zu dem Zeitpunkt, zu welchem der Mieter das Mietverhältnis hätte rechtswirksam kündigen können. Die Geltendmachung eines weiteren, vom Mieter verschuldeten Schaden, bleibt dem Vermieter vorbehalten.
- 3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
- 4) Ist das Mietverhältnis beendet, so stehen dem Vermieter die Erfüllungs- und Ersatzansprüche aus den Ziff. 1-3 auch dann zu, wenn ein Nachmieter die Arbeiten durchgeführt hat oder durchführen wird.
- 5) Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
- 6) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfanges die Einwirkungen sind, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.
- 7) Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne daß es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.
- 8) Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
- 9) Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.
- 10) Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.

11) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, daß im Fall der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Ist zwischen den Parteien vereinbart, daß die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, daß diese Abgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. Vermieter geteilt werden, daß die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablösung vereinbart ist. Der Mieter hat sämtliche Schlüssel, auch die, die er sich hat anfertigen lassen, nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern.

**§ 17 Personenmehrheit**

Untermieter und Vermieter werden als Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person; dies gilt nicht für Kündigungen und Mieterhöhungen.

**§ 18 Änderung des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

**§ 19 Erfüllungsort** für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Garbsen.

**§ 20 Sicherheitsleistung**

Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine zinslose Sicherheit in Geld in Höhe von \_\_\_\_\_ (in Worten: \_\_\_\_\_ EUR).

Die Sicherheitsleistung ist fällig bei Vertragsunterzeichnung. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, daß die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht aufgerechnet ist.

**§ 21 Hausgemeinschaftsordnung, Hausreinigungsordnung und Winterdienst**

- 1) Leicht entzündliche Gegenstände dürfen in den Mieträume nicht gelagert werden.
- 2) Die Türen der Mietfläche sind stets zu verschließen.
- 3) Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen bleiben.
- 4) Jeder unnütze Verbrauch von Wasser/Strom in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.
- 5) Im Hausflur dürfen Gegenstände nicht abgestellt werden.
- 6) Jede Ruhestörung im Hause ist untersagt. Tonträger dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.
- 7) Die ortsrechtlichen Vorschriften über die Abfallentsorgung sind zu beachten.

**§ 22 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Garbsen, den /Datum: \_\_\_\_\_

**Vermieter**

Peter Langwost Stiftung, vertreten durch Peter Langwost  
Heinkelstr. 1-3, 30827 Garbsen

-----

**Mieter**

Firma:

----- Name/Berechtigter -----

