



Gewerblicher Untermietvertrag zwischen



der Kreisstadt
Hofheim am Taunus,
vertr. d. d. Magistrat,
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus
- Vermieter -

und

- Mieter -

über die Anmietung der Büroeinheit Nr. ... mit einer Gesamtgröße von ... m², innerhalb der Räumlichkeiten des **Gründerzentrums Hofheim**, Feldstraße 1, II. Obergeschoss, zu den nachfolgenden Regelungen:

§1 Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am und wird für die Dauer von zunächst 3 Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragsteil spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§2 Mietzins

Der monatlich zu zahlende Mietzins beträgt:

Netto	€
gesetzliche USt (derzeit 19 %)	€
Brutto	<u>€</u>

Mietzins und Nebenkosten (§ 4) werden spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei im Voraus mittels Lastschriftverfahren durch die Stadtkasse Hofheim am Taunus von dem in § 10 (Einzugsermächtigung) benannten Konto des Mieters abgebucht.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekanntgegebenen Basiszinssatz und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind. Darüber hinaus ist die Stadtkasse Hofheim am Taunus berechtigt entstandene Rücklastgebühren bei gescheitertem Abbuchungsversuch dem Zahlungspflichtigen in Rechnung stellen.

§ 3 Leistungen

In dem in § 2 genannten Mietzins sind folgende Leistungen enthalten, die der Mieter, nach Maßgabe der diesem Vertrag beiliegenden Inanspruchnahmekriterien (Anlage 1), nutzen kann:

- a) Gemeinschaftliche Einrichtungen
 - aa) Besprechungsraum
 - ab) Sanitäre Anlagen
 - ac) Personalküche
 - ad) Archiv (Teilflächen)

- b) Technische und personelle Einrichtungen
 - ba) Laptop, Beamer und Leinwand im Besprechungsraum
 - bb) Gemeinschaftliche Telefonanlage
 - bc) Kopierer
 - bd) Sekretariat mit Telefonservice

- c) Service
 - ca) Reinigung der Gemeinschaftsflächen

- d) Energiekosten
 - da) Heizkosten
 - db) Stromkosten
 - dc) Wasserkosten

§ 4 Nebenkosten

Gebühren für Telefonnutzung sind nach den tatsächlich entstandenen Kosten durch den Mieter zu entrichten. Gemeinsam mit dem in § 2 genannten Mietzins ist hierfür ein monatlicher Abschlag in Höhe von 100,- € (für 1 Anschluss) zu entrichten. Am Jahresende zuviel bzw. zu wenig entrichtete Zahlungen werden im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung rückerstattet bzw. nachgefordert.

§ 5 Außerordentliche Kündigung

Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis insbesondere dann mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn

- a) der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt
- b) der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters ganz oder teilweise unterverpachtet, untervermietet, seinen Gewerbebetrieb ganz oder teilweise einstellt oder ihm die Ausübung des Gewerbes untersagt wird
- c) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses länger als zwei Monate in Verzug kommt oder eine andere vertragliche Verpflichtung verletzt und sodann, trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters, nicht binnen einem Monat seinen Verpflichtungen nachkommt,
- d) der Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters Veränderungen an und in der Mietsache vornimmt, insbesondere bei Durchführung von Um- und Einbaumaßnahmen oder an den Installationen usw.
- e) über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet worden ist.

Im Falle der Kündigung hat der Mieter die Mietsache unverzüglich herauszugeben.

§ 6 Beendigung des Mietverhältnisses

1. 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 (Büro), 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 des Vermieters besteht nicht.

2. 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 Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann.
3. Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass der Mieter Nebenkostenvorschüsse bezahlt, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung (vgl. § 4). Dabei gilt bezüglich aller Nebenkosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, dass diese Abgaben dergestalt zwischen dem auszuziehenden und dem Nachfolgiemietler bzw. des Vermieters geteilt werden, dass die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablösung vereinbart ist.
4. Der Mieter hat sämtliche Schlüssel, auch die, die er sich hat anfertigen lassen, nach Beendigung der Mietzeit an die Stadt zu übergeben.

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

1. 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.
2. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes, sowie der zu der Mietsache oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Besuchern, Lieferanten und Handwerkern, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind, verursacht wurden. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Der Mieter hat dem Vermieter eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen.
3. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Anstreichen der Wände und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster) in der Mietsache in angemessenen Zeiträumen auszuführen.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache nach Weisung des Vermieters in einem renovierungsfähigen Zustand zu übergeben. Dübeleinsätze sind zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen. Dies gilt auch im Falle der Beendigung nach § 5 dieses Vertrages.
5. Ist das Mietverhältnis beendet, so stehen dem Vermieter die Erfüllungs- und Ersatzansprüche aus den Ziffern 1 – 4 auch dann zu, wenn ein Nachmieter die Arbeiten durchgeführt hat oder durchführen wird.
6. 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.

7. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihnen 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.

§ 8 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art.

§ 9 Dauerrechnung

Zum Zwecke der Vorlage bei der Finanzverwaltung erhält dieser Vertrag die laufende Nummer „Büro _____, 2009/....“

§ 10 Einzugsermächtigung

Der Mieter dokumentiert mit Unterschrift dieses Vertrages, dass er damit einverstanden ist, dass die zu zahlenden Beträge gemäß § 2 dieses Vertrages bei Fälligkeit von dessen Bankkonto bei der

Bankname _____

Bankleitzahl _____

Bankkontonummer _____

durch die Stadtkasse Hofheim am Taunus abgebucht werden. Diese Einzugsermächtigung gilt ab Beginn des Mietverhältnisses und hat Gültigkeit, bis der Mieter sie gegenüber der Stadtkasse Hofheim am Taunus schriftlich widerruft.

(Hinweis nach § 12 Abs. 4 Hess. Datenschutzgesetz vom 11.11.1986:

Zur Durchführung des Lastschriftverfahrens wird die Bankverbindung in einer automatisierten Datei gespeichert und zur kassenmäßigen Abwicklung dem vom Mieter genannten Geldinstitut übermittelt.)

§ 11 Wirksamkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Mietvertrag eine Lücke herausstellen, so berührt dies nicht die übrigen Bestimmungen. Die unwirksame Bestimmung oder die Lücke sollen durch eine Regelung ersetzt bzw. ausgefüllt werden, die die Stadt und der Mieter – nach dem mit diesem Mietvertrag wirtschaftlich Gewollten – getroffen haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Lücke erkannt hätten.

Einer Gerichtsstandsvereinbarung bedarf es nach § 29 a ZPO nicht.

Hofheim, den _____

Mieter

Vermieter
Gisela Stang
Bürgermeisterin

Wolfgang Winckler
Stadtrat