

## Geschäftsraummietvertrag 2024-1

Zwischen

Johannes Kurzweil, Gewerbepark 59, 08258 Markneukirchen  
USt-ID-Nr. DE161236603

vertreten durch Herrn Johannes Kurzweil

- nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

BCMC Group eG, Reißiger Str. 150, 08525 Plauen  
USt-ID-Nr. DE141339170

vertreten durch den Vorstand

Herrn Peter Hitziger,

Herrn Sebastian Genßler und Frau Madeleine Genßler

- nachfolgend „Mieter“ genannt –

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

### 1. Mieträume

- 1.1 Vermietet werden im Gewerbepark 59, 08258 Markneukirchen die „Halle 3“  
Hierbei handelt es sich um eine Gewerbehalle mit Büroräumen.  
Die Gewerbehalle hat 328 qm, die Gesamtmietfläche beträgt 435 qm.  
Dem Mieter stehen hierzu zusätzlich 9 Pkw Parkplätze zur Verfügung, angrenzend an die Gewerbehalle.
- 1.2 Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:  
7 Schlüssel Lagerhalle  
1 Fernbedienung Hoftor
- 1.3 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.
- 1.4 Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

### 2. Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Gewerbehalle für die Zwecke der BCMC Group eG, wobei es sich vorwiegend um Büro-tätigkeiten und Tätigkeiten als Automobilmakler (z.B. Unterstellung von Fahrzeugen) handelt.  
Eine Verwendung/Lagerung von Gefahrgut- und Explosionsstoffen ist ausgeschlossen und vom Mieter nicht beabsichtigt.



### 3. Ausstattung der Mieträume / Rückbauverpflichtung

- 3.1 Der Mieter übernimmt die Räume in nicht renovierungsbedürftigem Zustand (Baujahr der Halle 2022).  
Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zu verlassen.
- 3.2 Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch den Mieter vorgenommen, verpflichtet er sich, diese spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt zu haben.

### 4. Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2024 und besteht für die Dauer von 5 Jahren.  
Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um 1 Jahr, falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

### 5. Fristlose Kündigung

- 5.1 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.
- 5.2 Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.
- 5.3 Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

### 6. Mietzins

- 6.1 Die monatliche Netto-Grundmiete beträgt Euro 2.850,00 Netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

|                             |
|-----------------------------|
| 2.850,00 Euro netto         |
| 541,50 Euro 19% USt         |
| <u>3.391,50 Euro brutto</u> |

- 6.2 Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Raiffeisenbank Schwabmünchen-Stauden eG mit IBAN DE61 7206 9220 0003 714667 BIC GENODEF1SMU zu zahlen.



**6.2** Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:

- Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von monatlich Euro 400,00 netto zzgl. 19% USt 76,00 Euro ergibt 476,00 Euro brutto. Hierzu zählt Strom, Wasser, Gebäudeversicherung, Kaminkehrer, Grundsteuer, Wartungskosten Heizung etc. Für die Kosten Strom/Wasser/Abwasser ist hier zu Beginn ein monatlicher Betrag in Höhe von 200,00 Euro netto enthalten. Dieser kann vierteljährlich überprüft und angepasst werden.
- Brennstoffkosten sind vom Mieter direkt mit dem Gasanbieter abzuschließen.

## **7. Anpassung des Mietzinses**

- 7.1** Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben. Eine Erhöhung ist durch den Vermieter in Textform anzuzeigen. Die Änderung tritt im auf die Anzeige folgenden Monat in Kraft. Eine Anpassung des Mietzinses (Indexierung) kann erstmals mit Ablauf von drei Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erfolgen, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses vom Mietvertrages (Unterschriftsdatum).
- 7.2** Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.
- 7.3** Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe der Ziffer 7.1, wobei jeweils auf den Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung als Ausgangsindex abzustellen ist.
- 7.4** Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

## **8. Mietkaution**

- 8.1** Der Mieter zahlt eine Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten. Die Kautions ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautions wird ausgeschlossen.

## **9. Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen**

- 9.1** 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.
- 9.2** 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.
- 9.3** 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.

## **10. Sachen des Mieters**

- 10.1** Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.



## **10. Betreten der Mietsache**

Ein Betreten der Mietsache durch den Vermieter ist nach Vorankündigung im Beisein eines Mietervertreters zulässig. Das Hausrecht im Hinblick auf die Mietsache hat der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses. Nur bei Gefahr in Verzug und nicht Erreichbarkeit des Mieters darf der Vermieter auch in Abwesenheit des Mieters die Mietsache betreten um Schaden abzuwenden. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Hierzu verbleibt 1 Schlüssel beim Vermieter.

## **11. Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

**11.1** Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR 250,00 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 600,00. Die Wartungskosten des Sektionaltores sind hiervon ausgeschlossen, diese werden grundsätzlich vom Mieter übernommen. Die Wartung der Heizung wird durch den Vermieter beauftragt und sind hiervon ebenfalls ausgenommen. 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.

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

## **12. Versicherungen**

Der Mieter ist verpflichtet, die für ihn notwendigen Versicherungen in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen. Der Mieter wird dem Vermieter den Bestand dieser Versicherungen auf Anforderung nachweisen. Die bestehende Gebäudeversicherung verbleibt beim Vermieter als Versicherungsnehmer und wird über die Nebenkosten entsprechend weiterberechnet.

## **13. Untervermietung, Nachmieter**

**13.1** Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

**13.2** Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

## **14. Außenreklame**

**14.1** Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt/beschädigt wird. Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Mieters und nach vorheriger schriftlicher Genehmigung mit dem Vermieter. Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

**14.2** Die Pflicht aus Ziffer 3 Nr. 2 dieses Mietvertrages bei Mietende gilt sinngemäß.

**14.3** Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

## **15. Sachen des Mieters**

Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.



**16. Wettbewerbsschutz**

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

**17. Besondere Vereinbarungen**

Außerhalb der Geschäftszeiten ist das Eingangstor zu verschließen.

Winterdienst muss in der Zeit vom 15. Dezember bis 15. Januar vom Mieter komplett selbst übernommen werden. Der Winterdienst für den Bereich vor dem gemieteten Objekt bis zur Giebelseite der Halle „2“ in Verlängerung zu den gemieteten Parkplätzen ist vom Mieter zu übernehmen.

Ebenso ist die Pflege der zum Mietobjekt zugehörigen Grünanlagen vom Mieter zu übernehmen.

Die notwendige Ausstattung zu Brandschutzaufgaben wie z.B. Feuerlöscher sind vom Mieter selbst vorzunehmen. Die hierbei für den Mieter anfallenden Kosten dürfen pro Jahr nicht mehr als insgesamt 350,00 Euro betragen (die Kosten für Feuerlöscher sind darin nicht enthalten).

**18. Gerichtsstand, außergerichtliche Streitbeilegung**

Gerichtsstand ist Chemnitz

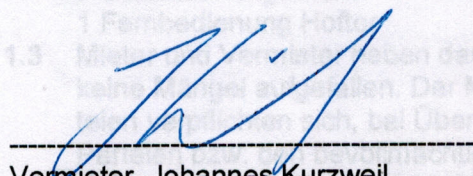
**19. Sonstiges**

**19.1** Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

**19.2** Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

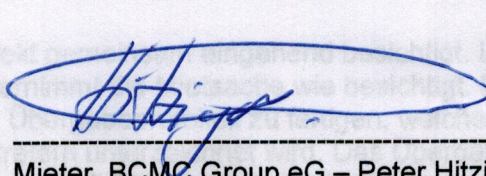
**19.3** Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

Markneukirchen, 05.09.24

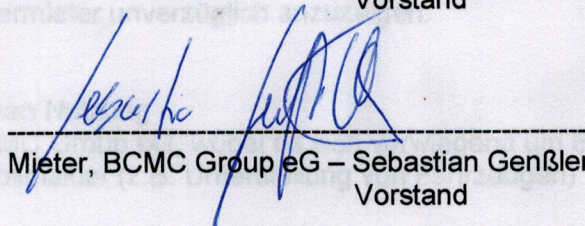


Vermieter, Johannes Kurzweil

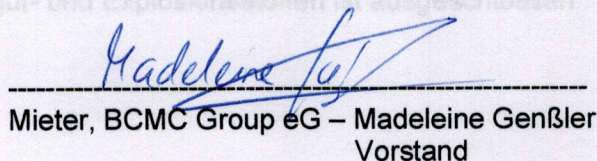
Markneukirchen, 05.09.24



Mieter, BCMC Group eG – Peter Hitziger  
Vorstand



Mieter, BCMC Group eG – Sebastian Genßler  
Vorstand



Mieter, BCMC Group eG – Madeleine Genßler  
Vorstand