

Geschäftsraummietvertrag 2026-3

zwischen

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

- nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

Herrn

Kurzke Marius, Johann-Sebastian-Bach-Str. 15 a, 08258 Markneukirchen
USt-ID-Nr. DE349897962

- nachfolgend „Mieter“ genannt –

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

1. Mieträume

- 1.1** Vermietet werden im Gewerbepark 59, 08258 Markneukirchen die „Halle 4“
Hierbei handelt es sich um eine Gewerbehalle (siehe Gebäudeplan).
Die Gewerbehalle hat 300 qm, die Gesamtmietfläche beträgt 300 qm.
Dem Mieter stehen hierzu 2 Pkw Parkplätze zur Verfügung, angrenzend an die Gewerbehalle
- 1.2** Für die oben genannten Räume erhält der Mieter 2 Schlüssel, der Zugang zum Gelände über das Hoftor wird über eine App gesteuert, über die der Zugang freigeschaltet wird.
- 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 sein Gewerbe als Foodtruck und Kfz-Aufbereitung.
(Gefahrgut- und Explosionsstoffe sind ausgeschlossen)
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.

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** Bis Ende Oktober 2026 verpflichtet sich der Vermieter den Einbau einer Heizung, Sanitäranlagen und Büroräume fertigzustellen.
Die Mieträume enthalten kein Inventar, für den Beleuchtung ist selbständig zu sorgen.

- 3.3** 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 01.07.2026 und besteht für die Dauer bis 30.09.2029. 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 zunächst Euro 1.350,00 Netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

1.350,00 Euro netto
<u>256,50 Euro 19% USt</u>
<u><u>1.606,50 Euro brutto</u></u>

- 6.2** Die monatliche Netto-Grundmiete erhöht sich ab dem darauffolgenden Monat der Fertigstellung der Sanitäranlagen, Büroräume und Heizung auf Euro 2.160,00 Netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.

2.160,00 Euro netto
<u>410,40 Euro 19% USt</u>
<u><u>2.570,40 Euro brutto</u></u>

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.

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

Betriebskosten in Höhe von Euro 100,00 zzgl. 19% USt hierzu zählt Gebäudeversicherung, Kaminkehrer, Grundsteuer etc.

6.4 Für die Kosten Strom/Wasser ist die Abrechnung mit dem Hauptmieter der „Halle 2“ zuständig und mit diesem abzurechnen, da es hier nur einen Hauptzähler gibt. Für den Nachweis des Verbrauchs sind die eigens für Halle 4 eingebauten Zähler zuständig. Es wird zu Beginn eine monatliche Höhe von 100,00 Euro veranschlagt, Diese kann viertel jährlich überprüft und angepasst werden.

6.5 Heizkosten 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 unten oder oben. Eine Erhöhung ist durch den Vermieter, eine Verminderung durch den Mieter der jeweils anderen Partei in Textform anzuzeigen. Die Änderung tritt im auf die Anzeige folgenden Monat in Kraft.

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

Der Mieter zahlt eine Kautio in Höhe von zwei Monatsmieten. Die Kautio ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautio 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. 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. 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 Sektionaltors sind hiervon ausgeschlossen, diese werden grundsätzlich vom Mieter übernommen. Die Wartung des Sektionaltors ist jährlich durch eine Fachfirma durchzuführen. Die Wartung der Heizung wird ebenfalls durch den Vermieter selbst beauftragt und getragen. 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 Besatnd 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 sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Mieters und nach vorheriger Abstimmung 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

- 15.1** 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 auf dem Betriebsgelände wird vom Mieter abgesichert, ebenso ist die Pflege der zugehörigen Außenanlagen zu übernehmen. Diesbezüglich ist die Organisation unter

den Mietern der Hallen 2, 3 und 4 abzusprechen und das Vorgehen zu sichern, ebenso der dazugehörige Winterdienst auf dem Gehweg vor dem Betriebsgelände

Die notwendige Ausstattung zu Brandschutzauflagen 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 (Kosten für Feuerlöscher sind darin nicht enthalten).

Der Carport auf dem Gelände gehört nicht zum Mietgegenstand.

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,.....:

Markneukirchen,

Vermieter, Johannes Kurzweil

Mieter, Marius Kurzke