

## Mietvertrag für Büroräume

Zwischen

REWE Markt GmbH  
Rudolf-Diesel-Str. 36  
24558 Hennstedt-Ulzburg

- im Nachfolgenden Vermieter genannt –

und

Landkreis Lüchow-Dannenberg, - FD 60 - Königsberger Str. 10, 29439 Lüchow

- im Nachfolgenden Mieter genannt –

wird der nachstehende Mietvertrag geschlossen:

### **§ 1 Mietsache**

Der Vermieter vermietet dem Mieter das Objekt Amtshof, 29439 Lüchow.

Die Nutzfläche wird mit 208,0 m<sup>2</sup> vereinbart.

Der Mieter ist berechtigt, auf der gemieteten Fläche unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlicher Auflagen und Genehmigungen Büroräume zu betreiben. Die Einholung der erforderlichen Betriebsgenehmigungen und sonstiger für den Betreiber notwendiger Genehmigungen und Zulassungen ist allein Sache des Mieters. Der Vermieter wird hiervon und von ggfs. hieraus resultierenden Haftungsansprüchen ausdrücklich freigestellt.

Der tatsächliche Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Soweit dort eine Verpflichtung des Vermieters zur Vornahme von Arbeiten an der Mietsache vereinbart ist, hat der Mieter insoweit weder einen Anspruch auf Minderung noch auf Schadenersatz.

Der Vermieter leistet nur Gewähr für solche anfänglichen Mängel, die im Übergabeprotokoll als nicht vertragsgemäß vermerkt sind.

Für alle vom Mieter eingebrachten Vorrichtungen und Anlagen sowie für die Beachtung der technischen und behördlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gewerbe haftet der Mieter.

Zum Mietgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen in der vorbezeichneten Mietsache vorhanden:

- Zentralheizung
- Elektrische Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung
- Anschlüsse für Telefon/Internet

## § 2 Ausschluss von Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit er diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

## § 3 Miete und Betriebskosten

Die Miete beträgt monatlich:

Grundmiete 208,0 m <sup>2</sup> à 8,73 €/m <sup>2</sup>	1.815,84 €
Heizkostenvorauszahlung	400,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	<u>400,00 €</u>
	2.615,84 €
<u>zzgl. 19 % Mehrwertsteuer</u>	<u>497,01 €</u>

**Monatlich insgesamt zu zahlende Miete 3.112,85 €**

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, zu dem die Zahlung zu erfolgen hat zu entrichten. Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Geldes an.

Die Miete ist auf das nachstehende Konto des Vermieters zu zahlen:

Kontoinhaber: REWE Markt GmbH

IBAN: DE04 5006 0400 0000 1419 73

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu fordern.

Die Betriebskosten gem. § 2 BetrKV werden vom Mieter getragen. Die Abrechnung für das Kalenderjahr erfolgt nach dem Verhältnis der Mietfläche durch den Vermieter.

Soweit eine Direktabrechnung bzw. Direktbeauftragung mit den Versorgungsträgern und Dienstleistern möglich ist, verpflichtet sich der Mieter, die Verträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung mit diesen abzuschließen und die Leistungen direkt mit diesen abzurechnen.

#### **§ 4 Mietsicherheit**

Mieter und Vermieter vereinbaren, dass eine Mietsicherheit nicht hinterlegt wird.

#### **§ 5 Mietdauer/Kündigung**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2022 und wird - für die Dauer von 2 Jahren – bis zum 30.08.2024 befristet abgeschlossen mit Vorgabe einer Verlängerungsoption, diese mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

#### **§ 6 Erhaltung der Mietsache**

Der Mieter hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat, insbesondere zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden, für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Schäden in den Mieträumen, am Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden.

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinstreparaturen bis zu einer Höhe von 500,00 €.

Der Mieter wird die Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes in angemessenen Zeitabständen auf seine Kosten vornehmen. Das gilt auch für die technischen Einrichtungen und die elektrischen und sanitären Installationen, soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschließlich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes an Dach und Fach

Die Verkehrssicherungspflicht in und vor den Mieträumen bzw. –flächen wird von dem Mieter übernommen. Dies gilt insbesondere auch für den Winterdienst gem. den städtischen Satzungen. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von jedweden Ansprüchen Dritter frei. Eine etwaige Kostentragungspflicht im Rahmen der Nebenkostenregelung dieses Vertrages bleibt unberührt.

#### **§ 7 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter**

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand während der Bürozeiten des Mieters jederzeit zu besichtigen.

Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten z. B. bei Gefahr im Verzuge nicht möglich war.

In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume zu betreten. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Vor Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter ausreichend Gelegenheit zu geben, den Mietgegenstand gemeinsam mit Mietinteressenten zu besichtigen. Die Besichtigungstermine sind vom Vermieter vorher anzumelden und haben zu angemessener Bürozeit des Mieters zu erfolgen.

### **§ 8 Rückgabe der Mietsache**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, sind die überlassenen Räume in einem ordnungsgemäßen und besenreinen Zustand zu übergeben.

Bei Auszug hat der Mieter sämtliche Schlüssel, auch die vom Mieter nachgefertigten Schlüssel, an den Vermieter auszuhändigen.

### **§ 9 Versicherungen**

Der Mieter verpflichtet sich, die für seinen Geschäftsbetrieb üblichen Geschäftsversicherungen abzuschließen.

Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

### **§ 10 Vertragsbestandteile**

Das Übergabeprotokoll wird bei der Übergabe der Mietsache aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

### **§ 10 Schlussbestimmungen und sonstige Vereinbarungen**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Vertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung und des Bundesdatenschutzes einzuhalten.

Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht.

Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung

durch den Vermieter und den Mieter wirksam, es sei denn, dass ein abweichender Wille der Vertragspartner deutlich zum Ausdruck gekommen ist. Wesentliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.

Die Parteien verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um sowohl für diesen Vertrag als auch für alle eventuellen Nachträge und alle sonstigen wesentlichen vertragsergänzenden Vereinbarungen dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Die Parteien verzichten wechselseitig darauf, den Vertrag im Hinblick auf einen etwaigen Schriftformverstoß vorzeitig zu kündigen.

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Vorverhandlungen haben sich mit Abschluss dieses Vertrages erledigt.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Dannenberg zuständig.

Lüchow, .....

....., .....

.....  
(Mieter)

.....  
(Vermieter)