

MIETVERTRAG

über Gewerbeflächen

zwischen

Projekt Kurgartenstraße fünf S.à.r.L. & Co. KG

Kurgartenstraße 37
90762 Fürth

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Pegnitz Park S.à.r.L.
28, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

diese vertreten durch Frau Valerie Scholtes

- nachfolgend auch "**Vermieter KG 5**" genannt -

und

Projekt Kurgartenstraße sechs S.à.r.L. & Co. KG

Kurgartenstraße 37
90762 Fürth

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Pegnitz Park S.à.r.L.
28, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

diese vertreten durch Frau Valerie Scholtes

- nachfolgend auch "**Vermieter KG 6**" genannt -

sowie

Projekt Kurgartenstraße sieben S.à.r.L. & Co. KG

Kurgartenstraße 37
90762 Fürth

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Pegnitz Park S.à.r.L.
28, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

diese vertreten durch Frau Valerie Scholtes

- nachfolgend auch "**Vermieter KG 7**" genannt -

- Seite 2 des Mietvertrages -

- Vermieter KG 5, KG 6 und KG 7 nachfolgend insgesamt auch "**Vermieter**" genannt -

und

Stadt Fürth,
Stadttheater Fürth
Königstraße 116
90762 Fürth

vertreten durch den Intendanten Herrn Werner Müller

- nachfolgend auch "**Mieter**" genannt -

INHALTSVERZEICHNIS

zum Mietvertrag über Gewerbeflächen

zwischen

Projekt Kurgartenstraße fünf / sechs / sieben S.à.r.L. & Co. KG

und

Stadt Fürth, Stadttheater Fürth

Präambel	4
§ 1 Mietgegenstand	4
§ 2 Mietzweck	5
§ 3 Mietzeit und Kündigung	6
§ 4 Miete	7
§ 5 Betriebs- und Nebenkosten	8
§ 6 Zahlung der Miete und der Betriebs- und Nebenkosten	9
§ 7 Gewährleistung, Konkurrenzschutz	10
§ 8 Schadenersatzansprüche des Mieters	10
§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache	11
§ 10 Versicherung, Haftung des Mieters	12
§ 11 Bauliche Veränderung durch den Mieter	13
§ 12 Ausbesserungen und Veränderungen durch die Vermieter	14
§ 13 Untervermietung - Rechtsformänderung	15
§ 14 Versorgungsleitungen	15
§ 15 Reinigungspflichten, Abfallbeseitigung, Vermeidung von Störungen und Geruchsbelästigung	16
§ 16 Aufstellung von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen	16
§ 17 Anbringung von Schildern, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Vorrichtungen	17
§ 18 Anlage von Außenantennen	17
§ 19 Beschädigung der Mietsache	18
§ 20 Betreten der Mieträume durch die Vermieter, Vermieterpfandrecht	18
§ 21 Hausordnung	19
§ 22 Aufzugnutzung	19
§ 23 Beendigung der Mietzeit	19
§ 24 Mietsicherheit	20
§ 25 Mietpreisanpassungen	20
§ 26 Personenmehrheit, Willenserklärungen	21
§ 27 Veräußerung und Rechtsnachfolge	21
§ 28 Sonstiges	22

Präambel

Der Vermieter KG 5 ist Eigentümer des sogenannten Porticum-Gebäudes, Dr.-Mack-Straße 83 in 90762 Fürth. Der Vermieter KG 6 ist Eigentümer von Teilflächen des sogenannten Ostium-Gebäudes, Dr.-Mack-Straße 91 in 90762 Fürth. Der Vermieter KG 7 ist ebenfalls Eigentümer von Teilflächen des sogenannten Ostium-Gebäudes, Dr.-Mack-Straße 91 in 90762 Fürth. Vorstehende Gebäude sind in **Anlage 1** (Lageplan) farblich gekennzeichnet.

Die Parteien vereinbaren, dass die Vermieter KG 5, KG 6 und KG 7 die jeweils in ihrem Eigentum stehenden und in § 1 näher bezeichneten Einzelflächen nunmehr als Gesamtmietgegenstand an den Mieter vermieten.

§ 1 Mietgegenstand

- 1) Vermietet werden Teilflächen des Porticums und Ostiums, Dr.-Mack-Straße 83 und 91, 90762 Fürth, die in den als **Anlage 2** beigefügten Grundrissplänen farblich gekennzeichnet sind. Der Umfang der vermieteten Flächen wird wie folgt vereinbart:
 - a) ca. 649,85 m² Lager- und Werkstattflächen im Porticum, Ebene 1
- Vermieter KG 5 -
 - b) ca. 185,00 m² Probebühne im Ostium, Ebene 1
- Vermieter KG 6 -
 - c) ca. 597,05 m² Probebühne, Lager- und Werkstattflächen im Ostium, Ebene 1
- Vermieter KG 7 -
 - d) ca. 3,75 m² Lager- und Werkstattflächen im Ostium, Ebene 2
- Vermieter KG 6 -
 - e) ca. 484,96 m² Lager- und Werkstattflächen im Ostium, Ebene 2
- Vermieter KG 7 -
- 2) Die in § 1 Ziff. 1 angegebenen Mietflächen sind gemäß gif-Richtlinien berechnet. Abweichungen von den Flächenangaben gemäß § 1 Ziff. 1 führen nicht zu einer Änderung der Miete.
- 3) Am Hause sowie im Hause außerhalb der vermieteten Räume befindliche Wandflächen sind nicht mitvermietet.
- 4) Die Vermieter KG 6 verpflichtet sich, an dem Mietgegenstand folgende Maßnahmen auf seine Kosten vornehmen zu lassen:

Flächen gemäß § 1 Ziff. 1 b) und d):
Ausbau entsprechend Raumtypenbuch vom 22.05.2007 gemäß **Anlage 3**.

il 6 a

- 5) Die Vermieter KG 7 verpflichtet sich, an dem Mietgegenstand folgende Maßnahmen auf seine Kosten vornehmen zu lassen:

Flächen gemäß § 1 Ziff. 1 c) und e):
Ausbau entsprechend Raumtypenbuch vom 22.05.2007 gemäß **Anlage 3**.

- 6) Aufgrund des bereits seit dem 01.01.2007 bestehenden Mietverhältnisses über die Flächen gemäß § 1 Ziff. a) ist dem Vermieter KG 5 und dem Mieter dieser Mietgegenstand umfassend bekannt. Vor diesem Hintergrund überlässt der Vermieter KG 5 und übernimmt der Mieter diesen Teil-Mietgegenstand in dem Zustand, indem er sich zum Zeitpunkt des Mietbeginns befindet.
- 7) Von den Vermietern werden keine Einrichtungen und/oder Ausstattungsgegenstände geliefert.

§ 2 Mietzweck

- 1) Die Vermietung erfolgt zu den unter § 1 Ziff. 1 genannten Zwecken. Gegenstände, die ohne Veränderungen des derzeitigen Zustandes des Mietgegenstandes (Brandschutz etc.) dort nicht gelagert werden dürfen, darf der Mieter nicht in den Mietgegenstand einbringen.
- 2) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich zu vorgenannten Zwecken in der vereinbarten Weise zu nutzen.
- 3) Der Mieter hat auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes selbst zu schaffen und den Mietgegenstand in einem Zustand zu erhalten, der allen behördlichen und gesetzlichen Anforderungen genügt. Auflagen, soweit sie durch den Betrieb des Mieters bedingt sind, hat er vor Aufnahme seines Betriebes auf seine Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Vermieter in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümer gerichtet sein sollten. Wird die Erteilung etwa erforderlicher Genehmigungen aus Gründen, die in der Person oder des Gewerbes des Mieters liegen, versagt oder entzogen, stehen dem Mieter weder ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag noch ein Kündigungs-, Minderungs- oder Leistungsverweigerungsrecht, noch Schadensersatzansprüche zu. Zu baulichen Veränderungen sind die Vermieter nur verpflichtet, wenn sie diese Verpflichtung gegenüber dem Mieter schriftlich übernommen haben, oder wenn die Vermieter als Grundeigentümer ungeachtet des konkreten Mietzweckes zur Vorname derartiger baulicher Veränderungen infolge gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet sind und kein Bestandschutz besteht.
- 4) Der Mieter ist nicht befugt, seine Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder zum Gegenstand von Gesellschaftsverträgen zu machen.

§ 3 Mietzeit und Kündigung

- 1) Die Übergabe der Mietflächen gemäß § 1 Ziff. 1 a) erfolgte bereits zum **01.01.2007**. Die Übergabe der Mietflächen gemäß § 1 Ziff. 1 b) bis e) erfolgt zum **01.10.2007**. Der gemäß Raumtypenbuch vom 22.05.2007 vorgesehene Lastenaufzug wird nach vorgenanntem Übergabezeitpunkt bis spätestens 31.12.2007 eingebaut.

Das Mietverhältnis ist mit 6-monatiger Frist zum Jahresende eines jeden Jahres kündbar, erstmals jedoch zum **31.12.2026**.

- 2) Das Mietverhältnis kann außerordentlich, auch fristlos, gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Für die jeweiligen Vermieter liegt ein wichtiger Grund neben den gesetzlich vorgesehenen Fällen auch vor, wenn

- a) der Mieter mit Zahlungsverpflichtungen, die den Gegenwert von zwei Monatsmieten erreichen oder überschreiten, trotz Fälligkeit und Mahnung im Verzug ist oder
- b) der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung das Mietobjekt vertragswidrig nutzt oder
- c) über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung derartiger Verfahren mangels Masse abgelehnt wird oder der Mieter sonst wie seine Zahlungen einstellt.

Den Vermietern steht das gleiche Recht zu, wenn der Mieter ein außergerichtliches Vergleichsverfahren betreibt, das heißt, wenn der Mieter an die Vermieter und an weitere seiner Gläubiger mit der Bitte um einen vollständigen oder teilweisen Forderungsverzicht herantritt und erkennen lässt, dass anderenfalls die vollständige Erfüllung der ihm obliegenden Zahlungs- und sonstigen Leistungspflichten gefährdet sei.

Ist einer der Vermieter aufgrund der vorstehenden Regelung zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, so gilt dies auch für die übrigen Vermieter, unabhängig davon, ob auch in ihrem Verhältnis zum Mieter ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung vorliegt.

- 3) Jede Kündigung bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit einer Kündigung ist der Zugang beim Empfänger maßgeblich.

50

§ 4 Miete

- 1) Die vom Mieter geschuldete monatliche Miete sowie Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung betragen - vorbehaltlich einer Anpassung - gemäß den nachfolgenden Regelungen:

- 2) Rückwirkend ab dem **01.01.2007**:

Mietfläche Lager	649,85	m ²	à 4,35 €	= €	2.826,85
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	649,85	m ²	à 1,10 €	= €	714,84
Hausverwaltungskosten	2 %	von	2.826,85€	= €	56,54
Nettomonatsmiete				= €	3.598,23
Bruttozahlbetrag				= €	3.598,23

Die vorstehend aufgeführte monatliche Miete sowie Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung steht ausschließlich dem Vermieter KG 5 zu.

- 3) Ab dem **01.10.2007** betragen die vom Mieter geschuldete monatliche Miete sowie Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung (vorbehaltlich einer Anpassung):

Mietfläche Probebühne, Lager und Werkstatt	1.920,60	m ²	à 4,35 €	= €	8.354,61
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	1.920,60	m ²	à 1,10 €	= €	2.112,66
Hausverwaltungskosten	2 %	von	8.354,61€	= €	167,10
Nettomonatsmiete				= €	10.634,37
Bruttozahlbetrag				= €	10.634,37

- 4) Von der vorstehend aufgeführten monatlichen Gesamtmiete sowie Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung entfallen auf die jeweiligen Vermieter als Teilgläubiger folgende Beträge:

Vermieter KG 5

Mietfläche Lager	649,85	m ²	à 4,35 €	= €	2.826,85
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	649,85	m ²	à 1,10 €	= €	714,84
Hausverwaltungskosten	2 %	von	2.826,85€	= €	56,54
Nettomonatsmiete				= €	3.598,23
Bruttozahlbetrag				= €	3.598,23

Vermieter KG 6

Mietfläche Probebühne, 188,75 m² à 4,35 € = € 821,06
Lager und Werkstatt

Betriebs- und Neben-
kostenvorauszahlung 188,75 m² à 1,10 € = € 207,63
Hausverwaltungskosten 2 % von 821,06 € = € 16,42
Nettomonatsmiete = € 1.045,11

Bruttozahlbetrag = € 1.045,11

Vermieter KG 7

Mietfläche Probebühne, 1.082,00 m² à 4,35 € = € 4.706,70
Lager und Werkstatt

Betriebs- und Neben-
kostenvorauszahlung 1.082,00 m² à 1,10 € = € 1.190,20
Hausverwaltungskosten 2 % von 4.706,70 € = € 94,13
Nettomonatsmiete = € 5.991,03

Bruttozahlbetrag = € 5.991,03

§ 5 Betriebs- und Nebenkosten

- 1) Betriebs- und Nebenkosten des Mietobjektes trägt der Mieter, bei mehreren Mietparteien anteilig. Betriebskosten sind sämtliche Betriebskosten der Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung. Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören auch die Kosten der Hausverwaltung sowie die Kosten der Bewachung und Kontrolle der technischen Einrichtungen und des Wach- und Schließdienstes auf dem Uferstadt-Areal. Die Kosten der Hausverwaltung werden in Höhe von 2,0% der Netto-Kaltmiete pauschaliert an die Vermieter gezahlt.
- 2) Vom Mieter direkt zu tragen sind die Kosten für die in den Risikobereich des Mieters fallenden üblichen Versicherungen, insbesondere Betriebshaftpflichtversicherungen, zu deren Abschluss und Nachweis gegenüber den Vermietern der Mieter verpflichtet ist.
- 3) Die Betriebs- und Nebenkosten werden nach Quadratmetern umgelegt, im Verhältnis der von dem Mieter gemieteten Gesamtfläche zur Gesamtfläche der Liegenschaft Dr.-Mack-Straße 83+91, 90762 Fürth. Die Vermieter können während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.

69

- 4) Soweit Erhöhungen von Betriebs- und Nebenkosten durch den Betrieb des Mieters oder durch von diesem veranlasste bauliche Veränderungen bedingt sind, z. B. Versicherungen, kann die Erhöhung vollständig auf den Mieter umgelegt werden.

Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebs- und Nebenkosten eine Mehrbelastung der Vermieter ein, ist der Mieter verpflichtet, einen entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.

- 5) Der Mieter zahlt monatlich zusammen mit der Miete eine Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 1,10/m².
- 6) Über die tatsächlich entstandenen Betriebs- und Nebenkosten rechnen die Vermieter jährlich bis zum 31. Dezember des auf das Ende des Abrechnungszeitraumes folgenden Kalenderjahres ab. Die Vermieter sind berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern. Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung erfolgt jeweils getrennt durch die einzelnen Vermieter.
- 7) Die Vermieter sind berechtigt, die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung jederzeit auf denjenigen Betrag anzupassen, der zur Deckung der voraussichtlichen Betriebs- und Nebenkosten erforderlich ist, und die abgeänderten Beträge zu dem nächsten Fälligkeitstermin zu fordern.
- 8) Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gilt als vom Mieter anerkannt, wenn er innerhalb von drei Monaten nach ihrem Zugang schriftliche Einwendungen nicht erhebt, sofern der Mieter in dem Abrechnungsschreiben auf diese Frist und die Folgen ihres Ablaufes besonders hingewiesen worden ist.
- 9) Eventuelle Betriebs- und Nebkostennachforderungen oder Betriebs- und Nebenkostenrückzahlungsansprüche werden die Parteien innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung beim Mieter untereinander ausgleichen.

§ 6 Zahlung der Miete und der Betriebs- und Nebenkosten

- 1) Die Miete und die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sind vom Mieter monatlich im voraus, spätestens eingehend am 3. Werktag des Monats, auf von den Vermietern noch anzugebende Konten zu zahlen.
- 2) Bei Zahlungsverzug des Mieters stehen den Vermietern Verzugs Schadenersatzansprüche, insbesondere Verzugszinsansprüche zu. Der Verzugszinssatz beträgt 6,00% p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, sofern nicht die Vermieter einen höheren oder der Mieter einen geringeren Zinsschaden nachweisen.

§ 7 Gewährleistung, Konkurrenzschutz

- 1) Der Mieter hat den Mietgegenstand gemäß § 1 Ziff. 1 a) in dem aus dem bei Übergabe erstellten, vom Mieter und Vermieter KG 5 unterzeichneten Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand übernommen.

Der Mieter übernimmt den jeweiligen Mietgegenstand gemäß § 1 Ziff. 1 b) bis d) in dem aus dem bei Übergabe zu erstellenden, vom Mieter und jeweiligen Vermieter zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand.

- 2) Neben den Bestimmungen der §§ 536 ff BGB, die insoweit unberührt bleiben, haften die jeweiligen Vermieter für die Mängelfreiheit des Mietgegenstandes im Rahmen der Gewährleistungsbestimmungen, die sie mit den jeweils mit der Fertigstellung des Mietgegenstandes beauftragten Unternehmen hinsichtlich des jeweiligen Gewerkes vereinbart haben.

Die jeweiligen Vermieter haften unbeschränkt für vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln, schuldhaftes Pflichtverletzungen, die zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führen sowie für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften.

- 3) Die Vermieter gewähren keinen Wettbewerbsschutz. Die Vermieter sind hinsichtlich der Vermietung sonstiger Flächen des gegenständlichen oder ihrer sonstigen Grundstücke keinerlei Beschränkungen unterworfen.

§ 8 Schadenersatzansprüche des Mieters

Die Haftung der jeweiligen Vermieter für

- infolge einer Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit der Mietsache,
- infolge von Verzug der jeweiligen Vermieter,
- infolge von den jeweiligen Vermietern zu vertretender Unmöglichkeit,
- infolge von den jeweiligen Vermietern zu vertretenden anfänglichen Unvermögens,
- infolge der Verletzung von Pflichten durch die jeweiligen Vermieter,
 - die für die Erreichung des Vertragszwecks von wesentlicher Bedeutung sind und / oder
 - die typischerweise zum Schutz von Gefahren für Leben und Gesundheit begründet sind und / oder
 - die mit einem Schadensrisiko verbunden sind, welches die Vermieter durch Versicherungen abdecken müssen oder in zumutbarer Weise abdecken können,

entstehende Schäden wird nicht ausgeschlossen. Die jeweiligen Vermieter haften auch für die Folgen ihnen sonst zur Last fallender, schuldhafter Pflichtverletzungen, wenn ein Ausschluss ihrer Haftung hierfür den Mieter unangemessen benachteiligen würde.

In allen anderen, nicht in den vorstehenden zwei Sätzen genannten Fällen sind Ersatzansprüche des Mieters für Schäden, die durch leicht fahrlässige Pflichtverletzung der Vermieter und / oder durch leicht fahrlässige Pflichtverletzung der leitenden Angestellten der Vermieter und / oder durch leicht fahrlässige Pflichtverletzung anderer Erfüllungsgehilfen der Vermieter entstehen, ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist auch die Haftung der Vermieter für Schäden, die infolge bereits bei Übergabe der Mietsache an den Mieter vorhandener, von den Vermietern nicht zu vertretender, Mängel der Mietsache entstehen und die nicht zugleich Folge des Fehlens zugesicherter Eigenschaften sind.

Haften die jeweiligen Vermieter für die Folgen einer Pflichtverletzung, so beschränkt sich die Ersatzpflicht auf solche Schäden, die als Folge der Pflichtverletzung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und / oder der Verletzungshandlung objektiv vorhersehbar waren. Ohne Begrenzung ersatzpflichtig sind die jeweiligen Vermieter nur für Schäden, die als Folge des Fehlens zugesicherter Eigenschaften und / oder als Folge grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung der Vermieter, ihrer gesetzlichen Vertreter und / oder ihrer leitenden Angestellten entstehen.

Die Haftungsbeschränkungen in diesem Vertrag gelten nicht für die fahrlässige Verletzung einer Pflicht der jeweiligen Vermieter oder ihrer Erfüllungsgehilfen, die zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

- 1) Die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach sowie der Aufzüge des Mietobjektes obliegt den jeweiligen Vermietern, wobei die angemessenen Wartungskosten für die Aufzüge im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten anteilig auf die Mieter umgelegt werden.
- 2) Der Mieter ist den Vermietern gegenüber verpflichtet, alle Einrichtungen und Anlagen, die dem Mietgebrauch und der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind, in gebrauchsfähigem Zustand zu halten und alle an diesen Einrichtungen und Anlagen notwendig werdenden Instandhaltungen, Instandsetzungen und Reparaturen durchführen zu lassen. Dabei verstehen die Parteien unter Instandhaltung und Instandsetzung alle erforderlichen Maßnahmen, die zum Erhalt des Zustands des Mietgegenstands bei Mietbeginn notwendig sind. Auf Verlangen der jeweiligen Vermieter oder Mieters finden Bauaufnahmen statt, bei denen die auszuführenden Arbeiten und deren Durchführungstermine festgelegt werden.

6
Lh 9.

- 3) Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Schönheitsreparaturen in den Mieträumen (insbesondere Erneuerung der Anstriche bzw. Tapezierung von Wänden und Decken, Streichen und Unterhalten der Türen, Fensterrahmen und Heizkörper, Reinigung von Teppichböden, Erneuerung der Anstriche an Einbaumöbeln) in regelmäßigen und angemessenen Abständen fachgerecht auf eigene Kosten selbst oder durch hiermit von ihm betraute Dritte durchzuführen.
- 4) Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung nicht oder nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, so sind die jeweiligen Vermieter nach Abmahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auszuführen oder ausführen zu lassen und vom Mieter den Ersatz der dafür aufgewandten Kosten zu verlangen.

§ 10 Versicherung, Haftung des Mieters

- 1) Die Vermieter halten den Mietgegenstand u. a. gegen Feuerschäden versichert. Die Versicherungsprämie für den ungenutzten Mietgegenstand zählt zu den Betriebs- und Nebenkosten gemäß § 5.1. Daneben trägt der Mieter die durch seinen Betrieb bedingten Beitragszuschläge für den Mietgegenstand oder die Gebäude, in denen sich der Mietgegenstand befindet und gegebenenfalls auch für benachbarte Objekte.

Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieter vollständig und rechtzeitig über das Entstehen etwaiger gefahrenerhöhender Umstände zu unterrichten.

- 2) Der Mieter haftet den Vermietern für alle von ihm verursachten Schäden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen etc. unsachgemäß behandelt, Räume unzureichend belüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden nicht durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht wurden. Verstopfungen von Abwasserleitungen werden vom jeweiligen Vermieter beseitigt. Die Kosten werden auf die Mieter mit Ausnahme derjenigen, die als Verursacher ausscheiden, umgelegt.
- 3) Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten, Untermieter oder durch sonst mit seiner Duldung in den vertragsgegenständlichen Räumen und auf den vertragsgegenständlichen Flächen verkehrende Personen verursacht werden, es sei denn, der Mieter weist nach, dass der Schaden von ihm bzw. den anderen Verursachern, für die er nach dieser Vorschrift haftet, nicht zu vertreten ist.
- 4) Der Mieter stellt die Vermieter von allen Ansprüchen frei, die aufgrund seines Betriebes oder wegen der Auswirkungen dieses Betriebes von Seiten privater oder öffentlicher Dritter während oder nach Vertragsdauer gegen die jeweiligen Vermieter als Eigentümer des Mietgegenstands geltend gemacht werden. Hierunter fallen auch Haftungstatbestände nach dem Wasserhaushaltsgesetz und anderen Umweltschutzgesetzen, insbesondere wegen durch den Betrieb des Mieters verursachten Grundstücks-, Gebäude- oder Grundwasserverun-

reinigungen, auch soweit sie sich auf benachbarte oder im weiteren Umgriff gelegene Grundstücke beziehen.

- 5) Der Mieter erteilt den Vermietern jederzeit, auf Anforderung auch schriftlich, lückenlos Auskunft über Art, Umfang und Verwendung (einschließlich Entsorgung) solcher Materialien oder Stoffe, die als umweltgefährdend angesehen werden können. Der Mieter gestattet zu diesem Zweck den Vermietern oder deren Vertreter auch den Zutritt in vollem Umfang zu dem Mietgegenstand.
- 6) Ab sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses haben die Vermieter das Recht, einen Sachverständigen zu beauftragen, der ein Gutachten über etwaige vorhandene Verunreinigungen des Bodens, des Grundwassers sowie der Gebäudes und deren Zubehör erstellt. Der Gutachter ist berechtigt, hierzu den Mietgegenstand in vollem Umfang zu betreten. Der Mieter darf hierdurch im Gebrauch des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt werden.
- 7) Die Kanalisation und die Müllbehälter dürfen nur im Rahmen der geltenden Vorschriften und Benutzungsregeln genutzt werden. Sonderabfälle und sonstige gefährdende Stoffe hat der Mieter selbst einer ordnungsgemäßen Entsorgung nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zuzuführen. Der Mieter steht für die Einhaltung aller erforderlichen Schutzvorkehrungen bei seinem Umgang mit umweltgefährdenden Substanzen auf dem Grundstück ein.

§ 11 Bauliche Veränderung durch den Mieter

- 1) Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Mieter, insbesondere Um-, An- und neue Einbauten, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Vermieters vorgenommen werden, die nicht willkürlich verweigert werden darf. Erteilt der jeweilige Vermieter eine solche Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtlichen Genehmigung und aller anderen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten dieser Genehmigung und Veränderungen zu tragen, etwaige Auflagen und Anordnungen - auch wenn sie gegen den jeweiligen Vermieter als Grundstückseigentümer gerichtet sein sollten - auf seine Kosten in vollem Umfang zu erfüllen sowie etwa eintretende Schäden zu ersetzen.
- 2) Sollten aufgrund solcher baulichen Veränderungen Zuschläge zu Versicherungsbeiträgen erhoben werden, sind diese Zuschläge in vollem Umfang vom Mieter zu bezahlen. Der jeweilige Vermieter kann die Beseitigung der Einrichtung oder Änderung verlangen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Von dieser Pflicht zur Wiederherstellung ausgenommen sind Veränderungen des Mietgegenstandes infolge üblicher Abnutzung.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der jeweilige Vermieter kann aber verlangen, dass die vorbezeichneten

ten Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der jeweilige Vermieter dem Mieter hierfür die Bezahlung des Zeitwerts der Einrichtung - unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts - anbietet. Mieter und Vermieter haben sich diesbezüglich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der jeweilige Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand durch Vornahme aller hierzu erforderlichen Arbeiten wieder herzustellen.

- 3) Unabhängig vom eigenen Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Bau- und/oder Änderungsmaßnahmen entstehen.

§ 12 Ausbesserungen und Veränderungen durch die Vermieter

- 1) Maßnahmen, insbesondere bauliche Veränderungen und Ausbesserungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder Bestandteilen davon erforderlich sind, kann der jeweilige Vermieter jederzeit in vorheriger Absprache mit dem Mieter und ohne Störung von dessen Geschäftsbetrieb vornehmen oder vornehmen lassen. Gleiches gilt für alle Maßnahmen, die zur Fertigstellung oder Fertigstellung der Renovierung des Gebäudes zählen.
- 2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume und/oder sonstiger Teile des Mietgegenstandes oder zur Einsparung von Heizenergie und/oder Wasser hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Würdigung der berechtigten Interessen des Mieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Die Durchführung solcher Arbeiten berechtigt den Mieter nicht zur außerordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Der Mieter ist jedoch berechtigt, die Miete angemessen zu mindern, wenn der Mietgebrauch erheblich beeinträchtigt wird.

Der jeweilige Vermieter ist verpflichtet, Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten dem Mieter in angemessener Frist im voraus anzuzeigen. Als angemessen ist im allgemeinen eine Frist von einem Monat anzusehen.

Soweit erforderlich, wird der Mieter bei Durchführung der Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung von Möbeln, Entfernung von Einbauten etc..

§ 13 Untervermietung - Rechtsformänderung

- 1) Ändern sich der Gesellschafterkreis oder die Rechtsform des Mieters oder treten sonstige Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeerlaubnis oder anderen für das Mietverhältnis wichtigen Verhältnissen ein, so hat dies der Mieter den Vermietern unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Eine befreiende Übernahme von Pflichten des Mieters durch einen Dritten, eine Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung des Mietgegenstands oder Teilen davon an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung sämtlicher Vermieter möglich bzw. zulässig.

Die Vermieter dürfen ihre Zustimmung nur aus Gründen verweigern, die in der Person des Untermieters oder in der von diesem vorgesehenen Nutzung liegen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Liegenschaft oder der übrigen Mieter erwarten oder realistische Erfolgsaussichten für die vorgesehene Geschäftstätigkeit offensichtlich vermissen lassen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Vermieter aufgrund der Duldung der vom Untermieter vorgesehenen Nutzung gegen etwaige gegenüber Dritten eingegangene Verpflichtungen verstoßen würden. Die Gründe der Versagung der Untermieterlaubnis sind dem Mieter auf dessen Anfordern mitzuteilen. Die Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann aus wichtigem Grunde widerrufen werden. Eine Untervermietung ist nur im Rahmen des vereinbarten Mietzweckes gemäß § 2 zulässig.

Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem jeweiligen Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst den Ansprüchen aus dem Vermieterpfandrecht bis zur Höhe der Forderung des jeweiligen Vermieters gegen den Mieter sicherheitshalber ab und verpflichtet sich, diese Abtretung erforderlichenfalls nach Konkretisierung der betreffenden Forderungen erneut vorzunehmen. Die Vermieter nehmen dieses Abtretungsangebot durch Unterzeichnung des Mietvertrages an.

§ 14 Versorgungsleitungen

- 1) Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen oder baupolizeilichen Vorschriften vorgenommen werden. Etwa notwendige behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem jeweiligen Vermieter nachzuweisen. Die Kosten derartiger Erweiterungen oder Verstärkungen trägt der Mieter.
- 2) Bei Untervermietung hat der Mieter, soweit erforderlich, auf seine Kosten für den/die untervermieteten Bereich(e) Medienverbrauchsmesser (z. B. Wasser, Elektrizität, Gas) anbringen zu lassen und sämtliche mit dem Einbau verbundenen Kosten zu tragen.

12/9

- 3) Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für die sofortige Abschaltung der betroffenen Leitung(en) zu sorgen. Kann der Mieter die Störungen und Schäden nicht selbst beseitigen, so hat er dem jeweiligen Vermieter Art und Umfang des Schadens unverzüglich mitzuteilen.
- 4) Störungen in der Belieferung mit Gas, Wasser, Elektrizität, welche der jeweilige Vermieter nicht zu vertreten hat, berechtigen den Mieter nicht zur Mietminderung.
- 5) Bei Gefahr des Einfrierens ist der jeweilige Vermieter, nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters, berechtigt, die Wasserleitung abzustellen. Der Mieter hat die innerhalb des Mietgegenstandes liegenden Wasserleitungen vor Frostschäden zu schützen. Der Mieter hat für alle Schäden aufzukommen, die durch schuldhaft vernachlässigte seiner Frostschutzpflicht entstehen.

§ 15 Reinigungspflichten, Abfallbeseitigung, Vermeidung von Störungen und Geruchsbelästigung

- 1) Im Betrieb des Mieters entstehende Abfälle wie Warenreste, gebrauchtes Verpackungsmaterial und dergleichen dürfen auf dem Grundstück, auf dem sich der Mietgegenstand befindet, nicht gelagert werden. Ausnahmen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Vermieter.
- 2) Die für den Hausmüll oder getrennte Entsorgung bestimmten Behälter dürfen nicht mit Abfällen aus dem Gewerbebetrieb gefüllt werden. Für die Abfuhr des Gewerbemülls und dessen vorschriftsmäßige Entsorgung hat der Mieter selbst auf seine Kosten zu sorgen und den Vermietern/Grundstückseigentümern auf Anforderung entsprechenden Nachweis zu führen.
- 3) Der Mieter hat dafür zu sorgen und geeignete Vorkehrungen zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen und Störungen der Mitbewohner und Mitbenutzer des Hauses und Grundstücks, auf dem sich der Mietgegenstand befindet sowie der Nachbargrundstücke durch Einwirkung seines Gewerbes (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, üble Gerüche etc.) unterbleiben. Alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften über den Immissionsschutz und die ordnungsgemäße Entsorgung sind vom Mieter sorgfältig zu beachten.

§ 16 Aufstellung von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen

- 1) Die Aufstellung von Maschinen, schweren Apparaten, Geldschränken und dergleichen darf nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Vermieters und unter Beachtung der zulässigen Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken entsprechend den baupolizeilichen oder sonstigen behördlichen Vorschriften erfolgen. Schäden (Personen- oder Sachschäden), die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmung eintreten, hat der Mieter zu ersetzen. Der jeweilige Vermieter kann die erteilte Genehmigung widerrufen und die Beseitigung der Maschi-

Ch 9.

nen, Apparate und dergleichen verlangen, wenn sich nachteilige Einwirkungen auf das Grundstück, wie Erschütterungen, Gebäudeschäden und dergleichen ergeben.

- 2) Fahrzeuge und sonstige Beförderungsmittel des Mieters dürfen auf dem Grundstück, auf dem sich der Mietgegenstand befindet, soweit diese Bereiche nicht vom Mieter angemietet sind, nur mit Genehmigung der Vermieter und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur für die zum Auf- und Abladen ihrer Ladungen erforderliche Zeit auf dem Grundstück aufhalten.

§ 17 Anbringung von Schildern, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Vorrichtungen

- 1) Der Mieter hat Anspruch auf Anbringung eines, in Größe und Gestaltung dem Charakter des Hauses entsprechenden, Firmenschildes bzw. Schriftzuges an der Fassade der Probephöhne.
- 2) Im übrigen darf der Mieter Schilder, Aufschriften und andere Vorrichtungen zu Reklamezwecken nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieter anbringen. Gleiches gilt für die Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten. Die Erteilung der Genehmigung kann von der Zahlung einer angemessenen monatlichen Vergütung abhängig gemacht werden. Die Genehmigung der Vermieter kann widerrufen werden, wenn das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger durch die genehmigte Anlage erheblich beeinträchtigt werden. Der Mieter ist zur Instandhaltung und Instandsetzung dieses Logos, ebenso zum Rückbau bei Mietende verpflichtet.

Zur Anbringung oder Aufstellung vorgenannter Vorrichtungen etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

- 3) Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige Einrichtungen gemäß vorstehender Ziffer 2 so an den Außenwänden angebracht werden, dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Anbringungs- und Aufstellungsgenehmigung hat der Mieter auf Verlangen der Vermieter den früheren Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.

§ 18 Anlage von Außenantennen

- 1) Die Anlage von Außenantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Vermieters gestattet. Die Genehmigung ist vom Vermieter nur dann zu erteilen, wenn
 - die Anbringung der Außenantenne nicht durch öffentlich-rechtliche und/oder privatrechtliche Bestimmungen oder Vereinbarungen untersagt ist,

- der Mieter sämtliche Kosten der Installation und Unterhaltung der Außenantenne trägt,
- der Mieter den Vermieter von allen den Vermieter im Zusammenhang mit der Außenantenne möglicherweise treffenden Kosten und Forderungen Dritter freistellt,
- die zur Installation erforderlichen Maßnahmen zu keinem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz führen,
- der Mieter für möglicherweise den Vermieter wegen der Außenantenne treffende Kosten und Forderungen Dritter auf Verlangen des Vermieters dem Vermieter Sicherheit leistet,
- keine das Informationsinteresse des Mieters übersteigende Interessen des Vermieters gegeben sind.

Ohne Zustimmung des jeweiligen Vermieters angebrachte Außenantennen hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, es sei denn, dass der Vermieter die Anbringung schriftlich genehmigt oder dem Mieter nachträglich noch vorstehender Anspruch auf Genehmigung zusteht.

§ 19 Beschädigung der Mietsache

- 1) Der Mieter hat für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
- 2) Der Mieter hat die von ihm erkannten Mängel und Beschädigungen an und im Haus und an dem Mietgegenstand (§1 dieses Vertrages) dem jeweiligen Vermieter oder dessen Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch eine verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

§ 20 Betreten der Mieträume durch die Vermieter, Vermieterpfandrecht

- 1) Die jeweiligen Vermieter oder ihre Beauftragten dürfen den Mietgegenstand in vollem Umfang zur Prüfung des baulichen Zustandes, zum Zwecke der Weitervermietung oder Verkauf des Gebäudes oder in ähnlich gelagerten Fällen mit Sachverständigen, Miet- oder Kaufinteressenten oder anderen Beteiligten während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Mieter betreten. Bei Gefahr im Verzuge ist den Vermietern oder ihren Beauftragten der Zutritt jederzeit gestattet.
- 2) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand auch während seiner Abwesenheit betreten werden kann. Bei längerer Abwesenheit (z. B. Betriebsferien) hat er die Vermieter bzw. den Hausverwalter zu unterrichten, wie ein Betreten des Mietgegenstandes möglich ist.

18. 9/9

§ 21 Hausordnung

Die Vermieter sind berechtigt, im Einverständnis mit dem Mieter eine Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Haus zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die Hausordnung gilt mit ihrer Bekanntgabe als Bestandteil dieses Mietvertrages.

§ 22 Aufzugnutzung

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder sonstiger, nicht von dem jeweiligen Vermieter zu vertretender Unmöglichkeit der Leistung entfällt für den Vermieter eine Schadenersatzverpflichtung, es sei denn, es kann ihm grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz nachgewiesen werden.
- 2) Ist ein Aufzugsnotruf nicht installiert, hat der Mieter einen Aufzugswart zu benennen. Die Einweisung erfolgt nach Ankündigung der Vermieter.

§ 23 Beendigung der Mietzeit

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand fachgerecht renoviert, mangelfrei, vollständig geräumt, gereinigt und mit den von den Vermietern übernommenen und von ihm zusätzlich selbst beschafften Schlüsseln an die Vermieter zurückzugeben. Von dem Mieter verlegte Schwachstromleitungen (z. B. Telekommunikation, EDV) sind zu entfernen und die Kabelkanäle zu reinigen.

Sind Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 9 Nr. 2 und Nr. 3 nicht fällig, hat der Mieter zur Abgeltung der von ihm vorzunehmenden Arbeiten einen angemessenen Ausgleich in Geld an die jeweiligen Vermieter zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag bemisst sich nach den von örtlichen Handwerksunternehmen für die ansonsten von dem Mieter auszuführenden Arbeiten veranschlagten Kosten. Hierbei ist eine quotale Kostentragung zugrunde zu legen, wobei sich diese Quote aus der Mietdauer, dem Zeitpunkt der letzten jeweils vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur sowie der üblichen Intervalldauer entsprechender Schönheitsreparaturen ergibt. Die Vermieter sind berechtigt, eine um die hypothetische, von den Handwerksunternehmen benannte Dauer der vom Mieter geschuldeten Arbeiten vorgezogene Rückgabe der Mietsache zu verlangen. Gleichwohl ist die Miete bis zum Ablauf der Gesamtmietzeit zu entrichten.

- 2) Kommt der Mieter den vorstehenden Verpflichtungen bis zur Rückgabe und auch innerhalb einer anschließend vom jeweiligen Vermieter gesetzten, einmaligen angemessenen Frist mit Leistungsablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter, ohne dass es einer weiteren Nachfrist bedarf, die erforder-

lich werdenden Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

- 3) Soweit dem jeweiligen Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ein fälliger Anspruch auf Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schönheitsreparaturen des Mieters gemäß § 9 Nr. 2 und Nr. 3 zusteht, kann er, insbesondere bei einer beabsichtigten Umgestaltung der Mieträume aber auch in sonstigen Fällen, im Einvernehmen mit dem Mieter statt der Ausführung der Renovierung von dem Mieter einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Der Ausgleichsbetrag bemisst sich nach den von örtlichen Handwerksunternehmen für die ansonsten auszuführenden Arbeiten verlangten Kosten. Der Vermieter kann in diesem Fall auch eine um die hypothetische Dauer der vom Mieter geschuldeten Renovierungsarbeiten vorgezogene Rückgabe der Mietsache verlangen. Gleichwohl ist die Miete bis zum Ablauf der Mietzeit zu entrichten.

Entsprechendes gilt für den Anspruch des Vermieters auf Rückbau.

- 4) Die Vermieter trifft keine Aufbewahrungspflicht für die von dem Mieter in den Mieträumen bei Rückgabe zurückgelassenen Sachen. Die Vermieter sind berechtigt, die zurückgelassenen Sachen nach einmaliger schriftlicher Ankündigung an die zuletzt bekannte Anschrift des Mieters auf Kosten des Mieters aus den Mieträumen zu entfernen und, soweit es sich nicht erkennbar um Wertgegenstände handelt, der Vernichtung zuzuführen. Er ist hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 5) Sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungshinweisen an seinen Fenstern und Eingangstüren zu gestatten.
- 6) Im Falle einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieter aus vom Mieter zu vertretenden Gründen hat der Mieter den Vermietern Ersatz für alle durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden Schäden zu leisten.

§ 24 Mietsicherheit

- entfällt -

§ 25 Mietpreisanpassungen

Die Miete erhöht sich zu Beginn eines jeden Mietjahres um jeweils 2%, beginnend ab dem 01.01.2010.

§ 26 Personenmehrheit, Willenserklärungen

- 1) Unter Mieter wird die Mietpartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Die Vermieter haften gegenüber dem Mieter grundsätzlich als Teilschuldner.
- 2) Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person; dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht aber für die Ausübung von Kündigungsrechten und die Zustimmung zu Vertragsaufhebungen. Ein Widerruf dieser Vollmachten kann von jedem Vollmachtgeber nur gegenüber den Vermietern schriftlich erklärt werden, und dieser gilt nur für die zukünftigen Erklärungen.
- 3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für den anderen Mieter die gleiche Wirkung.
- 4) Ändert sich die Anschrift des Mieters, und zeigt er dies den Vermietern nicht an, so gelten die Erklärungen der Vermieter spätestens mit dem Zeitpunkt der Aufgabe eines an die zuletzt mitgeteilte Anschrift adressierten Briefes (Poststempel) zuzüglich einer Postlaufzeit von einem Werktag (ohne Samstage) als dem Mieter zugegangen, es sei denn, den Vermietern ist die aktuelle Anschrift positiv bekannt.
- 5) Die Vermieter KG 5, KG 6 und KG 7 vermieten die jeweils in ihrem Eigentum stehenden und in § 1 näher bezeichneten Einzelflächen als Gesamtmietgegenstand an den Mieter. Der Mieter verpflichtet sich insoweit, auf entsprechende Aufforderung der Vermieter bei dem Abschluss jeweils separater Mietverträge, die dem Inhalt dieses Vertrages entsprechen, mit den einzelnen Vermietern mitzuwirken.

§ 27 Veräußerung und Rechtsnachfolge

- 1) Im Falle der Veräußerung des Mietgegenstandes geht der Mietvertrag auf den neuen Eigentümer über (§ 566 Abs. 1 BGB). In diesem Fall ist eine Haftung des Veräußerers als Bürge gegenüber dem Mieter ausgeschlossen; §566 Abs. 2 BGB gilt nicht.
- 2) Die jeweiligen Vermieter sind berechtigt, diesen Mietvertrag und alle insoweit bestehenden Rechte und Pflichten auch ohne Mitwirkung des Mieters im Wege einer Vertragsübernahme im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Dritten – z. B. einen Käufer des Mietobjekts – (als neuen Vermieter) zu übertragen. Der Mieter stimmt bereits jetzt unwiderruflich einer entsprechenden Vertragsübernahme zu. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit

allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Mietverhältnis aus.

Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Mieter auf entsprechende Aufforderung des jeweiligen Vermieters bei dem Abschluss eines solchen Nachtrags zum Mietvertrag (Vertragsübernahme) unverzüglich mitzuwirken.

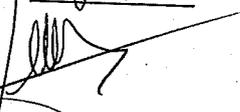
§ 28 Sonstiges

- 1) Dem Mieter ist bekannt, dass in der Umgebung des Mietgegenstandes Neubau- und umfassende Renovierungstätigkeiten erfolgen werden und dass für weitere Mieter ggf. im unmittelbaren Umgriff um den Mietgegenstand noch Ausbaumaßnahmen durchgeführt werden. Soweit der Mietgebrauch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, steht dem Mieter wegen der durch die genannten Baumaßnahmen bis zu deren Abschluss eventuell verursachter Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs kein Anspruch auf Mietminderung zu.
- 2) Bisherige schriftliche oder mündliche Mietvereinbarungen treten mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis.
- 3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl in Kraft. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung mit rückwirkender Kraft in rechtsgültiger Form durch eine andere Regelung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls sich eine regelungsbedürftige Lücke in diesem Vertrag ergeben sollte.
- 4) Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- 5) Jeder Vertragsteil trägt seine Kosten und etwaigen Ausgaben, die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbunden sind, selbst.
- 6) Auf diesen Vertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Fürth.

181 9.

- 7) Dieser Vertrag nebst den nachstehend aufgeführten Anlagen wird in vier gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt, von denen der Mieter und die jeweiligen Vermieter jeweils ein Exemplar erhalten.
- 8) Über die Bestimmungen dieses Vertrages wurde zwischen den Parteien eingehend verhandelt. Den Parteien stand es dabei frei, Berater nach ihrer Wahl vor und während den Verhandlungen hinzuzuziehen. Die dabei vereinbarten Änderungen an zuvor ausgetauschten Entwürfen für einen Mietvertrag über Gewerbeflächen wurden in den vorliegenden Vertrag eingearbeitet. Auch über gegenüber vorher ausgetauschten Entwürfen unveränderten Bestimmungen dieses Vertrages wurde dabei eingehend mit einvernehmlichem Ergebnis verhandelt.

Luxemburg, den 1. Juni 2007


Vermieter KG 5

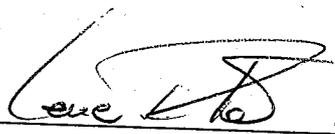
Luxemburg, den 1. Juni 2007


Vermieter KG 7

Luxemburg, den 1. Juni 2007


Vermieter KG 6

Fürth, den 23.05.07


Mieter