

## Gewerberaummietvertrag

Zwischen

.....  
HV Hans Boos, Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleißheim (Lohhof)

(Vermieter)

und

.....  
Fight Power Academy  
Inh. Agron Kurtisi  
Alleestr. 14  
85716 Unterschleißheim

(Mieter)

### Vorbemerkung:

Das Mietobjekt ist bis dato als Lebensmittel- bzw. Supermarkt genutzt worden. Zur Erreichung des unter § 2 des Vertrags vereinbarten Mietzwecks muss das Mietobjekt baulich bzw. räumlich nicht unerheblich umgestaltet werden. Hierfür übernimmt der Mieter sowohl die Planungen, als auch die Einholung der (öffentlich-rechtlichen) Genehmigungen. Der Vermieter gestattet dem Mieter die Durchführung der unter § 8 Abs. 1 dieses Mietvertrags aufgeführten Arbeiten auf eigene Kosten.

Dies vorausgesetzt, schließen die Parteien folgenden Mietvertrag:

### § 1 Mieträume

- (1) Vermietet wird das im Erdgeschoss befindliche Rückgebäude des Anwesen, Bezirksstraße 21, 85716 Unterschleißheim
  - a) 10 PKW-Stellplätze vor dem Gebäude. Die Nettomietfläche beträgt 522 qm.
  - b) Die genaue Lage des Mietobjekts ergibt sich aus dem beigefügten Plan als **Anlage 1**.
  
- (2) Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:  
2 Schlüssel für die Schlüsselschalter an der Eingangs-Schiebe-Türe und Rolltor Außenbetätigung  
.....
  
- (3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

## § 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Kampfsportstudio und Gesundheitsstudio inklusive Fitnessstudio mit Gesundheitsberatung. Dem Mieter wird ferner bis zu fünfmal jährlich samstagsabends die Veranstaltung von Box- bzw. Kampfsportturnieren in den Mieträumen gestattet.

## § 3 Ausstattung der Mieträume

- (1) Die Räume werden wie besichtigt vermietet sind unrenoviert und nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand unter Berücksichtigung der Regelung unter § 14 zurück zu geben.
- (2) Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:
  - Küchenzeile im Sozialraum (ohne Ablöse)
  - Damen und Herren-WC
  - Büroraum in den rechtsseitigen Nebenräumen

Das vorgenannte Inventar wird dem Mieter kostenlos zur Nutzung überlassen. Der Mieter verpflichtet sich, das ihm überlassene Inventar sorgsam zu behandeln.

## § 4 Mietzeit und Option

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.06.2018** und endet am **31.05.2023**. Einer Kündigung zum Ende des Mietverhältnisses bedarf es nicht.
- (2) Der Mieter erhält das Recht, durch einseitige Erklärung die Dauer des Mietverhältnisses um fünf Jahre zu verlängern. Diese Option ist sechs Monate vor Ende der vertraglich vereinbarten Mietdauer gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend zu machen. Anschließend kann der Mieter die gleiche Option nochmals geltend machen.
- (3) Nach wirksamer Ausübung der Option und Ablauf des Optionszeitraums verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer und kann sodann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres 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

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
  - a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 5.000 Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
  - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
  
- (2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
  - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
  - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

## § 6 Mietzins

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt Euro 2.500,00 €. Die Miete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Sparkasse Dachau, IBAN DE75 7005 1540 0030 3130 19 zu zahlen.
- (2) Neben der Grundmiete trägt der Mieter die auf das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten nach § 2 BetrKV.
- (3) Auf die Betriebskosten hat der Mieter zusammen mit der Mietzahlung monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 500,00 EUR zu leisten.
- (4) Die monatliche Gesamtleistung des Mieters zu Mietbeginn beträgt somit 3.000,00 EUR.
- (5) Die Parteien vereinbaren eine Staffelmiete, wobei sich die monatliche Grundmiete jeweils zum 1. Juni eines Jahres um 100 EUR erhöht, sodass die Grundmiete sich beläuft ab
  - 01.06.2018 auf 2500,00 EUR
  - 01.06.2019 auf 2600,00 EUR
  - 01.06.2020 auf 2700,00 EUR
  - 01.06.2021 auf 2800,00 EUR
  - 01.06.2022 auf 2900,00 EUR und letztmalig ab
  - 01.06.2023 auf 3000,00 EUR bis zum Ablauf der Miet- bzw. Optionszeit.
  
- (6) Über die unter Abs. 2 vereinbarten Betriebskosten rechnet der Vermieter spätestens innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums ab, wobei der Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr ist. Die Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Gewerbe- bzw. Nutzflächen zueinander umgelegt, wobei auch leerstehende Flächen miteinzubeziehen sind.

## § 7 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautions i.H.v. 9000 EUR. Die Kautions ist vom Vermieter insolvenzsicher auf einem gesondert geführten Konto anzulegen. Die Anlageform ist dem Mieter auf Verlangen nachzuweisen.

Die Kautions ist zur Zahlung fällig innerhalb einer Woche nach Erlöschen des Rücktrittsrechts des Mieters unter § 14 Abs. 1 dieses Vertrags.

Der Vermieter verpflichtet sich, binnen einer Frist von drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses über die Kautions abzurechnen und ein Guthaben an den Mieter auszubehalten.

## § 8 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen

- (1) Der Vermieter gestattet dem Mieter die Durchführung baulicher Maßnahmen auf dessen Kosten entsprechend der dem Mietvertrag beigefügten **Anlage 2**.
- (2) Sonstige 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. Dies gilt nicht hinsichtlich der gesondert in diesem Vertrag dem Mieter bereits zu Mietbeginn gestatteten und notwendigen Umbauarbeiten gemäß **Anlage 2**.
- (3) 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 mit dessen Absprache vornehmen lassen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Soweit die Durchführung von Arbeiten am Gebäude vom Vermieter beabsichtigt ist, die den Mieter in seinem Mietgebrauch beeinträchtigen können, hat der Vermieter den Mieter so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Auf die Belange des Mieters ist hierbei Rücksicht zu nehmen, die durchzuführenden Arbeiten sind nach Möglichkeit außerhalb der Geschäftszeiten des Unternehmens des Mieters durchzuführen.

## § 9 Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter übernimmt die Mieträume im unrenovierten Zustand, er führt die aus seiner Sicht notwendigen Schönheitsreparaturarbeiten zu Mietbeginn selbst durch. Die Schönheitsreparaturen übernimmt während der Mietdauer der Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehört der Anstrich der Wände und Decken von innen, das Streichen der Innentüren sowie das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre.
- (2) Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, soweit der tatsächliche Zustand der Mieträume dies erforderlich macht.

## § 10 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zwecken nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. In diesem Fall kann die Untervermietung auch widerrufen werden. Der Vermieter erklärt sich bereits jetzt damit einverstanden, dass im Falle des Betriebsübergangs bzw. der Betriebsfortführung des Kampfsportstudios durch eine juristische Person (insbesondere durch eine GbR oder GmbH) untervermietet werden darf. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter einen Monat vor der geplanten Überlassung an den Untermieter zu informieren und auf Verlangen entsprechende Nachweise (z.B. Handelsregisterauszüge) vorzulegen.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Nachmieter einen entsprechenden Nachtrag über den Eintritt in den Mietvertrag zu schließen es sei denn, es liegen wichtige Gründe gegen die Person, im Hinblick auf die Bonität des Nachmieters und in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung (auch im Hinblick auf einen etwaig bestehenden Konkurrenzschutz) vor.

## § 11 Außenreklame

- (1) Der Mieter ist berechtigt, in geeigneter Weise durch Firmenschilder, Leuchtreklame und Aufkleber auf das von ihm betriebene Unternehmen hinzuweisen. Die Parteien des Mietvertrags sind sich dahingehend einig, dass ausschließlich der Mieter Reklame an den Außenwänden des Mietobjekts anbringen darf, etwaig weitere Nutzer oder Mieter des Objekts sind von der Anbringung von Werbetafeln ausgeschlossen.
- (2) Ferner ist es dem Mieter gestattet, auf seine Kosten an dem Pylon an der Haupteinfahrt des Anwesens Bezirksstraße 21 in Unterschleißheim ein Werbeschild anzubringen.
- (3) Scheidet der Mieter aus dem streitgegenständlichen Mietverhältnis aus und betreibt er das Kampfsportstudio an einem neuen bzw. anderen Ort, so ist es ihm gestattet, für die Dauer von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses in geeigneter Form, insbesondere Eingangstür des Mietobjekts, auf den neuen Standort des Betriebs hinzuweisen.

## § 12 Sache des Mieters

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

## § 13 Wettbewerbsschutz

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder ab dem Mietgrundstück, noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken gewerblicher Menge an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten. Dieser Konkurrenzschutz gilt für auch artverwandte Gewerbebetriebe und Vereine, die Kampfsport betreiben.

## § 14 Besondere Vereinbarungen (Rücktrittsrecht; Aussetzung der Mietzahlungspflicht; Verzicht auf Rückbau)

- (1) Der Vermieter räumt dem Mieter ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag ein. Dieses Rücktrittsrecht kann vom Mieter bis zu dem Zeitpunkt ausgeübt werden, zu dem entweder bestandskräftig feststeht, dass die öffentlich-rechtliche Genehmigung für den Betrieb des unter § 2 vereinbarten Gewerbes nicht erteilt wird oder wenn die mieterseits durchzuführenden Umbaumaßnahmen sich für diesen als unwirtschaftlich bzw. nicht finanzierbar herausstellen.

Das Rücktrittsrecht kann der Mieter ohne Angabe von Gründen schriftlich gegenüber dem Vermieter erklären. Aufwendungs-, Rückerstattungs- oder Schadensersatzansprüche sind für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts ausgeschlossen.

- (2) Aufgrund der auf Kosten des Mieters durchzuführenden baulichen Maßnahmen vereinbaren die Parteien folgendes:

Der Mieter schuldet die unter § 6 vereinbarte Grundmiete erst ab dem Beginn des Folgemonats, in dem die in **Anlage 2** aufgeführten Baumaßnahmen beendet und das Mietobjekt fertiggestellt ist, so dass der Mieter sein Gewerbe entsprechend dem unter § 2 vereinbarten Zweck nutzen kann.

Der Mieter verpflichtet sich hierbei, die zwischen den Parteien vereinbarten Baumaßnahmen so schnell als möglich durchzuführen und zu vollenden. Bei Streit zwischen den Parteien, ob der Mietgegenstand fertiggestellt ist, werden die Parteien ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einholen, wobei die Kosten für die Gutachtenserstellung hälftig unter den Parteien geteilt werden.

- (3) Bei Ende des Mietvertrags schuldet der Mieter den Rückbau der dem Mietvertrag in **Anlage 2** aufgeführten Baumaßnahmen nicht. Auf einen betreffenden Rückbau verzichtet der Vermieter ausdrücklich.

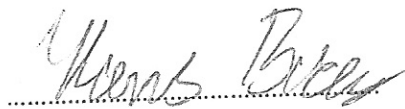
## § 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten ist München.

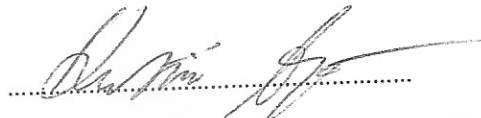
## § 16 Sonstiges

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
- (3) Sollte eine der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

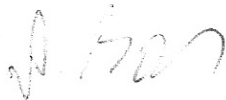
Unterschleißheim, den 3.5.18



Hans Boos (Vermieter)



Fight Power Academy, Inh. Agron Kurtisi (Mieter)



Anneliese Boos (Eigentümerin)