

Gewerberaummietvertrag

Zwischen
Frau
Rosmarie Boos
Fritz-Lochmann-Str. 5
85716 Unterschleissheim

und der Firma
Modellbahn Engl
z. Hd. Herrn Manuel Engel
Siedlerstr. 42
85716 Unterschleißheim

Steuer Nr.144/157/60427
(Vermieter)

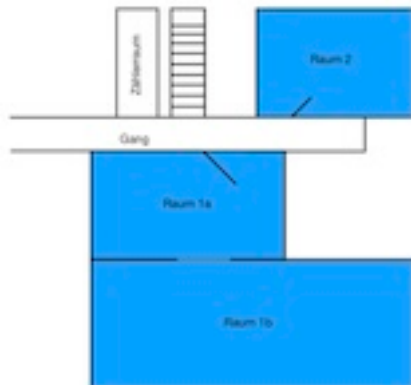
UST-Id Nr. DE 272462804
(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

- (1) Vermietet werden im Anwesen Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleißheim 3 Kellerräume lt. Skizze Grundriss dunkel markierten Räume 1a,1b,2

Die vermietete Fläche gilt mit 65 m² als vereinbart.



- (1) Für den Zutritt zu den oben beschriebenen Räumen erhält der Mieter 1 Schlüssel passend für die Aussentüre.
- (2) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, eine Versicherung gegen Brandschäden in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Lager, Aufnahmestudio und Archiv.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichem Zustand zu verlassen.

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann beidseitig mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats 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 800 Euro übersteigt.
 - 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 Miete beträgt Euro 416,50. Sie ist im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Sparkasse Dachau, IBAN: DE 75 7005 1540 0030 3130 19 zu überweisen.

(2) MIETBERECHNUNG

Grundmiete	€ 300,—
Nebenkostenpauschale	€ 50,—
<u>Zwischensumme</u>	<u>€ 350,—</u>
zzgl. 19% MwSt.	€ 66,50
GESAMTMIETE	<u>€ 416,50</u>

§ 7 Mietkaution

Eine Mietkaution ist nicht fällig.

§ 8 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

- (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.
- (2) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden nicht vergütet.
- (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 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; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (4) 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.

§ 9 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 10 Sachen des Mieters

- (1) Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.
- (2) Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen und dürfen nicht eingelagert werden:
 - Feuergefährliche und leicht entzündliche Produkte
 - geruchsintensive, unverschlossene Produkte

§ 11 Besondere Vereinbarungen

Zur Einrichtung der Räume kann bereits während den Monaten November und Dezember 2023 mietfrei begonnen werden.
Die Nebenkostenpauschale umfaßt umlagefähige Nebenkosten sowie pauschal den Stromverbrauch für Licht und kleine Elektrogeräte. Es gilt als vereinbart, daß Anlagen und Einrichtungen mit hohem Stromverbrauch die darüber hinaus verwendet werden, eine Neuverhandlung der Stromkosten bedingen.
Der Vermieter oder dessen Bevollmächtigter darf die Kellerräume nach vorheriger Ankündigung auch in Abwesenheit des Mieters betreten, u.a. um Zugang zu dem Gaszähler zu erhalten.

§ 12 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist München

§ 13 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht.

..... , den

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)