

# Gewerberaummietvertrag

Zwischen  
Nachlass Hans Boos  
z. Hd. Rosmarie Boos  
Fritz-Lochmann-Str. 5  
85716 Unterschleißheim

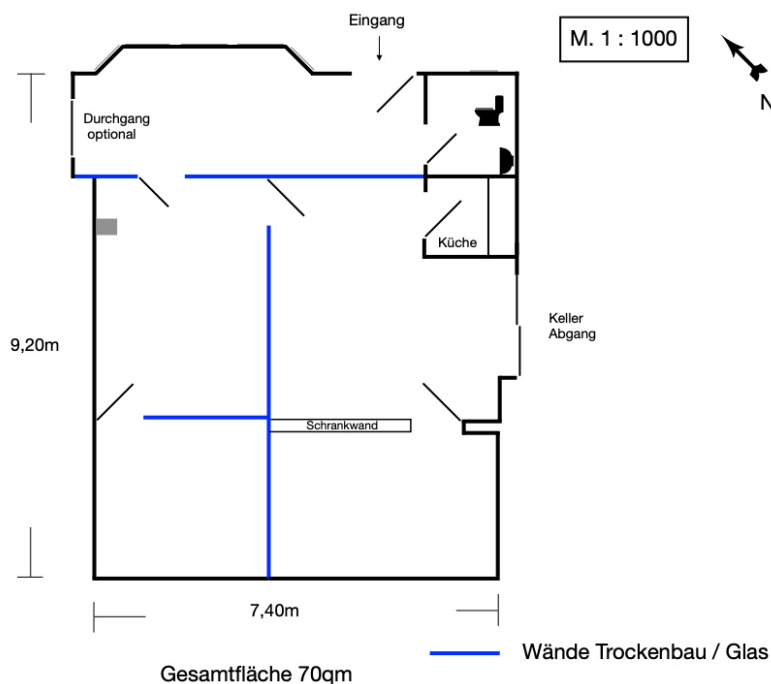
Steuer Nr.144/157/60427  
(Vermieter)

und der Firma  
Bounce2life- Vital Lounge  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Castro Dokyi Affum  
Fritz-Lochmann-Str. 5  
85716 Unterschleißheim  
UST ID: DE  
(Mieter) Steuer ID 47 589 060 135

wird folgender Gewerbemietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

Vermietet werden auf dem Anwesen Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleißheim die in der Skizze unten dargestellten Räumlichkeiten bestehend aus 1 Hauptraum, 1 Toilette, 1 Kaffeeküche eingebaut sind Oberschränke, Unterschränke mit Kühlschrank, Spüle und 2 Herdplatten. 1 Parkplatz wird mitvermietet.



Die Mietfläche gilt mit 70qm als vereinbart.

Schäden an diesen Räumen/Flächen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 2 Mietzweck**

Die Vermietung der Räume/Freifläche erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als „Vitalzentrum“ und Studio in dem den Kunden „abnehmen im Liegen“ angeboten wird. Hierzu wird auf die Vereinbarung mit der benachbarten „Fight Power Academy“ verwiesen, die wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages ist.

## **§ 3 Ausstattung der Mieträume**

Die Räume werden frisch renoviert wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleichem Zustand zu verlassen. Dies gilt insbesondere für den nicht zu empfehlenden Fall, daß ein Teppichboden verlegt wird (Fußbodenheizung), der bei Auszug rückstandslos (Kleber) entfernt werden muß. Ein Anspruch auf Entschädigung/Ablöse auf, während der Mietzeit vom Mieter veranlaßte Ein- und Umbauten besteht nicht. Für die Ausstattung der Räumlichkeiten, um allen behördlichen Auflagen zu genügen, ist der Mieter auf eigene Kosten verantwortlich.

## **§ 4 Mietzeit und Kündigung**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2024 und endet am 31.12.2025. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht 3 Monate vor Mietende eine der Parteien kündigt. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

## **§ 5 Fristlose Kündigung**

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

- a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 2.500 Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b 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.

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 und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt netto Euro 700,— . Als Start up Ermäßigung wird ein Rabatt von 20% auf den Mietpreis (= € 560,—) widerruflich gewährt.

Für umlagefähige Nebenkosten sind derzeit monatlich € 100,— fällig, die jährlich abgerechnet werden und evtl. dem aktuellen Verbrauch angepasst werden. Darüber hinaus ist eine pauschale Vorauszahlung für den Stromverbrauch in Höhe von € 100,— zu entrichten, der nicht gesondert abgerechnet wird.

Die Zahlungen sind im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Sparkasse Dachau zu zahlen.

IBAN: DE75 7005 1540 0030 3130 19

### MIETBERECHNUNG

Kaltmiete	560,00 €
1 Parkplatz	20,00 €
Vorauszahlung umlagefähige Nebenkosten und Heizung	100,00 €
Verbrauchskosten für Strom pauschal	100,00 €
<u>Zwischensumme</u>	<u>780,00 €</u>
19% MwSt	148,20 €
<b><u>GESAMTMIETE monatlich</u></b>	<b><u>928,20 €</u></b>

## § 7 Mietkaution

Die Mietkaution in Höhe von 3 Kaltmieten (€ 1.680,—) ist vor Mietbeginn fällig.

## § 8 Mieterhöhung

Die vereinbarte Kaltmiete bleibt bis 31.12.2025 unverändert. Danach kann eine Anpassung erfolgen.

## § 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen.

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.

Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn mindestens 4 Wochen vorher zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/ Mietminderung.

## **§ 10 Sicherheitsbestimmungen**

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerpolizei, sind zu beachten. Alle Installationen sind ständig auf Dichtigkeit zu überwachen.

## **§11 Verkehrssicherungspflicht**

Dem Mieter obliegen für den Eingangsbereich der angemieteten Fläche die Verkehrssicherungspflichten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen; er verpflichtet sich, die angemietete Freifläche sauber zu halten und im Winter zu räumen bzw. zu streuen soweit dies dem Winterdienst von Seiten der Hausverwaltung nicht möglich ist. Der Mieter stellt insoweit den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei.

## **§12 Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter oder dessen Bevollmächtigter ist berechtigt, die Mietsache – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. Miet- oder Kaufinteressenten – werktags von 9 bis 18 Uhr zu betreten, wenn er einen Anspruch auf die Besichtigung des Mietgegenstandes hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruchs verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist.

Der Vermieter darf die Mietsache betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht, um den Zustand der Mietsache zu überprüfen, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, um Messgeräte abzulesen oder zum Zwecke des Verkaufs.

Hierfür bedarf es jedoch einer rechtzeitigen vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit des Mieters ausüben kann.

### **§ 13 Rechtsnachfolge**

Sollte der Mieter sein Gewerbe in Teilen oder im Gesamten veräußern, bedarf es einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter, um den Übergang des Vertrages auf den Rechtsnachfolger zu regeln. Ein Anspruch auf Einwilligung auf solch einen Übergang besteht nicht.

Ein Wechsel des Firmeninhabers, das Ausscheiden oder Hinzutreten von Gesellschaftern sowie eine Rechtsformänderung vom Unternehmen des Mieters, bedarf der vorherigen Information des Vermieters, wenn dadurch Rechte des Vermieters beeinträchtigt werden, also insbesondere in den Fällen, in denen ein persönlich haftender Schuldner wegfallen würde.

### **§ 14 Schönheitsreparaturen**

Die Kosten für anfallende Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Hierzu gehören das Streichen, Kalken der Wände und Decken, das Instandhalten der Fußböden sowie kleinere Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, wenn die Abnutzung es erfordert, im Allgemeinen in den Nassräumen alle drei Jahre, sonst alle fünf Jahre.

### **§ 15 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter**

Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.

Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

### **§ 16 Außenreklame**

Der Mieter ist berechtigt, an Teilen der Außenfront der angemieteten Gebäudeteile Firmenschilder und Leuchtreklame nach Absprache anzubringen.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

### **§ 17 Sachen des Mieters**

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

## **§ 18 Wettbewerbsschutz**

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit auf dem gesamten Mietgrundstück gewerbliche Räume an keinen Mitbewerber des Mieters zu vermieten. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

## **§ 19 Besondere Vereinbarungen**

- Der Zugang zum Keller dient als Fluchtweg und ist stets freizuhalten.
- Die Bodenbelastung darf 100kg pro Quadratmeter wegen der installierten Fußbodenheizung nicht überschreiten.
- Auf Grund der baulichen Gegebenheiten ist auf das Beschränken der Lautstärke auf ein Minimum zu achten, um den Geschäftsbetrieb in den angrenzenden Räumen nicht zu stören.

## **§ 20 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für beide Parteien ist München.

## **§ 21 Sonstiges**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht.

Unterschleißheim, den .....

(Ort)

(Datum)

.....  
(Vermieter)

.....  
(Mieter)