

Zwischen der

Stadt Langen (Hessen)

- vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Frieder Gebhardt und Herrn Ersten Stadtrat Stefan Löbig, 63225 Langen, Südliche Ringstraße 80, Rathaus

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

-

und

Firma Musterfirma vertreten durch

„Adresse“

-

- nachstehend „Mieter“ genannt -

wird

folgender

Mietvertrag

geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter einen Raum im Kellergeschoss des Rathauses Langen (Hessen) für die Herstellung und den Verkauf von Kfz-Schildern sowie den Verkauf von Versicherungen für Kurzzeitkennzeichen und für die Ausfuhr von Kraftfahrzeugen.
2. Die vermietete Fläche beträgt 20 m².

§ 2 Benutzung des Mietobjektes

1. Der Mieter darf die Räumlichkeiten nur zum Betrieb eines Herstellungs- und Verkaufsraums für Kfz-Kennzeichen und den Vertrieb von Versicherungen für Kurzzeitkennzeichen und für die Ausfuhr von Kraftfahrzeugen nutzen. Jede anderweitige oder zusätzliche Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter muss im Besitz einer gültigen Gewerbeanmeldung sein. Diese ist dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages vorzulegen.
3. Der Mieter muss gemäß § 10 Abs. 2 Fahrzeugzulassungsverordnung im Besitz eines Zertifikates der DIN CERTCO Gesellschaft für die Konformitätsbewertung mbH über die Konformität des Produktes Kennzeichenschilder mit der DIN-Norm 74069 sein. Dieses ist dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages vorzulegen. Nach Ablauf des alten Zertifikates ist während der Mietzeit unaufgefordert die neue Zertifizierung zu belegen.

4. Der Mieter hat gemäß § 6 b Abs. 1 Straßenverkehrsgesetz den Betrieb eines Schilderdienstes gegenüber dem Kreis Offenbach, Fachdienst Dienstleistungszentrum, Zulassungsbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach anzuzeigen.
5. Der Mieter hat die Räumlichkeiten mindestens an den Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle offen zu halten.

Diese sind zurzeit:

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und zusätzlich

Dienstag und Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr.

Während der Öffnungszeiten muss von dem Mieter der volle Betrieb gewährleistet werden. Auf Wunsch des Vermieters kann generell jederzeit im Bedarfsfall eine Ausweitung oder Reduzierung der obigen Öffnungszeiten vorgenommen werden.

Bei Krankheit, Urlaub u. ä. hat der Mieter den Betrieb der Kfz-Schilderherstellung und -verkauf sowie den Vertrieb von Versicherungen für Kurzzeitkennzeichen und die Ausfuhr von Kraftfahrzeugen zu gewährleisten.

6. Eine Untervermietung oder ein Verkauf des Betriebes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 3 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2019 und wird bis zum 31.12.2020 abgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht eine Partei spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit das Mietverhältnis in schriftlicher Form kündigt. Eine Verlängerung über den 31.12.2023 hinaus ist aufgrund der branchenüblichen Laufzeit von fünf Jahren ausgeschlossen, so dass das Mietverhältnis spätestens zu diesem Zeitpunkt endet.
2. Verstöße gegen die Bestimmungen dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien berechtigen die jeweils andere Vertragspartei zu einer außerordentlichen Kündigung. Der außerordentlichen Kündigung hat grundsätzlich eine Abmahnung des vertragswidrigen Verhaltens voranzugehen.

§ 4 Miete

1. Die Miete für die überlassenen Räumlichkeiten (20 m²) beträgt monatlich:
€

Die Abrechnung des Umsatzes erfolgt vierteljährlich. Zu diesem Zweck überlässt der Mieter dem Vermieter die erforderlichen Unterlagen, aus denen sich der erzielte Umsatz ergibt bzw. ermittelt werden kann.

Neben der Miete sind monatliche Abschlagszahlungen auf die Nebenkosten (§§ 5 und 6) in Höhe von aktuell 90,00 € zu entrichten.

Der Vermieter ist berechtigt, die Abschlagszahlungen auf die Nebenkosten jeweils nach Abrechnung eines Abrechnungszeitraumes den tatsächlichen Abrechnungsbe-

trägen anzupassen sowie während des Abrechnungszeitraumes eine Anpassung dann vorzunehmen, wenn sich die dem Vermieter entstehenden Kosten, soweit sie Berechnungsgrundlage für die Nebenkosten sind, ändern.

2. Die monatliche Miete in Höhe von € und die monatlichen Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats, auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Langen-Seligenstadt, IBAN: DE66506521240026000463 zu überweisen.
Ergibt sich nach erfolgter Abrechnung ein die Mindestmiete übersteigender Betrag, so ist dieser bis zum letzten Tag des Folgemonats auf das genannte Konto zu überweisen.
3. Jede Vertragspartei kann nach Ablauf von jeweils drei Jahren verlangen, dass die Miete neu vereinbart wird, somit erstmals zum 1. Januar 2022. Die neu vereinbarte Miete gilt ab dem ersten des auf das Mietveränderungsverlangen folgenden Monats.

§ 5 Neben- und Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten. Als Betriebskosten gelten:
 - Wasser (Pauschalwert von 12 cbm, Verbrauchserhebung nicht möglich)
 - Kanal, Entwässerung
 - Strom
 - Haftpflichtversicherung
 - Gebäudeversicherung
 - Straßenreinigung
 - Schneeabseilung und Streuen bei Glatteis
 - Heizung (einschließlich Wartung)
 - Wartungskosten für Brandmeldeanlage und -einrichtungen
 - Bürgersteigreinigung
 - Gartenpflege
 - Aufzugswartung und Notrufservice
 - Müll: Es gilt die Abfallsatzung der Stadt Langen (Hessen) in ihrer jeweiligen Fassung. Die Gebühr setzt sich zusammen aus einer Grundgebühr (Personengebühr) und einer Leistungsgebühr. Die Leistungsgebühr zur Müllentsorgung entfällt hier, da in vorhandene Müllgefäße entsorgt werden kann. Zur Ermittlung der Personengebühr (je Beschäftigter wird ein sog. Einwohnergleichwert i.H.v. derzeit 29 EUR pro Jahr erhoben) ist die „Rückmeldung für die Berechnung der Gewerbemüllgebühren“ (Anlage 2) auszufüllen und dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags zu übergeben.
2. Die Kosten für Strom werden nach dem tatsächlichen Verbrauch, die sonstigen Nebenkosten nach dem Verhältnis der angemieteten Fläche zur Gesamtfläche des Rathauses umgelegt. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die Kosten für den Winterdienst/Bürgersteigreinigung mit einer Pauschale abzurechnen und diese Pauschale

für jeden Monat zu erheben, in dem Winterdienstleistungen/Bürgersteigreinigungen durchgeführt worden sind.

3. Der Mieter hat die angemieteten Räume laufend selbst zu reinigen. Will der Mieter hierzu eine Fremdfirma beauftragen, so hat er sich derjenigen Firma zu bedienen, die auch der Vermieter zur Reinigung der übrigen Teile des Rathauses in Anspruch nimmt.

§ 6 Heizung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Heizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die entstehenden Betriebs- und Wartungskosten zu bezahlen. Notwendige Betriebsunterbrechungen berechtigen den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen.
3. Die beheizte Fläche beträgt 20 m².

§ 7 Versicherungen

1. Die Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser, Einbruch/Diebstahl) und die Gebäudehaftpflichtversicherung werden vom Vermieter im ausreichenden Umfang zum gleitenden Neuwert abgeschlossen. Die Kosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt.
2. Der Mieter ist verpflichtet, eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung auf eigene Kosten abzuschließen und für die Mietdauer aufrechtzuerhalten. Es ist ferner Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Einrichtungen und sonstigen Sachen ausreichend zu versichern (Inhaltsversicherung).

Der Mieter hat den ordnungsgemäßen Abschluss dieser Versicherungen und deren Aufrechterhaltung durch Vorlage entsprechender Belege, wie Versicherungspolice, nachzuweisen.

§ 8 Zustand der Mieträumlichkeiten

Die Mieträumlichkeiten werden im renovierten Zustand übernommen. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträumlichkeiten bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsmäßigen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räumlichkeiten pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 9 Elektrizität und Wasser

1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen von dem Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters kann der Mieter einen Mehrbedarf durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten decken.

2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen in den Mieträumlichkeiten hat der Mieter den Vermieter oder dessen Beauftragten unverzüglich zu benachrichtigen.
3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
4. Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Minderungsrecht und keine sonstigen Ansprüche gegen den Vermieter.

§ 10 Beschilderung und Werbung

1. Der Mieter ist berechtigt, in Übereinstimmung mit dem Vermieter innerhalb der Mieträumlichkeiten und außen unmittelbar vor dem Bedienungsschalter Schilder und Hinweise anzubringen, die für den Geschäftsbetrieb notwendig sind.
2. Reklame und Werbung dürfen nur in Absprache mit dem Vermieter vorgenommen werden.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den selbst angebrachten Vorrichtungen entstehen.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften über die Art, Anbringung und Unterhaltung der Schilder und Hinweise zu beachten und eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse selbst einzuholen.

§ 11 Bauliche Unterhaltung, Umbauten und Veränderungen, Einrichtungen des Mieters

1. Die bauliche Unterhaltung des Mietobjektes obliegt mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen dem Vermieter. Die Instandhaltung der Versorgungs- und Entsorgungssysteme und der Außenanlagen obliegt ebenfalls dem Vermieter.
2. Der Mieter hat nach Einholung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters das Recht, Umbauten und Veränderungen, die nicht die Substanz des Mietobjektes beeinträchtigen, auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist für die Einholung der bauaufsichtlichen Genehmigung verantwortlich.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er nach Beendigung der Mietzeit wieder entfernen, soweit der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Hat der Vermieter ein Interesse an der Übernahme der Einrichtungen, so kann er verlangen, dass die Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter dem Mieter den Zeitwert - unter Berücksichtigung der technischen Abnutzung und der wirtschaftlichen Überalterung der Sachen - ersetzt. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter die von dem Mieter eingebauten Sachen nicht, so hat Letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
5. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Mieträume oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für eine Modernisierung, soweit sie zumutbar ist. Der Mieter hat die betreffenden Räume nach Maßgabe des § 14 zugänglich zu halten; Arbeiten dürfen von ihm nicht verhindert oder verzögert werden.
6. Welche Art der Beheizung erfolgt, bleibt dem Vermieter überlassen.
7. Soweit der Mieter in diesem Zusammenhang Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz fordern.

§ 12 Haftung

1. Die Straßenreinigung, die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen bei Glätte obliegen dem Vermieter.
2. Für Beschädigungen des Mietobjektes ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit Schäden von seinen Bediensteten, Besuchern oder Beauftragten schuldhaft verursacht worden sind.
3. Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietobjektes infolge vertragsgemäßen Gebrauchs oder höherer Gewalt hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 13 Instandhaltung der Mieträumlichkeiten

1. Schäden an den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch schuldhaft verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt werden, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt worden sind.

Für Verstopfungen in den Wasserabflussleitungen außerhalb der Mieträume haftet der Mieter nur, soweit der Vermieter nachweisen kann, dass diese von dem Mieter verursacht wurden.

3. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Abmahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Können diese Schäden nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst innerhalb der Frist nicht beseitigt werden, hat der Vermieter die gesetzte Frist angemessen zu verlängern.

§ 14 Betreten der Mieträumlichkeiten

Der Mieter hat die Besichtigung der gemieteten Räume durch den Vermieter oder seine Beauftragten bei berechtigtem Interesse des Vermieters innerhalb der Geschäftszeit zu gestatten. Außerhalb der Geschäftszeit dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume nur zur Abwendung von Gefahr betreten.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietobjekt ist nach Beendigung des Vertragsverhältnisses im renovierten Zustand einschließlich sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Über die Rückgabe ist eine Niederschrift zu fertigen, von der die Vertragsbeteiligten je eine Ausfertigung erhalten.

§ 16 Nebenabreden, Änderungen, Salvatorische Klausel

1. Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen bzw. Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages nicht betroffen. Die Vertragsparteien werden in diesem Falle an Stelle des unwirksamen bzw. unwirksam gewordenen Bestimmungen solche Bestimmungen vereinbaren, die dem übereinstimmend Gewollten möglichst nahe kommen.

§ 17 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Langen (Hessen).

§ 18 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt; je ein Exemplar befindet sich in den Händen der Vertragsschließenden.

Langen, den

(Vermieter)

(Mieter)

Der Magistrat der Stadt Langen (Hessen)

.....
Frieder Gebhardt, Bürgermeister

.....
(Vertragspartner)

Anlage 1

.....
Stefan Löbig, Erster Stadtrat