

**Mietvertrag**  
**für gewerbliche Räume**

für das Mietobjekt „Gewerbepark Waldpark“

63128 Dietzenbach, Waldstraße 25

Zwischen

**GS Waldstraße GmbH & Co. KG**  
**Roseggerstraße 31, 60320 Frankfurt/Main**

vertreten durch die GS Holding GmbH, geschäftsansässig Leopoldstraße 21, 80802 München,  
diese wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer, geschäftsansässig ebenda  
[USt.-ID: DE 291070605]

(nachstehend „Vermieter“ genannt)

und

**AIM Batterie System GmbH**

Am Mummelsrain 8, 64380 Roßdorf

vertreten durch deren Geschäftsführer, geschäftsansässig ebenda  
[HReg.-Nr.: Amtsgericht Darmstadt HRB 100257]

(nachstehend „Mieter“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1 Mietgegenstand**

- 1) Auf dem Grundstück „Gewerbepark Waldpark“ in 63128 Dietzenbach, Waldstraße 25, werden vom Vermieter an den Mieter folgende Flächen wie besehen im Trakt B1 + B.2.1 vermietet:
  - a) Halle B 1 bzw. B2.1 mit einer Vertragsmietfläche von ca. 756 m<sup>2</sup>  
(Vermieter kalkuliert dies mit € 4,90/qm zzgl. gesetzlicher USt., derzeit 19%)
  - b) Servicefläche im EG mit einer Vertragsmietfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>  
(Vermieter kalkuliert dies mit € 4,90/qm zzgl. gesetzlicher USt., derzeit 19%)
  - c) Büro- und Sozialräume mit einer Vertragsmietfläche von ca. 466 m<sup>2</sup>  
inkl. anteilig einberechneter Eingangshalle + Treppenhaus (= Gemeinschaftsflächen)  
(Vermieter kalkuliert dies mit € 6,90/qm zzgl. gesetzlicher USt., derzeit 19%)
  - d) Parkplätze gemäß Plan, 5 Stck.  
(Vermieter kalkuliert diese mit € 25,-/Platz zzgl. gesetzlicher USt., derzeit 19%)

Der exklusiv nutzbare Teil der Cirka-Mietflächen ist im beigefügten Grundrissplan (Anlage I) rot umrandet; diese sowie die Gemeinschaftsflächen sind dem Mieter aus Besichtigung vom 18. März 2020 bekannt und werden als Bruttogeschossfläche (einschließlich Mauern und Stützen) vermietet.

- 2) Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume besteht erst nach Beibringung der nach diesem Vertrag zu leistenden Sicherheit sowie des ersten Brutto-Mietzinses zzgl. der Brutto-Nebenkostenvorauszahlung.
- 3) Die Büroräume werden vom Vermieter mit vorhandenen Zwischenwänden und Beleuchtungskörpern übergeben (siehe Grundrißplan).

- 4) Eine etwaige Abweichung der angegebenen Mietflächen um 5 % von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Abänderung des Mietzinses. Bei einer Abweichung von über 5 % nach oben oder unten ändert sich der Mietzins im Verhältnis der Abweichung für die über 5 % hinausgehende Änderung.
- 5) Der Mieter wird in den angemieteten Räumen ein Lager mit Büro unterbringen.
- 6) Dem Vermieter steht es frei, Räume und Flächen an gleiche oder ähnliche Firmen oder Geschäfte im Gewerbepark zu vermieten; ein Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

## § 2 Mietzins

- 1) Der Mietzins beträgt monatlich  
für den Mietgegenstand gem. § 1 € 7.534,80

zuzüglich Verwaltungskosten € 150,70  
(= 2% als Bestandteil der Grundmiete,  
über die nicht abgerechnet wird.)

**Gesamtmietzins: € 7.685,50**

zuzüglich gesetzliche MwSt. von zur Zeit 19% = € 1.460,24

**Der monatliche Bruttogesamtmietzins beträgt demnach insgesamt € 9.145,74 zuzüglich Nebenkosten.**

- 2) Neben dem Gesamtmietzins hat der Mieter alle Nebenkosten – unter anderem alle Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung - zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer - anteilig zu zahlen. Diese sind insbesondere, aber nicht abschließend:
  - a) die gesamten laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie sonstige Abgaben, Beiträge und Gebühren, auch dann, wenn sie während der Mietzeit neu eingeführt werden; die Umlage erfolgt entsprechend dem Anteil der Mietfläche des Mietgegenstandes zu der Mietfläche des Gesamtobjekts Waldstraße 25;
  - b) Kosten der Heizung und Heizungsgeräte, Beleuchtung usw. – jeweils einschließlich Betrieb, Wartung, Unterhaltung und TÜH-Prüfungen
  - c) die Wartungs- und Betriebskosten der Messgeräte für Wasser und Heizung soweit vorhanden;
  - d) die Stromkosten der Gemeinschaftsflächen und Anlagen des Gebäudes sowie Außenbeleuchtung des gesamten Traktes
  - e) die Kosten der Wasserversorgung, wobei grundsätzlich nur kaltes Wasser zur Verfügung gestellt wird
  - f) Kosten der Reinigung der äußeren Glas- und Fassadenflächen – einschließlich Jalousien;
  - g) Kosten der Reinigung des Bürotreppenhauses (sofern es von verschiedenen Mietern genutzt wird) sowie der eventuellen Ungezieferbekämpfung;
  - h) Kosten der Straßenreinigung (einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung auf der Waldstraße) sowie der Pflege der Außenanlagen, Pflanzen etc. des Gesamtgrundstückes Waldstraße 25;
  - i) Kosten der Entwässerung sowie Gebühren für einen Vorfluter sowie Kosten der Ableitung des Regenwassers der befestigten Flächen;
  - j) Müllabfuhrkosten;
  - k) Kaminfegergebühren;
  - l) Kosten der Versicherung des Gebäudes aller seiner Bestandteile gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, Haftpflichtversicherung und der Glasversicherung;
  - m) Die Kosten des Betriebes und der Wartung aller sonstigen, in diesem Vertrag bzw. in der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung nicht erwähnten, aber etwa vorhandenen technischen Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstückes, wie insbesondere Sektionaltore, Verladebrücken/Überladebrücken, Aufzug, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, Hydranten, Feuerlöscher, Klimaanlage,

- Be- und Entlüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung etc. - auch, soweit es sich um von allen Mietern genutzte Anlagen bzw. Einrichtungen („Gemeinschaftseinrichtungen“) handelt;
- n) Kosten der technischen Hausverwaltung, also u. a. der fachmännischen technischen Überwachung des Betriebs sämtlicher vorhandener technischer Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks (ob in diesem Vertrag bzw. in der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung erwähnt oder nicht) sowie die Koordination bzw. Beauftragung von Wartungsmaßnahmen;
  - o) anteilige Reinigungs- und Wartungskosten für die Regenwasserhebeanlage einschließlich Schlammfang;
  - p) Kosten des Hausmeisters für die Pflege und Reinigung der gesamten Außenanlagen des Gewerbegrundstückes Waldstraße 25, Bauteil B sowie Kosten für Betrieb und Unterhaltung sowie Sauberhaltung der benötigten Geräte und Materialien. Sofern der Hausmeister Leistungen übernimmt, die unter den umlagefähigen Positionen in § 2, Ziffer 2 erfasst sind, werden diese nur als Hausmeisterkosten umgelegt;
  - q) Kosten eventueller Ungezieferbekämpfung bzw. Ungeziefer-Vorsorgekontrollen

Strom des Mieters für seine angemietete Fläche:

Der Mieter wird den vorhandenen Stromzähler für die angemietete Fläche auf sich ummelden und entsprechend einen direkten Vertrag mit dem Stromversorger abschließen.

- 3) Der Umfang von Reinigungs-, Wartungs- und ähnlichen Arbeiten und der Umfang des Versicherungsschutzes werden im Zweifel vom Vermieter bestimmt. Der Vermieter ist berechtigt zu verlangen, dass der Mieter die Reinigung der äußeren Glasflächen seines Mietgegenstandes mindestens zwei Mal pro Jahr übernimmt unter Wegfall der Umlage gemäß § 2, Ziffer 2 f).
- 4) Der Vermieter ist berechtigt, auf die vorher erwähnten Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zu verlangen, die jeweils dem tatsächlichen Verbrauch angepasst und entsprechend festgesetzt werden können. Für diese Nebenkosten zahlt der Mieter monatlich im Voraus derzeit neben der Miete für die Gesamtmietfläche € 2.441,40 **zuzüglich gesetzliche MwSt. von zur Zeit 19% = €463,86, also insgesamt € 2.905,26.**
- 5) Der Vermieter ist unbeschadet der vorstehenden Regelung jederzeit berechtigt, von dem Mieter – soweit technisch möglich – die direkte Abrechnung einzelner Nebenkostenpositionen, wie z. B. Wasserverbrauch, mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlangen.
- 6) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Diese Regelung gilt auch bei einer Grundsteuermehrbelastung.
- 7) Über die Vorauszahlung rechnet der Vermieter jährlich einmal ab. Aus einer verspäteten Abrechnung kann der Mieter jedoch keine Rechte herleiten. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters/Mieters hat der Mieter/Vermieter innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Im Falle des Auszuges eines Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode. Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungsart und –zeit für die Nebenkosten und für einzelne Positionen der Nebenkosten zu ändern.
- 8) Der Mieter ist zur Zahlung der anteiligen Mietnebenkosten auch verpflichtet, wenn er die damit abgegoltenen Leistungen ganz oder teilweise nicht in Anspruch nimmt.
- 9) Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum werden vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt und können nach billigem Ermessen geändert werden. Im Zweifel ist nach Wahl des Vermieters eine Verteilung nach dem Verhältnis der tatsächlichen Mietfläche zu der Mietfläche des Gesamtobjektes ebenso zulässig, wie eine grundsätzlich an dem Maß der Inanspruchnahme orientierte Verteilung oder eine Kombination beider

Verteilungsarten. Soweit die Verteilung der Nebenkosten anteilig erfolgt, werden die fertiggestellten und nicht vermieteten Flächen voll einbezogen.

- 10) Die der Nebenkostenabrechnung zugrundeliegenden Originalbelege können nur im Büro der Hausverwaltung bzw. des Eigentümers eingesehen werden.

### **§ 3**

#### **Zahlung der Miete und Nebenkosten**

- 1) Die monatliche Mietzahlung (Gesamtmietzins inkl. Verwaltungskosten zzgl. Nebenkostenvorauszahlung zzgl. MWSt.) ist im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei und zwar mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto zu zahlen. Das Konto lautet:

GS Waldstraße KG; BIC HELADEF1TSK IBAN DE93 5125 0000 0017 0006 24

- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei Zahlungsrückstand ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 9 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu erheben.
- 3) Dem Vermieter bleibt es unbenommen, bei Verzug des Mieters aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen zu verlangen; auch die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.
- 4) Der Vermieter hat bei Verzug des Mieters außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von € 40 zzgl. 19% USt.. Diese Pauschale ist auf einen geschuldeten Schadensersatz anzurechnen, soweit der Schaden in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist.
- 5) Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl ohne Rücksicht auf etwaige Angaben des Mieters auf die offenen Forderungen aus diesem Vertrag oder anderen mit dem Mieter abgeschlossenen Verträgen verrechnen.
- 6) Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung auszurechnen oder ein Zurückbehaltungs- oder Minderungsrecht auszuüben, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
- 7) Für die Übergabe im Verlauf eines Monats wird die monatliche Mietzahlung nach Kalendertagen berechnet. Dabei wird für einen Kalendertag einschließlich des Tages der Übergabe 1/30stel der Monatsmietzahlung zugrundegelegt.
- 8) Will der Mieter eine Mietminderung geltend machen, so ist er gehalten, mit dem Vermieter eine Abstimmung herbeizuführen. In jedem Fall kann die Minderung frühestens für einen Mietzins geltend gemacht werden, der nach Ablauf eines Monats seit Mitteilung und schriftlicher Begründung des Minderungsanspruches fällig wird.

### **§ 4**

#### **Übergabe und Nutzung des Mietobjektes**

- 1) Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Mietobjekt für den Mietzweck sich eignet abgesehen davon, dass für den Mietgegenstand eine Baugenehmigung allgemein für eine Nutzung als Lager (Hallen) sowie Büronutzung (Büroflächen) vorliegt.
- 2) Dem Mieter steht es frei, auf eigenes Risiko und eigene Kosten in den angemieteten Räumen eine Station zur Lagerung etc. von Industrie-Batterien (Blei-Säure) für Logistik und Lagertechnik (u. a. für Gabelstapler), ferner Ladegeräten und dessen Zubehör zu betreiben – und nötigenfalls eine entsprechende Umnutzungsgenehmigung auf eigenes Risiko und eigene Kosten herbeizuführen. Die Herrichtung des Mietobjekts hierfür – insbesondere die maßgeblichen technischen Anforderungen obliegen allein dem Mieter auf dessen Kosten und auf dessen Risiko.

In diesem Fall verspricht der Mieter die Einhaltung folgender Maßnahmen/Beschränkungen:

- die Lagerhöhe geht nicht über 4 Meter
- etwaige behördliche Auflagen werden beachtet
- das Lagergut wird nicht direkt unter Beleuchtungen gelagert
- von Batterieladestationen für Flurförderfahrzeuge werden mind. 2,5 Meter freigehalten
- es gibt ein generelles Rauchverbot für alle Anwesenden in den Hallenbereichen.

Falls der Mieter auch nach einer Abmahnung gegen diese Maßnahmen/Beschränkungen verstößt, steht dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Dasselbe gilt, falls der zuständige Versicherer dem Vermieter anlässlich eines Mieter-Verstoßes Auflagen macht (z. B. Investition in Brandschutzinfrastruktur), und der Mieter nicht unverzüglich schriftlich bestätigt, diese auf eigene Kosten selbst vorzunehmen bzw. dies dann nicht entsprechend tut.

Das etwaige Fehlen behördlicher Genehmigungen, die – über die genehmigte bzw. zuvor in § 1 vereinbarte Nutzung hinaus - zum Betrieb der Mietfläche für den Mieter benötigt werden, ändert weder etwas an der Mietzahlungsverpflichtung noch an dem Beginn des Mietvertrages. Die Herrichtung des Mietobjekts für den Mietzweck – insbesondere die maßgeblichen technischen Anforderungen - sowie die Einholung und Aufrechterhaltung der für den Geschäftsbetrieb des Mieters etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw. Vorschriften obliegen allein dem Mieter auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Das etwaige Fehlen behördlicher Genehmigungen, die – über die genehmigte Nutzung hinaus - zum Betrieb der Mietfläche für den Mieter benötigt werden, ändern weder etwas an der Mietzahlungsverpflichtung noch an dem Beginn des Mietvertrages.

**Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich Kopien von die Mietfläche betreffenden erteilten Genehmigungen (insbesondere Nutzungsänderung) zukommen zu lassen; dies gilt insbesondere (aber nicht nur) deshalb, da der Vermieter als Eigentümer behördenseits hierüber nicht unterrichtet wird.**

- 3) Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjekts einschließlich aller Auflagen der Feuerwehr hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen gewähren dem Mieter kein Rücktritts-, Kündigungs- oder Leistungsverweigerungsrecht. Entsprechendes gilt für Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung des Mietobjekts durch äußere Umstände wie Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastigungen, usw..
- 4) Als Übergabetermin haben die Vertragspartner vorläufig den 30. April 2020 in Aussicht genommen. Erscheint der Mieter zu diesem Übergabetermin sowie einem weiteren, vom Vermieter vorgeschlagenen Übergabetermin nicht, gilt das Mietobjekt als ordnungsgemäß abgenommen, soweit die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben.
- 5) Falls sich der Übergabetermin – gleich aus welchen Gründen – verzögert, ist der Mieter weder zum Rücktritt von diesem Vertrag noch zu Schadensersatzansprüchen berechtigt. Falls aus irgendwelchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen, die sich aus der verspäteten Übergabe des Mietobjektes ergeben, dennoch ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht für den Mieter möglich ist, bestehen keinerlei Schadensersatz- oder sonstige Ansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter.
- 6) Über die Übergabe des Mietobjektes ist ein Protokoll anzufertigen. Darin sind etwaige Mängel aufzunehmen. Die Fehler oder Mängel wird der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist beseitigen lassen. Der Mieter hat kein Recht auf Minderung, Zurückbehaltung, Aufrechnung oder Schadensersatz, wenn diese Mängel innerhalb angemessener Frist beseitigt werden. Nach Beseitigung dieser im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel hat der Mieter das Mietobjekt in einwandfreiem Zustand übernommen.

- 7) Zieht der Mieter nicht innerhalb von vier Wochen nach dem vom Vermieter vorgeschlagenen oder vereinbarten Übergabetermin ein und ist er auch bis dahin seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen, so hat der Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages. Der Mieter haftet für jeglichen Schaden und Mietausfall sowie für den Ausfall der Nebenkosten bis zum Ablauf der vereinbarten Mietvertragsdauer. Etwaige behördliche Genehmigungen, die zum Betrieb der Mietfläche für den Mieter benötigt werden, ändern weder etwas an der Mietzahlungsverpflichtung noch an dem Beginn des Mietvertrages.
- 8) Jede Änderung der Art des in den Mieträumen betriebenen Gewerbes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## **§ 5**

### **Mietzeit und Kündigung**

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am 01. Mai 2020; bei einer einvernehmlichen Übergabe vor diesem Termin beginnt das Mietverhältnis mit dem Tage der Übergabe des Mietobjektes an den Mieter gemäß § 4 (siehe zuvor § 3 zur zeitanteiligen Mietzahlung).
- 2) Es wird für die Dauer von mindestens 5 Jahren (zuzüglich der Tage bei vorzeitiger Übergabe), d. h. fest bis zum 30. April 2025 abgeschlossen.  
Der Mietvertrag verlängert sich nach Ablauf dieser Mietzeit jeweils immer wieder um 1 Jahr, wenn er nicht jeweils spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von einem der Vertragspartner schriftlich gekündigt wird.
- 3) Mieter hat ein einmaliges, außerordentliches Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des dritten Mietjahres (also zum 30. April 2023) mit einer Frist von sechs Monaten.
- 4) Sowohl die ordentliche Kündigung gemäß Absatz 1 als auch das einmalige außerordentliche Kündigungsrecht gem. Abs. 3 hat durch eingeschriebenen Brief (Einwurfeinschreiben) zu erfolgen, der dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor dem Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein muss. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
- 5) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit trotz einer Kündigung des Mietverhältnisses den Gebrauch seiner Mietsache fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet demgemäß keine Anwendung. Dies gilt auch für den Fall, dass das Mietverhältnis aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung ausläuft. Jegliche Vereinbarung einer Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform.
- 6) Im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietobjektes durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z. B. Feuer, usw.), ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes nicht verpflichtet. Er kann das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung der Mietsache unabhängig davon für beendet erklären, ob die Mieträume zu einem späteren Zeitpunkt neu errichtet werden oder nicht. Bei Neuerrichtung der Mieträume hat der Mieter gegenüber anderen Bewerbern keinen Vorrang bei dem Abschluß eines neuen Mietvertrages.

## **§ 6**

### **Außerordentliche Kündigung**

- 1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter einer Bestimmung dieses Vertrages oder seiner Nachträge schuldhaft zuwiderhandelt und sein vertragswidriges Verhalten auch nach Abmahnung fortsetzt.

Der Vermieter kann den Mietvertrag ferner aus wichtigem Grunde mit sofortiger Wirkung insbesondere dann kündigen, wenn

- a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder mit sonstigen Zahlungsverpflichtungen in Höhe einer Monatsmiete länger als zwei Monate im Rückstand ist;

- b) der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache oder ihre unbefugte Überlassung an dritte Personen trotz Abmahnung des Vermieters fortsetzt;
  - c) der Mieter oder die für diesen tätigen Personen sich erheblicher Belästigungen gegenüber dem Vermieter, anderen Mietern oder den für diese tätigen Personen schuldig machen;
  - d) ein Antrag auf Eröffnung des Vergleichs- oder des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters gestellt wird, der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abgegeben hat oder ein Haftbefehl hierzu ergangen ist, ein außergerichtliches, der Schuldenregelung dienendes Verfahren eingeleitet wird oder der Mieter seine Zahlungen einstellt;
  - e) der Mieter seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt;
  - f) der Mieter trotz Abmahnung nicht zum Mietgegenstand gehörende Flächen oder den Andienungshof bzw. die Parkplätze für Lagerzwecke nutzt.
- 2) Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, für die das Mietverhältnis abgeschlossen war sowie für allen weiteren Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Als Mindestschaden kann die Fortzahlung des vereinbarten Mietzinses und eventueller Nebenabgaben bis zum Ablauf der Vertragsdauer verlangt werden, soweit der Vermieter nicht durch anderweitige Vermietung der Räume schadlos gestellt wird.

Ein Rückerstattungsanspruch bezüglich der Kautions- oder etwaiger Mietvorauszahlungen besteht für die Dauer der vereinbarten Mietzeit nicht. Der Vermieter hat das Recht, diese Beträge zur Sicherheit bis zur beabsichtigten Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubehalten, sofern nicht ein Ersatzmieter gleicher Bonität gefunden wurde.

## § 7 Mietzinsanpassung

Der Gesamtmietzins erhöht sich immer nach Ablauf von zwölf Monaten Mietvertragsdauer, also ein Mal jährlich, jeweils um 2 % - allerdings startend erst mit Beginn des 7. Jahres des Mietvertrages (also ab dem 73. Mietmonat). Die Erhöhung errechnet sich danach auf Basis des jeweils letztgültigen Mietzinses.

## § 8 Kautions

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter vor bzw. zum Übergabetag für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag eine Sicherheit in Höhe von € 36.153,01 (i.W. Sechsendreißig-Tausend-Einhundert-und-Dreiundfünzig, Nulleins) zu leisten.
- 2) Die Sicherheitsleistung kann erfolgen:
  - a) durch Errichtung eines Sparguthabens mit gesetzlicher Kündigungsfrist auf den Namen des Mieters mit Verpfändungserklärung an den Vermieter; eine sofortige Auszahlung auf Anforderung des Vermieters muss sichergestellt sein (ohne Frist);
  - b) durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts auf erstes Anfordern, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit.

Das dem Mieter zustehende Wahlrecht kann nur einmal, und zwar bei Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

- 3) Auch schon vor Beendigung des Mietverhältnisses ist eine Verwertung der bzw. Aufrechnung mit der Mietsicherheit grundsätzlich zulässig, falls Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis oder auch aus anderen mit dem Mieter abgeschlossenen Mietverhältnissen bestehen, auch falls die Entstehung der Verbindlichkeiten nur noch von einer Handlung des Vermieters abhängen und der Mieter diese Entstehung einseitig rechtlich nicht mehr verhindern kann. Dieses Recht der Aufrechnung bzw. Verwertung besteht ohne Notwendigkeit einer vorherigen rechtskräftigen gerichtlichen Feststellung der Forderung, und ungeachtet dessen, ob diese Forderung bestritten oder unbestritten

ist.

- 4) Ergibt sich in der Folgezeit eine Veränderung der Miete um mehr als 10 %, so sind die Parteien berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Sicherheit ist ferner wieder aufzufüllen, wenn sie während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter für seine Forderungen aus diesem Vertrag in Anspruch genommen worden ist.
- 5) Die Rückzahlung bzw. Freigabe des Sparbuches oder die Rückgabe der Bürgschaft erfolgen nach der Beendigung des Mietverhältnisses und Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters aus diesem oder sonstigen mit dem Vermieter bestehenden Verträgen. Gibt der Mieter die Mieträume nicht in vertragsgemäßem Zustand zurück oder bestehen noch Mietrückstände oder sonstige Forderungen aus diesem oder einem anderen Mietverhältnis, kann sich der Vermieter für diese Forderungen einschließlich etwaiger Rechtsverfolgungskosten aus der Mietsicherheit befriedigen.
- 6) Stellt der Mieter die Kautionsleistung nicht, ist der Vermieter berechtigt, entweder auf Vertragserfüllung zu klagen oder das Mietverhältnis fristlos zu kündigen und unter Maßgabe dieses Vertrages Schadensersatz zu verlangen. Die Übergabe der Mietflächen erfolgt erst nach Stellung der Kautionsleistung.
- 7) Die Kautionsleistung darf nicht verpfändet oder abgetreten werden.
- 8) Bei Veräußerung der Mietsache steht es dem Vermieter frei, dem Mieter die Mietsicherheit zurückzugewähren und in diesem Zusammenhang mit dem Mieter über die Mietsicherheit zum Stichtag der Rückgabe der Mietsicherheit abzurechnen; der Mieter kann dies nicht verlangen. Der Mieter verpflichtet sich, in diesem Fall dem Erwerber der Mietsache unverzüglich eine neue Mietsicherheit zu leisten, und zwar in der Höhe bzw. dem Umfang, in der/dem die Mietsicherheit dem Vermieter zuletzt vorlag (also z. B. ggf. einschließlich Zinsen). Der Mieter stimmt hiermit zu, dass der Erwerber den Mieter diesbezüglich direkt und ohne Mitwirkung des Vermieters in Anspruch nehmen kann.
- 9) Falls zum Zeitpunkt der Veräußerung der Mietsache die Mietsicherheit nicht bzw. nicht vollständig geleistet sein sollte, verpflichtet der Mieter sich, die Mietsicherheit bzw. den ausstehenden Teil direkt an den Erwerber zu leisten, wenn der Vermieter diesem zuvor (durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter) zugestimmt hat. Der Mieter stimmt hiermit zu, dass der Erwerber den Mieter diesbezüglich direkt und ohne Mitwirkung des Vermieters in Anspruch nehmen kann, nachdem der Vermieter seine Zustimmung formgerecht erteilt hat.

## **§ 9 Heizung**

- 1) Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage. Außer den normalen Heizungskosten werden die Kosten für den Betrieb, die Pflege, Wartung und technische Überwachung der Anlage einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Emissionsmessung, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern und Heizkostenverteilern sowie über die Abrechnung der Heizkosten umgelegt.
- 2) Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. In der Zeit vom 1. Juni bis zum 15. September besteht kein Anspruch auf Heizung.

## **§ 10 Störung der Heizung und der technischen Anlagen sowie Versorgung**

- 1) Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsträger ihre Leistungen (Strom, Gas, Wasser, usw.) in Art, Güte, Druck bzw. Spannung nicht verändern oder einstellen.

- 2) Bei technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung kann die Beheizung des Objektes und/oder der Betrieb der technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Energie- und Wasserversorgungsanlagen, usw. nicht verlangt werden. Als höhere Gewalt gilt auch eine lediglich örtliche Brennstoffverknappung. Der Vermieter ist in einem solchen Fall lediglich verpflichtet, jeweils unverzüglich das zur Beseitigung der Unterbrechung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen. Weitergehende Ansprüche des Mieters, insbesondere Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

## **§ 11 Untervermietung**

- 1) Jede Untervermietung oder sonstige ganzen oder teilweisen Überlassung der vermieteten Räume an Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern, sofern in der Person bzw. Gewerbe des Untermieters ein wichtiger Grund i.S.d. § 540 BGB vorliegt. Dem Vermieter muss vor der Entscheidung über die Erteilung der Genehmigung mieterseitig ausreichend Zeit und Gelegenheit gegeben werden zu prüfen, ob eventuell in der Person bzw. Gewerbe des Untermieters ein wichtiger Grund i.S.d. § 540 BGB vorliegt. Zu diesem Zweck kann Vermieter vom Mieter entsprechende ergänzende sachgerechte Informationen über den Untermieter und den geplanten Nutzungszweck vom Mieter einfordern, insbesondere ist im Regelfall der Entwurf des vollständigen Untermietvertrages vor Erteilung der Genehmigung dem Vermieter vorzulegen. Ein wichtiger Grund zur Verweigerung kann im Allgemeinen auch vorliegen, wenn die Untermietung gegen ein Konkurrenzverbot verstoßen oder die Verpflichtungen des Untermieters bezüglich der Umsatzsteuer nicht erfüllt würden. Nach Abschluss des Untermietvertrages ist unverzüglich beim Vermieter eine Kopie vorzulegen.
- 2) Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass es grundsätzlich im rechtlichen Interesse jedes Mieters steht, im Falle der Untervermietung die Regelungen des Hauptmietvertrag soweit möglich im Untermietvertrag entsprechend darzustellen. Denn auch im Falle einer Untervermietung entstehen grundsätzlich keine weitergehenden vertraglichen Rechte des Untermieters gegenüber dem Hauptvermieter als im Hauptmietvertrag geregelt. Diskrepanzen in den jeweiligen Mieterpflichten oder -rechten zwischen Haupt- und Untermietverträgen können daher unbeabsichtigt zu Rechtsunsicherheiten, Störungen des Rechtsfriedens oder gar Ersatzansprüchen im Verhältnis Vermieter/Mieter und/oder Untermieter/Mieter führen. Es wird daher dem Mieter dringend empfohlen, etwaige Untermietverträge möglichst nur auf Grundlage der Regelungen des Hauptmietvertrages abzuschließen, dies gilt vor allem hinsichtlich des Nutzungszwecks, Gebrauchsumfang-, überlassung und -gewährung, Rückgabe der Mietsache, Verkehrssicherungspflichten, Sorgfaltspflichten und/oder der Vertragsdauer der Untermiete.
- 3) Bei unbefugter Untervermietung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Firmenschilder/Aufkleber o. ä. von Firmen, die nicht Vertragspartei sind, auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Auch im Falle einer vom Vermieter genehmigten Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter – ohne, dass ein eigenes Verschulden erforderlich wäre - für alle Handlungen und Unterlassungen seines Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
- 4) Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherheitshalber ab.
- 5) Bau- und Betriebsauflagen, die sich aus dem vom Untermieter in dem bzw. mit dem Mietobjekt ausgeübten Gewerbebetrieb ergeben, sind vom Untermieter oder vom Mieter unmittelbar auf eigene Kosten zu erfüllen; keinesfalls kommt Vermieter hierfür auf.

## § 12 Unterhaltung und Benutzung des Mietobjektes

- 1) Der Vermieter ist nicht zu laufenden Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses verpflichtet.
- 2) Gegebenenfalls erforderliche Schönheitsreparaturen in gemeinschaftlich mit einem/mehreren Mitmieter/n genutzten Flächen (insbes.: Treppenhaus/Eingangsbereich) hat der Mieter auf eigene Kosten und in Absprache mit dem/den jeweiligen Mitmieter/n vorzunehmen; im Zweifel ist eine Kostenteilung entsprechend den Flächenverhältnissen der exklusiven Mietbereiche (Büro- zuzüglich Hallen-Flächen) vorzusehen. Der Vermieter ist jedenfalls hierzu nicht verpflichtet.
- 3) Der Mieter führt die Instandhaltung (einschließlich Inspektion und Wartung), Instandsetzung und Erneuerung innerhalb der ausschließlich von ihm genutzten Flächen (einschließlich sämtlicher innerhalb der in diesen Flächen gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Installationen) auf seine Kosten aus, es sei denn, das Instandsetzungsbedürfnis beruht auf einem Mangel der Mietsache, für den der Vermieter haftet. Die vom Mieter hierfür zu übernehmenden Kosten sind jedoch auf 10 % des jährlichen Gesamtmietzinses (ohne Umsatzsteuer und ohne Nebenkostenvorauszahlungen) pro Kalenderjahr begrenzt; darüber hinausgehende Kosten trägt der Vermieter. Liegen Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich die Mietsache des Mieters betreffen, außerhalb der Mietsache, führt der Vermieter die entsprechenden Arbeiten durch und legt die Kosten nach vorstehend § 2 Ziff. 2 (Nebenkosten) auf den Mieter um.

Verstopfungen von Abflussleitungen hat derjenige Mieter zu beseitigen, der die Verstopfung verursacht hat. Lässt sich der Urheber der Verstopfung nicht feststellen, beseitigt der Vermieter die Verstopfung. Kosten und Schäden tragen in diesem Falle alle Mieter anteilig, die an die betroffenen Leitungen angeschlossen sind. Ausgenommen von dieser Kostentragungspflicht sind diejenigen Mieter, die nachweisen, dass sie die Verstopfung nicht verursacht haben können.

Der Mieter muss für Einbruch- und Vandalismusschäden am Mietgegenstand auf eigene Kosten aufkommen bzw. diese zeitnah beseitigen.

Ausgenommen von der Kostentragungspflicht des Mieters sind die Instandhaltung und Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach. Diese werden vom Vermieter auf eigene Kosten durchgeführt. Ebenfalls ausgenommen sind Maßnahmen, bezüglich derer Ansprüche des Vermieters gegen bauausführende Dritte bestehen.

„**Dach**“ sind die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre) einschließlich Vor- und Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches und Blitzschutzanlagen.

„**Fach**“ sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Geschossdecken, Stützen), Treppen (ohne Belag und Geländer), die Fassade nebst Fassadenverkleidung bzw. Putz, Brandschutztüren, außerhalb von Gebäuden liegende Leitungen, Rohrschächte, Trassen und Versorgungseinrichtungen.

- 4) Für wartungsbedürftige technische Anlagen innerhalb der Mieträume ist der Mieter verpflichtet, entsprechende Wartungsverträge auf seine Kosten abzuschließen. Dem Vermieter ist der Nachweis über Abschluß und Aufrechterhaltung derartiger Verträge zu führen. Auch beschädigte Glasscheiben ersetzt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist vom Vermieter zu vertreten.
- 5) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit allen Bestandteilen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
- 6) Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters einen Statiker hinzuzuziehen. Für Schäden, die durch die Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter.

Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen auf das Gebäude, z. B. Erschütterungen, Risse, usw., kann der Vermieter die erteilte Zustimmung widerrufen.

- 7) Schäden in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Bei Gefahr im Verzuge hat der Mieter selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um den Vermieter vor Schaden zu bewahren.
- 8) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen und sonstige Anlagen unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt, gesäubert oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptabflussrohr hat der Mieter grundsätzlich auf seine Kosten zu beseitigen. Steht eine Leitungsverstopfung im Abflussrohr oder Grundkanal im Zusammenhang mit einer unsachgemäßen Benutzung, trägt der Mieter auch hier die Reinigungskosten.
- 9) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angestellten, Familienmitglieder, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen, Besucher, Lieferanten, Kunden und Handwerker, usw. verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass ein Verschulden dieser Personen nicht vorgelegen hat.
- 10) Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 11) Der Vermieter haftet dem Mieter nicht für Kosten, die diesem durch die Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Veränderungen der Stromart und –spannung oder des Wasserdrucks entstehen.

### **§ 13**

#### **Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Reklame- und besondere Betriebseinrichtungen**

- 1) Für Ein und Umbauten in den Mieträumen – einschließlich der Veränderung von technischen Einrichtungen – bedarf der Mieter der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, dem auf Verlangen geeignete Pläne vorzulegen sind; dies gilt insbesondere für Abtrennungen/Abteilung von Räumen aller Art, insbesondere durch Errichtung von Wänden bzw. das Abhängen von Decken. Entsprechendes gilt für die Anbringung von Reklameeinrichtungen, Schildern und sonstigen Betriebseinrichtungen (z. B. Automaten, Markisen, Antennen) außerhalb der Mieträume und an den Fenstern. Der Vermieter kann nach erteilter Zustimmung Änderungen verlangen. Er kann die Zustimmung vom Nachweis einer Versicherung gegen die mit den Einrichtungen verbundenen Gefahren abhängig machen und Beseitigung der Einrichtungen verlangen, wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Anspruch. Bei baulichen Veränderungen darf die Sicherheit des Gebäudes keinesfalls beeinträchtigt werden. Der Mieter muss die Kosten tragen, soweit sich hieraus die brandschutzrechtliche Notwendigkeit ergibt, Änderungen am Brandschutzkonzept vorzunehmen.
- 2) Insbesondere aus feuerpolizeilichen Gründen darf der Mieter keinesfalls die vorhandenen Schlösser in der Liegenschaft – weder zum Gebäude, noch zu seiner exklusiven Mietfläche – austauschen, ohne zuvor vom Vermieter eine schriftliche Genehmigung eingeholt zu haben. Bei Zuwiderhandlung behält der Vermieter sich vor, Schadensersatz gegen den Mieter geltend zu machen, der sich u. a. aus hieraus resultierenden behördlichen Sanktionen/Auflagen der zuständigen Bau-/Feuerwehr-Behörden oder (ggf.) aus den Kosten des erforderlich werdenden Austausches der Schließanlage ergeben kann.
- 3) Die Beschaffung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen sowie die damit verbundenen Kosten sind Sache des Mieters, der auch die Sicherheit der Einrichtungen regelmäßig zu überprüfen hat. Der Mieter haftet für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und sämtliche im Zuge der Um- und Einbauten eintretenden Schäden, gleich

welcher Art. Die Kosten für die Anbringung, den Betrieb und die Unterhaltung der Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

- 4) Einen zusätzlichen Energiebedarf (Wasser, Strom) und die Installation zusätzlicher Strom- und Wasserentnahmestellen muss der Mieter beim Vermieter schriftlich beantragen.
- 5) Der Mieter haftet auch ohne Verschulden für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung und/oder dem Betrieb der von ihm oder auf seinen Wunsch von einem Dritten oder dem Vermieter geschaffenen Einrichtungen entstehen. Er hat den Vermieter von Ansprüchen Dritter freizustellen. Auch im übrigen hat der Mieter jegliche beabsichtigte Veränderung im oder am Mietobjekt, insbesondere jegliche Änderung der Gefahreinschätzung im Sinne der Feuerversicherungsbestimmungen dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.
- 6) Werden aufgrund von Veränderungen Zuschläge zu Versicherungsbeiträgen erhoben, hat der Mieter dem Vermieter den betreffenden Betrag auf Anforderung zu erstatten. Darüber hinaus hat der Mieter etwaige mit der Gefahrenerhöhung verbundene Auflagen zu erfüllen, bzw. die zur Erfüllung notwendigen Kosten zu tragen.
- 7) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend, wenn der Mieter Einrichtungen der dort bezeichneten Art, die von einem Vormieter geschaffen worden sind, übernimmt. Auch in diesem Fall ist die Genehmigung des Vermieters gesondert einzuholen.
- 8) Das Anbohren / Bekleben / Verändern von bzw. sonstige dauerhafte Einwirkungen auf Brandschutztüren und andere brandschutzrelevante Bauteile der Mietsache ist nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung haftet der Mieter dem Vermieter für alle darauf resultierenden Schäden; i. d. R. muss das entsprechende Bauteil komplett ausgetauscht werden muss, um den brandschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen.

#### **§ 14**

##### **Ausbesserungen oder bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

- 1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Mietobjektes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- 2) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, sind Schadensersatz, Aufrechnung, Minderung und Zurückbehaltung der Mietleistungen ausgeschlossen. Der Vermieter hat jedoch nach Möglichkeit auf die geschäftlichen Belange des Mieters die notwendige Rücksicht zu nehmen. Der Mieter hat das Recht zur Mietminderung, wenn die Arbeiten den Gebrauch der Mieträume für einen sechs Wochen übersteigenden Zeitraum wesentlich beeinträchtigen.
- 3) Wenn aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnungen bauliche Änderungen oder Einbauten notwendig sind, so trägt die Kosten hierfür der Mieter, soweit die Änderungen und Einbauten durch seinen Gewerbebetrieb veranlasst werden.

#### **§ 15**

##### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- 1) Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mieträume während der Geschäftszeit zu betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume zusammen mit den neuen Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.

- 3) Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 16**

### **Pfandrecht des Vermieters**

- 1) Zum Zwecke der Ausübung seines Pfandrechtes ist der Vermieter oder ein Beauftragter desselben berechtigt, die Mieträume jederzeit in Begleitung eines Zeugen zu betreten.
- 2) Bei Pfändung eingebrachter Sachen durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter sofort zu verständigen.
- 3) Das Pfandrecht des Vermieters für Forderungen aus diesem Vertrag bezieht sich auch auf alle diejenigen Sachen des Mieters, die dieser aufgrund anderer Mietverträge mit dem Vermieter in anderen Mietobjekten des Vermieters eingebracht hat.

## **§ 17**

### **Haftung des Vermieters**

- 1) Schadensersatzansprüche des Mieters, gleich welcher Art, einschließlich solcher aus vorvertraglicher Beratung – auch durch vom Vermieter beauftragte Personen – sowie aus unerlaubter Handlung sind ausgeschlossen, es sei denn, sie beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit bzw. es sei denn, der Schaden besteht in der Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit.
- 2) Für Erfüllungsgehilfen, die keine leitenden Angestellten sind, wird gegenüber einem Unternehmer sowie einer juristischen Person des öffentlichen Rechts nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit im Hinblick auf sorgfältige Auswahl und/oder erforderlicher Überwachung gehaftet. Die vorstehende Regelung gilt auch dann, wenn der Mieter eine Versicherung abgeschlossen hat, die keine volle Deckung enthält.
- 3) Eine Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen für durch Feuer-, Rauch-, Schwel-, Ruß-, Gas-, Dämpfe-, Schnee-, Wasser- (einschließlich durch Sprinkleranlagen) einwirkungen entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung des Mietobjekts entstanden sind und der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, die Mängel in angemessener Zeit zu beseitigen.
- 4) Die unter Ziffer 1-3 aufgeführten Haftungs- bzw. Schadensersatzbeschränkungen bzw. –ausschlüsse gelten nur für den Fall, dass eine Versicherungsdeckung hierfür nicht besteht. Die Höhe der Schadensersatzverpflichtung gegenüber dem Mieter ist in diesen Fällen auf den Betrag der Versicherungssumme beschränkt, wobei eine Bezahlung erst nach Regulierung durch die Versicherung erfolgt. Entsprechendes gilt für Störungen und mangelhaften Betrieb der haustechnischen Anlagen. Die unter § 17 Ziffern 1, 2 und 3 aufgeführten Haftungs- und Schadensersatzbeschränkungen bzw. –ausschlüsse gelten nicht, soweit der Vermieter den Versicherungsschutz durch vermietetseitige Kündigung des Versicherungsvertrages bzw. vermietetseitigem Prämienverzug verlustig wird.
- 5) Dritten Personen gegenüber haftet der Vermieter für Personen-, Sach- und Vermögensschäden als unmittelbarer oder mittelbarer Folge der in § 17 Ziffer 3) bezeichneten Schäden nur nach Maßgabe gesetzlicher Vorschriften, auch wenn die betroffenen Dritten in vertraglichem oder vertragsähnlichem Verhältnis zum Mieter stehen (Angestellte, Kunden, Besucher, etc.). Feuer-, Sturm- und Wasserschäden werden vom Vermieter nur dann erstattet, wenn dafür eine Versicherungsdeckung besteht und die Versicherung den Schaden reguliert hat. Für die in § 17 Ziffer 3) bezeichneten Schäden ist die Höhe der Schadensersatz-Verpflichtung auf den Betrag der Versicherungssumme beschränkt, wobei eine Bezahlung erst nach Regulierung durch die Versicherung erfolgt.
- 6) Der Vermieter haftet nicht für Störungen des Mietgebrauchs, die von Dritten einschließlich sonstigen Mietern des Mietobjekts verursacht werden. Er wird sich jedoch bemühen, auf die Beseitigung ihm bekanntgewordener Störungen hinzuwirken.
- 7) Sämtliche vorstehenden oder sonst in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der jeweiligen Hausverwaltung und

des Hausmeisters des Vermieters. In diesem Vertrag etwa enthaltene weitergehende Haftungsausschlüsse bleiben von den vorstehenden Bestimmungen auch im übrigen unberührt.

#### **§ 18**

#### **Übertragung des Mietvertrages durch den Vermieter**

Dem Vermieter ist es gestattet, eine andere Person oder ein Unternehmen an seine Stelle in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages mit allen Nebenabreden mit befreiender Wirkung für den Vermieter eintreten zu lassen.

#### **§ 19**

#### **Vom Mieter abzuschließende Versicherungen**

Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Gegenstände, Waren und Einbauten sowie Reklame- und Betriebseinrichtungen gegen Schäden aller Art, die auch in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, es sei denn, dieser hat grob fahrlässig oder vorsätzlich den Schaden verursacht, ist Sache des Mieters.

Der Mieter ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflicht-, Sprinklerleckanlage-, Betriebsunterbrechungs- und Leitungswasser- sowie Feuerversicherung abzuschließen, aufrechtzuerhalten und auf Verlangen des Vermieters den Bestand des Versicherungsschutzes nachzuweisen.

#### **§ 20**

#### **Verkehrssicherungspflicht und Wegereinigungsverpflichtung**

- 1) Die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt bestehende allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Mieter. Der Mieter stellt hiermit den Vermieter frei von allen Ansprüchen Dritter, die aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht herrühren.
- 2) Der Vermieter wird im Winter den Zufahrtsweg zum Hallen- und Bürotrakt nicht von Eis und Schnee befreien.

#### **§ 21**

#### **Personenmehrheit**

- 1) Mieter im Sinne dieses Vertrages ist auch eine aus mehreren Personen oder Gesellschaftern bestehende Mietpartei. Diese Personen oder Gesellschafter haften als Gesamtschuldner.
- 2) Mehrere Personen/Gesellschafter als Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person/Gesellschafter; dies gilt allerdings nicht für Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen.

Willenserklärungen einer Personen/Gesellschafter sind auch für die Mitmieter verbindlich, wenn diese auch für die anderen Mitmieter erklärt worden sind und die anderen Mitmieter nach Kenntnis nicht unverzüglich widersprechen.

- 3) Sollte einer der Personen/Gesellschafter des Mieters die Räumlichkeiten verlassen haben, ohne schriftlich eine neue Anschrift zu hinterlassen, und er für den Vermieter nicht mehr erreichbar sein, so erklären sich alle Personen/Gesellschafter des Mieters bereits jetzt damit einverstanden, dass Kündigungen und sonstige rechtsgeschäftlichen Erklärungen unter der letztbekannten Anschrift als zugegangen gelten.

#### **§ 22**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses und Renovierungsverpflichtung**

- 1) Da der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht in den Mietzins einberechnet hat, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses bei Bedarf die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Diese Schönheitsreparaturen nimmt der Mieter dabei - soweit erforderlich - vorbehaltlich nachfolgender Bestimmungen in Art und Ausführung nach billigem sachgerechtem Ermessen, jedoch stets fachgerecht vor. Die Wände sowie - soweit diese zuvor ebenfalls angestrichen worden sind bzw. typischerweise angestrichen werden - die Decken sind bei Bedarf mit heller, neutraler wischfester Dispersionsfarbe einheitlich in Farbe und Qualität zu streichen. Türen, Zargen und Heizkörper sind bei Bedarf mit Ölfarbe bzw. Lack in ursprünglicher Farbe und Qualität zu streichen.
- 2) Soweit bei Auszug des Mieters Schönheitsreparaturen in den gemeinschaftlich mit einem/mehreren Mitmieter/n genutzten Flächen (insbes.: Treppenhaus/Eingangsbereich) erforderlich sind, so sind die dafür erforderlichen Kosten per Kostenvoranschläge entsprechend benötigter Fachhandwerker zu ermitteln. Der Mieter hat von den so ermittelten Kosten einen Anteil an den Vermieter in der Höhe zu zahlen, die seinem Flächenanteil im Verhältnis zu dem/den Flächenanteil/en der exklusiven Mietbereiche (Büro- zuzüglich Hallen-Flächen) des/der Mitmieter/s entspricht.
- 3) Bodenbelag ist in ursprünglicher Qualität (bezogen auf den Übergabezeitpunkt) abzüglich üblicher Abnutzung, aber ohne Beschädigungen zurückzugeben, es sei denn, Beschädigungen sind vom Vermieter oder dessen Erfüllungsgehilfen selbst zu vertreten. In jedem Falle bleibt aber der Mieter zumindest verpflichtet, einen verlegten Teppichboden bzw. andere Bodenbeläge vor Auszug fachgerecht reinigen zu lassen.
- 4) Der Mieter hat die Mietsache in sauberem Zustand zurückzugeben, also Säuberung von: Böden, Fenstern (innen und außen), Armaturen, Schränken (innen und außen) und anderer Ausstattung von Küche und WC inklusive der Boden- bzw. Wand-Fliesen, Lichtschaltern und Steckdosen sowie des anderen Inventars bzw. der Ausstattung. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.
- 5) Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.
- 6) Der Mieter ist vor Auszug verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß zu schließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.
- 7) Werden die vorbezeichneten Arbeiten vom Mieter bis Vertragsablauf bzw. vertragsgemäßer Rückgabe der Mietsache nicht fristgemäß ausgeführt, so ist der Vermieter berechtigt, sie auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch die nachträgliche Ausführung der Arbeiten entstehen.
- 8) Nach Zugang einer Kündigung, bei Auslauf oder vereinbarter Aufhebung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsschildern oder ähnlichen Hinweisen auf die Mietbarkeit an geeigneten Stellen der Mieträume zu dulden. Mietinteressenten, die sich direkt an ihn wenden, hat der Mieter an den Vermieter zu verweisen.
- 9) Der Mieter hat ferner sämtliche Schlüssel einschließlich der von ihm angefertigten unentgeltlich auszuhändigen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen und neue Schlösser oder Schlüssel anfertigen zu lassen. Bis zur Rückgabe der Räume mittels Aufstellung eines Übergabeprotokolls einschließlich der dazugehörigen Schlüssel haftet der Mieter für den Zustand der Mieträume.
- 10) Für die vom Mieter während des Mietverhältnisses geschaffenen Um- und Einbauten sowie technischen Einrichtungen kann der Mieter eine Entschädigung vom Vermieter nicht verlangen. Der Vermieter kann vom Mieter die Beseitigung dieser Änderungen oder Einrichtungen unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen, was der Mieter auf eigene Kosten und bis zur vertraglichen Rückgabe der Mietfläche durchzuführen hat.

- 11) Reklame- und andere besondere Betriebseinrichtungen, die außerhalb der Mieträume angebracht worden sind, hat der Mieter mit Beendigung der Mietzeit entschädigungslos unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen. Wird die Beseitigung ohne Zustimmung des Vermieters unterlassen, so haftet der Mieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses für alle Risiken im Zusammenhang mit diesen Anlagen und Einrichtungen.
- 12) Der Mieter hat dem Vermieter seine neue Anschrift schriftlich mitzuteilen. Das Verlassen der Mieträume ohne Hinterlassung einer Anschrift gilt als endgültige Verweigerung der Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen.
- 13) Etwa vom Mieter in den Mieträumen zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn diese trotz Aufforderung nicht entfernt werden. Nach einer Wartefrist von drei Monaten können diese Gegenstände durch einen öffentlichen Versteigerer unabhängig davon veräußert werden, ob der Vermieter noch Forderungen gegenüber dem Mieter geltend gemacht hat.
- 14) Für den Fall, dass der Mieter eine geänderte Baugenehmigung (Nutzungsänderung) für die Fläche herbeigeführt hat, gilt: Bei Vertragsbeendigung ist der Mieter - auf Verlangen des Vermieters - verpflichtet, unverzüglich wieder eine Baugenehmigung (in Form einer Nutzungsänderung) wie vor Mietbeginn bestehend einzuholen sowie den Vermieter von den in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (Genehmigungskosten, Umbaukosten, Nachrüstkosten, etc.) freizustellen. Dies gilt auch, wenn der Vermieter dies erst nach Vertragsbeendigung bzw. dem Auszug des Mieters verlangt.

### **§ 23 Teilnichtigkeit**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendeinem Grunde unwirksam sein oder werden, berührt das nicht die Gültigkeit des Mietvertrages im übrigen. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und wirksam vereinbart werden kann.

### **§ 24 Hausordnung**

Der Mieter erkennt die beiliegende Hausordnung als Vertragsbestandteil an.

### **§ 25 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle aus dem Vertragsverhältnis sowie über sein Entstehen und seine Wirksamkeit entspringenden Rechtsstreitigkeiten einschließlich der Wechsel- und Scheckprozesse ist Frankfurt am Main. Für Fälle, bei denen eine solche Vereinbarung aufgrund bestehender gesetzlicher Vorschriften unwirksam wäre, gelten die allgemeinen Gerichtsstände der Zivilprozessordnung.

### **§ 26 Sonstige Vereinbarungen**

- 1) Irgendwelche Nebenabreden, gleich welcher Art und von wem, zu diesem Vertrag bestehen nicht. Zusätzliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht der Schriftform.
- 2) Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse des § 566, Satz 1, 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. Falls der Mietgegenstand nach Abschluss des Mietvertrages an einen Dritten veräußert werden sollte (§ 566 BGB), so ist der Erwerber an diese Heilungsklausel nicht gebunden.

- 3) Auch wiederholt geübte Nachsicht, insbesondere vorübergehende Erleichterungen der Vertragsverpflichtungen des Mieters gewähren für die Zukunft keinerlei Rechte und bedeuten insbesondere keine stillschweigende Abänderung des Vertrages.
- 4) Der Mieter ist nicht berechtigt, seine ihm gegen den Vermieter zustehenden Ansprüche und Rechte an Dritte abzutreten.
- 5) Der Vermieter hat - gemäß der gesetzlichen Verpflichtung lt. aktueller Energieeinsparverordnung - dem Mieter eine Kopie des Energieausweises zur Liegenschaft zu Dokumentationszwecken überreicht, was der Mieter hiermit bestätigt. Darüber hinaus ist der Inhalt des Energieausweises kein Aspekt der vereinbarten Beschaffenheit der Mietfläche, insbesondere keine zugesicherte Eigenschaft.

## § 27

### Zusätzliche Vertragsbedingungen

- 1) Der Vermieter hat mit der Stadt Dietzenbach einen Dispensvertrag über die Nutzung des Gewerbegrundstückes abgeschlossen. Der Mieter ist verpflichtet, einige Bestimmungen aus diesem Vertrag, die im folgenden aufgeführt werden, einzuhalten:
  - a) Das Mietobjekt darf nicht als Lager einer Spedition genutzt oder einer Nutzung als Umschlagplatz zugeführt werden, der hinsichtlich des Ausmaßes des anfallenden Schwerverkehrs einer Speditionsnutzung gleichkäme.
  - b) Es ist nicht gestattet, den Fuhrbetrieb zwischen 19.00 und 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auszuüben oder zuzulassen.
  - c) Die vom Mieter ausgehende Lärmbelästigung für das vis-à-vis der Bahnlinie gelegene Wohngebiet in der *Patershäuser Straße* sowie *Waldstraße* darf tagsüber den Immissionsrichtwert in dB (A) von 50 und nachts von 35 dB nicht überschreiten.
- 2) Sollte die Behörde für bestimmte Lagergeräte, wie z. B. Öle, Fette, Spirituosen besondere Brandschutzvorrichtungen fordern, wie z. B. Sprinkleranlage, etc., hat der Mieter diese Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 3) Der Mieter ist für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis vor dem von ihm angemieteten Hallen- und Büroteil selbst verantwortlich und der Vermieter wird im Winter den Zufahrtsweg zum Hallen- und Bürotrakt nicht von Eis und Schnee befreien.
- 4) Zur Mietfläche gehört die rot umrandete Außenfläche lt. beiliegendem Plan (Anlage III), die ausdrücklich nicht für Lagerzwecke (auch als Zwischenlager) genutzt werden darf. Vielmehr dient diese Fläche nur als Andienungshof bzw. als Abstellfläche für PKW's. Soweit die Hof- und Parkfläche mit Verbundsteinen gepflastert ist und durch den Betrieb Öfflecke entstehen, sind diese auf Kosten des Mieters zu entfernen, gegebenenfalls durch Austauschen von Verbundsteinen.
- 5) Der Mieter und seine Erfüllungsgehilfen haben die auf dem Grundstück Dietzenbach aufgestellten bzw. noch aufzustellenden privaten Verkehrs- und Hinweisschilder, Fahrbahnbegrenzungen, etc. zwingend zu beachten. Im Falle eines Verstoßes ist der Vermieter berechtigt, sofort auf Kosten des Mieters das/die Fahrzeug(e) ohne besondere Abmahnung abschleppen zu lassen.
- 6) Der Mieter hat grundsätzlich auf seine Kosten Abgasverschmutzungen an der Hallenwand sowie irgendwelche Beschädigungen an den zum Mietgegenstand gehörenden Roll- bzw. Sektionaltoren zu beseitigen, und zwar ohne Rücksicht auf ein etwaiges Verschulden. Weiterhin ist der Mieter für alle eventuellen Beschädigungen an den Außenanlagen verantwortlich, die neben dem Andienungshof und vis-à-vis den gemäß Anlage rot umrandeten Außenflächen liegen, ohne Rücksicht auf ein etwaiges Verschulden.
- 7) Im Erdgeschoss sind derzeit zwei Büroflächen frei (links und rechts des Foyers) sowie ein WC-Bereich (parallel zur Halle). Mieter sagt zu, diesen WC-Bereich nicht zu nutzen und auch als Zugang vom Foyer zur Halle nur die direkte Tür (über die EG-Service-

Fläche) zu nehmen, nicht aber über den kleinen Innenflur des WC-Bereichs. Darüber hinaus akzeptiert der Mieter, dass die benannten Bürofläche eventuell in der Zukunft an Handwerker bzw. vergleichbare Gewerbe vermietet werden, da für eine reine Büronutzung (ohne Halle) seit längerem keine Nachfrage besteht.

- 8) Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich nach Einzug in die Mieträume auf seine Kosten eine Nutzungsanzeige beim Bauamt einzureichen sowie für den Fall der Aufstellung genehmigungspflichtiger Regale einen Regaleinrichtungsplan dem Bauamt zur Genehmigung einzureichen. Er hat dies dem Vermieter auf Anforderung nachzuweisen. Weiterhin ist der Mieter verpflichtet, unverzüglich nach seinem Einzug auf seine Kosten einen Feuerwehreinsatzplan für die angemietete Fläche anfertigen zu lassen, damit die vorhandene Brandmeldeanlage zur Feuerwehr aufgeschaltet werden kann.
- 9) Der Vermieter hat das Recht, die Schaltzeiten für die Außenbeleuchtung selbst festzulegen.
- 10) Das Treppenhaus sowie der Eingangsbereich werden gegebenenfalls auch von anderen Mietern mitbenutzt, so dass auf diesen Flächen sowie deren Wänden keine Gegenstände aufgestellt, gelagert oder aufgehängt werden dürfen. Sollten andere Mieter das Treppenhaus nicht mitbenutzen, so dürfen an den Wänden zur Vermeidung einer Beschädigung der Tapeten keine Bilder oder Reklameeinrichtungen befestigt werden.
- 11) Der Mieter mietet die Parkplätze gemäß Plan auf eigenes Risiko, d. h. der Mieter ist nicht zur Mietminderung oder zum Schadensersatz berechtigt, falls die von ihm angemieteten Parkplätze von verbotswidrig abgestellten Fahrzeugen blockiert oder von dritten Unbefugten beparkt werden. Es steht dem Mieter frei, auf seine Kosten widerrechtlich auf den angemieteten Parkplätzen abgestellte Fahrzeuge abzuschleppen. Der Mieter ist berechtigt, die ihm zugewiesenen Parkplätze durch Aufstellen von kleinen, vom Vermieter zu genehmigenden Hinweisschildern zu kennzeichnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind diese Hinweisschilder so zu entfernen, dass keine Beschädigung an dem Parkplatz sichtbar ist. Der Vermieter wird an den jeweiligen Einfahrten zum Grundstück ein Hinweisschild aufstellen, wonach das verbotswidrige Parken auf nicht angemieteten Parkplätzen untersagt und das Abschleppen verbotswidrig abgestellter Fahrzeuge auf Kosten des jeweiligen Fahrzeughalters angedroht wird.
- 12) Der Mieter ist verpflichtet, jeweils abends nach Büroschluss die Sonnenjalousien hochzuziehen.
- 13) Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse des § 550 in Verbindung mit § 578 Abs.2, Satz 1, 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.
- 14) Mieter übernimmt die Kosten für jede Form der Beschilderung an vorhandenen Klingelanlage(n), Aufzug, Briefkasten, Hinweisgeber(n) bzw. Mieterübersichtstafel oder ähnlichem sowie (ggf.) am Parkplatz, jeweils innen und/oder außen. Vermieter legt fest, ob er selbst – in Abstimmung mit dem Mieter – die Beschilderung beauftragt und dem Mieter in Rechnung stellt oder ob der Mieter dies selbst und in eigenem Namen beauftragt, aber jedenfalls in Absprache mit dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung, vor allem zur Wahrung des bisherigen, einheitlichen Erscheinungsbildes.
- 15) Mieter wird die Mehrkosten für höhere Versicherungsleistungen aufgrund der Gefahrensteigerung des Gebäudeversicherers übernehmen, was erst nach Besichtigung der bezogenen Fläche durch die Versicherung ermittelt und mitgeteilt werden wird.
- 16) Vermieter wird den Fleck an der Wand in der Küche beseitigen. Ferner wird die Mieteinheit vor Übergabe gesäubert.
- 17) Vermieter kommt dem Mieter vom Mietzins der Bürofläche her deutlich entgegen:

Während der ersten fünf Vertragsjahre wird der monatliche Mietzins für die Mietsache

(gem. § 2 Ziff 1)) reduziert auf EUR 7.000,- zzgl. der jeweils gültigen USt. (derzeit 19%).

Die (pauschalen) Verwaltungskosten betragen entsprechend während dieser Periode EUR 140,-/Monat zzgl. der jeweils gültigen USt. (derzeit 19%).

Im Gegenzug:

a)

Mieter übernimmt die Mieteinheit im besichtigten Zustand (also: wie sie steht und liegt, teils im nahezu unbenutzten Zustand in den Büroeinheiten) – allerdings ohne das dem Vormieter gehörende Inventar, aber mit den dem Eigentümer gehörenden Büroschränken. § 22 dieses Vertrags gilt daher in vollem Umfang.

b)

Die in der Mietfläche befindliche EDV-Verkabelung samt Peripherie-Geräten wurde vom Vormieter in der Fläche belassen. Sie ist nicht Bestandteil der Vermietung, entsprechend übernimmt der Vermieter keine Gewähr für Funktionsfähigkeit/Vollständigkeit der EDV-Verkabelung samt Peripherie-Geräten. Es steht dem Mieter frei, diese auf eigene Kosten auszubauen und ggfs. zu ersetzen/zu ergänzen – jedenfalls obliegt dem Mieter die Instandhaltung bzw. Instandsetzung.

- 18) Die Parteien erklären, dass sie obigen Vertrag im einzelnen ausgehandelt und jede Bestimmung ausführlich durchgesprochen haben (§ 305 ff. BGB neue Fassung).

**ANLAGEN:** Datenschutzerklärung des Vermieters  
Hausordnung  
aktueller Handelsregisterauszug  
Anlage I. a) und I. b): Grundrisse mit Markierung der exklusiv nutzbaren Fläche  
Anlage II: Parkplatzplan  
Anlage III: Außenfläche lt. § 27 Ziff. 4

Fürth, 06.04.20

(ORT, DATUM)

GS Waldstraße GmbH & Co.KG  
Rosengartenstr. 31  
60320 Frankfurt

(UNTERSCHRIFT FÜR VERMIETER)

Fürth, 01.04.2020

(ORT, DATUM)

(UNTERSCHRIFT MIETER, STEMPEL)

MIETER: ANGABE VON NACHNAME, VORNAME DES UNTERZEICHNERS)

# Datenschutzerklärung Ihres Vermieters

[Version: Mai 2018]

## *I. Verantwortlich für die Datenverarbeitung*

GS Waldstraße GmbH & CO. KG  
Rosegger Straße 31  
60320 Frankfurt am Main  
Tel +49 (69) 560 003 30  
Fax +49 (69) 560 003 40  
E-Mail [info@gs-gruppe.de](mailto:info@gs-gruppe.de)

- Vermieter -

## *II. Gemeinsame Anlaufstelle*

Hiermit informieren wir darüber, dass unsere datenschutzrechtlichen Verpflichtungen gemäß DSGVO und BDSG von der

**GS Real Estate GmbH**  
**Roseggerstraße 31**  
**60320 Frankfurt**  
**Tel. +49 (69) 560 003 30**  
**Fax +49 (69) 560 003 40**

wahrgenommen werden.

Die GS Real Estate GmbH ist die gemeinsame Anlaufstelle, sofern wir für deren personenbezogene Daten verantwortlich sind (Art. 26 DSGVO). Wir legen die Zwecke der Datenverarbeitung und die Mittel zur Datenverarbeitung gemeinsam mit der GS Real Estate GmbH fest.

Insbesondere nimmt die GS Real Estate GmbH alle erforderlichen Informationen gegenüber Betroffenen vor, nimmt die Anfragen zu personenbezogenen Daten entgegen und bearbeitet diese (Art. 13 bis 21 DSGVO). Hierüber haben wir mit der GS Real Estate GmbH eine Vereinbarung abgeschlossen (Art. 26 DSGVO). Soweit Rechtsvorschriften bestimmte Pflichten dem datenschutzrechtlich Verantwortlichen selbst auferlegen, nehmen wir diese Pflichten selbst wahr.

Vorsorglich machen wir auch auf Art. 26 Abs. 3 DSGVO aufmerksam: Danach kann eine datenschutzrechtlich betroffene Person ihre Rechte uns gegenüber stets auch direkt bei uns geltend machen.

## *III. Informationen zur Datenverarbeitung bei Kontaktaufnahme mit GS*

Unabhängig davon, ob die nachfolgend geschilderte Kontaktaufnahme eine Datenverarbeitung nach DSGVO oder BDSG darstellt, möchten wir Sie vorsorglich über die Behandlung ihrer personenbezogenen Daten bei der Kontaktaufnahme informieren.

### **1. Beschreibung und Umfang der Datenverarbeitung**

Werden bei Kontaktaufnahme mit GS personenbezogene Daten mitgeteilt, werden diese Daten durch GS verarbeitet. Dies geschieht beispielsweise jedes Mal, wenn Sie mit GS über die bereitgestellte E-Mail-Adresse oder über einen Telefonanruf in Kontakt treten. Dasselbe gilt, wenn eine Person über das auf der Webseite zur Verfügung gestellte Kontaktformular mit GS in Verbindung tritt. In diesen Fällen werden die übermittelten personenbezogenen Daten wie E-Mail-Adresse oder Telefonnummer gespeichert. Die auf diese Weise übermittelten personenbezogenen Daten werden für den Zweck verwendet, zu dem sie bei der Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt wurden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten, die im Zuge einer Übersendung einer E-Mail oder einer anderen Form der Kontaktaufnahme übermittelt werden, ist Art. 6 Abs. 1 lit. a und lit. f DSGVO. Zieht die Kontaktaufnahme auf den Abschluss eines Vertrages, so ist zusätzliche Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

### **3. Zweck der Datenverarbeitung und berechtigtes Interesse**

Die Verarbeitung der Daten dient der Bearbeitung der Kontaktaufnahme und des damit von Ihnen verfolgten Ziels. Darin liegt zugleich das berechnigte Interesse.

### **4. Dauer der Speicherung**

GS speichert die Daten nur für den Zeitraum, der zur Erreichung des Zwecks der Kontaktaufnahme erforderlich ist.

### **5. Widerspruchs- und Beseitigungsmöglichkeit**

Siehe dazu unten im Abschnitt „Rechte der betroffenen Personen“.

## ***IV. Informationen zur Datenverarbeitung bei Kundengewinnung***

### **1. Beschreibung des Zwecks und Umfangs der Datenverarbeitung**

GS verarbeitet personenbezogene Daten von Interessenten, um mit diesen kommunizieren und diese betreuen zu können. Dazu werden Daten gespeichert, um mit den Interessenten in Kontakt treten zu können und Angebote zu unterbreiten. Ebenso sollen durch die Datenverarbeitung passende Kunden für künftige Vertragsverhältnisse ermittelt werden können.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten im Zuge der Kundengewinnung und -betreuung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO. Kommt ein Vertrag nicht zustande, können die Daten auf Grundlage einer Einwilligung gespeichert werden (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO).

### **3. Erforderlichkeit für einen Vertragsabschluss**

Für den Abschluss eines Mietvertrags sind die Kontaktdaten und die angeforderten Daten zur Prüfung der Bonität, zu Art und Umfang der Wohnungsnutzung, sowie die Daten zum Identitätsnachweis zwingend erforderlich. Ohne Vorlage kann grundsätzlich kein Mietvertrag abgeschlossen werden.

### **4. Dauer der Speicherung**

- Sofern ein Vertrag zustande kommt speichert GS die personenbezogenen Daten entsprechend den Fristen der Kundenverwaltung.
- Sofern kein Vertrag zustande kommt, werden die Daten zwei Monate lang aufbewahrt (insbesondere wegen des AGG), es sei denn eine weitergehende Verarbeitung ist zur Wahrung der Rechte der Verantwortlichen erforderlich.
- Beruht die Verarbeitung auf einer Einwilligung, werden die Daten dieser entsprechend gespeichert.

### **5. Widerspruchs- und Beseitigungsmöglichkeit**

Siehe dazu unten im Abschnitt „Rechte der betroffenen Personen“.

## ***V. Informationen zur Datenverarbeitung bei Kundenverwaltung***

### **1. Beschreibung und Umfang der Datenverarbeitung**

GS verarbeitet personenbezogene Daten ihrer Kunden zur Verwaltung der Mietverhältnisse und zur Verwaltung von Kaufverträgen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten im Zuge der Kundenverwaltung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO. Für den Sonderfall der Weitergabe von Mieterdaten ist Rechtsgrundlage die Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO), anderenfalls Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

### 3. Zweck der Datenverarbeitung und berechtigtes Interesse

Die Verarbeitung dient zur Durchführung des Mietverhältnisses, Abwicklung nach Beendigung des Mietverhältnisses, Durchführung und Abwicklung von Kaufverträgen über Immobilien, sowie jeweils der Buchhaltung und Inkasso. Darin liegen zugleich die berechtigten Interessen. Wir haben ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der Weitergabe der Daten zum Zwecke der Vertragsanbahnung mit Kaufinteressenten von Immobilien.

### 4. Dauer der Speicherung

Wir verarbeiten und speichern Ihre personenbezogenen Daten, solange es für die Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Dabei ist zu beachten, dass unsere Geschäftsbeziehung auf mehrere Jahre angelegt sein kann.

Sind die Daten für die Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten nicht mehr erforderlich, werden diese regelmäßig gelöscht. Allerdings kann eine Löschung zunächst unterbleiben, wenn die Weiterverarbeitung der Daten zu folgenden Zwecken erforderlich ist:

- zur Erfüllung handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungsfristen: Handelsgesetzbuch und Abgabenordnung geben Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation von zwei bis zehn Jahre vor.
- Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen der Verjährungsvorschriften. Nach den §§ 195 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können diese Verjährungsfristen bis zu 30 Jahre betragen, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt. Sofern teils kürzere Fristen gelten, werden diese beachtet; beispielsweise zwei Monate nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz.

### 5. Widerspruchs- und Beseitigungsmöglichkeit

Siehe dazu unten im Abschnitt „Rechte der betroffenen Personen“.

## VI. Informationen zur Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte und zu Empfängern

Wir geben personenbezogene Daten aus den oben genannten Tätigkeiten nur an Dritte weiter, wenn:

- Sie Ihre Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO dazu erteilt haben, oder
- dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung von Vertragsverhältnissen mit Ihnen erforderlich ist, oder
- die Weitergabe nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich ist und kein Grund zur Annahme besteht, dass Sie ein überwiegendes schutzwürdiges Interesse an der Nichtweitergabe Ihrer Daten haben, oder
- für den Fall, dass für die Weitergabe eine gesetzliche Verpflichtung besteht (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO).

GS legt personenbezogene Daten folgenden Kategorien von Empfängern offen, sofern dies zur Zweckerreichung nötig ist:

#### 1. Bei Kontaktaufnahme per E-Mail

- E-Mail-Provider

#### 2. Zur Kundengewinnung

- Mitarbeiter der Verantwortlichen;
- mit der Verantwortlichen verbundene Unternehmen;
- Makler;
- Rechtsberater;
- Dienstleister für Wartung und Pflege der IT-Anlagen des Verantwortlichen;
- Steuerbehörden.

### 3. Zur Kundenverwaltung

- Mitarbeiter der Verantwortlichen;
- Unternehmen, die mit der Verantwortlichen verbundenen sind;
- Dienstleister, die in die Durchführung der Verträge eingeschaltet werden, z.B. für die Hausverwaltung, Buchhaltung, Inkasso, Hausmeistertätigkeiten, Reparaturen, AbleseDienst, Steuer- und Rechtsberatung, jeweils für Vertragszwecke;
- Dienstleister, die in die Durchführung der Kaufverträge eingeschaltet werden, z.B. für die Buchhaltung, Inkasso, Hausmeistertätigkeiten, Reparaturen, Steuer- und Rechtsberatung, jeweils für Vertragszwecke;
- Kaufinteressenten;
- Dienstleister für Wartung und Pflege der IT-Anlagen des Verantwortlichen;
- Steuerbehörden.

## VII. Rechte der betroffenen Personen (z.B. Mieter, andere Kunden, Interessenten, Bewerber)

Wenn personenbezogene Daten von Mietern, anderen Kunden, Interessenten oder Bewerbern verarbeitet werden, stehen diesen Personen gesetzliche Rechte gegenüber dem Verantwortlichen zu, die diesem gegenüber geltend gemacht werden können.

Einen Überblick über diese gesetzlichen Rechte haben wir hier zusammengestellt:

### 1. Recht auf Bestätigung:

Jede betroffene Person hat das Recht, von dem für die Verarbeitung Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob personenbezogene Daten, die sie betreffen, verarbeitet werden. Möchte eine betroffene Person dieses Bestätigungsrecht in Anspruch nehmen, kann sie sich hierzu jederzeit an den Verantwortlichen wenden.

### 2. Recht auf Auskunft:

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, jederzeit von dem Verantwortlichen unentgeltliche Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten personenbezogenen Daten sowie eine Kopie dieser Auskunft zu erhalten. Eine Auskunft kann über folgende Informationen verlangt werden:

- die Verarbeitungszwecke;
- die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden;
- die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden, insbesondere bei Empfängern in Drittländern oder bei internationalen Organisationen;
- falls möglich die geplante Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden, oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer;
- das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung oder Löschung der sie betreffenden personenbezogenen Daten oder auf Einschränkung der Verarbeitung durch den Verantwortlichen oder eines Widerspruchsrechts gegen diese Verarbeitung;
- das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde;
- wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten;
- das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Artikel 22 Abs. 1 und 4 DSGVO und — zumindest in diesen Fällen — aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung für die betroffene Person.

Ferner steht der betroffenen Person ein Auskunftsrecht darüber zu, ob personenbezogene Daten an ein Drittland oder an eine internationale Organisation übermittelt wurden. Sofern dies der Fall ist, so steht der betroffenen Person im Übrigen das Recht zu, Auskunft über die geeigneten Garantien im Zusammenhang mit der Übermittlung zu erhalten.

Möchte eine betroffene Person dieses Auskunftsrecht in Anspruch nehmen, kann sie sich hierzu jederzeit an den für die Verarbeitung Verantwortlichen wenden.

### **3. Recht auf Berichtigung:**

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, die unverzügliche Berichtigung sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen. Ferner steht der betroffenen Person das Recht zu, unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung, die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten — auch mittels einer ergänzenden Erklärung — zu verlangen.

Möchte eine betroffene Person dieses Berichtigungsrecht in Anspruch nehmen, kann sie sich hierzu jederzeit an den für die Verarbeitung Verantwortlichen wenden.

### **4. Recht auf Löschung (Recht auf Vergessenwerden)**

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen zu verlangen, dass die sie betreffenden personenbezogenen Daten unverzüglich gelöscht werden, sofern einer der folgenden Gründe zutrifft und soweit die Verarbeitung nicht erforderlich ist:

- Die personenbezogenen Daten wurden für solche Zwecke erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet, für welche sie nicht mehr notwendig sind.
- Die betroffene Person widerruft ihre Einwilligung, auf die sich die Verarbeitung gemäß Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a DSGVO oder Art. 9 Abs. 2 Buchstabe a DSGVO stützte, und es fehlt an einer anderweitigen Rechtsgrundlage für die Verarbeitung.
- Die betroffene Person legt gemäß Art. 21 Abs. 1 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ein, und es liegen keine vorrangigen berechtigten Gründe für die Verarbeitung vor, oder die betroffene Person legt gemäß Art. 21 Abs. 2 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ein.
- Die personenbezogenen Daten wurden unrechtmäßig verarbeitet.
- Die Löschung der personenbezogenen Daten ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten erforderlich, dem der Verantwortliche unterliegt.
- Die personenbezogenen Daten wurden in Bezug auf angebotene Dienste der Informationsgesellschaft gemäß Art. 8 Abs. 1 DSGVO erhoben.

Sofern einer der oben genannten Gründe zutrifft und eine betroffene Person die Löschung von personenbezogenen Daten, die bei uns gespeichert sind, veranlassen möchte, kann sie sich hierzu jederzeit an den für die Verarbeitung Verantwortlichen wenden. Dem Löschverlangen der betroffenen Person wird dann unverzüglich nachgekommen.

Wurden die personenbezogenen Daten öffentlich gemacht und ist GS als Verantwortlicher gemäß Art. 17 Abs. 1 DSGVO zur Löschung der personenbezogenen Daten verpflichtet, so trifft GS unter Berücksichtigung der verfügbaren Technologie und der Implementierungskosten angemessene Maßnahmen, auch technischer Art, um andere für die Datenverarbeitung Verantwortliche, welche die veröffentlichten personenbezogenen Daten verarbeiten, darüber in Kenntnis zu setzen, dass die betroffene Person von diesen anderen für die Datenverarbeitung Verantwortlichen die Löschung sämtlicher Links zu diesen personenbezogenen Daten oder von Kopien oder Replikationen dieser personenbezogenen Daten verlangt hat, soweit die Verarbeitung nicht erforderlich ist. Der für die Verarbeitung Verantwortliche wird im Einzelfall das Notwendige veranlassen.

### **5. Recht auf Einschränkung der Verarbeitung**

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

- Die Richtigkeit der personenbezogenen Daten wird von der betroffenen Person bestritten, und zwar für eine Dauer, die es dem Verantwortlichen ermöglicht, die Richtigkeit der personenbezogenen Daten zu überprüfen.
- Die Verarbeitung ist unrechtmäßig, die betroffene Person lehnt die Löschung der personenbezogenen Daten ab und verlangt stattdessen die Einschränkung der Nutzung der personenbezogenen Daten.
- Der Verantwortliche benötigt die personenbezogenen Daten für die Zwecke der Verarbeitung nicht länger, die betroffene Person benötigt sie jedoch zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.
- Die betroffene Person hat Widerspruch gegen die Verarbeitung gem. Art. 21 Abs. 1 DSGVO eingelegt und es steht noch nicht fest, ob die berechtigten Gründe des Verantwortlichen gegenüber denen der betroffenen Person überwiegen.

Sofern eine der oben genannten Voraussetzungen gegeben ist und eine betroffene Person die Einschränkung von personenbezogenen Daten, die bei GS gespeichert sind, verlangen möchte, kann sie sich hierzu jederzeit an den für die Verarbeitung Verantwortlichen wenden. Die Einschränkung der Verarbeitung wird dann unverzüglich veranlasst.

## **6. Recht auf Datenübertragbarkeit**

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, die sie betreffenden personenbezogenen Daten, welche durch die betroffene Person einem Verantwortlichen bereitgestellt wurden, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten. Sie hat außerdem das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch den Verantwortlichen, dem die personenbezogenen Daten bereitgestellt wurden, zu übermitteln, sofern die Verarbeitung auf der Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO oder Art. 9 Abs. 2 Buchstabe a DSGVO oder auf einem Vertrag gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO beruht und die Verarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren erfolgt, sofern die Verarbeitung nicht für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, welche dem Verantwortlichen übertragen wurde.

Ferner hat die betroffene Person bei der Ausübung ihres Rechts auf Datenübertragbarkeit gemäß Art. 20 Abs. 1 DSGVO das Recht, zu erwirken, dass die personenbezogenen Daten direkt von einem Verantwortlichen an einen anderen Verantwortlichen übermittelt werden, soweit dies technisch machbar ist und sofern hiervon nicht die Rechte und Freiheiten anderer Personen beeinträchtigt werden.

Zur Geltendmachung des Rechts auf Datenübertragbarkeit kann sich die betroffene Person jederzeit an den für die Verarbeitung Verantwortlichen wenden.

## **7. Recht auf Widerspruch**

**Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Buchstaben e oder f DSGVO erfolgt, Widerspruch einzulegen.**

**GS verarbeitet die personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es sei denn, GS kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.**

**Verarbeitet GS personenbezogene Daten, um Direktwerbung zu betreiben, so hat die betroffene Person das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen. Dies gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht. Widerspricht die betroffene Person gegenüber GS der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so wird GS die personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeiten.**

**Zudem hat die betroffene Person das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, gegen die sie betreffende Verarbeitung personenbezogener Daten, die bei GS zu wissenschaftlichen oder historischen Forschungszwecken oder zu statistischen Zwecken gemäß Art. 89 Abs. 1 DSGVO erfolgen, Widerspruch einzulegen, es sei denn, eine solche Verarbeitung ist zur Erfüllung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe erforderlich.**

Zur Ausübung des Rechts auf Widerspruch kann sich die betroffene Person direkt an GS wenden. Der betroffenen Person steht es ferner frei, im Zusammenhang mit der Nutzung von Diensten der Informationsgesellschaft, ungeachtet der Richtlinie 2002/58/EG, ihr Widerspruchsrecht mittels automatisierter Verfahren auszuüben, bei denen technische Spezifikationen verwendet werden.

#### **8. Automatisierte Entscheidungen im Einzelfall einschließlich Profiling**

GS nimmt keine ausschließlich auf einer automatisierten Verarbeitung von personenbezogenen Daten – einschließlich Profiling – beruhende Entscheidung vor, die einer betroffenen Person gegenüber rechtliche Wirkung entfaltet oder sie in ähnlicher Weise erheblich beeinträchtigt.

#### **9. Recht auf Widerruf einer datenschutzrechtlichen Einwilligung:**

Jede von der Verarbeitung personenbezogener Daten betroffene Person hat das Recht, eine erteilte Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten jederzeit zu widerrufen. Der Widerruf erfolgt in gleicher Form, in der die Einwilligung erteilt wurde. Der Widerruf der Einwilligung entfaltet Wirkung für die Zukunft.

### ***VIII. Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde***

Dem Betroffenen steht das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat des Aufenthaltsorts, des Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn der Betroffene der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

### ***IX. Änderungen dieser Datenschutzrichtlinie***

GS behält sich das Recht vor, die Datenschutzpraktiken und diese Richtlinie jederzeit abzuändern, um sie gegebenenfalls an Änderungen des Betriebsablaufs oder an Änderungen des Rechts anzupassen oder den Bedürfnissen der Vertragspartner oder der potentiellen Vertragspartnern besser gerecht zu werden. GS wird über solche Änderungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben informieren. Insoweit ist das aktuelle Versionsdatum der Datenschutzerklärung zu beachten.

# Hausordnung

## § 1 Präambel

Die Mieter und Benutzer unseres Mietobjektes sollen nicht nur gerne in das Mietobjekt kommen, sondern auch dort einen einwandfrei geordneten und sauberen Betrieb vorfinden. Aus diesem Grund wurde die Hausordnung geschaffen.

## § 2 Sauberkeit und Reinigung

- 1) Die Mieträume sind sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Müll- und Abfallprodukte dürfen nur in die hierzu bestimmten Müllbehälter gefüllt werden. Ausgenommen sind sperrige Gegenstände (Schachteln, Kisten, Packpapierballen usw.). In Wasch- und Spülbecken sowie WC-Anlagen dürfen Gegenstände, die zu einer Verstopfung führen können, nicht entleert werden. Bei Zuwiderhandlung haben die am Hauptleitungsstrang angeschlossenen Mieter für sämtliche dadurch entstehende Kosten und Schäden ohne Nachweis eines Verschuldens aufzukommen. Soweit der verantwortliche Mieter nicht mehr festgestellt werden kann, werden die Kosten zur Behebung der Schäden oder Wiederherstellung des alten Zustandes auf alle Mieter umgelegt, die Mietflächen gemietet haben, die vor der Störungsstelle am entsprechenden Leitungsstrang angeschlossen sind.
- 2) Die Mieter sollten auch darauf achten – soweit es Ihnen möglich ist – dass die Gemeinschaftsflächen und Räume nicht unnötig verschmutzt werden. Der Besucher empfängt hier seinen ersten Eindruck vom Haus, und dieser sollte selbstverständlich gut sein. Die Mieter sollen also darauf achten, dass auf keinen Fall auf den Parkplätzen und im Eingangsbereich Abfälle oder Zigaretten weggeworfen werden. **Das Rauchen (jeglicher Art) in Gemeinschaftsbereichen (insbesondere: Treppenhaus, Aufzug, Eingangs-/Empfangsbereich etc.) ist strengstens untersagt; bei Gemeinschaftsbüros gilt dies auch für die gemeinsam genutzten Räume (Sanitär, Küche, Flur etc.). Ebenso ist es untersagt, im exklusiven Mietbereich derart zu rauchen, dass der Rauch in Gemeinschaftsbereiche zieht (z. B.: geöffnete Tür zum Treppenhaus).**

Fußböden sind nach den entsprechenden Pflegevorschriften zu behandeln und sauber zu halten. Fußböden sind trocken zu halten, und zwar vor allem in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern. Bei eintretender Kälte hat der Mieter Verkehrungen gegen das Einfrieren der Wasserleitungen zu treffen, er hat insbesondere die betreffenden Fenster zu schließen, die Zuleitungen vor Kälte zu schützen und eine Mindesttemperatur von + 10°C zu halten.

- 3) Die Mietsache ist von allem Ungeziefer freizuhalten. Bei Verdacht auf Ungeziefer kann der Vermieter eine Untersuchung der Mietsache vornehmen und gegebenenfalls die Desinfektion der Mietsache zu Lasten des Mieters durchführen lassen. Bei etwaigem Auftreten von Ungeziefer ist der Mieter verpflichtet, sofort dem Vermieter dies bekannt zu geben. Bei Auftreten von Ungeziefer sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen.
- 4) Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

## § 3 Ordnung

- 1) Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z. B. Waren, Brennstoffen, Verpackungen, Fahrzeugen usw.) außerhalb der Mieträume – insbesondere auf den Gemeinschaftsflächen – ist nicht gestattet. Auch die behördlichen Verbote hierzu sind zu beachten. Die Kosten für den Abtransport unerlaubt abgestellter Gegenstände hat der Mieter zu tragen. Der Mieter hat für den Abtransport der Emballagen zu sorgen.
- 2) Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zu seinem Betrieb gehörende Personen zu verhindern. Jeglicher Handel mit branchenfremden Erzeugnissen im Haus ist untersagt.
- 3) Im Bereich der Gemeinschaftsflächen dürfen Firmentafeln, Schilder und sonstige Werbemittel nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Widerrechtlich angebrachte Fir-

mentafeln, insbesondere solche, die Firmen betreffen, die keinen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen haben, können vom Vermieter auf Kosten des Mieters zu jeder Zeit entfernt werden. Auch das Anbieten und Aufstellen von Waren auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt.

- 4) Die vom Vermieter dem Mieter beim Eingang übergebenen Schlüssel dürfen nicht an fremde Personen ausgehändigt werden. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Beschädigte Schlüssel sind dem Vermieter sofort zurückzugeben.

#### § 4 Sicherheit des Gebäudes

- 1) Soweit ein Mieter außerhalb der Öffnungszeiten das Gebäude betritt bzw. verlässt, hat er für das ordnungsgemäße Schließen der Türen und Ausschalten der Lichtenlagen zu sorgen. Dies gilt auch für Aufzugsanlagen.
- 2) Weisungen der Hausmeister, des Vermieters oder vom Vermieter beauftragter Personen, die die Sicherheit und Ordnung im Hause betreffen, sind zu befolgen.
- 3) Die Feuerwehranfahrten, Hauseingänge und Gemeinschaftseinrichtungen sind ständig freizuhalten.
- 4) Die Fluchtwege und Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden und sind aus feuerpolizeilichen Gründen ständig freizuhalten.
- 5) Um den Kunden einen angenehmen Aufenthalt in den Geschäftsräumen zu ermöglichen, sollten jegliche unnötigen Geräusch- oder Lärmentwicklungen vermieden werden.
- 6) Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften – besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerlöschpolizei – sind zu beachten.
- 7) Störungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Haus-einrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen usw. sind sofort zu melden.

#### § 5 Heizung

Bei Frostgefahr dürfen Heizkörper nicht abgestellt werden, alle übrigen Wasserleitungs- und Abflussrohre der Mietsache sind zur Verhütung des Einfrierens angemessen zu schützen. Der Mieter haftet für jeden unmittelbaren und mittelbaren Schaden, der durch das Einfrieren der Heizung und sanitären Installation seiner Mietsache entsteht.

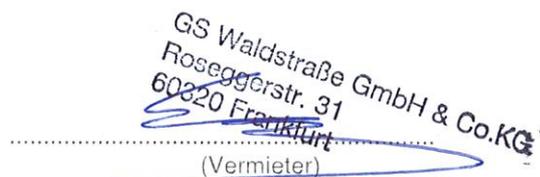
#### § 6 Sonstige Bestimmungen

Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen aufgestellten Anordnungen können vom Vermieter jederzeit geändert werden.

Diese Änderungen werden den Mietern sofort bekannt gegeben. Durch ihre Bekanntgabe an die Mieter werden sie verbindlicher Bestandteil der Hausordnung.

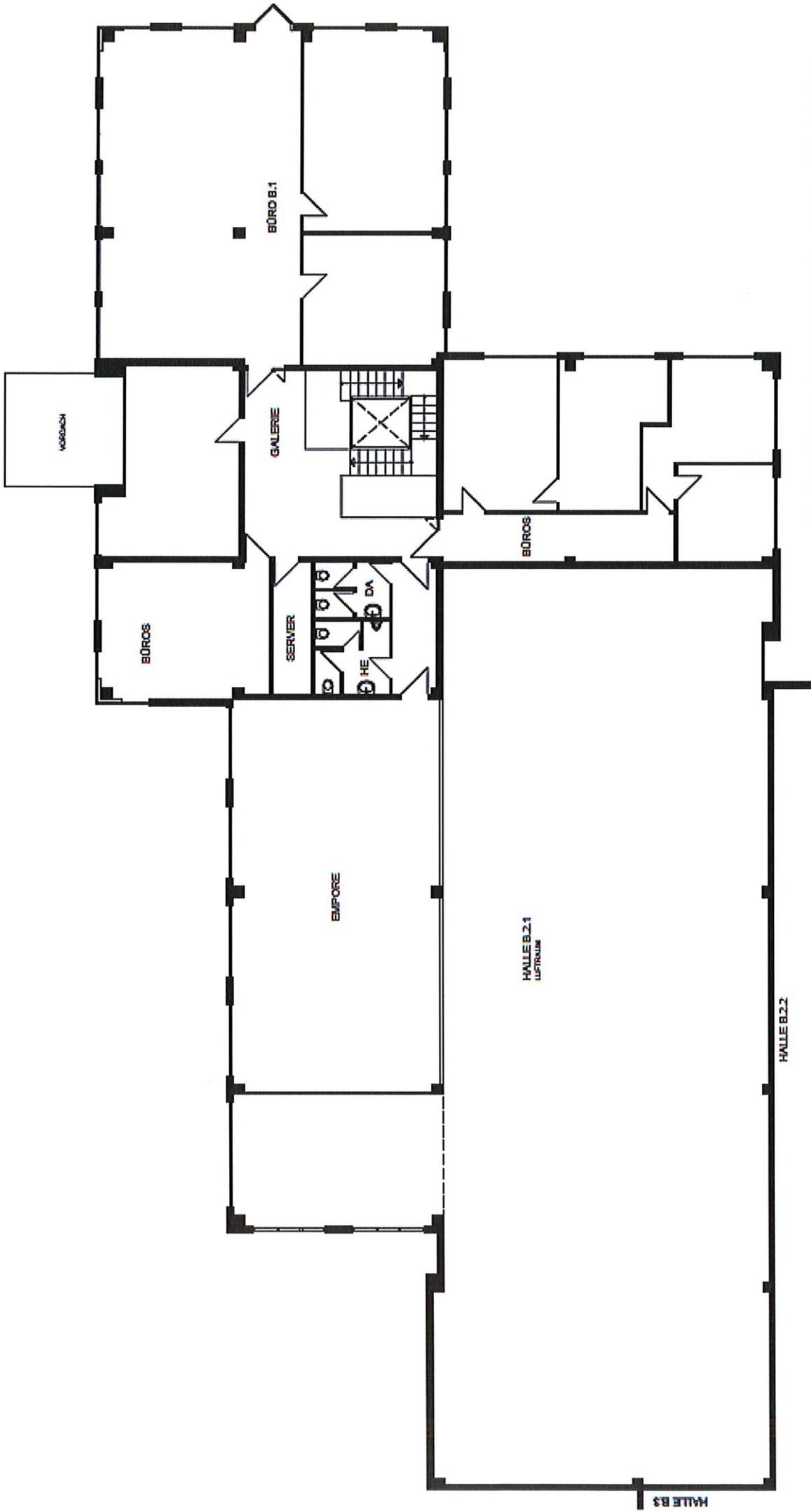
Ort / Datum: Fürth 01.04.2020

  
.....  
(Mieter)

  
GS Waldstraße GmbH & Co.KG  
Roseggerstr. 31  
60320 Frankfurt  
.....  
(Vermieter)

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1	a) AIM Batterie System GmbH b) Roßdorf Geschäftsanschrift: Am Mummelsrain 8, 64380 Roßdorf c) die Produktion und der Vertrieb von Batterien, Ladegeräten, Elektroartikeln, die mit Gleichstrom betrieben werden, sowie Service- und Reparaturdienstleistungen und aller dem Unternehmenszweck dienenden sonstigen Hilfsgeschäften, vornehmlich aus dem Bereich Batterie- und Ladetechnik	25.000,00 EUR	a) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. b) Bestellt als Geschäftsführer: Hartmann, Martin, Fürth, *29.10.1965 Name der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.		a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung Gesellschaftsvertrag vom 22.07.2016 Die Gesellschafterversammlung vom 20.02.2020 hat die Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 (Firma, Sitz) und mit ihr die Firmenänderung und Sitzverlegung von Fürth (bisher: "akkuba GmbH", Amtsgericht Fürth HRB 15777) nach Roßdorf beschlossen.	a) 23.03.2020 Freisens b) Fall 1

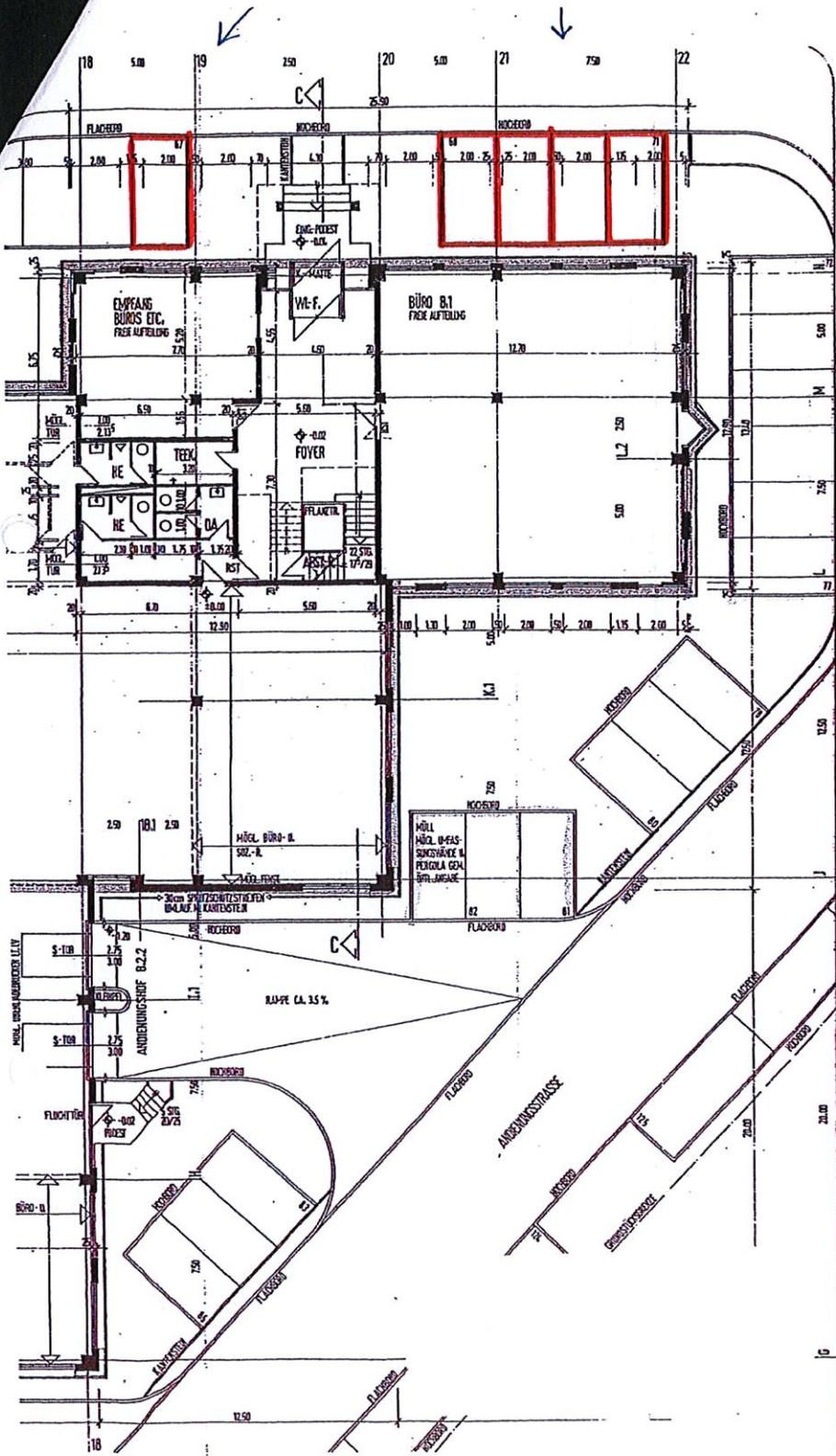




Waldstraße 25, Dietzenbach  
Obergeschoss (komplett exklusiv nutzbar)

ANLAGE I. b)

5 Parkplätze gemäß Markierung



± 0.00 = +34.80 ü. NN	
STADT	DEFFERHAUS BEI HALLE B.2/B.3, WK NE BÜRO B.1, VERMIDEN RM B.7W VERSETZT/FENSTER ACHSE 0'-H - ACHSE L-H
WOLLE	VERMIDENHALLE HALLE B.2.2 EINZEL
BATHM	ÄNDERUNG
LEGENDE	
	
<b>PROJEKT DI 28-113 III</b>	
<b>BE</b>	
FÜR PLANUNG / BAUSTELLE FREIGEHEBEN	
BAUPHNO	PROJEKTMANAGEMENT
<p>ALLE MASSE SIND VOM GÜ VERANTWÖRTLICH ZU PRÜFEN. AUSFÜHRUNGSGRUNDLAGEN SIND DIE AKT-S PLÄNE, DIE AUSZUFÜHREN UNTERLAGEN UND DIE PLÄNE DER FACHGENEIGTEN. BEI ÜBUNGSSCHREIBEN SIND BAULEITUNG UND AKT-S ÜBERZUG ZU BERÄCHSICHTIGEN!</p>	
<p>FÜR DIESE ZEICHNUNGEN BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VON. ZUWIDERHANDLUNGEN VERPFLICHTEN ZU SCHRABENSATZ.</p>	
BAUPHNO	GRAF ZU SOLMS-LAUBACH'SCHE LIEGEGENSCHAFTSVERWALTUNG
RINGEGGERSTRASSE 31 6010 FRANKFURT / M. 1 TELEFON: 069 - 56 29 76	
ARCHITECTEN	ARCHITECTURKABINETT DPL-ING HANS H. TREHMANN - DPL-ING ROLF B. SCHEEL
ANRUFTELEFON UND STADTPLÄNE ANRUFNUMM. FAX 06251-77756 6144 PAVINGENBERG AUF DEM BERG 2 TEL. 06251-77444 6000 DUSSELDORF 30 PARKSTRASSE 36 TEL. 0211-474312	
TITEL	<b>BÜRO B.1, HALLEN B.2-B.3</b> ERDGESCHOSS
PROJEKT-NR.	DI 28 113 III
GERÄUMETER	BÜRO B.1, HALLEN B.2-B.3
MASSSTAB	1:100
PLAN-NR.	152.1
EBENE	+ 0.00
DATEM	13.11.89/10.01.90/02.03
	

ANLAGE II

