

Mietvertrag für Gewerberäume

zwischen

██████████, ██████████, 4 ██████████

und der

Blindenwerkstatt R. Kaniss e.K., Wörthstr. 175/H2, 47053 Duisburg,
und der Rosemarie Kaniss, Beschäftigung für geistig und körperlich be-
hinderte Menschen e.K., Wörthstr. 175/H2, 47053 Duisburg, sowie der
Blinden-Arbeitszentrale Saar e.V., Maibrunnerweg 1,
66578 Schiffweiler-Heiligenwald

1. Mietgegenstand, Vertragszweck, Mietzins

1.1 Zum Betreiben von Gewerbebetrieben (Ausstellungs-, Büro-, Lagerungs- und
Fertigungsräume wird angemietet:

Das komplette Anwesen Kommandantenstraße 37, 47057 Duisburg.

1.2 Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen
zulässigen Zwecke benutzt werden. Eventuelle Auflagen sind Mietersache.

1.3 Eine Untervermietung ist zulässig, außer an Sexshops, Spielhalle, und nichtme-
dizinischen Massage- bzw. Saunabetrieben.

1.4 Der Mietzins beträgt 4.300,00 € monatlich zuzüglich Nebenkosten.
Mehrwertsteuer fällt zurzeit nicht an.

Dieser Mietzins wird vereinbart unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in Ab-
weichung von der gesetzlichen Regelung der Mieter die Instandsetzungs- und
Schönheitsreparaturen selbst trägt entsprechend Ziff. 6 dieses Vertrages mit
Ausnahme der Kosten für Dachreparaturen und der Kosten für die Beseitigung
von eventueller Wandfeuchtigkeit entsprechend Ziff. 6.5 des Vertrages.

1.5 Die Kautions beträgt 2 Monatsmieten = 8.600,00 €. Diese kann durch eine Bank-
kautions, ein abgetretenes Sparbuch oder durch Überweisung erfolgen. Die Kau-
tions gilt für Reparaturen und für eventuelle Miet- bzw. Nebenkosten-
Rückstände.

2. Zahlungsweise

Der Mietzins inkl. Nebenkosten ist jeweils spätestens am 3. Werktag eines Mo-
nats fällig. Er ist kostenfrei auf das Konto des Vermieters, bei der Sparkasse
Dinslaken,

IBAN: ██████████

BIC: ██████████

zu überweisen.

3. Wertsicherungsklausel

Der Mietzins basiert auf den derzeitigen Preis- und Kostenverhältnissen, wie sie die amtliche Statistik für Preisindices für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in NRW per Feb. 1995, lfd. Nr. 12, gewerbliche Betriebsgebäude, Basis 1991 = 100 ausweist. Bei einer Veränderung dieses Baukostenindex um mehr als 10 %-Punkte gegenüber dem Index der geltenden Mietfestsetzung sind die Vertragspartner berechtigt, eine Angleichung des Mietzinses an die geänderten Verhältnisse zu fordern.

4. Mietzeit, Kündigung

- 4.1 Das Mietverhältnis beginnt am 15.03.2016 und endet am 14.03.2023. Nach Ablauf der Mietfrist hat der Mieter die Option, das Mietverhältnis um 5 Jahre zu verlängern. Die Option ist bis zum 14.09.2022 schriftlich auszuüben. Ansonsten verlängert sie sich jeweils um 2 Jahre bei 6-mon. Kündigungsfrist.
- 4.2 Die Mietsache ist nach Beendigung, gemäß Übernahmeprotokoll (belegt mit Fotos), besenrein zu übergeben.

5. Mieter Ein- und Umbauten

Mieter Ein- und Umbauten sind nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter zulässig (z. B. Umbau Büroräume, Ausstellung). Nach seiner schriftlichen Zustimmung kann der Vermieter, keinen Rückbau in den Ursprungszustand verlangen.

6. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

- 6.1 Der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf eigene Kosten die Nutzungsfähigkeit des Objekts über den heutigen Zustand hinaus zu verbessern.
- 6.2 Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung der Gebäude und des ganzen Grundstücks trägt der Mieter.
- 6.3 Dem Mieter ist der Zustand des Gebäudes und der Räume bekannt. Notwendige Reparaturen innen und außen gehen zu Lasten des Mieters.
- 6.4 Vorhandene Einrichtungen (Beleuchtung, Elektroanlage, Fahrstuhl, Hebeanlage, etc.) werden vom Mieter instand gehalten und gewartet.
- 6.5 Der Vermieter trägt nur die Kosten für Dachreparaturen und Beseitigung von evtl. Wandfeuchtigkeit.
- 6.6 Die Solaranlagen sind nicht mitvermietet. Die Vermieterin kann monatlich die Anlage während der Mieter-Geschäftszeiten prüfen / Zählerstände ablesen. Die

Wechselrichter verbleiben am jetzigen Platz. Sie müssen zugänglich bleiben und dürfen wegen der Wärmeentwicklung nicht abgedeckt werden.

7. Verkehrssicherungspflicht

Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Gehwege von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu streuen.

8. Firmenschilder und Reklametafeln

Firmenschilder und Reklametafeln sind erlaubt, aber vorher mit dem Vermieter und den Behörden abzustimmen. Alte Schilder sind vom Vermieter zu demontieren, außer Hinweisschilder der neuen Adresse Firma Bäder und Rema.

9. Versicherungen

9.1 Haftpflichtversicherung ist beim Mieter bereits vorhanden und wird auf die neue Betriebsstätte angepasst. Der Nachweis ist der Vermieterin vorzulegen.

9.2 Versicherungen gegen Feuer/Sturm/Wasserschäden sind ebenfalls beim Mieter vorhanden und werden auf die neue Betriebsstätte angepasst. Beide Versicherungen sind auf das Betriebsrisiko des Mieters abgeschlossen (Inhaltversicherung).

9.3 Die Gebäudeversicherung geht zu Lasten des Mieters.

10. Verbrauchskosten und Nebenkosten zu Lasten des Mieters

10.1 Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören alle Abgaben, die das Grundstück bzw. das Gebäude betreffen, wie z. B. Versicherungen, Grundsteuer, Haftpflichtversicherung, Straßenreinigung, Wartungskosten für Aufzug, Heizung, Elektroanlagen etc..

10.2 Verbrauchskosten

Strom, Fernwärme, Wasser und Abwasser, Reinigung und Gärtnerarbeiten im/am Grundstück (falls nicht vom Mieter ausgeführt bzw. direkt übernommen) bezahlt der Mieter direkt oder erstattet die Beträge sofort.

11. Übergabe der Mietsache

Die Mietsache wird in dem Zustand übergeben, in dem sie sich zurzeit befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

Dinslaken, 12. Nov. 2015


(Vermieter)