

## MIETVERTRAG

Zwischen der

**wtz Heilbronn GmbH,**  
Urbanstraße 10, 74072 Heilbronn,

vertreten durch Herrn Bernd Billek

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

und

vertreten durch [●]

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt -,

die nachfolgend in ihrer Gesamtheit „**die Parteien**“ genannt werden,

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### Präambel

1. Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks nebst aufstehendem Gebäude unter der postalischen Anschrift Im Zukunftspark 5 in 74076 Heilbronn (nachfolgend „Objekt“ genannt).
2. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein RWB-EFRE-gefördertes Gebäude im Zukunftspark Wohlgelegen. Das Mietangebot richtet sich an Unternehmen aus Technologiebranchen und hochspezialisierten wissensbasierten Dienstleistungen, welche zusätzlich die offiziellen EU-Kriterien für kleinere und mittlere Unternehmen erfüllen müssen.

Dies vorweggeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

## § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem Objekt, postalische Anschrift „Im Zukunftspark 5“, im Erdgeschoss eine Gesamtmietfläche (MF/G-1 gemäß GIF) von ca. 241,59 qm („**Mietgegenstand**“). Zudem wird ein Tiefgaragenstellplatz Nr. 1/800/806 in dem Objekt mitvermietet.
2. Der Mietgegenstand ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Grundrissplan gelb hinterlegt dargestellt. Der Grundrissplan ist Bestandteil dieses Vertrages nur insoweit, als in diesem die Lage des Mietgegenstandes im Verhältnis zu den angrenzenden Flächen aufgezeigt ist. Sämtliche anderen in dem Grundrissplan etwa aufgeführten Details sind unverbindlich. Zugesicherte Eigenschaften können aus der Darstellung im Grundrissplan nicht abgeleitet werden. Der Mieter kann darüber hinaus die im Plan blau schraffiert (überdachter Übergang in das westlich gelegene WTZ II) und grün schraffiert (an den überdachten Übergang südlich angrenzende Terrasse) dargestellte gemeinschaftliche Mietfläche unter Beachtung eventueller brandschutztechnischer Auflagen (Fluchtweg, Brandlasten etc.) temporär mitnutzen. Art und Umfang sind mit dem Vermieter im Einzelfall abzustimmen.
3. Eine bestimmte Größe der gemäß Ziffer 1 vermieteten Flächen wird nicht als Beschaffenheit vereinbart. Die in Ziffer 1 angegebenen Flächen sind aber für die Miethöhe und die Berechnung der Betriebskosten verbindlich. Eine etwaige Abweichung der angegebenen Mietflächen von den tatsächlichen Verhältnissen von bis zu 5 % begründet weder für den Vermieter noch den Mieter einen Anspruch auf Änderung der Miete und der Nebenkosten(-vorauszahlungen). Bei einer Abweichung von mehr als 5 % werden die Miete und die Nebenkosten(-vorauszahlungen) entsprechend der vollen Abweichung angepasst. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.
4. Dem Mieter ist der Mietgegenstand bekannt. Ihm ist der Zustand des Mietgegenstands bekannt. Dem Mieter ist darüber hinaus bekannt, dass der Mietgegenstand auf Grund seines Alters den bei Mietbeginn maßgeblichen bautechnischen Anforderungen möglicherweise nicht in vollem Umfang entspricht. Der Mietgegenstand wird dem Mieter jedoch – vorbehaltlich etwaiger abweichender Regelungen in diesem Vertrag – in funktionsfähigem Zustand gemäß den bautechnischen Anforderungen zur Zeit der Errichtung vorbehaltlich seiner allgemeinen Alterung zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand

etwa in der Zwischenzeit oder während der Mietzeit eingeführten strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen genügt. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich des Schall- und Wärmeschutzes.

## **§ 2 Mietzweck, Genehmigungsrisiken, Mieterausbau**

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand ausschließlich als Büro zu nutzen. Jede Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mietgegenstand darf – über Ziffer 1 hinaus – nur für gesetzlich und behördlich zulässige Zwecke genutzt werden. Die Mietzweckregelung in vorstehender Ziffer 1 enthält hierzu keine Beschaffenheitsvereinbarung und keine zugesicherte Eigenschaft oder dergleichen. Das betriebsspezifische Risiko der gesetzlichen (insbesondere öffentlich-rechtlichen) und behördlichen Nutzbarkeit des Mietgegenstandes für den beabsichtigten Zweck trägt der Mieter. Stellt sich die Nutzung des Mietgegenstandes aus Gründen, die allein auf der konkreten Art der Nutzung durch den Mieter beruhen, als unzulässig dar, kann der Mieter dem Vermieter hieraus keine Rechte oder Ansprüche herleiten; dasselbe gilt für den Fall, dass der Mieter aus Gründen, die in seiner Person liegen, den Mietgegenstand nicht zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck nutzen kann.
3. Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die seinen Betrieb betreffen, auf eigene Kosten sowie auf eigenes Risiko zu erfüllen und den Vermieter von etwaigen Auflagen oder Anordnungen, die gegen ihn ergehen sollten, freizustellen. Der Vermieter kann dem Mieter für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist kann der Vermieter erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.
4. Soweit behördliche Auflagen oder Forderungen bzw. das Erfordernis der Einholung / Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in der konkreten Art der Nutzung der Mietsache durch den Mieter und / oder den persönlichen oder den betrieblichen Verhältnissen des Mieters haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein dem Mieter.

5. Die Einrichtung und Ausstattung des Mietgegenstandes obliegt dem Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

### **§ 3 Übergabe**

1. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt zum Beginn des Mietverhältnisses gemäß §4 dieses Vertrages.
2. Sollte bis zu dem in Ziffer 1 genannten Datum der Mietgegenstand von einem Vormieter noch nicht geräumt sein, so verschiebt sich die Übergabe bis zur seitens des Vermieters geschuldeten Räumung. Schadenersatzansprüche des Mieters in diesem Zusammenhang sind ausgeschlossen.
3. Unwesentliche Mängel bzw. unwesentliche Restarbeiten, deren Durchführung der Vermieter schuldet, berechtigen den Mieter nicht dazu, die Übernahme des Mietgegenstandes zu verweigern. Verweigert der Mieter die Übernahme des Mietgegenstandes, ohne hierzu berechtigt zu sein, haftet er dem Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen auf Schadensersatz.
4. Über den Zustand des Mietgegenstandes wird bei der Übergabe von den Parteien ein Protokoll aufgenommen. Ist im Protokoll nichts Gegenteiliges vermerkt, erkennt der Mieter den Zustand des Mietgegenstandes als vertragsgemäß, bezugsfertig, unbeschädigt und für seine betrieblichen Zwecke uneingeschränkt geeignet an, es sei denn, es handelt sich um verdeckte Mängel.
5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der vereinbarten Mietsicherheit. Verzögert sich die Übergabe allein deshalb, weil der Mieter die Mietsicherheit nicht vertragsgemäß leistet, hat er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

### **§ 4 Mietbeginn, Mietdauer, Optionsrecht, Kündigung**

1. Das Mietverhältnis beginnt am [●].

2. Das Mietverhältnis wird für die Dauer von mindestens 3 Jahren und maximal 8 Jahren fest abgeschlossen. Während dieser Festmietzeit ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist allerdings unter der Voraussetzung möglich, dass der Mieter eine Anmietung in einem anderen Objekt der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH oder der wtz Heilbronn GmbH anstrebt.
3. Der Mieter hat das Recht, die Festmietzeit [●] Mal um jeweils [●] Jahre zu verlängern („**Optionsrecht**“). Ein Optionsrecht muss bis spätestens 12 Monate vor dem Ende der Festmietzeit bzw. eines Verlängerungszeitraums gegenüber dem Vermieter schriftlich ausgeübt werden. Wird ein Optionsrecht nicht ausgeübt, entfallen alle etwaigen weiteren Optionsrechte.
4. Das Mietverhältnis kann zum Ablauf der Festmietzeit bzw. im Falle der Optionsausübung zum Ablauf des jeweiligen Optionszeitraums von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
5. Erfolgt zum Ablauf der Festmietzeit oder gegebenenfalls eines Optionszeitraums keine Kündigung, wird das Mietverhältnis als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt, das mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende von jeder Partei gekündigt werden kann.
6. Der Vermieter kann das Mietverhältnis jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn
  - a) der Mieter eine ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Verpflichtung nicht erfüllt und die Erfüllung trotz Mahnung nicht binnen vier Wochen nachholt oder
  - b) der Mieter den Mietgegenstand oder das Objekt in mietvertragswidriger Weise benutzt und dies trotz Abmahnung nicht binnen vier Wochen vom Mieter abgestellt wird oder
  - c) der Mieter den Mietgegenstand ganz oder teilweise unter Verstoß gegen die Regelungen in nachstehend § 14 untervermietet und dies trotz Abmahnung, nicht binnen vier Wochen vom Mieter abgestellt wird.

- d) der Mieter trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung durch den Vermieter mehrfach, mindestens drei Mal in einem Kalenderjahr, die Miete nebst Nebenkostenvorauszahlungen unpünktlich zahlt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über die außerordentliche Kündigung.

7. Endet das Mietverhältnis durch eine außerordentliche Kündigung des Vermieters, haftet der Mieter dem Vermieter nach den gesetzlichen Bestimmungen auf Ersatz sämtlicher Schäden.
8. Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
9. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### **§ 5 Miete, Umsatzsteuer**

1. Der Mieter hat an den Vermieter ab Mietbeginn eine monatliche Nettokaltmiete sowie eine Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten nach § 6 zu bezahlen.
2. Die Nettokaltmiete des Mietgegenstandes beträgt bei Mietbeginn monatlich 3.120,00 Euro. Die Nettokaltmiete des Stellplatzes beträgt 50,00 Euro monatlich.
3. Die Vorauszahlung für Betriebs- und Nebenkosten beläuft sich voraussichtlich auf 1.100,00 Euro monatlich.
4. Miete sowie Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag der Wertstellung auf dem vom Vermieter angegebenen Konto an.
5. Für den Fall, dass der Mietbeginn nicht auf einen Monatsersten fällt, schuldet der Mieter für den ersten Monat des Mietverhältnisses die Miete sowie die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung zeitanteilig.

6. Auf die Miete sowie die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung schuldet der Mieter Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, derzeit 19 %.

## § 6 Betriebs- und Nebenkosten

1. Der Mieter trägt zusätzlich zur Miete alle gegenwärtigen und zukünftigen Neben- und Betriebskosten, insbesondere sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Die derzeit geltende Fassung der BetrKV ist diesem Mietvertrag als **Anlage 2** beigefügt. Sollte die BetrKV aufgehoben werden, bleibt im Verhältnis der Parteien zueinander die zuletzt geltende Fassung der BetrKV anwendbar. Der Mieter trägt die Kosten so weit wie möglich direkt und schließt zu diesem Zweck eigenständige Verträge mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern ab.
2. Der Mieter trägt insbesondere folgende Kosten, soweit sie tatsächlich anfallen und nicht bereits von § 2 BetrKV umfasst sind: die aus dem Betrieb des Mietgegenstandes entstehenden Verbrauchskosten für Energie (Strom, Gas, Heizung), Klimatisierung und Lüftung, sofern vorhanden, Wasserversorgung (einschließlich Wartungskosten), die Kosten der Wasserentsorgung (einschließlich Niederschlagswassergebühren), die Kosten für die Unterhaltsreinigung des Objekts, die Kosten der Schneeräumung und sonstiger Maßnahmen der Verkehrssicherung, die Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr und die Schornsteinfegergebühren, die Kosten des Betriebs und die Wartung von Maschinenanlagen, Aufzugsanlagen und Anlagen der technischen Ausrüstung sowie der TÜV-Prüfungen, die Kosten für die Wartung der Feuerlöschanlagen (inklusive der Kosten des Aufstellens von Handfeuerlöschern und anderer Löscheinrichtungen), die Kosten von Hausmeister und Objektschutz, die Kosten der Reinigung und Pflege der Außenanlagen und Außenflächen sowie die Kosten der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung in Höhe von pauschal 3 % der jeweiligen Jahresnettokaltmiete pro Abrechnungsjahr). Soweit diese Kosten nicht allein den Mietgegenstand betreffen und sich auch nicht direkt dem Mietgegenstand zuordnen lassen, werden sie vom Mieter anteilig im Verhältnis der Mietfläche des Mietgegenstandes zur Gesamtmietfläche des Objekts getragen. Abweichend hiervon werden die Heizkosten zu 30 % nach beheizter Fläche und zu 70 % nach Verbrauch umgelegt.

3. Der Mieter trägt ferner anteilig die Kosten der Schönheitsreparaturen der von den Mietern gemeinschaftlich genutzten Teile des Objekts, die Kosten der Instandhaltung (einschließlich der Wartung) und Instandsetzung der Wasserversorgungs-, der Heizungs- und der Aufzugsanlage, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Be- und Entlüftungsanlagen und der Notstromanlage sowie aller sonstigen in der Betriebskostenverordnung nicht erwähnten technischen Anlagen und Einrichtungen des Objekts und des Grundstücks und den Ersatz der Beleuchtungsmittel. Die den Mieter hiernach treffenden Kosten von Schönheitsreparaturen sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind bei 6 % der jeweiligen Jahresnettokaltmiete pro Abrechnungsjahr gedeckelt.
4. Die Abrechnung ist vom Vermieter oder einem von ihm beauftragten Dienstleister jährlich möglichst bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres zu erstellen; hierbei handelt es sich nicht um eine Ausschlussfrist. Die Abrechnungsperiode umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der Vermieter behält sich vor, die Abrechnungsperiode bei Bedarf zu ändern.

Etwaige Nach- und Rückzahlungen sind innerhalb von sechs Wochen nach Übermittlung einer vollständigen und prüffähigen Abrechnung zahlungsfällig. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, nach Fertigstellung der Abrechnung die Nebenkostenvorauszahlung den errechneten Werten anzupassen und durch schriftliche Mitteilung an den Mieter neu festzusetzen.

Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich beim Vermieter geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem Begleitschreiben zu seiner Abrechnung ausdrücklich hingewiesen hat, wozu er sich bereits hiermit verpflichtet.

5. Der Vermieter hat für den Mietgegenstand auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet („Option zur Umsatzsteuer“). Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, dass er in dem Mietgegenstand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses keine Tätigkeiten ausüben oder zulassen wird, die nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Option zur Umsatzsteuer des Vermieters ausschließen oder beeinträchtigen.

Im Falle einer Untervermietung ist der Mieter verpflichtet, im Untermietvertrag seinerseits zur Umsatzsteuer zu optieren und dem Untermieter die Verpflichtungen aus dieser Ziffer 4 dergestalt aufzuerlegen, dass auch der Vermieter aus der Vereinbarung des Mieters mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (echter Vertrag zugunsten Dritter). Der Mieter steht dem Vermieter gegenüber dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtung einhält.

Sollte der Mieter und/oder im Untermietungsfall der Untermieter gegen die Verpflichtungen aus dieser Vertragsziffer verstoßen, ist der Mieter zum Ersatz aller dem Vermieter dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile verpflichtet. Dem Mieter ist bekannt, dass die Höhe möglicher Schadensersatzforderungen eine Jahresmiete übersteigen kann.

Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter nach dieser Vertragsziffer verjähren mit Ablauf von zehn Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses.

## **§ 7 Wertsicherung**

Die Miete wird wie folgt wertgesichert:

Ab dem Beginn des 3. Mietjahres ändert sich die Miete alle zwei Jahre in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im Vergleich zu seinem Stand zum Beginn des 1. Mietjahres bzw. zum Zeitpunkt der unmittelbar vorangehenden Anpassung prozentual verändert hat.

Die Änderung der Miete erfolgt automatisch, so dass die angepasste Miete ohne eine besondere Aufforderung geschuldet wird. Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung hat der Mieter die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen; die jeweils andere Partei kommt vor Zugang dieser Mitteilung nicht in Verzug. Die Änderung der Miete errechnet sich nach der Formel:

$[\text{Neuer Indexstand} : \text{Alter Indexstand}] \times \text{bisherige Miete} = \text{neue Miete}$

Sollte der vereinbarte Index vom Statistischen Bundesamt zukünftig nicht mehr fortgeführt werden, so vereinbaren die Parteien, dass an dessen Stelle der Index

tritt, der von der zuständigen Behörde als Ersatzindex benannt wird. Wird ein solcher Index nicht benannt, findet der Index Anwendung, der dem bisherigen am nächsten kommt. Wird kein Index mehr aufgelegt, werden die Parteien sich über einen Inflationsausgleich einigen, der den wirtschaftlichen Auswirkungen des weggefallenen Indexes am nächsten kommt

## **§ 8 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach sowie etwaiger Außenanlagen obliegt dem Vermieter. Unter Dach und Fach verstehen die Parteien die gesamte tragende Konstruktion des Objekts mit Fundamenten, Dach sowie Außenwände inklusive etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächern sowie aller außen mit dem Objekt fest verbundenen Teile, sofern es sich nicht um Betriebsvorrichtungen des Mieters handelt, konstruktive Decken ohne abgehängte Decken, aber inklusive Unterbodenkonstruktionen, tragenden Wände, Aufzugschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks (tragende und nichttragende Wände) verlegten technischen Einrichtungen (Leitungen, Rohre etc.) bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume.
2. Die Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes führt der Mieter auf seine Kosten durch. Zu den Schönheitsreparaturen zählen die Erneuerung des Innenanstrichs der Wände, Decken, Türen, Fenster Heizkörper und eine fachgerechte Reinigung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, sobald und soweit sie nach dem konkreten Zustand des Mietgegenstands erforderlich sind.

Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes nicht verpflichtet.

3. Der Mieter ist zur Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Mietgegenstandes verpflichtet. Der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter unterliegen folgende im Mietgegenstand vorhandene technische Anlagen und Installationen: innenliegende Sonnenschutzeinrichtungen, Schlösser, innenliegende Türen und innenliegende Fenster,

Wasserhähne, Lichtanlagen (inkl. Austausch defekter Leuchtmittel), Klingelanlagen, Toiletten- und sonstige Sanitäreanlagen, Boiler, Zwischenwände und sämtliche sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Mieträume. Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung umfasst sämtliche damit verbundenen Maßnahmen und Kosten. Unter Instandhaltung verstehen die Parteien vorbeugende Maßnahmen, die den Mietgegenstand und dortigen Anlagen und Installationen im vorbezeichneten Umfang im vertragsgemäßen Zustand halten, damit es nicht zu Schäden kommt (z. B. Wartungen, Beseitigung von Verschleiß). Unter Instandsetzung verstehen die Parteien Reparaturarbeiten zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes, wenn der Mietgegenstand bzw. die in ihm befindlichen Anlagen und Installationen schadhaft geworden sind. Unter Instandsetzung im vorgenannten Sinne fällt es auch, wenn im Rahmen von Reparaturarbeiten einzelne Teile der zu reparierenden Sache bzw. Sachgesamtheit erneuert werden müssen (z.B. Reparatur einer Türe, wobei der Türgriff erneuert werden muss). Darüber hinaus erstreckt sich die Pflicht zur Instandsetzung auf die Ersatzbeschaffung von nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen, Einrichtungen oder sonstige Bestandteile innerhalb des Mietgegenstands. Die Kostentragungslast des Mieters für Maßnahmen nach dieser Ziffer 3 ist pro Mietjahr auf insgesamt 8 % der jeweiligen Jahresnettokaltmiete beschränkt; darüber hinausgehende Kosten gehen in vollem Umfang zulasten des Vermieters.

4. In denjenigen Räumen des Objekts, die der gemeinschaftlichen Nutzung durch mehrere oder alle Mieter dienen, führt der Vermieter die Schönheitsreparaturen sowie die Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung durch. Die hierbei anfallenden Kosten trägt der Mieter anteilig gemäß § 6 Ziffer 3. Ausgenommen von der Kostentragungspflicht des Mieters sind Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach gemäß § 8 Ziffer 1, welche vom Vermieter ausschließlich auf eigene Kosten durchgeführt wird. Ausgenommen von der Kostentragungspflicht des Mieters sind ferner Maßnahmen, bezüglich derer Ansprüche des Vermieters gegen Dritte wegen Mängelhaftung bestehen.
5. Im Falle von Umbauten des Mieters ist der Mieter für die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung etwaiger Leitungen, Rohre etc. innerhalb des vom Umbau betroffenen Mauerwerks zuständig. Die Instandhaltung, Instandsetzung und

Erneuerung der vom Mieter in die Mieträume eingebrachten Betriebsvorrichtungen, Geschäftsausstattungen o.ä. obliegt ausschließlich dem Mieter.

Im Zusammenhang mit den Umbauten und Erweiterungen des Mieters trägt der Mieter die Kosten für die Erstellung von z.B. neuen Fluchtwegplänen, Plänen der Leitungsführung, Grundrissplänen etc., sofern erforderlich.

6. Die Parteien haben bei der Festsetzung der Höhe der Miete berücksichtigt, welche Erhaltungsarbeiten der Mieter während des Mietverhältnisses übernimmt.
7. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an Leitungen, Anlagen und Einrichtungen, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen etc. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt, gesäubert oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
8. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich nach eigener Kenntnis anzuzeigen. Soweit der Mieter nach Maßgabe der Regelungen dieses Mietvertrages erhaltungspflichtig ist, hat er die Schäden auch unverzüglich zu beseitigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Der Mieter haftet dem Vermieter des Weiteren für Schäden, die durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen, Untermieter, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder durch sonstige mit Duldung des Mieters in der Mietsache befindliche Personen in der Mietsache schuldhaft verursacht werden.
9. Die Mietsache ist vom Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten.

## **§ 9 Verkehrssicherungspflicht**

Der Mieter hat die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Mietgegenstandes allein und eigenverantwortlich zu erfüllen. Er ist verpflichtet, den Vermieter von Ansprüchen Dritter, die aus der schuldhaften Verletzung dieser Pflicht herrühren,

freizustellen.

## **§ 10 Versicherungen**

Der Mieter muss eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung und, wenn und solange er gewässerschädliche Stoffe lagert, eine Haftpflichtversicherung als Betreiber von Anlagen für Lagerung gewässerschädlicher Stoffe, sowie eine Leitungswasserversicherung mit jeweils angemessener Versicherungssumme abschließen/nachweisen und auf seine Kosten aufrechterhalten. Auf Verlangen hat er gegenüber dem Vermieter den Abschluss und den Fortbestand der genannten Versicherungen nachzuweisen.

Der Vermieter wird eine Feuer- und Elementarversicherung für das Gebäude zum gleitenden Neuwert sowie eine Haftpflichtversicherung als Haus- und Grundbesitzer abschließen.

Dem Mieter obliegt es, etwaige Herstellungs- oder Anschaffungskosten für eigene Umbauarbeiten dem Vermieter für Versicherungszwecke mitzuteilen. Reichen in diesem Fall die in Frage kommenden Versicherungen zur Deckung eines eventuellen Schadens nicht aus, ist der Vermieter zur Erhöhung der jeweiligen Versicherungssumme verpflichtet. Der Mieter wird die hierdurch bedingte Erhöhung der Versicherungsprämie übernehmen.

Der Mieter trägt das Risiko für Glasbruch sowie für das Inventar und den Warenbestand. Es steht dem Mieter frei, insoweit Versicherungen abzuschließen.

Schäden, die durch den Vermieter versicherte Risiken betreffen, hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, damit dieser die Schadensanzeige rechtzeitig dem Versicherer zuleiten kann. Nachteile, die wegen nicht rechtzeitiger Anzeige der Schäden durch den Mieter dem Vermieter entstehen, gehen zu Lasten des Mieters.

## **§ 11 Gewährleistung, Haftung**

1. Die sogenannte Garantiehafung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache auf Schadensersatz wird ausgeschlossen. Ein eventuelles Kündigungsrecht bleibt unberührt. Die Rechte des Mieters wegen anfänglicher Rechtsmängel

richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen bei der Strom-, Fernwärme-, Brennstoff- und Wasserversorgung sowie der Aufzugsanlage berechtigen nicht zur Minderung. Der Vermieter haftet ebenso wenig für Störungen oder Belästigungen, die durch andere Mieter, durch Dritte oder durch Bauarbeiten auf den Nachbargrundstücken oder auf den öffentlichen Flächen verursacht werden. Ferner haftet der Vermieter nicht für eine eventuelle Änderung des Verkehrsflusses, insbesondere der Verkehrsführung.
3. Soweit ein Haftungsausschluss nach vorstehenden Ziffern 1 oder 2 greift oder soweit dem Vermieter aus den in vorstehender Ziffer 2 geschilderten Umständen Ansprüche, gleich welcher Art, gegenüber Dritten zustehen, verpflichtet er sich, diese an den Mieter abzutreten und ihm die zur Durchsetzung dieser Ansprüche notwendigen Informationen zu erteilen.
4. Im Übrigen kann der Mieter Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter nur geltend gemacht werden, soweit sie
  - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
  - b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seine Erfüllungsgehilfen, oder
  - c) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes oder
  - d) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
5. Sämtliche in diesem Vertrag geregelten Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters.
6. Sämtliche in diesem Vertrag geregelten Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit; insoweit haftet der Vermieter stets uneingeschränkt für Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seiner Erfüllungsgehilfen).

7. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen gegen die Miete (oder eine etwaige Nutzungsent-schädigung nach Mietende) aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungs- oder Leis-tungsverweigerungsrecht geltend zu machen, es sei denn, die Gegenforderung, das Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht sind nach Grund und Höhe unbestritten, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt. Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung zu viel bezahlter Miete (insbesondere aus § 812 BGB) bleiben unberührt.
  
8. Dem Mieter ist bekannt, dass im Objekt im Erdgeschoß und 12. Obergeschoß je ein Gastronomiebetrieb angesiedelt ist. Es handelt sich hierbei um Speiselokale im Erdgeschoß, die zur Mittagszeit und abends geöffnet haben und im 12. Oberge-schoß ein Speiselokal, welches vorwiegend abends geöffnet hat. Der Mieter ist sich darüber im Klaren, dass es durch diesen Gastronomiebetrieb unvermeidbar zu Emissionen (namentlich Lärm durch Gäste und den Küchenbetrieb sowie Gerüche) kommen wird. Der Mieter kann aus den entstehenden Emissionen gegenüber dem Vermieter keine Rechte und Ansprüche herleite.

## **§ 12 Sicherheitsleistung des Mieters**

1. Der Mieter hat dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietver-hältnis eine Mietsicherheit in Höhe von 8.700,00 EUR zu leisten.
  
2. Die Sicherheitsleistung kann nach Wahl des Mieters durch Barkaution oder durch schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer der deutschen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden europäischen Großbank oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen oder genos-senschaftlichen Geldinstitutes erfolgen. In dieser Bürgschaft hat die Bank auf das Recht der Hinterlegung, die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB, die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit gemäß § 770 BGB sowie auf die Rechte nach § 768 BGB zu verzichten. Von dem Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit dürfen unbestrittene, entscheidungsreife und rechtskräftig festge-stellte Gegenforderungen des Hauptschuldners ausgenommen werden.
  
3. Eine Barkaution ist auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto zu überweisen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionsleistung von seinem übrigen Vermögen getrennt zu halten und auf einem offenen Treuhandkonto (Kautionskonto) bei einem Kreditinstitut anzulegen. Etwaige Zinsen erhöhen die Sicherheitsleistung.

4. Die Sicherheit wird zurück- bzw. freigegeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist, alle Nebenkosten abgerechnet sind und dem Vermieter gegenüber dem Mieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen. Wenn Nebenkosten nicht unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet werden bzw. werden können, kann der Mieter eine angemessene Herabsetzung der Mietsicherheit verlangen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung des Mietgegenstands bzw. des Objekts einer Übertragung der von ihm geleisteten Sicherheit im Wege einer befreienden Schuldübernahme auf den jeweiligen Erwerber schriftlich zuzustimmen. Die Zustimmung kann vom Mieter nur aus wichtigem Grund versagt werden.

### **§ 13 Gebrauch und bauliche Veränderungen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, das Objekt sowie den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln. Der Mietgegenstand ist in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und zurückzugeben.
2. Beschädigungen des Mietgegenstands, die nicht auf vertragsgemäßem Gebrauch beruhen, hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Mieter hat jede Verunreinigung von Boden und Grundwasser sowie jedes Verunreinigen von Gebäudeteilen und Anlagen, die zu einer Boden- und Grundwasserunreinigung führen können, zu unterlassen. Ersatzansprüche wegen vom Mieter zu vertretender Boden- und Grundwasserunreinigungen werden fällig, sobald diese durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt sind.
4. Der Mieter haftet für Schäden aller Art, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden (auch durch Unterlassung von Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden). Er haftet auch ohne eigenes Verschulden für Schäden, die seine Mitarbeiter, Untermieter, Kunden oder sonstige Personen, die ihn aufsuchen, schuldhaft verursachen. Bei Schäden innerhalb von Flächen und Räumen, an denen dem Mieter nach diesem Vertrag ein

alleiniges Nutzungsrecht zusteht, hat der Mieter zu beweisen, dass die Schäden nicht durch ihn oder die vorstehend aufgeführten Personen schuldhaft verursacht wurden; bei Schäden in anderen Bereichen hat der Vermieter zu beweisen, dass die Schäden durch den Mieter oder die vorgenannten Personen schuldhaft verursacht wurden. Jeden entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung nach den Regelungen des Vertrages verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige schuldhaft nicht rechtzeitig, so ist der Mieter auch zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

5. Der Vermieter darf hinsichtlich Objekt und Mietgegenstand Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung, Modernisierung und Verbesserung, zur Abwendung drohender Gefahren, Beseitigung von Schäden und Behebung von Baumängeln notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.

Von beabsichtigten Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Mieters führen können, hat der Vermieter den Mieter so rechtzeitig zu verständigen und die Maßnahmen mit ihm abzustimmen, dass der Mieter in der Lage ist, die erforderlichen Vorkehrungen zu Weiterführung seines Betriebs zu treffen. Bei rechtzeitiger Ankündigung und Abstimmung der Maßnahmen ist der Mieter verpflichtet, die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden.

Soweit der Mieter die Arbeiten nach den vorstehenden Regelungen dulden muss, kann er das Mietverhältnis nicht kündigen und den Mietzins nur mindern, wenn durch die Arbeiten der Gebrauch der Mieträume erheblich beeinträchtigt wird.

Bauliche Veränderungen des Mieters bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Die Beschaffung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen sowie die damit verbundenen Kosten sind Sache des Mieters. Der Vermieter wird erforderlichenfalls mitwirken. Der Mieter hat auch die Sicherheit der Einrichtung regelmäßig zu überprüfen und haftet für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sämtlicher im Zuge der Um- und Einbauten eintretenden Schäden gleich welcher Art. Die Kosten für die Anbringung, den Betrieb und die Unterhaltung der Einrichtungen trägt der Mieter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, (insbesondere auch für die Überschreitung zulässiger Brandlasten) und hat den Vermieter insoweit

von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

6. Nimmt der Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Änderungen an dem Mietgegenstand vor, so gilt ergänzend Folgendes:

- die Ein- und Umbauten des Mieters werden nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95 BGB) mit dem Grund und Boden bzw. mit dem Gebäude verbunden. Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter zu einem Rückbau verpflichtet, sofern und soweit sich die Parteien im Rahmen eines schriftformkonformen Nachtrages nicht anderweitig verständigen. Im Rahmen dieses Nachtrages ist auch zu regeln, ob und in welchem Umfang der Vermieter an den Mieter eine Entschädigung bzw. Ablösesumme zu bezahlen hat;
- der Mieter hat den Vermieter von allen eventuellen zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Haftungen und Innansprüchen aus vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen freizustellen;
- sämtliche Gefahren und Risiken aus und im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen (einschließlich deren Rückbau) trägt der Mieter;
- der Vermieter stellt dem Mieter alle ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen (Pläne etc.) zur Verfügung, die der Mieter zur Durchführung baulicher Veränderungen benötigt. Umgekehrt stellt der Mieter dem Vermieter spätestens nach Abschluss der baulichen Veränderungen sämtliche Unterlagen zur Verfügung, aus denen sich Art und Umfang der Maßnahmen ergeben.

### **§ 14 Untervermietung**

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den nachfolgenden Regelungen ganz oder teilweise unterzuvermieten. Eine Untervermietung zu einem anderen Zweck als Büro ist ausgeschlossen.

Eine Untervermietung sowie jede sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig.

Der Mieter wird dem Vermieter mitteilen, an wen er den Mietgegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten beabsichtigt und welcher Branche der Untermieter angehört.

2. Der Vermieter ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, es sei denn, berechnigte Vermieterinteressen stehen entgegen. Berechnigte Vermieterinteressen können sich aus der Person des Untermieters (z. B. Bonität) oder daraus ergeben, dass die Tätigkeit des Untermieters Konkurrenzschutzverpflichtungen verletzen würde, die der Vermieter gegenüber anderen Mietern des Objekts eingegangen ist.
3. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle schuldhaften Handlungen desjenigen, dem er den Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder teilweise überlassen hat, wie für eigenes Verschulden.

Die Zustimmung zur Untervermietung gemäß vorstehend Ziff. 1. und 2. ist widerruflich, wenn beim Untermieter Gründe vorliegen, die, wenn sie in der Person des Mieters vorlägen, den Vermieter zu außerordentlichen Kündigung berechnigen würden.

Sie ist außerdem dann widerruflich, wenn Umstände, die zur Verweigerung der Zustimmung berechnigt hätten, nachträglich eintreten.

Im Falle des Widerrufs ist der Mieter verpflichtet, das Untermietverhältnis unverzüglich zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu beenden. Der Mieter hat im Untermietvertrag sicherzustellen, dass er diesen unter den vorstehend genannten Voraussetzungen durch außerordentliche Kündigung beenden kann.

4. Das Sonderkündigungsrecht des § 540 Abs. 1 S. 2 BGB wird ausgeschlossen.
5. Wenn der Mieter den Mietgegenstand untervermietet, hat er – unbeschadet weitergehender Rechte des Vermieters – die Gegenleistung hierfür an den Vermieter herauszugeben, soweit diese die seitens des Mieters im Verhältnis zum Vermieter geschuldete Miete übersteigt.

## **§ 15 Besichtigungsrecht des Vermieters**

1. Während der Öffnungszeiten des Mieters können der Vermieter und seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter jederzeit betreten und besichtigen. Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs des Mietgegenstandes dürfen der Vermieter und seine Bevollmächtigten den Mietgegenstand und die Mieträume während der Öffnungszeiten des Mieters nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter zusammen mit den Kaufinteressenten - nach Kündigung mit Mietinteressenten - (jeweils mit deren Beauftragten) betreten und besichtigen.
2. Zur Abwendung von Gefahren und drohenden Schäden ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, Dritte zu beauftragen oder hinzuzuziehen.
3. Im Fall der Untermietung nach § 14 ist im Untermietvertrag sicherzustellen, dass ein Besichtigungsrecht vom Vermieter auch gegenüber dem Untermieter ausgeübt werden kann.

## **§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses spätestens am letzten Werktag der Mietzeit vollständig geräumt und in einem vertragsgerechten, gereinigten Zustand an den Vermieter herauszugeben und dem Vermieter sämtliche Schlüssel inklusive der von ihm angefertigten, unentgeltlich auszuhändigen. Bis zur Rückgabe der Mieträume und Schlüssel haftet der Mieter für den Zustand der Mieträume.
2. Soweit der Mieter nach Maßgabe dieses Mietvertrages Erhaltungsmaßnahmen (Schönheitsreparaturen, Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung) schuldet und diese fällig sind, hat er sie bis zur Herausgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter vollständig und ordnungsgemäß durchzuführen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche von ihm angebrachte Werbeanlagen auf seine Kosten zu entfernen und eventuelle Öffnungen zu

verschließen. Bei bevorstehender Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsschildern oder ähnlichen Hinweisen auf eine Neuvermietung an geeigneten Stellen des Mietgegenstandes zu dulden.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht nach, ist der Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, die jeweiligen Maßnahmen anstelle des Mieters durchzuführen und den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Weitergehende Rechte und Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

### **§ 17 Konkurrenzschutz**

Sollte der Vermieter gegenüber anderen Mietern des Objektes eine Konkurrenzschutzverpflichtung eingegangen sein und diese im Konflikt mit dem Vorhaben des Mieters stehen, wird der Vermieter bei dem betreffenden Bestandsmieter nachfragen, inwieweit dieser seine Zustimmung zu der geplanten Vermietung erteilt. Sollte der Bestandsmieter seine Zusage verweigern, ist eine Vermietung zu dem beabsichtigten Geschäftszweck mit dem Mieter nicht möglich.

Der Vermieter verpflichtet sich gegenüber dem Mieter, in dem Objekt – ohne Zustimmung des Mieters – keine Räume an [●] zu vermieten.

### **§ 18 Sonstiges**

1. Sollte der Mieter Änderungswünsche bezüglich der Raumstruktur und/oder der Ausstattung der Mieträume haben, führt diese der Vermieter nach vorheriger Regelung der Kostentragung zwischen Mieter und Vermieter durch.
2. Der Mieter legt dem Vermieter zu Beginn der Vertragsverhandlungen einen aktuellen Nachweis (z. B. Creditreform) über seine Bonität vor.

### **§ 19 Schlussbestimmungen**

1. Soweit in den vorstehenden Bestimmungen nichts anderes geregelt ist, gelten die

Bestimmungen des BGB über die Miete von gewerblichen Räumen.

2. Die Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das hiermit vereinbarte Schriftformerfordernis kann nur ausdrücklich schriftlich aufgehoben werden.

Alle Mitteilungen zwischen den Vertragsparteien haben zumindest in Textform zu erfolgen, soweit in diesem Vertrag keine strengere Form vorgesehen ist.

3. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen oder auf sonstige Weise zu beenden. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrages sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Die Regelung in diesem Absatz gilt nicht für einen Erwerber des Mietgegenstandes, der gemäß § 566 BGB in den Vertrag eintritt.
4. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder ein Bestandteil unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Dasselbe gilt, wenn bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke auftritt.
5. Der Vertrag ist in diesem Fall so auszulegen, umzudeuten und gegebenenfalls zu ergänzen, dass sein rechtlicher und wirtschaftlicher Zweck einschließlich des rechtlichen und wirtschaftlichen Zwecks der unwirksamen bzw. ergänzungsbedürftigen Bestimmung bestmöglich erreicht wird.
6. Die Parteien sind verpflichtet, danach eventuell erforderliche Vertragsergänzungen und -anpassungen auf Verlangen einer Vertragspartei in einer Nachtragsurkunde zu beurkunden.

## § 20 Zum Vertrag gehörende Unterlagen

- Anlage 1: Grundrissplan  
Anlage 2: Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Soweit einzelne Regelungen oder Bestimmungen, die in den vorgenannten Anlagen enthalten sind, im Widerspruch zu einzelnen in § 1 bis § 19 enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen stehen oder sonst von diesen abweichen, gelten ausschließlich die in § 1 bis § 19 enthaltenen Regelungen oder Bestimmungen.

Heilbronn, den ..... den .....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter