

# Gewerbemietvertrag

Zwischen dem

Eigenbetrieb „Tourismus- und Kurbetrieb“ der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz
---

vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier
--

- als Vermieter -

und der

Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz, Rostocker Straße 3, 18181 Graal-Müritz
--

vertreten durch den Geschäftsführer Roman Ferken
--

- als Mieter-

wird nachstehender

## Mietvertrag für gewerbliche Räume

geschlossen.

### Präambel

Die Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz (TuK) nimmt gemäß § 1 des Aufgabenübertragungs- und Pachtvertrages vom 19.01.2000 vielfältige Aufgaben und Dienstleistungen im Rahmen der Tourismus- und Fremdenverkehrsförderung wahr. Zu diesen zählen unter anderem die Gästeinformation, die Zimmervermittlung nebst Reservierungssystem, das Durchführen von Veranstaltungen und Ausstellungen etc. Zur Verbesserung der Voraussetzungen der Aufgabenwahrnehmung hat die Gemeinde ein Mehrzweckgebäude errichtet, das unter anderem eine Touristinformation beherbergt. Die Nutzung dieser Räumlichkeiten wird mit diesem Mietvertrag geregelt.

### § 1 Mietobjekt

Die Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz ist Eigentümer der Liegenschaft **An der Strandpromenade 1** (Gemarkung Müritz, Flur 2, Flurstücke 1/1 und 7/55) und vermietet über den Eigenbetrieb „Tourismus- und Kurbetrieb“ dem Mieter zur Wahrnehmung seiner Aufgaben der Gästeinformation und Zimmervermittlung in dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude im Erdgeschoss eine Nutzfläche von **49,22 m<sup>2</sup>**. Die Nutzfläche verteilt sich auf 2 Räume und einen Toilettenraum. Das Mietobjekt ist in der beigefügten Anlage „Grundriss Erdgeschoss“ gekennzeichnet.

### § 2 Mietzweck/Haftung

Das Mietobjekt wird dem Mieter zur Nutzung seiner **Aufgaben und Dienstleistungen** überlassen.

1. Der Mieter darf das Mietobjekt zu dem vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Auf Antrag des Mieters ist eine veränderte Nutzung von Räumlichkeiten möglich, wenn eine schriftliche Erlaubnis für die Änderung der Nutzung vom Vermieter erteilt worden ist.

2. Erforderliche, nicht das Mietobjekt, sondern in der Person des Mieters und der von ihm beabsichtigten Nutzung betreffende öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Auflagen hat der Mieter vor Vertragsbeginn selbst und auf eigene Kosten beizubringen und zu erfüllen. Ist dem Mieter die Erfüllung aus Gründen, die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt bestehen, nicht möglich, so stehen ihm Ansprüche auf Schadenersatz oder Herstellung bzw. Erfüllung gegen den Vermieter nicht zu. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die zukünftig im Zusammenhang mit der konkreten Nutzung des Mietobjektes stehen, hat der Mieter auf seine Kosten zu erfüllen und beizuschaffen.

3. Sofern der Vermieter wegen einer Verletzung der von dem Mieter übernommenen Verpflichtungen auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird, hat der Mieter den Vermieter von allen Ansprüchen freizuhalten. Gleiches gilt bezüglich solcher Ansprüche, die auf die Realisierung einer dem Geschäftsbetrieb des Mieters entstammenden Gefahr zurückgehen, soweit diese vorhersehbar ist.

4. Der Vermieter haftet, sofern sich aus den vertraglichen Bedingungen nicht etwas Abweichendes ergibt, bezüglich der aus diesem Verträge herrührenden Ansprüche nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht soweit es sich um einen Schaden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt. Gesetzliche Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter bei von dem Vermieter zu vertretenden Verletzungen wesentlicher Pflichten zu. Im Falle der Verletzung nicht wesentlicher Pflichten, haftet der Vermieter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

5. Die Schadenersatzhaftung des Vermieters ist auf vorhersehbare, typische Schäden beschränkt, sofern der Vermieter nicht wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit haftet. Dies gilt nicht für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die der Vermieter uneingeschränkt haftet.

6. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für einen bei Vertragsabschluss vorhandenen Mangel gemäß § 536a Abs. 1 Alt.1 BGB wird ausgeschlossen, soweit es sich nicht um eine ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft handelt.

7. Die Haftung des Vermieters gem. § 566 Abs. 2 BGB ist ausgeschlossen.

### **§ 3 Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2021 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ende der Vertragslaufzeit bzw. nach Ablauf der Kündigungsfrist kommt nicht in Betracht. Die Geltung des § 545 BGB ist ausgeschlossen.

### **§ 4 Mietzins (Grundmiete) / Betriebs- und Nebenkosten/ Umsatzsteuer**

#### **1. Grundmiete:**

Die Grundmiete beträgt ab Mietbeginn **566,03 €** (in Worten: - fünfhundertsechundsechzig Euro drei -). Dies entspricht 11,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es können neue Verhandlungen aufgenommen werden, sofern dies von einer Vertragspartei gewünscht wird. Eine Veränderung bedarf einer Vorankündigung von 8 Monaten und gilt zum 01.01. des Folgejahres.

#### **2. Betriebskosten (BK):**

Neben der Grundmiete ist eine monatliche BK-Vorauszahlung i.H. von **172,27 EURO** (in Worten: - einhundertzweiundsiebzig Euro siebenundzwanzig -) zu entrichten.

2.1 Die BK-Vorauszahlung dient hauptsächlich zur Abrechnung der Strom- und Wasserkosten, der Müllgebühren, der Kosten für den Sicherheitsdienst und der Reinigungsleistungen. Betriebskosten sind die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Kosten. Die Vertragsparteien sind sich jedoch darüber einig, dass die Aufstellung in der BetrKV auf Wohnräume bezogen und deshalb in einem erweiterten, der Gewerbenutzung entsprechenden Sinn zu verstehen ist.

2.2 Daneben wird ausdrücklich vereinbart, dass die nachfolgenden Kosten ebenfalls zu den Betriebskosten gehören:

- Kosten für die Instandhaltung, insbesondere Wartung der Alarmanlage
- Kosten für die Instandhaltung, insbesondere Wartung der sonstigen Haustechnik
- Kosten der Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung (einschließlich Mietverlust)
- Kosten für die Reinigung und Pflege der äußeren Glas- und Fassadenflächen
- sonstigen Kosten für die Straßenreinigung, das Schneeräumen, Eisbeseitigen sowie die Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen, Parkplätzen, und dergleichen einschließlich der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte
- Kosten des Portierdienstes und der Gebäudeüberwachung
- Kosten der Installation und Unterhaltung von Sammelschildanlagen, Wegweisern u.ä.
- Kosten für Feuerlöschgeräte einschließlich Austausch des Löschmittels
- Kosten für die Instandhaltung, insbesondere Wartung, der Brandwarnanlagen (Rauchmeldeanlagen, Sprinkleranlage, Feuerlöschüberprüfung, Trockenleitungsüberprüfungen),
- Kosten der Gründachpflege,
- Kosten für Blitzschutzanlagen, insbesondere Wartung und Prüfung mit TÜV-Abnahmen
- Kosten für Dachrinnenreinigung und Strom für Dachrinnenheizung
- Kosten für die Reinigung, Pflege und Instandhaltung der Fahrradabstellplätze
- Kosten für regelmäßig durchzuführende technische Abnahmen
- Kosten für die Instandhaltung, insbesondere Wartung, der Be-, Entlüftungs- sowie Klimaanlage
- Kosten für einen Hausmeister oder anderweitig beauftragte Hausmeisterdienste
- Kosten der Notstromanlage für die Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen, soweit gesetzlich vorgeschrieben

2.3 Werden Neben- bzw. Betriebskosten neu eingeführt, hat der Mieter diese ebenfalls zu übernehmen. Soweit der Vermieter berechtigt ist, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage auf gewerbliche Wärme oder Warmwasserlieferung umzustellen, werden die hierdurch verursachten zusätzlichen Kosten (Investitions- und Verwaltungskosten, Gewinn des Contractors usw.) auf den Mieter umgelegt.

2.4 Der Mieter schließt, soweit möglich, Verträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung mit allen erforderlichen Versorgungs-, Dienst- und Werkleistungsunternehmen ab. Der Mieter veranlasst auf eigene Kosten die Prüfung aller prüfpflichtigen Anlagen und Geräte durch die jeweils vorgeschriebenen Sachverständigen bzw. Prüforganisationen.

2.5. Auf Verlangen sind dem Vermieter Wartungsprotokolle vorzulegen.

2.6 Umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten, die vom Vermieter beglichen oder aus rechtlichen Gründen (wie z. B. die Wohngebäudeversicherung) beglichen werden müssen, werden an den Mieter mit Ablauf des Jahres weiterberechnet. Eine Weiterberechnung kann auch während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgen. Der jeweilige Abrechnungszeitraum erstreckt sich auf ein Kalenderjahr.

**3. Die Grundmiete i.H. von 566,03 EURO** ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats auf das Konto des Vermieters:

**Institut: OstseeSparkasse Rostock**  
**IBAN: DE06 1305 0000 0275 2222 25**  
**BIC: NOLADE21ROS**

mit dem Zahlungsgrund: Grundmiete, TuK, An der Strandpromenade 1  
zu überweisen.

**Die BK-Vorauszahlung i.H. von 172,27 EURO** (für Strom, Wasser, Sicherheitsdienst/Müllentsorgung und Reinigungsleistungen) ist monatlich bis zum dritten Werktag auf das Konto des Vermieters:

**Institut: OstseeSparkasse Rostock**  
**IBAN: DE06 1305 0000 0275 2222 25**  
**BIC: NOLADE21ROS**

mit dem Zahlungsgrund: Betriebskosten, TuK, An der Strandpromenade 1  
zu überweisen.

Über die BK-Vorauszahlungen wird eine Jahresabrechnung erstellt. Gemäß § 560 Abs. 4 BGB sind die Vertragsparteien berechtigt, bei vereinbarten BK-Vorauszahlungen nach erfolgter Abrechnung eine angemessene Anpassung der BK-Vorauszahlungen durch Erklärung vorzunehmen.

4. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und der Vermieter zum Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung optiert, ist zu dem unter § 4 Nr. 1 aufgeführten Nettomietzins zusätzlich die Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe zum genannten Fälligkeitszeitpunkt zu entrichten.

5. Bei Zahlungsverzug des Mieters mit geldwerten Leistungen sind Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes zu entrichten. Unbeachtet dessen ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung Mahngebühren im Rahmen der gültigen Gebührensatzung der Gemeinde Graal-Müritz zu erheben.

## **§ 5 Aufrechnung, Mietminderung, Zurückbehaltungsrecht**

1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebs- und Nebenkosten nur mit einer Gegenforderung aus dem Mietverhältnis und nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn ihre Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist und die Absicht hierzu zuvor dem Vermieter schriftlich mindestens mit einer Frist von einem Monat angezeigt wird.

2. Der Mieter ist wegen eines Mangels der Mietsache nur dann zur Minderung der Miete berechtigt, wenn er sein Minderungsabsicht dem Vermieter zuvor schriftlich angezeigt hat, sich nicht im Zahlungsrückstand befindet und der zugrunde liegende Mangel unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

3. Das Klagerecht des Mieters zur Geltendmachung von Gegenansprüchen, Mietminderungen oder Aufrechnungen, bzw. die Rückforderung einer ungerechtfertigten Bereicherung bleibt durch diese Bestimmung unberührt. Gleiches gilt für etwaige Mängelbeseitigungsansprüche. Die Ankündigungsfrist entfällt für die Zeit nach dem Mietende.

## **§ 6 Übergabe des Mietobjektes**

Die Übergabe für die genutzten Räume erfolgt am .....

## § 7 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

1. Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfassade einschließlich Außenfenster mit Zubehör, Dach, tragenden Teilen des Gebäudes sowie alle sich in den Wänden und Decken befindliche zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Elektroleitungen (Dach und Fach) und die Tragung hierfür entstehender Kosten.

2. Sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem Mietobjekt, welche nach Punkt 1 nicht in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, sowie notwendige Schönheitsreparaturen führt der Mieter fachgerecht aus und trägt auch alle damit zusammenhängenden Kosten. Hierzu gehört auch der Ersatz von Glasscheiben (Fenster- und Türglas).

„**Instandhaltung**“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben.

„**Instandsetzung**“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle sonstigen Reparatur-, Ersatzbeschaffungs- und Erneuerungsmaßnahmen am gesamten Mietobjekt – unabhängig von deren Umfang –, die Beseitigung etwaiger Mängel sowie die Beseitigung solcher Schäden, die aus vertragsgemäßer Abnutzung und vertragswidrigem Gebrauch an dem Mietobjekt entstehen soweit nicht der Vermieter gemäß vorstehendem Punkt 1 verpflichtet ist.

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die Begriffe „**Instandhaltung**“ und „**Instandsetzung**“ im weitesten Sinne zu verstehen sind.

3. Kommt der Mieter seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung und unter Androhung der Ersatzvornahme durch den Vermieter nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

4. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter berechtigt, gefahrbeseitigende Maßnahmen auch ohne vorherige Aufforderung und Fristsetzung zu veranlassen. Der Mieter erstattet dem Vermieter die hierfür angefallenen Kosten gegen Rechnungsvorlage, soweit diese dem Grund und der Höhe nach erforderlich waren.

5. Der Mieter wird alle technischen Einrichtungen auf seine anteilmäßigen Kosten durch den Vermieter betreiben, warten, unterhalten und instand halten lassen. Der Vermieter wird für einen ordnungsgemäß funktionierenden, betriebssicheren und betriebsfähigen Zustand sorgen. Für alle Anlagen und Einrichtungen, die eine regelmäßige Wartung erfordern – insbesondere die Alarmanlage sowie die zentralen Anlagen der Haustechnik, insbesondere Heizung und Lüftungsanlagen – hat der Vermieter entsprechende Wartungsverträge abgeschlossen bzw. wird diese abschließen. Die Kosten für erforderliche wiederkehrende Prüfungen/Wartungen sind vom Mieter anteilmäßig zu übernehmen und werden an den Mieter mit Ablauf des Jahres weiterberechnet. Eine Weiterberechnung kann auch während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgen. Der jeweilige Abrechnungszeitraum erstreckt sich auf ein Kalenderjahr.

6. Dem Mieter obliegt die Einhaltung der sich aus der Betriebssicherheitsverordnung („**BetrSichV**“) ergebenden Verpflichtungen. Er wird für alle technischen Anlagen/ Einrichtungen Art, Umfang und Fristen vorgeschriebener oder erforderlicher Prüfungen ermitteln und festlegen, wann durch welchen Dritten welche Wartung durchgeführt wird. Der Mieter hat dem Vermieter die Auflistung aller wartungspflichtigen und überwachungsbedürftigen Anlagen unverzüglich zuzuleiten und ihn schriftlich – falls möglich unter Beifügung

von Protokollen – über die Ergebnisse der jeweils durchgeführten Prüfungen und Wartungen, unter Benennung der Person, welche die Prüfung/Wartung durchgeführt hat (TÜV, Wartungsfirma, sonstige „befähigte Person“) zu informieren. Dies gilt insbesondere auch für vorgeschriebene Hygieneprüfungen.

7. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume auszuführen oder ausführen zu lassen. Hierzu zählen insbesondere das Anstreichen und Tapezieren der Wände, Decken, das Streichen der Heizkörper, Türen und Versorgungsleitungen.

Schönheitsreparaturen sind auszuführen, wenn der allgemeine Dekorationszustand der Räume dies erforderlich macht. Nach Beendigung der Mietzeit bzw. Vertragsauflösung sind Schönheitsreparaturen fällig, wenn die Mieträume renovierungsbedürftig sind. Das ist der Fall, wenn an den Wänden, Decken Abnutzungsspuren erkennbar sind, die ihr Aussehen erheblich beeinträchtigen.

## **§ 8 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Räume sowie des Grundstücks im Übrigen, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt ebenso für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die Ausführung derartiger Arbeiten zu dulden und die betroffenen Räume während der üblichen Geschäftszeiten bzw. nach Terminabsprache zugänglich zu halten. Die Durchführung der Maßnahmen darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Andernfalls haftet er für hierdurch entstandene Schäden.

2. Der Vermieter hat die Arbeitsausführung mindestens 3 Monate vorher anzukündigen, soweit nicht bauliche Veränderungen oder Ausbesserungen zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden kurzfristig vorgenommen werden müssen. Diese Maßnahmen sind möglichst schonend vorzunehmen. Im Übrigen bleiben die Vorschriften des BGB unberührt.

3. Beeinträchtigen die Arbeiten nach Abs. 1 vorübergehend die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache, so kann der Mieter den Mietzins für diesen Zeitraum weder zurückbehalten, mindern noch Schadenersatz verlangen. Wird die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache erheblich beeinträchtigt oder entfällt sie vorübergehend ganz, so kann der Mieter die Miete für diesen Zeitraum mindern oder zurückbehalten. In keinem Fall kann der Mieter Schadenersatz fordern.

4. Der Mieter ist nicht befugt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters, bauliche Veränderungen an der Mietsache durchzuführen. Der Vermieter kann die Zustimmung von zusätzlichen Sicherheitsleistungen des Mieters zur Absicherung der Rückbauverpflichtung in Höhe der voraussichtlichen Kosten abhängig machen.

5. Erteilt der Vermieter eine solche Genehmigung, ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamtlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen, ebenso sämtliche Kosten des Umbaus. Die Beachtung aller bautechnischen und behördlichen Vorschriften für den Aus- bzw. Umbau obliegt dem Mieter.

6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen, soweit er oder von ihm beauftragte Dritte sie zu vertreten haben.

## **§ 9 Betreuung des Mietobjektes, Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter übernimmt die Betreuung der ihm vermieteten Räume im Mietobjekt. Bei Frostgefahr hat der Mieter rechtzeitig alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Wasser- und Heizungsanlagen zu vermeiden.
2. Der Mieter sichert einen pfleglichen Umgang der mitnutzbaren Außenanlagen zu.

## **§ 10 Versicherungen und Versicherungspflicht**

1. Die vom Vermieter unterhaltene Gebäudeversicherung hat folgende Gefahren abgedeckt: Feuer, Leitungswasser, Sturm, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.
2. Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden im üblichen Umfang sowie weitere Schadenfälle die mit seinem Geschäftsbetrieb (Feuerhaftungs-, Einbruchdiebstahl-, Inhaltsversicherung) verbunden sind, mit ausreichendem Deckungsschutz abzuschließen.
3. Jede Vertragspartei ist auf Verlangen des Anderen bzgl. des Versicherungsschutzes nachweislich.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle bei der Ausübung des Mietvertrages und der mit diesen verbundenen Rechten entstehende Schäden, vor allem für solche durch vertragswidrige Inanspruchnahme des Mietobjektes, durch mangelhafte Unterhaltung und unzureichende Verkehrssicherung.

## **§ 11 Reklame und Werbeanlagen**

1. Das Anbringen von Reklame inner- und außerhalb des Hauses bedarf mit Ausnahme von Eigenwerbung der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Unberührt davon ist die Einholung der öffentlichen-rechtlichen Genehmigung zur Anbringung von Reklame- und Werbeanlagen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

## **§ 12 Konkurrenzschutz**

Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.

## **§ 13 Überlassung/Untervermietung des Mietobjektes an Dritte**

1. Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Gebrauchsüberlassung bzw. zu einer Untervermietung nicht berechtigt. Die Genehmigung kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden bzw. nach vorheriger Erteilung auch wieder entzogen werden.
2. Überlässt der Mieter die Nutzung des Mietobjektes einem Dritten, so hat er das Verschulden, das diesem zu Last fällt, zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Zustimmung der Untervermietung erteilt hat.

3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietszuschlages von 20 % abhängig zu machen.

#### **§ 14 Besichtigungs- und Zutrittsrecht**

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeiten und darüber hinaus im Rahmen seiner Betriebszeit zu gewähren, dass der Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten das Mietobjekt zum Zweck der Feststellung des baulichen Zustandes und oder der Neuvermietung - nach Voranmeldung - besichtigen können. In Fällen von Gefahr im Verzug ist das Betreten durch den Vermieter zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Das Zutrittsrecht zum Heizraum besteht jederzeit.

#### **§ 15 Rechtsformänderung**

1. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, wenn Änderungen in der Rechtsform seines Unternehmens/Vereins oder sonstige Änderungen im Handelsregister/Vereinsregister, bei der Gewerbebeanmeldung oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen eintreten.

2. Veräußert der Mieter seinen gesamten Betrieb oder einen Teil, so geht das Mietverhältnis nicht automatisch auf dem Erwerber über. Für den Übergang des Mietverhältnisses bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter, dem Rechtsnachfolger und Vermieter. Ein Rechtsanspruch auf Übergang des Mietverhältnisses an den Rechtsnachfolger besteht nicht.

3. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich Änderungen seiner Anschrift, Kontoverbindungen bei Lastschriftverfahren, der Vollmacht und der Unterschriftsberechtigung u. ä. schriftlich anzuzeigen.

#### **§ 16 Kündigung/Rücknahme des Mietobjektes**

1. Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.06. oder 31.12. eines Jahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird in einer gemeinsamen Begehung der Zustand des Mietobjektes festgestellt und protokolliert.

3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an dem Mietobjekt vorgenommen oder es mit technischen Einrichtungen versehen, ist er entsprechend zum Rückbau bzw. zur Wegnahme verpflichtet, es sei denn, der Vermieter bietet jeweils eine angemessene Entschädigung an, die die steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigt.

4. Der Mieter ist verpflichtet, das Objekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in gereinigtem, ordnungsgemäßigem, gebrauchsfähigem Zustand und nach Erfüllung aller sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den Vermieter zurückzugeben. Die Abnahme des Objektes erfolgt durch den zuständigen Vertreter der Gemeinde Graal-Müritz, der dem Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich mitgeteilt wird.

5. Bei Abnahme ist der Mieter verpflichtet, alle zu dem Mietobjekt gehörenden Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel ohne Anspruch auf Entgelterstattung, an den



Vermieter herauszugeben. Die Anzahl der Schlüssel ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll zzgl. aller selbst angefertigten Schlüssel.

## **§ 17 Außerordentliche Kündigung**

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen, insbesondere wenn:
  - a) der Mieter mit dem Mietzins ganz oder mit 50 % länger als 2 Monate in Verzug ist.
  - b) der Mieter trotz Mahnungen über 6 Monate hinweg den monatlichen Mietzins verspätet zahlt.
  - c) der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen grob zuwider handelt und diese trotz Abmahnung nicht erfüllt.
  - d) über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren mit Antrag eingeleitet worden ist.
  - e) das Mietobjekt zweckentfremdet genutzt wird.
  - f) der Mieter die für den vertragsgemäßen Betrieb notwendigen Konzessionen und Genehmigungen verliert.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aufgrund von Gründen, die nicht unter Pkt. 1 genauer benannt wurden, bleibt unberührt und richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.
3. Im Fall einer Kündigung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch den Vermieter, haftet der Mieter für den Ausfall von Miete und sonstigen vereinbarten Ansprüchen.

## **§ 18 Schlussbestimmungen**

1. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an deren Stelle das gesetzlich zulässige Maß. Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
2. Wenn Zuwiderhandlungen gegen diesen Vertrag nicht gerügt oder irgendwelche Vertragsrechte vom Vermieter nicht ausgeübt werden, so entsteht dadurch kein Berufungsfall; hieraus können keinerlei Rechte hergeleitet werden.
3. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen stets der Schriftform. Individualvereinbarungen gemäß § 305 b BGB bleiben davon unberührt. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
4. Der Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage: Grundriss Erdgeschoss

## **§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist die Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Gerichtsstand ist Rostock.

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, den .....

Vermieter:

Mieter:

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin  
Dr. Benita Chelvier

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer  
Roman Ferken

\_\_\_\_\_  
1. stellv. Bürgermeisterin  
Petra Taraschewski

VERTRAULICH