

ENTWURF

Gewerbemietvertrag

Nr. 2026//NN

für gewerbliche Räume
zwischen der

Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH (GIS)

Bismarckstraße 16,
52351 Düren

(St.Nr. 207/5781/0206)

vertreten durch den Geschäftsführer **Peter Kaptain**,
Bismarckstraße 16, 52351 Düren

- nachfolgend – **Vermieter** - genannt -

und

NN

Adresse
PLZ Ort

vertreten durch den/die Geschäftsführer/-in **NN**

- nachfolgend – **Mieter** - genannt -

wird folgender Gewerbemietvertrag geschlossen:

§ 1 Objekt

1. Vermietet wird das **Geschäftslokal 2 (Shop 012) (Anlage 1 „Grundriss EG“)** im Erdgeschoss (EG) der Geschäftsstelle des Kreises Düren in 52428 Jülich, Düsseldorfer Straße 6 – fortan Belegenheitsort – BO – genannt - mit einer Fläche von ca. 28,93 m² zur Herstellung und Vertrieb von Kfz-Kennzeichen und den damit unmittelbar verbundenen Dienstleistungen. Die Erbringung von Versicherungsdienstleistungen, insbesondere Kfz-Versicherungsdienstleistungen für Kraftfahrzeuge aller Art sowie der Verkauf und die Ausgabe von Feinstaubplaketten sind gestattet.
2. Das Leistungsverzeichnis des Wettbewerbs, sowie das Angebot des Mieters mit allen Bestandteilen und verpflichtenden Erklärungen sind Grundlage und Bestandteil dieses Gewerbemietvertrages.
3. Der Mieter darf das Mietobjekt nicht zu anderen als in § 1 Abs. 1 vorgesehenen Zwecken nutzen. Will er es zu anderen Zwecken benutzen, bedarf er der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Eine Untervermietung, sowie jede andere Form der Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes oder von Teilen des Mietobjektes muss vom Vermieter schriftlich genehmigt werden.
5. Eine nach Vertragsabschluss festgestellte Abweichung der Grundfläche der Räume um bis zu 10 % hat keine Auswirkung auf den Vertrag.
6. Dem Mieter, seinen Bediensteten und Besuchern ist die Mitnutzung des Sanitärbereiches im Erdgeschoss (EG) der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO gestattet.
7. Der Mieter erhält für die Dauer des Mietverhältnisses die für den Zugang zum Mietobjekt erforderlichen Schlüssel oder Zugangskarten ausgehändigt. Der Verlust von Schlüssel / Karten durch den Mieter ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Weitere Schlüssel / Karten sind beim Vermieter gegen Kostenersatz zu beantragen. Diese gehen bei Übergabe an den Mieter in das Eigentum des Vermieters über. Sämtliche Schlüssel / Karten sind nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben.
8. Der Zugang zum BO ist dem Mieter außerhalb der Dienstzeit der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO nicht gestattet. In Ausnahmefällen nur nach Absprache mit dem Vermieter.
9. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Mietobjekt bezüglich des vorgesehenen Nutzungszweckes den technischen Anforderungen, sowie den behördlichen Vorschriften entspricht bzw. die hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Behördliche Auflagen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
10. Der Mieter verpflichtet sich, unmittelbar nach der Übergabe im Mietobjekt die Herstellung und den Vertrieb von Kfz-Kennzeichen vorzunehmen, die damit unmittelbar verbundenen Dienstleistungen anzubieten, das Geschäftslokal 2 (Shop 012) entsprechend einzurichten und während der gesamten Mietdauer aufrecht zu erhalten.
11. Für das Geschäftslokal 2 (Shop 012) besteht für den Mieter eine Betriebspflicht während der Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO, d.h. die Herstellung und der Vertrieb von Kfz-Kennzeichen muss solange geöffnet bleiben, bis die Abfertigung in der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO beendet ist.

Sollten sich die Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO ändern, so muss der Mieter ebenfalls seine Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO entsprechend anpassen.

Eine Änderung des Mietpreises aufgrund der Änderung der Öffnungszeiten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Derzeit gelten folgende Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO:

- Montag bis Mittwoch: 08.00 Uhr bis 15.00 Uhr
 - Donnerstag: 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr
 - Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
12. Vom Mieter sind Vorkehrungen zu treffen, dass jederzeit – auch bei Ausfall einer Prägestelle – Kfz-Kennzeichen geprägt werden können, so dass der geregelte Arbeitsablauf der Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO nicht behindert wird.
 13. Der Mieter stellt sicher, dass das eingesetzte Personal die Vorschriften „Verordnung über die Zulassung von Fahrzeugen zum Straßenverkehr (Fahrzeugzulassungsverordnung – FZV)“ in der jeweils geltenden Fassung kennt. Insbesondere die Regelungen zur Ausgestaltung und Anbringung der Kennzeichen müssen den Mitarbeitern inhaltlich bekannt sein und eingehalten werden.
 14. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten, auch durch seine Bediensteten, Beauftragten oder ihm zurechenbare Dritten erfüllt und beachtet werden.

§ 2

Mietdauer

1. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit von zwei Jahren und beginnt **zum 01.10.2026** und **endet am 30.09.2028**. Der Vermieter gewährt dem Mieter bis spätestens 3 Monate vor Ende der Laufzeit des Mietvertrages eine Option auf eine viermalige Verlängerung des Vertrages mit einer Laufzeit von maximal je einem weiteren Jahr zu unveränderten finanziellen Konditionen. Die Optionsausübung erfolgt schriftlich. Das Mietverhältnis endet im Anschluss, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, die Räume zu den Geschäftszeiten des Mieters, oder nach vorheriger Absprache auch außerhalb der Geschäftszeiten des Mieters zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen, zu betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
Ist der Mietvertrag gekündigt oder eine Neuvermietung in Vorbereitung, dürfen Beauftragte des Vermieters zusammen mit Mietinteressenten die Räume jederzeit betreten.

§ 3

Mietzins

1. Die monatliche Miete beträgt ab dem 01.10.2026

Teilinklusionmiete netto	XX,XX €
+ Betriebskostenvorauszahlung	200,00 €
= Gesamtmiete netto	XX,XX €
+ darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer (z.Z. 19 %)	XX,XX €
= Gesamtmiete brutto	XX,XX €

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert und dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 1, 2. HS Umsatzsteuergesetz (UStG) genannten Voraussetzung zulässig ist.

Der Mieter erklärt, bei Abschluss des Vertrages Unternehmer i.S.d. UStG zu sein. Der Mieter verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand im Rahmen seines Unternehmens zu nutzen und die Unternehmereigenschaft bzw. die unternehmerische Nutzung des Vertragsgegenstandes dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei ihm nicht ausschließen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter stets auf

jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seiner Nachweispflicht gem. § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen.

Eine Einbruchmeldeanlage ist im Erdgeschoss der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO vorhanden und die Kosten sind in der Teilinclusivmiete enthalten. Die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Flur- und Sanitärbereiche im Erdgeschoss (EG) der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO erfolgt während der Geschäftszeiten der Geschäftsstelle des Kreises Düren durch den Vermieter und ist in der Teilinclusivmiete enthalten.

2. In der Teilinclusivmiete nach Abs. 1 sind die weiteren Betriebs- und Nebenkosten gemäß BetrKV nicht enthalten. Der Mieter hat daher neben der Teilinclusivmiete nach Abs. 1 die Betriebs- und Nebenkosten nach § 4 zu tragen.

§ 4

Betriebs- und Nebenkosten

1. Der Mieter hat für seine Mieträumlichkeiten alle Betriebskosten zu entrichten. Unter Betriebs- und Nebenkosten verstehen sich dabei sämtliche Nebenkosten und Lasten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV), sowie die Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Die Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung sind dem Vertrag als **Anlage 2** und **Anlage 3** beigelegt. Diese Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Im Mietzins nach § 3 Abs. 1 sind diese Nebenkosten nicht enthalten.
2. Der Vermieter hat ferner das Recht, weitere Betriebskosten i.S.d. § 1 BetrKV, die von Nr. 1 – 16 BetrKV nicht erfasst sind, auf den Mieter umzulegen. Dazu gehören u.a.: Überprüfungskosten für Abflussrohre, Wartung der Blitzschutz- und Lüftungsanlage, Brandschutzkosten insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen und Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung, Wartungskosten für Pumpen sowie Reinigungskosten von Wärmeversorgungsräumen der Heizungsanlage.
3. Soweit dies möglich ist, wird der Mieter für das Mietobjekt Wasser, Abwasser und Strom auf eigene Rechnung unter Abschluss eigener Lieferverträge mit den Versorgungsträgern beziehen und mit den jeweiligen Forderungsberechtigten unmittelbar abrechnen. Telefon- und Internetanschluss sind eigenständig und auf Kosten durch den Mieter zu beantragen und zu realisieren.
4. Ist keine Eigenabrechnung i.S.v. Abs. 3 möglich, werden die vom Vermieter zu zahlenden Betriebs-/Nebenkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Soweit Rechnungen direkt an den Mieter gehen, sind diese von ihm sofort zu begleichen.
5. Der Mieter leistet monatlich eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 200,00 €. Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlung entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Diese Änderung bedarf keiner gesonderten Vertragsänderung. Die Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter erfolgt jährlich. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorgenommen.
6. Die Reinigung des Mietobjektes und die Beseitigung des in dem Mietobjekt anfallenden Abfalls hat der Vermieter auf eigenen Kosten zu veranlassen. Anfallenden Sondermüll hat der Mieter in jedem Fall selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen.

§ 5 Fälligkeiten

Der Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlungen sind spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, erstmals zu Beginn des Mietverhältnisses (vgl. § 2) an den Vermieter kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Zahlung hat kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Düren

IBAN: DE07 3955 0110 1200 2300 66

SWIFT-BIC: SDUEDE33XXX

Betreff: Geschäftslokal 2 (Shop 012) Jülich

zu erfolgen. Bei verspäteter Zahlung sind die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gem. § 247 BGB zu entrichten. Soweit vom Mieter aufgrund dieser Vereinbarung anderweitige Zahlungen an den Vermieter zu erbringen sind, werden diese dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt.

§ 6 Pfandrecht

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Räume von ihm eingebrachten Gegenstände sein Eigentum sind und nicht ge- oder verpfändet wurden oder sonst dinglich belastet sind.

§ 7 Sicherheiten

Bei Beginn des Mietverhältnisses für das Geschäftslokal 2 (Shop 012) und vor Aufnahme der Geschäftstätigkeit hat der Mieter dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Gewerbemietvertrag eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von drei Monatsteilinclusivmieten zu leisten.

Die Sicherheit ist durch Bürgschaft von einem in der Europäischen Union oder in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder Mitglied des WTO-Dienstleistungsübereinkommens (GATS) ist, zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherers zu leisten.

Die Bürgschaftsurkunde muss u.a. folgende Erklärung des Bürgen enthalten:

„Der vorgenannte Bürge übernimmt hiermit für den AN die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Höhe von drei Monatsteilinclusivmieten an den AG zu zahlen, sofern der AN seinen vorgenannten Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht erfüllt.

Auf die Einrede der Aufrechenbarkeit, der Anfechtbarkeit und der Vorausklage gem. §§ 770 ff BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Die Nichterbringung der Sicherheit stellt eine auflösende Bedingung dieses Gewerbevermietungsvertrages dar.

§ 8 Versicherung und Haftung

1. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt, wie es sich aus der **Anlage 1 „Grundriss EG“** ergibt, im Innenverhältnis frei.

2. Alle sich aus dem Betrieb des Mietobjektes als Präge- und Verkaufsstelle für Kfz- Kennzeichen und -Zubehör ergebenden Haftungsverpflichtungen und -Risiken gehen zu Lasten des Mieters. Die aus dem Nutzungszweck resultierenden erforderlichen Sondersicherungen sind vom Mieter abzuschließen.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die durch ihn, seine Bediensteten, Beauftragten oder ihm zurechenbare Dritten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet der Mieter für Schäden, die durch schuldhaften Umgang mit Materialien, Einrichtungsgegenständen, Werkzeugen und geöffneten Fenstern, bzw. Türen entstehen, sowie für den Verlust von Schlüsseln / Karten. Im Rahmen der Haftung für Schlüssel- und Kartenschäden wird ausdrücklich auf das Recht des Vermieters zum ggf. vollständigen Austausch der zentralen Schließanlage(n) auf Kosten des Mieters hingewiesen.
4. Der Vermieter haftet nicht für Diebstähle und Schäden an Einrichtungsgegenständen des Mieters, die durch Dritte verursacht werden. Der Mieter schließt für diese Risiken entsprechende Haftpflicht- und Sachversicherungen ab. Weiterhin ist eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Mietsachschäden für unbewegliche Sachen mit einer marktüblichen Deckungssumme von mindestens 5 Millionen für Personen- und Sachschäden und 100.000 € für Vermögensschäden abzuschließen und nachzuweisen.

§ 9

Ausschluss des Konkurrenzschutzes und Werbung

1. Der Konkurrenzschutz des Mieters ist aufgehoben.
2. Werbemaßnahmen sind mit dem Vermieter abzustimmen. Es besteht insbesondere kein Anspruch auf Anbringung von Werbeplakaten etc. auf dem Gelände des Mietobjektes. Der Mieter hat Werbemaßnahmen anderer Schilderprägebetriebe in der Kfz- Zulassungsstelle des Kreises Düren im BO bzw. Werbemaßnahmen anderer Shops zu dulden.
3. Die Anbringung von Außenbeleuchtungen sowie (Außen-) Reklamen des Mieters ist ausdrücklich nicht gestattet.

§ 10

Zustand des Mietobjektes, Betriebsführung / Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

1. Die geplante Übernahme des Mietobjekts durch den Mieter aufgrund dieser Vereinbarung erfolgt nach Maßgabe der in § 2 Abs. 1 getroffenen Vereinbarung. Der Mieter ist zur Übernahme des Mietobjektes zu dem im Vertrag vereinbarten Termin verpflichtet, wenn es den vertragsgegenständlichen Anforderungen im Wesentlichen entspricht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, ein Übernahmeprotokoll direkt im Anschluss an die Übernahme zu erstellen. Ferner werden die Parteien innerhalb eines ½ Jahres nach Übernahme ein Protokoll erstellen, in dem insbesondere der Zustand des Mietobjekts dargestellt wird. Das von beiden Parteien unterzeichnete Zustandsprotokoll wird wesentlicher Bestandteil dieser Mietvereinbarung.
2. Die Betriebsführung im Sinne der Pflege und Bewirtschaftung zur bestimmungsmäßigen Nutzbarkeit und der Erhaltung von Gebäude, gebäudetechnischen Anlagen und Außenanlagen wird vom Vermieter für die Vertragsflächen i.S.v. § 1 Abs. 1 übernommen. Insbesondere sind dies die Leistung der Unterhaltung und Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung) sowie die Bedienung (Stellen, Überwachen, Störungen beheben, Verbrauchsstoffe auffüllen, Prüfungen veranlassen, Betriebsoptimierungen). Diese Verpflichtungen umfassen nicht die vom Mieter eingebrachten benutzereigenen Anlagen.
3. Der Mieter führt in Abstimmung mit dem Vermieter auf seine Kosten Schönheitsreparaturen durch. Dies sind Innenanstriche, das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, das Anstreichen und Lackieren von Heizkörpern, Heizrohren, sonstigen Versorgungsleitungen, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.
4. Beide Parteien werden einmal im Kalenderjahr eine gemeinsame Begehung des Mietobjekts vornehmen. Die im folgenden Jahr vom Mieter durchzuführenden Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des

Mietobjekts sowie die vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen werden aufgrund dieser Begehung von den Parteien einvernehmlich festgelegt.

5. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, sowie dem Vermieter alle Gefahren und Schäden am Mietobjekt unverzüglich zu melden, sobald er sie bemerkt. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
6. Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind bis zu einem Betrag von 1.000,00 Euro jährlich auf Kosten des Mieters, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind, auszuführen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen das Beheben kleinerer Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität und Verschlussvorrichtungen für Türen, Fenster, sowie Verglasung und vergleichbare Kleinreparaturen.
7. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung und Heizung des Mietobjektes Sorge zu tragen.

§ 11

Ausbesserung und bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen jeglicher Art durch den Mieter sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Treten durch eine Veränderung Schäden ein, so haftet der Mieter auch dann, wenn die Zustimmung des Vermieters vorlag.
2. Behördliche Auflagen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, wenn er Veranlassung zu diesen Maßnahmen gegeben hat.
3. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietraumes oder des Gebäudes, zur Abwehr drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Zu diesem Zweck darf er jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters oder seiner Bediensteten – die Mietsache betreten. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Anhaltspunkte für drohende Gefahren oder Schäden unverzüglich mitzuteilen.
4. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Soweit der Mieter diese Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen.

§ 12

Beendigung der Mietvereinbarung, Kündigung, Rückgabe des Mietobjektes

1. Das Mietverhältnis endet nach der in § 2 Abs. 1 festgelegten Mietdauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos mit sofortiger Wirkung schriftlich zu kündigen, wenn
 - a) die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maß verletzt werden, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
 - b) der Mieter den Raum vertragswidrig nutzt, in vertragswidriger Weise untervermietet oder einem Dritten zum sonstigen Gebrauch überlässt,
 - c) wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit der Entrichtung der monatlichen Gesamtmiete (incl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) oder eines nicht unerheblichen Teils hiervon in Verzug ist
 - d) trotz Abmahnung die Miete unpünktlich zahlt,
 - e) gegen den Mieter ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,

- f) der Mieter den Vermieter, dessen Kunden oder andere Mitbenutzer des Gebäudes erheblich belästigt oder den Hausfrieden in erheblichem Umfang stört,
 - g) der Mieter vorsätzlich durch sein Geschäftsverhalten die Interessen des Vermieters verletzt,
 - h) Bei einer Preiserhöhung um mehr als 10 % (Preis für ein Paar Euro-Schilder), wenn über die Preisanpassung keine Einigung mit dem Vermieter erzielt wird,
 - i) gegen die Grundlagen des Wettbewerbs, sowie des Angebotes, insbesondere den verpflichtenden Erklärungen bei Angebotsabgabe während des Gewerbemietvertrages verstößt oder
 - j) der Vermieter bzw. sein Rechtsnachfolger die Kfz-Zulassungsstelle der Geschäftsstelle des Kreises Düren im BO, insbesondere aufgrund gesetzlicher Änderungen schließt, oder verlegt oder eine Neukonzeptionierung der Kfz-Zulassungsstelle notwendig ist.
3. Wird das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 15 a –k beendet oder endet es nach § 7, haftet der Mieter dem Vermieter für den daraus entstehenden Schaden.
4. Im Übrigen gelten für die ordentliche und außerordentliche Kündigung die gesetzlichen Regelungen. Die ordentliche und außerordentliche Kündigung bedürfen der Schriftform.
5. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand, vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.
6. Einrichtungen, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat, hat er zu entfernen, es sei denn, Mieter und Vermieter treffen zu gegebenem Zeitpunkt eine Einzelfallregelung. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann der Vermieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
7. Die dem Mieter ausgehändigten Schlüssel / Karten sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel / Karten, die der Vermieter auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
8. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjektes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.
9. Der Mieter darf frühestens nach Beendigung des Mietverhältnisses und Prüfung bestehender Ansprüche durch den Vermieter aus dem beendeten Mietverhältnis die Rückgabe der Sicherheiten gem. § 7 dieses Vertrages verlangen.

§ 13 Prägemaschine

Die Herstellung der Kennzeichen hat nach dem Heißprägeverfahren – geruchsfrei und sauber- mit geräuscharmer Presse zu erfolgen.

§ 14 Vertragsstrafe

Bei der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 12 Ziff. 2 lit. h) beträgt die Vertragsstrafe das Fünffache der Bruttogesamtmiete.

§ 15
Nichtigkeitsklausel

1. Sollte sich eine Bestimmung dieser Vereinbarung als unwirksam erweisen, so gelten die übrigen weiter. Die nichtige Bestimmung ist durch eine vom Gesetz gebilligte Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen Regelung möglichst nahekommt.
2. Soweit diese Vereinbarung die gegenseitigen Rechte und Pflichten nicht oder nicht ausreichend regelt, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches der Bundesrepublik Deutschland ergänzend.

§ 16
Sonstiges

Den Parteien ist das Kündigungsrecht gem. § 550 BGB wegen Nichteinhaltung der Schriftform bekannt. Nebenabreden oder zusätzliche Vereinbarungen neben diesem Vertrag und seinen Anlagen bestehen zwischen den Parteien nicht. Zukünftige mündliche Abreden sind erst nach verbindlichem Abschluss einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung zu diesem Vertrag wirksam. Keine der Parteien kann sich daher auf eine mündliche Absprache berufen und Ansprüche herleiten.

§ 17
Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Düren.

§ 18
Schlussbestimmungen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

- | | |
|------------------|--|
| Anlage 1: | Grundriss EG |
| Anlage 2: | Betriebskosten VO in der aktuell gültigen Fassung |
| Anlage 3: | Verordnung über Heizkostenabrechnung in der aktuell gültigen Fassung |

sowie die nach § 6 Abs.1 zu erstellenden Protokolle (Übernahme- / Zustandsprotokoll), die mit dem Vertrag nicht fest verbunden sind und erst nach ihrer Erstellung als **Anlage 4** (Übernahmeprotokoll) und **Anlage 5** (Zustandsprotokoll) Vertragsbestandteile werden.

Für den Vermieter

Für den Mieter

Düren, den

Ort, den

Gesellschaft für Infrastrukturvermögen
Kreis Düren mbH (GIS)
(Geschäftsführer Peter Kaptain)

NN
(NN)