

§ 5 Instandhaltung

1. Werden dem Mieter die zusätzlichen Mieträume (z.B. ab 01.01.2027) in renoviertem oder nicht renovierungsbedürftigem Zustand übergeben, ist er während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume durchzuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden.
2. Bei Übergabe unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Räume steht dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Der Vermieter ist hierzu nicht verpflichtet.
3. Der Mieter ist zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Mieträume verpflichtet, soweit die Schäden durch seinen Mietgebrauch entstanden sind oder auf Umständen beruhen, die seiner Risikosphäre zuzurechnen sind. Das Gleiche gilt für die dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Flächen außerhalb der von ihm gemieteten Flächen. Im Übrigen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung dem Vermieter.
4. Das mitvermietete Inventar bleibt Eigentum des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet, dieses Inventar während der Mietzeit pfleglich zu behandeln. Erforderliche Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen von Inventargegenständen erfolgen durch den Vermieter nur dann, wenn diese infolge gewöhnlicher Abnutzung oder Materialermüdung nicht mehr gebrauchstauglich sind und den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache wesentlich beeinträchtigen.
5. Eine Ersatzpflicht des Vermieters besteht nicht, soweit die Unbrauchbarkeit auf schuldhaftem Verhalten oder auf Umständen aus der Risikosphäre des Mieters beruht.
6. Ersatzbeschaffungen durch den Mieter treten an die Stelle der ersetzten Gegenstände und gehen mit Einbringung in die Mieträume ohne Vergütung in das Eigentum des Vermieters über.
7. Ein Anspruch des Mieters auf Rückgabe oder Entschädigung für von ihm ersetzte Inventargegenstände nach Beendigung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen.
8. Die Wartung der Brandschutzeinrichtungen einschl. Feuerlöscher übernimmt der Mieter auf seine Kosten.

9. Der Mieter hat das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung des Mietobjekts sowie für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
10. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache sowie sämtlicher zu den Gebäuden oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen als auch für Verunreinigungen des Grundstücks, die er, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die sich auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
11. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen nicht durch rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
12. Sollten während der Vertragslaufzeit das gemäß Anlage 5 geplante Budget für Instandsetzungs- und -haltungsmaßnahmen für Dach und Fach hinausgehen, vereinbaren hiermit die Parteien die Übernahme der Kosten durch den Mieter.
13. Die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt obliegt ab Übergabe dem Mieter. Hierzu zählt u.a. die Verpflichtung, Gehwege und Verkehrsflächen schnee- und eisfrei zu halten, keine Gefahrstoffe einzulagern sowie Hilfsmittel, Reinigungsmittel etc. in geeigneten Räumen und Behältnissen zu lagern. Der Mieter stellt insoweit den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei, die diese gegen den Vermieter berechtigterweise erheben.