

Gewerblicher Mietvertrag

zwischen
der

KULTRAUM GmbH, (HRB 2XXXX0), Stieglmeyerstr. 8, 30519 Hannover,

Email-Adresse

als Vertraggeberin (kurz **V1**)

und

Karin Musterfrau, Parallelstraße 11, 30000 Objektstadt,

Email-Adresse

als Vertragnehmer(in) (kurz **V2**)

Es handelt sich um ein **Privates / gewerbliches Mietverhältnis**

1. MIETSACHE

V1 überläßt V2 vom **XX.XX.XXXX** an **unbefristet** folgende(n) **Mietra(e)um(e)**

123 / I. OG / Objektstraße / D-30000 Objektstadt

zur alleinigen Nutzung als Übungsraum/Atelier.

2. MIETDAUER

Die Mietdauer wird wie folgt vereinbart:

Unbefristet mit einer Kündigungsfrist von zwei vollen Kalendermonaten

3. MIETE

Die **Kaltmiete** beträgt z.Z.

-- €

(Die Kaltmiete ist jeweils bis zum Ende eines Kalenderjahres festgeschrieben, mind. jedoch für die Dauer von sechs Monaten ab Vertragsbeginn)

Die **Vorauszahlung für betriebliche Nebenkosten** beträgt z.Z.

-- €

Die **Vorauszahlung für Verbrauchskosten** beträgt z.Z.

-- €

Zuschlag für genehmigte Untervermietung lt. Pkt 8 des Mietvertrags

-- €

Dauerrabatt (gültig bis Vertragsende oder Ende Dez 2018)

-- €

Rabatt für Gewerbetreibende lt. Pkt 17 des Mietvertrags

-- €

Rabatt für Dauerauftrag oder Vorauszahlung (gültig ein Jahr)

-- €

Rabatt für Festanmietung lt Pkt 2 des Mietvertrags (gültig ein Jahr)

-- €

Sonderrabatt (gültig ein Jahr)

-- €

Monatlich insgesamt zu entrichtender Betrag

-- €

4. SICHERHEITSLEISTUNG

Spätestens bei Raumübergabe in bar oder per Überweisung im Voraus (s.S.2, Pkt.5) sind zwei volle Warmmonatsmieten zu hinterlegen, die Gesamtsumme beträgt z.Z.: -- €.

Die Sicherheitsleistung wird von V1 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen angelegt und nach Vertragsende im Rahmen der gesetzlichen Fristen zurückgezahlt. Die Aufrechnung der Sicherheitsleistung mit laufenden Zahlungen ist nicht zulässig. V1 kann berechnete Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Sicherheitsleistung aufrechnen.

5. ZAHLWEISE

Der monatlich zu entrichtende Gesamtbetrag ist bei V1 bargeldlos im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eingehend zu entrichten. Die Bankverbindungen lauten:

	<u>Für Miete & andere Zahlungen</u>	<u>Nur für Sicherheitsleistungen (s.4)</u>
Konto – Inh.:	KULTRAUM GmbH	KULTRAUM GmbH
IBAN:	DE36 2505 0180 0XXX XXX	DE50 2505 0180 0 0XXX XXX
BIC/SWIFT:	XXXHDE2HXXX	XXXHDE2HXXX
Bank:	Bankinstitut Hannover	Bankinstitut Hannover
Verwendungszweck*:	12345 W0101	12345 W0101 / Kaution

*Zahlungen ohne korrekte Angabe des Verwendungszwecks führen zu Mahnkosten.

V2 erkennt die Zahlungsbedingungen unter [Online-Link](#) an.

6. KÜNDIGUNG (ordentlich)

Bei unbefristeten Mietverhältnissen beträgt die Kündigungsfrist zwei volle Kalendermonate.

V1 akzeptiert rechtsverbindlich auch die Zustellung der ordentlichen Kündigung per Email. § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) findet keine Anwendung.

7. KÜNDIGUNG (außerordentlich)

V1 kann den Vertrag außerordentlich und/ oder fristlos kündigen, wenn

- sich das Mieterkonto von V2 i.H.v. mehr als einer Monatsmiete im Soll befindet,
- V2 die Mieträume unzulässig unberechtigten Dritten zur Nutzung überlässt,
- V2 oder die mit V2 verbundenen Personen (z.B. Bandmitglieder) grob gegen den Vertrag und/ oder die Hausordnung (s. Pkt.11) verstoßen,
- die Nutzung von V2 nicht der behördlich genehmigten Nutzung entspricht.

V2 kann den Vertrag außerordentlich und/ oder fristlos kündigen, wenn

- die Mietsache durch Gebäudeschäden und/ oder Baumaßnahmen o.ä. für V2 länger als zwei Wochen nicht nutzbar ist und keine Regelung mit V1 vereinbart wurde,
- wenn V1 schuldhaft gegen die Bestimmungen des Vertrags verstößt.

8. UNTERVERMIETUNG

Die weitere Untervermietung ist **nicht zulässig**. In Ausnahmefällen ist die Untervermietung genehmigungs- und kostenpflichtig, ist in jedem Fall im Vorfeld mit V1 abzustimmen und bedarf eines ordentlichen Untermietvertrags (Kopie an V1).

9. TEILVERMIETUNG

Handelt es sich um eine Teilvermietung (S.1 Pkt.1) in einem Raum (z.B. Raumhälfte o.ä.) gelten besondere Bedingungen, diese sind unter [Online-Link](#) einzusehen und gelten verbindlich für alle Parteien in einem Mietraum.

10. KORRESPONDENZ

V2 akzeptiert mit Unterzeichnung dieses Vertrages die gesamte Vertragsabwicklung und Korrespondenz auf elektronischem Weg über die vorgenannten Emailadressen (S.1 oben).

11. HAUSORDNUNG

Die Hausordnung ([Online-Link](#)) ist Bestandteil dieses Vertrages. V2 hat die Hausordnung allen Mitnutzern der Mietsache kenntlich zu machen.

12. ZUSTAND DER MIETSACHE

Bei Raumübergabe fertigt V1 ein Videoprotokoll an und übersendet es V2 elektronisch. Bei Ende des Mietverhältnisses darf die Mietsache gegenüber dem Zustand bei Vertragsbeginn keine Verschlechterungen aufweisen, die nicht üblicher Abnutzung entsprechen.

Jegliche Umbauten oder Änderungen durch V2 sind zuvor von V1 genehmigen zu lassen.

Nach Ablauf von drei Monaten nach Vertragsbeginn übernimmt V2 sämtliche Instandhaltungen und Reparaturen an der Mietsache i.H.v. privat bis zu 150 EUR je Einzelfall und bis zu 300 EUR im Jahr / gewerblich bis zu 300 EUR je Einzelfall und bis zu 1000 EUR im Jahr. Dies gilt auch, wenn die Mängel durch V1 festgestellt werden und/oder die Mängel durch normale Abnutzung entstanden sind. Vor Ablauf von drei Monaten übernimmt V2 nur Kleinreparaturen i.H. der vorgenannten Summen.

V1 hat das Recht, die Mietsache jederzeit zur Prüfung des Zustands zu besichtigen.

Bei Rückgabe der Mietsache erhält V2 auf Wunsch den Schließzylinder (und Schlüssel) von V1.

13. EINMALIGE KOSTEN

Für die Einrichtung des Mietverhältnisses, der Zugangsberechtigung sowie einen fabrikneuen Schließzylinder berechnet V1 bei Vertragsbeginn eine Gebühr i.H.v. 50,- € gegen Rechnungsstellung. Kosten für fabrikneue Nachschlüssel werden im Bedarfsfall ebenfalls in Rechnung gestellt. Der Heizkostenabrechner erhebt bei Beginn und Beendigung des Mietverhältnisses eine Nutzerwechselgebühr, diese beträgt derzeit 16,95 € je Vorfall und wird von V1 an V2 in der jeweils aktuellen Höhe weiter berechnet.

14. VERBRAUCHSKOSTENABRECHNUNG (Strom, Heizung, Wasser)

V2 leistet monatlich Vorauszahlungen auf die Verbrauchskosten. V1 rechnet diese Kosten jährlich nach Zählerstand oder im Umlageverfahren mit V2 ab. V1 darf Finanzierungskosten der Heizungsanlage (z.B. Solarunterstützung) dann über die Verbrauchskosten abrechnen, wenn die Gesamtverbrauchskosten für V2 dadurch geringer werden.

15. BETRIEBLICHE NEBENKOSTEN

V2 leistet monatlich Vorauszahlungen auf die betrieblichen Nebenkosten. V1 rechnet die Nebenkosten jährlich mit V2 ab. (Einsehbar unter [Online-Link](#))

16. VERSICHERUNG(spflicht)

V2 ist verpflichtet, eine Privat-/Betriebshaftpflichtversicherung gegen Mietsachschäden an den Mieträumen und Gebäuden gegenüber V1 nachzuweisen. Die in die Mietsache von V2 verbrachten Sachen sind nicht durch V1 gegen Schäden jeglicher Art versichert.

17. GEWERBLICHE MIETVERHÄLTNISSE *(nicht zutreffend für private Mietverhältnisse)*

V1 ist nach § 4.12 und § 19 (1) UStG nicht umsatzsteuerpflichtig. V2 hat das Gewerbe sowie eine gültige Betriebshaftpflichtversicherung gegenüber V1 nachzuweisen. Die Zulässigkeit des Gewerbebetriebs ist vor Vertragsabschluß von V1 prüfen zu lassen.

18. GERICHTSSTAND ist Hannover

V1 KULTRAUM GmbH /
Hannover, xx.xx.xxxx / Unterschrift V1

V2 Mieter /
Datum / Unterschrift V2