

Untermietvertrag für gewerbliche Räume

zwischen
WAG-JOH NRW / Deutschland, Lübbecker Str. 35 – 39, 32584 Löhne
vertreten durch Thiesmeier Axel, Wattler Gerd Peter und Wachsmuth Ralf
als Vermieter-

und der
Majoris Stiftung
Lübbecker Str. 35 – 39
32584 Löhne
vertreten durch Wachsmuth Ralf
als Mieter-

§ 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an dem Mieter die Gewerbefläche an der Lübbecker Str. 35 –39 in 32584 Löhne, bestehend aus 2 Büroräumen und 1 Toilette. Die Räume haben eine Gesamtfläche von 32,00 m².

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Stiftung.
2. Das Mietobjekt darf auch zu einem anderen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen nicht der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Vermieter hat die eventuell für den Betrieb des Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen oder ähnlichen auf eigene Kosten zu beschaffen. Der Vermieter hat darüber hinaus insbesondere alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu treffen und zu Unterhalten, insbesondere die von den Aufsichtsbehörden aufgegebenen Auflagen etwa hinsichtlich der Feuerlöscher in Menge und Güte auf eigene Kosten einzuhalten.

§ 3 Mietdauer/ Kündigungsfrist

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2012 und läuft bis zum 31.12.2027.
2. Eine Kündigung ist ausgeschlossen.

§ 4 Miete

1. Die monatliche Miete beträgt 1,- Euro, in Worten „ Ein“ Euro Netto

§ 5 Betriebskosten

1. Die Betriebskosten sind in der Miete gem. § 4 enthalten.

§ 6 Zahlung von Miete und Betriebskosten

1. Die Miete und Betriebskosten von 1,00 Euro sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, Porto- und spesenfrei an den Vermieter in bar auszuführen.
2. Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Das Recht auf Mietminderung bleibt unberührt.

§ 7 Zustand der Mietsache

1. Der Mieter übernimmt die Mietsache in den Zustand, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung.

§ 8 Obhutspflicht des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
3. Der Vermieter haftet dem Mieter für Schäden.
4. Der Vermieter hat das Mietobjekt von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume übernimmt der Vermieter
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.
3. Der Vermieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, wie Installationsgegenstände für

Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen.

4. Die Vornahme der Schönheitsreparaturen obliegt dem Vermieter.
5. Der Mieter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich zu sofortiger Mängelbeseitigung.
6. Der dem Mieter zur Verfügung stehende Außenbereich ist vom Vermieter von Unkrautbefall freizuhalten.

§ 10 Zulässiger Mietgebrauch

1. Der Mieter darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.
2. Der Mieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, daß keine Überlastungen eintreten. Bauseitige Mängel sind hiervon ausgenommen. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf Kosten des Vermieters ohne Zustimmung des Vermieters decken.

§ 11 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung)

1. Der Mieter darf die Mieträume ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters untervermieten

§ 12 Werbemaßnahmen

1. Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), dürfen an den Außenflächen des Hauses ohne Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Durch die Erteilung der Einwilligung bleibt die Verpflichtung des Vermieters, gegebenenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen, unberührt.
2. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Erhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Vermieter.

§ 13 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen

1. Der Mieter darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen ohne Einwilligung des Vermieters vornehmen.
Der Vermieter für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.

2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, nur mit Zustimmung des Mieters vornehmen.
3. Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen nur mit Zustimmung des Mieters vorgenommen werden.
4. Der Vermieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§ 14 Verkehrssicherungspflicht

Der Vermieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Mieter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Das umfaßt auch die Streupflicht. Das gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mangel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung der Vermieter unterlassen hat, obgleich ihm der Schaden trotz schriftlicher Anzeige bekannt wurde.

§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten.
2. Will der Vermieter das Anwesen verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten an Wochentagen zu den üblichen Geschäftszeiten nur mit Zustimmung des Mieters betreten.

§ 16 Beendigung der Mietzeit

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und in den Zustand des Übergabeprotokolls zurückzugeben.
2. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, ist er nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herzustellen. Der Mieter kann jedoch verlangen, dass der Vermieter die Veränderungen und Aufwendungen des Mieters in Höhe des Zeitwertes leistet.

§ 17 Außerordentliche Kündigung

1. Eine Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vor Vertragsende ist völlig ausgeschlossen.

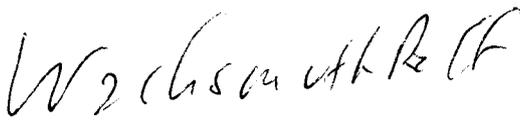
§ 18 Änderung der Rechtsform/ Veräußerung des Betriebes

1. Bei Veräußerung des Betriebes des Mieters im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Überganges des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht.

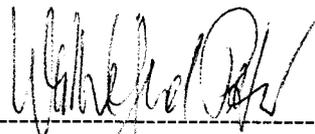
§ 19 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit keine Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken.
3. Es gilt deutsches Recht vor einem deutschen staatlichen Gericht.
Der gesetzliche Richter darf nicht entzogen werden. (vgl Art. 101 GG iV § 16 GVG/ analog).
Dieser Passus wurde auf Wunsch des Mieters zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht

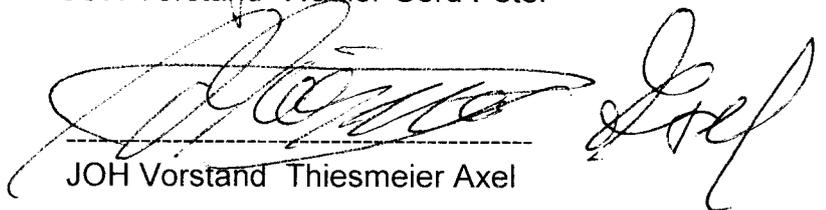
Löhne den 6.01.2012



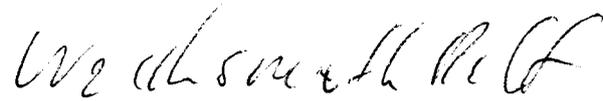
Wachsmuth Ralf



JOH Vorstand Wätler Gerd Peter



JOH Vorstand Thiesmeier Axel



JOH Vorstand Wachsmuth Ralf