

# **MIETVERTRAG**

## **für gewerbliche Räume**

zwischen

Landkreis Landsberg am Lech, von-Kühlmann-Straße 15, 86899 Landsberg am Lech,  
vertreten durch Herrn Landrat Thomas Eichinger  
- nachstehend als Vermieter bezeichnet-

und

- nachstehend als Mieter bezeichnet -

## **§ 1 Mietgegenstand**

- 1.1. Vermietet wird im Landratsamt Landsberg am Lech (Hauptgebäude), von-Kühlmann-Straße 15, 86899 Landsberg am Lech, im Erdgeschoss der Raum 017 in der Größe von ca. 22 qm zur Nutzung als Präge- und Verkaufsstelle für Kfz-Kennzeichen. Der Raum liegt im Bereich der Kfz-Zulassungsstelle.
- 1.2. Die Toiletten im Gebäude dürfen vom Mieter des Raumes benutzt werden.
- 1.3. Der Mieter ist berechtigt, für sein Personal einen der zur Verfügung stehenden Parkplätze für Bedienstete des Landkreises Landsberg am Lech (Parkdeck oder Tiefgarage) zu benutzen.
- 1.4. Dem Mieter werden bei Mietbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt:
  - 3 Keys für die Nebeneingangstüre an der rückwärtigen Front des Gebäudes
  - 3 Schlüssel für die Prägestellentüre

Weitere Schlüssel dürfen durch den Mieter nicht angefertigt werden. Bei Bedarf stellt diese der Vermieter gegen Kostenersatz zur Verfügung.

- 1.5. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume bezüglich des vorgesehenen Nutzungszweckes den technischen Anforderungen sowie behördlichen Vorschriften entsprechen bzw. die hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Behördliche Auflagen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.

## **§ 2 Mietzweck**

Der Mieter verpflichtet sich, im genannten Raum eine Schilderprägestelle einzurichten und zu betreiben, sowie während der gesamten Öffnungszeiten der Kfz-Zulassungsstelle zu öffnen.

### **§ 3**

#### **Betriebspflichtregelung, Vertragsstrafe**

- 3.1. Beim Betreiben dieser Einrichtung hat sich der Mieter mindestens an den gesetzlichen Vorgaben für einen solchen Betrieb in einer Zulassungsstelle, die hier in Form eines Großraumbüros vorliegt zu halten. Es sind insbesondere die immissions- und lärmschutzrechtlichen Vorschriften sowie die sonstigen Schutzbestimmungen für die Ausführung eines solchen Betriebes in Zusammenwirken mit den Beschäftigten des Mieters und Vermieters einzuhalten.
- 3.2. Um die Aufrechterhaltung des Betriebes zu gewährleisten, stellt der Mieter sicher, dass im Verhinderungsfalle (insbesondere Krankheit oder Urlaub) eine geeignete Vertretung zur Verfügung steht.
- 3.3. Das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

### **§ 4**

#### **Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am 12.01.2020 und läuft für die Dauer von 4 Jahren. Es endet somit mit Ablauf des 11.01.2024, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Es ist beabsichtigt, nach dieser Zeit das Mietobjekt wieder für weitere 4 Jahre zur Anmietung auszuschreiben. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, sich erneut an der Ausschreibung zu beteiligen.

### **§ 5**

#### **Mietzins**

- 5.1. Die Miete beträgt monatlich xxxxxx Euro. Für den Monat Januar 2020 wird eine Miete von xxxxxx Euro und für den Monat Januar 2024 eine Miete in Höhe von xxxxxx Euro vereinbart.
- 5.2. Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5, oder 6 BGB durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 von Hundert der für die Gewerberäume aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Übrigen findet § 559 BGB entsprechende Anwendung.

### **§ 6**

#### **Nebenkostenvorauszahlung, Nebenkostenpauschale**

- 6.1. Neben der Miete ist eine Nebenkostenpauschale zu entrichten. Diese monatliche Nebenkostenpauschale beträgt 180,00 €. Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet; eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten erfolgt damit nicht.
- 6.2. Mit der Nebenkostenpauschale sind neben Betriebskosten gemäß § 2 der Bestimmungen der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung auch die Miete für den Stellplatz für den/die Beschäftigten der Schilderprägestelle und Telefongebühren abgedeckt. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für Versicherungen nach § 17 Ziffer 17.2. dieses Vertrages.

## **§ 7**

### **Zahlung von Mietzins und Nebenkosten**

- 7.1. Die Miete sowie die Nebenkostenpauschale sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, kostenfrei an den Landkreis Landsberg am Lech, IBAN : DE39 7005 2060 0000 0004 22 bei der Sparkasse Landsberg-Dießen zu überweisen. Der Mietzins für den Monat Januar 2020 ist sofort nach Abschluss dieses Mietvertrages zur Zahlung fällig.
- 7.2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 15,00 € pauschalierte Mahnkosten, unbeschadet weiterer Verzugszinsen, zu berechnen.

## **§ 8**

### **Pfandrecht**

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume von ihm eingebrachten Gegenstände sein freies Eigentum und nicht ge- oder verpfändet sind.

## **§ 9**

### **Mietsicherheit**

- 9.1. Der Mieter verpflichtet sich zu einer Sicherheitsleistung (Kautionsleistung); auf Wunsch des Mieters in Form einer Bürgschaft bei einer deutschen Großbank oder Sparkasse. Der Mieter hat diese Verpflichtung erfüllt, sobald er dem Vermieter spätestens bei Übergabe der Mietsache die schriftliche Bürgschaftserklärung des Bürgen in Urschrift (Originalurkunde) aushändigt, wobei der Bürge gegenüber dem Vermieter sich wie folgt verpflichtet haben muss:
  - 9.1.1. Selbstschuldnerische Haftung für sämtliche Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter für alle Ansprüche aus diesem Mietverhältnis zum Höchstbetrag von xxxx Euro.
  - 9.1.2. Die Bürgschaft muss den Zusatz „auf erstes Anfordern“ enthalten und die Möglichkeit ausschließen, dass der Bürge seine Verpflichtung im Wege der Hinterlegung erfüllt. Der Bürge verzichtet auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit, sowie auf die Einrede der Vollstreckungs- und Verwertungspflicht und die Einrede der Vorausklage gemäß §§ 770, 771, 772, 773 BGB. Eine Aufrechnung oder Anfechtung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen ist von diesem Verzicht ausdrücklich ausgenommen.
- 9.2. Die Bürgschaftserklärung in Form der Originalurkunde ist nach Rückgabe des Mietobjekts in vertragsgemäßem Zustand oder/und Bezahlung der eventuellen Ansprüche des Vermieters innerhalb angemessener Frist an den Bürgen zurück zu geben.
- 9.3. Der Vermieter ist hierbei verpflichtet, die Bürgschaft nach spätestens sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben, soweit festgestellt ist, dass ihm eine Forderung gegen den Mieter im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zusteht. Steht eine Forderung noch nicht fest, bzw. befindet sich das Mietobjekt in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist der Vermieter berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden angemessenen Betrag von der Kautionsleistung bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten, mindestens jedoch ein Drittel der Bürgschaftssumme. Der Vermieter genügt hierbei dem Anspruch des Bürgen auf Rückgabe der Bürgschaftserklärung, wenn er schriftlich gegenüber dem Bürgen den Verzicht auf Inanspruchnahme wegen eines entsprechenden Teilbetrages erklärt.

## **§ 10 Konkurrenzschutz**

Ein Konkurrenzschutz für den Mieter wird nicht gewährt. Derzeit befindet sich in dem Mietobjekt (Landratsamt Landsberg am Lech) keine weitere Schilderprägestelle und es wird künftig auch keine andere, zweite Schilderprägestelle im Mietobjekt eingerichtet.

## **§ 11 Werbemaßnahmen**

Werbemaßnahmen in den Mieträumen, im Landratsamtsgebäude und auf dem Gelände des Landratsamtes sind dem Mieter nicht gestattet. Es ist dem Mieter bekannt, dass zur Sicherung eines funktionierenden Wettbewerbes und um den Vorgaben der Rechtsprechung zum Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu entsprechen, im Wartebereich der Kfz-Zulassungsstelle in unmittelbarer Nähe zum vermieteten Raum Hinweisschilder angebracht sind, die auf das Angebot mit Preisangaben des Schilderprägebetriebes in der Nachbarschaft des Landratsamtes hinweisen. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass über Größe, Form und Inhalt dieser Hinweistafeln der Landkreis entscheidet.

## **§ 12 Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen**

- 12.1. Der Vermieter übergibt dem Mieter die Mietsache in einem renovierten Zustand. Die Parteien bestätigen die Renovierung im Übergabeprotokoll.
- 12.2. Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten in Absprache mit dem Vermieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Anstrich der Wände und Decke und die Reinigung der Bodenbeläge gemäß § 28 Abs. 4 Satz 4 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II.BV) in der jeweils geltenden Fassung.
  - 12.2.1. Die Schönheitsreparaturen sind in regelmäßigen Abständen (nach Bedarf) durchzuführen, spätestens jedoch bei Beendigung des Mietverhältnisses. Eine Endrenovierungspflicht besteht ausdrücklich nicht.
  - 12.2.2. Über die gesetzliche Regelung hinaus sind kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, bis zu einem Betrag von 250,00 € jährlich auf Kosten des Mieters, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind, auszuführen. Die Instandhaltungen umfassen das Beheben kleinerer Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität und Verschlussvorrichtungen für Türen, Fenster, sowie Verglasung und vergleichbare Kleinreparaturen.
- 12.3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

## **§ 13 Haftung des Mieters**

- 13.1. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für den gemieteten Verkaufsraum.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Schutzpflichten entstehen, besonders, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen (z.B. Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen) unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt oder die Mieträume infolge unzureichender Sicherung durch unbefugte Dritte beschädigt werden.

- 13.2. Der Mieter haftet hierbei auch für Verschulden von Arbeitern, Angestellten, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Wissen in den Mieträumen aufhalten oder sie aufsuchen.
- 13.3. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Der Mieter hat von ihm zu vertretende Schäden sofort zu beseitigen. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter sofort anzuzeigen.

## **§ 14**

### **Übergabe und Zustand des Mietobjekts**

- 14.1. Die Mietsache wird in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.
- 14.2. Der Vermieter erstellt bei Übergabe der Mietsache ein Übergabeprotokoll. Der Mieter bestätigt mit Unterzeichnung des Protokolls die rügelose Entgegennahme der Mietsache. Der Mieter hat in einem gerichtlichen Verfahren die Unrichtigkeit der Erklärung zu beweisen, § 363 BGB.

## **§ 15**

### **Benutzung der Mietsache**

Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu den in § 1 genannten Zwecken benutzen. Will er die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken benutzen, so bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## **§ 16**

### **Minderung und Zurückbehaltungsrecht**

Der Mieter kann nur dann die laufende Miete mindern oder mit Forderungen gegen die Miete aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Mietminderung oder die Forderung unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt wird. Das Recht des Mieters, eine Mietminderung oder seine anderweitigen Forderungen gegen den Vermieter als eigene Rechte in einem gesonderten Rechtsstreit geltend zu machen, bleibt unberührt.

Der Mieter kann die Miete wegen eines Mangels nur dann mindern, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt hat.

## **§ 17**

### **Versicherungspflicht**

- 17.1. Der Vermieter unterhält für den Mietgegenstand eine ausreichende Versicherung gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie eine Grundstücks- und Gebäudehaft-

pflichtversicherung. Die Kosten dieser Versicherung trägt der Mieter im Rahmen der Nebenkosten.

- 17.2. Der Mieter hat dem Vermieter vor Beginn der Verkaufstätigkeit eine Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Diese ist während der Mietdauer aufrechtzuerhalten.
- 17.3. Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Sachen liegt in dessen Verantwortungsreich. Vom Vermieter wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

## **§ 18**

### **Überlassung der Mietsache an Dritte - Untervermietung -**

Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mietsache, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

Bei unbefugter Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung ist der Mieter verpflichtet, diese umgehend zu beenden. Solange die unbefugte Untervermietung andauert, ist er darüber hinaus verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen einem von ihm durch die Untervermietung erzielten höheren Mietzins und dem mit dem Vermieter vereinbarten Mietzins zusätzlich an den Vermieter auszusahlen.

## **§ 19**

### **Kündigung**

- 19.1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung richtet sich nach § 2 dieses Vertrages.
- 19.2. Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen trotz Abmahnung des Vermieters verletzt, insbesondere
  - 19.2.1. bei Übergabe der Mietsache eine nach § 9 Ziffer 9.1. ff. dieses Vertrages obligatorische Mietkaution nicht bezahlt
  - 19.2.2. das Mietverhältnis in vertragswidrige Weise untervermietet bzw. einem Dritten überlässt,
  - 19.2.3. den Vermieter oder andere Mitbenutzer erheblich belästigt,
  - 19.2.4. den Hausfrieden in erheblichem Umfang stört oder
  - 19.2.5. sich in Zahlungsverzug befindet. Ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigter Zahlungsverzug liegt vor, wenn der Mieter sich mit mehr als einer Mietzinsrate einschließlich Nebenkosten im Rückstand befindet.
- 19.3. Im Übrigen gelten für die außerordentliche Kündigung die gesetzlichen Kündigungsgründe. Die außerordentliche Kündigung bedarf ebenfalls der Schriftform.
- 19.4. Wird das Mietverhältnis von dem Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter durch das die Kündigung begründete vertragswidrige Verhalten entstanden ist. Insbesondere ist dem Vermieter der bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit durch leerstehende Räume bzw. Mindermieteinnahmen entstandene Mietausfall zu ersetzen. Diese Schadenersatzpflicht entfällt jedoch, wenn der Mieter nachweist, dass sich der Vermieter nicht ausreichend um einen neuen Mieter bemüht hat und endet in jedem Fall mit dem Ablauf eines Jahres nach Rückgabe der Mietsache.

19.5. Der Vermieter und Mieter ist darüber hinaus zur Kündigung des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Fristen berechtigt, wenn er den Zulassungsdienst aufgrund eigener organisatorischer Planungen oder gesetzlicher Vorschriften einstellt bzw. an einem anderen Ort weiterbetreibt.

Der Vermieter ist weiter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn er aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung verpflichtet wird, über die Vermietung der hier gegenständlichen Mietsache neu zu entscheiden.

19.6. Das Kündigungsrecht gemäß § 555e BGB bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) ist ausgeschlossen.

## **§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses**

Die Mietsache ist bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und vollständig renoviert zurückzugeben.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder her zu stellen, auch wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen zugestimmt hatte, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

## **§ 21 Datenschutzerklärung und Schweigepflicht**

Der Mieter (und seine Beschäftigten) verpflichten sich, über alle personenbezogenen und/oder schutzwürdigen Daten, von denen er durch seine Betätigung als Schilderpräger im Landratsamt Landsberg am Lech Kenntnis erhält, Stillschweigen zu bewahren. Keinesfalls dürfen derartige Daten an Dritte weitergegeben werden.

Ein vorsätzlicher Verstoß des Mieters oder seiner Beschäftigten gegen diese Regelung berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 13 dieses Mietvertrages, ohne dass es einer vorherigen Abmahnung bedarf.

## **§ 22 Betreten des Raumes durch den Vermieter**

Der Vermieter kann den Mietraum betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, weitere Personen hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

## **§ 23 Nichtigkeitsregelung**

Sollte eine Regelung dieses Vertrages oder Teile einer Regelung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, so führt dies nicht zur Gesamtnichtigkeit dieses Vertrages.

An die Stelle des unwirksamen oder nichtigen Teils treten die gesetzlichen Regelungen. Enthält das Gesetz keine Regelung, verpflichten sich die Parteien an einer Vereinbarung mitzuwirken, welche die entsprechende Regelung durch eine dieser Regelung inhaltlich möglichst nahe kommende Regelung ersetzt und welche in wirtschaftlicher Hinsicht dem ursprünglichen Parteiwillen soweit wie möglich entspricht.

## **§ 24 Sonstige Vereinbarungen**

Zur Herstellung der Kennzeichen dürfen nur Präegeräte nach dem Stand der neuesten Technik (geruchs-, und geräuscharm bzw. frei) eingesetzt werden.

Die Preise für die Kennzeichen müssen den Angaben des Mieters in seinem schriftlichen Angebot vom xxxxx entsprechen und dürfen nur im Rahmen der regionalen Entwicklung und der allgemeinen Preisentwicklung prozentual angepasst werden. Bei der Berücksichtigung der regionalen Entwicklung der Preise für Kennzeichen wird auf die um den Landkreis Landsberg am Lech liegenden Landkreise Augsburg, Ostallgäu, Weilheim-Schongau, Starnberg, Fürstenfeldbruck und Aichach-Friedberg Bezug genommen.

Um dem Vermieter für spätere Berechnungen und Bekanntgaben Anhaltspunkte zu liefern, erklärt sich der Mieter bereit, dem Vermieter jeweils zum Ablauf eines Jahres, spätestens jedoch nach bis zu 4 Monaten nach Ablauf eines Jahres, die jeweiligen Bruttoumsatzzahlen die durch den Betrieb erwirtschaftet wurden bekannt zu geben.

## **§ 25 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten wird Landsberg am Lech vereinbart.

## **§ 26 Schlussbestimmungen**

- 26.1. Geschäftsbedingungen des Mieters finden auf das Vertragsverhältnis keine Anwendung. Weitere Vereinbarungen sind nicht getroffen. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 26.2. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen mit Hinweis auf die besonderen Rechtsfolgen der §§ 550, 126, 578 BGB der Schriftform. Soweit dieser Vertrag für Erklärungen oder Vereinbarungen die schriftliche Form vorsieht, ist eine telekommunikative Übermittlung ausgeschlossen.
- 26.3. Die diesen Mietvertrag zuerst unterzeichnende Partei hält sich an ihr Angebot einen Monat lang gebunden. Die Parteien verzichten wechselseitig auf den Zugang der Annahme gemäß § 151 Satz 1 BGB. Die zweitunterzeichnende Partei ist verpflichtet, der anderen Partei ein gegengezeichnetes Original des Mietvertrages zu übersenden.

Anlagen:

Landsberg am Lech, den 01.12.2019

Landsberg am Lech, den 01.12.2019

.....  
Landkreis Landsberg am Lech  
Thomas Eichinger

.....  
.....  
.....  
Mieter, vertreten durch