

# *„Arbeiten im Park“*

*Bürohaus  
Paesmühlenweg 8  
47638 Straelen*



Vermietung:

Stadt Straelen-Gebäudemanagement-, Rathausstr. 1, 47638 Straelen, Tel.: 02834/702-329,  
[michael\\_dams@straelen.de](mailto:michael_dams@straelen.de), [Petra\\_clemens@straelen.de](mailto:Petra_clemens@straelen.de)

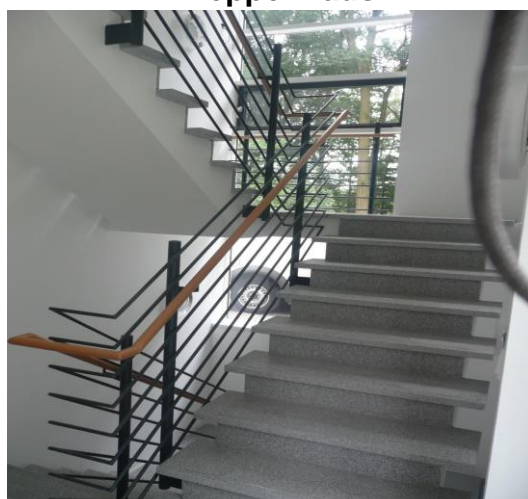
**Gemeinschaftsküche**



**Flur**



**Treppenhaus**



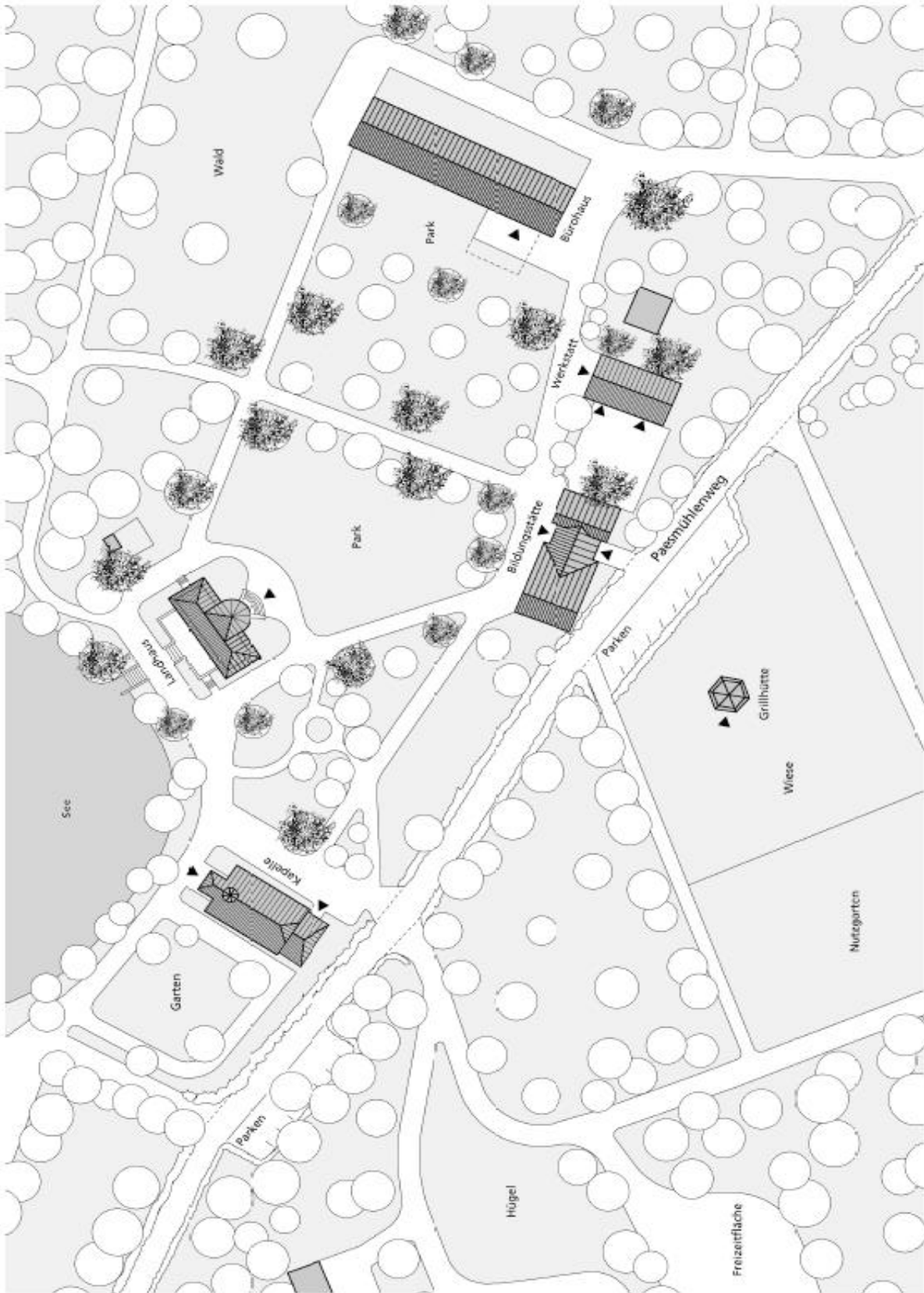
## Büroraum 1.1.4



## Büroraum 1.1.5



# Übersichtsplan Areal Paesmühle

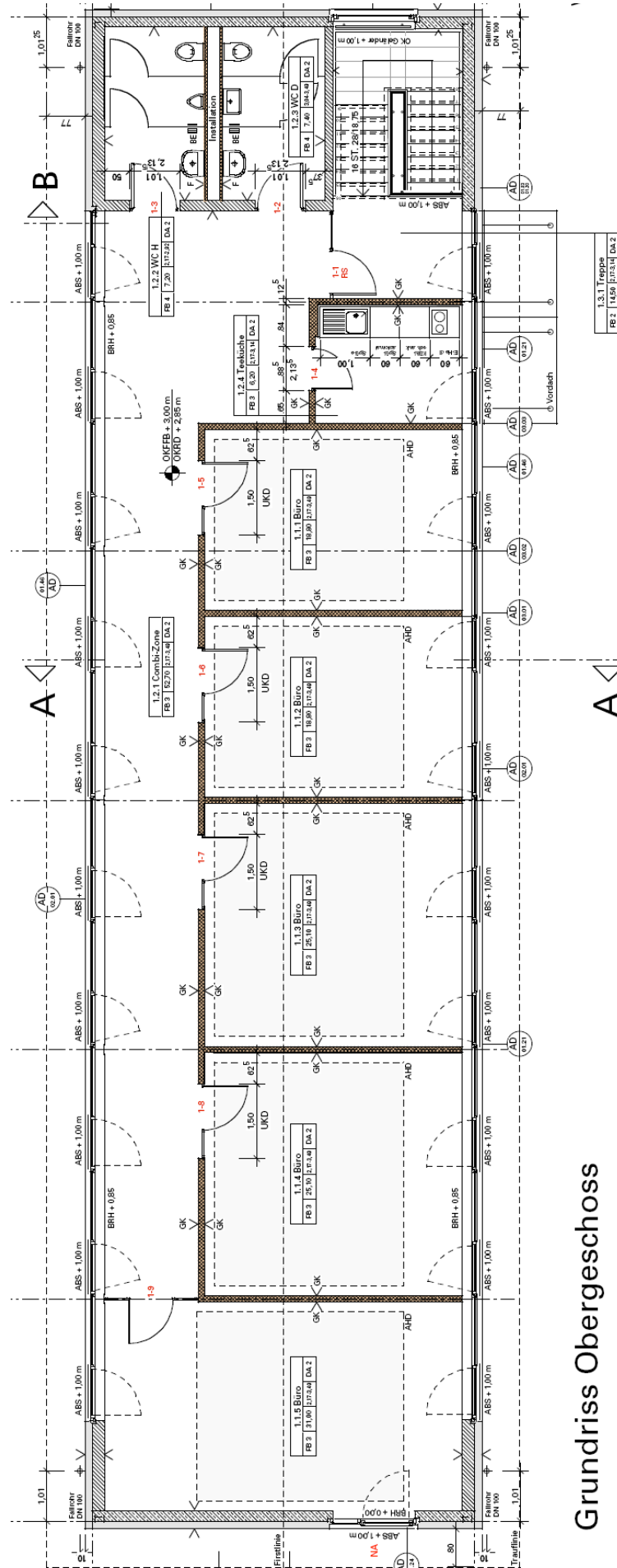


**Bürohaus Paesmühle**

Lageplan M 1:500

© Michael van Ooyen Architekt BDA - September 2006

# Grundriss OG



Grundriss Obergeschoss

**Flächen Bürohaus Paesmühlenweg 8, 47638 Straelen**

**1. Obergeschoss**

---

**Büro Nr. 1.1.4**

Fläche: 25,10 m<sup>2</sup>  
Nettomiete: 349,54 €  
Nebenkosten: ca. 30,00 € - 50,00 €

---

**Büro Nr. 1.1.5**

Fläche: 31,00 m<sup>2</sup>  
Nettomiete: 431,70 €  
Nebenkosten: ca. 30,00 € - 50,00 €

# ***Mustermietvertrag***

## **Mietvertrag**

zwischen

der Stadt Straelen,

Rathausstr. 1, 47638 Straelen,

vertreten durch den Bürgermeister

-Vermieterin-

und

der Firma \_\_\_\_\_

vertreten durch

-Mieterin-

## **Präambel**

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Areals „Paesmühle“, Paesmühlenweg 8 in 47638 Straelen.

Die Mieterin plant auf dem genannten Anwesen von der Vermieterin Räume und Flächen zur Errichtung von Büroarbeitsplätzen anzumieten. Auf dem Areal befinden sich weiterhin neben einem denkmalgeschützten Gebäude A, welches an einen Teich grenzt, ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude B, eine Werkstatt und eine Kapelle. Das gesamte Areal wird als Naherholungsgebiet genutzt und ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich. In der Kapelle finden regelmäßig standesamtliche Trauungen statt. Darüber hinaus wird die Kapelle gelegentlich anderweitig genutzt (Veranstaltungen der Volkshochschule etc.).

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden Mietvertrag:



## **§ 1 Mietobjekt**

- 1) Die Vermieterin vermietet an die Mieterin zum Betrieb ihres Unternehmens auf dem Areal Paesmühle in Straelen Räume und Flächen im Bürohaus (Paesmühlenweg 8) mit Außenflächen und Stellplätzen.
- 2) Das Gebäude und die sonstigen zum Objekt gehörenden Flächen sind im Plan des Anwesens schraffiert dargestellt (Anlage1). Weiterhin sind die vermieteten Gebäudeflächen in den Grundrissplänen gekennzeichnet (Anlagen 2 a-c) und in Flächenaufteilungen aufgelistet (Anlage 2 d), wobei die Mietflächen auf **00,00 m<sup>2</sup>** und die Gemeinschaftsflächen auf **88,00 m<sup>2</sup>** festgesetzt werden.  
Diese Pläne sind als Anlagen diesem Vertrag beigelegt und gelten als Bestandteile des Vertrages.
- 3) Aufgrund der Belegungssituation und Anforderungen an zusätzlichen Räumen einzelner Mietparteien ist die Mieterin mit einem evtl. Umzug innerhalb des Bürogebäudes einverstanden. Ein Umzug ist rechtzeitig abzustimmen. Die Mietflächen werden entsprechend angepasst.  
Über evtl. entstehende Umzugskosten ist eine Regelung zu treffen.

## **§ 2 Mietzweck**

- 1) Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Kellerräume sind als Archiv- und Lagerflächen nutzbar, sofern vermietet.
- 2) Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.
- 3) Die Mieterin hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen o.ä. auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb entzogen, kann die Mieterin hieraus gegenüber der Vermieterin keinerlei Rechte herleiten.

## **§ 3 Mietdauer**

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am **00.00.0000** und endet am **00.00.0000**.
- 2) Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern er nicht drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

## **§ 4 Mietzins**

- 1) Der monatliche Mietzins beträgt für die voll anrechenbare Grundfläche 8.00 EUR/m<sup>2</sup> und 4,00 EUR/m<sup>2</sup> für die anteilig anrechenbaren Grundflächen gemäß der in den Anlagen 2 a-d aufgeführten Flächenaufteilung. Als anteilig anrechenbare Grundflächen gelten die Räume im Kellergeschoss.

- 2) Unter Berücksichtigung der in den Anlagen 2 a-d aufgeführten Flächengrößen ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von **000,00 €**.  
Der vorgenannte Mietzins gilt vorbehaltlich einer Berechnung aufgrund der Angaben eines Kontrollaufmasses, welches bei Übergabe der Mietsache vor Ort von den Parteien nach den einschlägigen Vorschriften vorgenommen wird.
- 3) **Daneben** trägt die Mieterin die folgenden Betriebs- und Nebenkosten anteilig:
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
  - die Kosten der Wasserversorgung
  - die Kosten der Entwässerung
  - die Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser
  - die Kosten der Straßenreinigung/Winterdienst
  - die Kosten der Müllabfuhr
  - die Kosten der Beleuchtung
  - die Kosten der Schornsteinreinigung
  - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjektes.
  - die Kosten der Pflege der Außenanlage
  - die Kosten der Stromversorgung
  - die Kosten der Unterhaltsreinigung und Glasreinigung
- Sowie zukünftig anfallende Betriebskosten.

Die vorgenannten Kosten werden von der Mieterin innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung direkt entrichtet.

- 4) Soweit keine direkte Zahlung der Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieterin sondern eine Umlegung der Kosten erfolgt, bestimmt sich der Umlagemaßstab wie folgt:  
Heizkosten werden zu 100% nach dem erfassten Wärmeverbrauch über Heizkostenverteiler verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden nach dem gemessenen Frischwasserverbrauch mit allen übrigen Kosten entsprechend der vermieteten Fläche verteilt, soweit sie nicht nach der tatsächlichen Inanspruchnahme aufgeteilt werden können.

## **§ 5 Zahlung der Miete**

- 1) Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, porto- und spesenfrei an die Vermieterin auf deren Konto IBAN: DE8032450000000112888 bei der Sparkasse Rhein-Maas zu zahlen.
- Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.
- 2) Die Mieterin kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

## **§ 6 Anpassung des Mietzinses**

Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischem Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherindex für Deutschland auf der Basis 2005 = 100 gegenüber dem für den Monat des Vertragsbeginns veröffentlichten Index um mehr als 10 Prozent, so kann jede Partei eine Neufestsetzung des Mietzinses verlangen. Der neue Mietzins gilt ab dem 01. des der Anpassungsvereinbarung folgenden Monats.

## **§ 7 Zustand der Mietsache**

Die Vertragsparteien werden beim Einzug der Mieterin ein gesondertes Übergabeprotokoll über den Zustand der Mietsache anfertigen. Weiterhin werden die Angaben des von den Parteien bei der Übergabe vorzunehmenden Kontrollaufmasses Bestandteil des Übergabeprotokolls. Für Schäden oder Mängel, die in diesem Protokoll nicht aufgenommen sind, haftet die Vermieterin nicht.

## **§ 8 Rechte bei Verzögerung des Übergabetermins**

Verzögert sich der für den **00.00.0000** vereinbarte Übergabetermin aus Gründen, die die Vermieterin zu vertreten hat, um mindestens einen Tag, so besteht die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses erst ab dem Folgemonat. Ein Anspruch auf Ersatz eines Verzugsschadens besteht nur, wenn der Verzugseintritt von der Vermieterin infolge Vorsatz und grober Fahrlässigkeit zu vertreten ist. Weitere Ansprüche sind ausgeschlossen.

## **§ 9 Obhutspflicht der Mieterin**

- 1) Die Mieterin verpflichtet sich, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Mieterin.
- 3) Die Mieterin haftet der Vermieterin für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.
- 4) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache angrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.

- 5) Die Mieterin hat die Schäden, für die sie eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 6) Die Mieterin hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

### **§ 10 Instandhaltung der Mietsache/kleine Instandhaltungen**

Die Mieterin trägt ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüsse von Fenstern und Türen, Rolläden, Jalousien und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 75,- EUR pro Einzelfall und bis zu 5 % des Nettajahresmietzinses.

### **§ 11 Zulässiger Mietgebrauch**

- 1) Die Mieterin darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.
- 2) Die Mieterin darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überbelastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf die Mieterin durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin decken.

### **§ 12 Untervermietung**

Die Mieterin ist zur Untervermietung des Mietobjektes an verbundene Unternehmen berechtigt. Soweit die Mieterin von diesem Recht Gebrauch macht, ist die Vermieterin vorab zu informieren.

### **§ 13 Werbliche Anlagen**

- 1) Die Mieterin ist berechtigt, Werbeanlagen in ortsüblichem Umfang anzubringen. Die Mieterin hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.
- 2) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.
- 3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist die Mieterin zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

## **§ 14**

### **Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin**

Die Mieterin hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Die Mieterin hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie sie nur unwesentlich beeinträchtigen.

## **§ 15**

### **Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch die Mieterin**

- 1) Bauliche Änderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Einwilligung, so ist die Mieterin für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

## **§ 16**

### **Verkehrssicherungspflicht**

Die Mieterin haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Die Parteien sind sich in diesem Zusammenhang darüber einig, dass das gesamte Areal Paesmühle für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist und von dieser genutzt wird. Die vorgenannte Haftungsregelung gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung die Vermieterin unterlassen hat, obgleich ihr der Schaden bekannt war.

## **§ 17**

### **Betreten des Mietobjektes durch die Vermieterin**

Der Vermieterin oder ihrem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Anwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

## **§ 18**

### **Kündigung**

- 1) Der Vertrag kann nur gekündigt werden, wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist.
- 2) Die Vermieterin ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sich die Mieterin mit der Zahlung des Mietzinses

- a. für zwei aufeinanderfolgende Termine oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug befindet oder
  - b. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
  - c. Darüber hinaus ist die Vermieterin zur fristlosen Kündigung auch dann berechtigt, wenn die Mieterin das Mietobjekt nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zu anderen als in diesem Mietvertrag vereinbarten Zwecken- insbesondere Wohnzwecken- benutzt.
- 3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
  - 4) Eine stillschweigende Verlängerung des Vertrages im Sinne von § 545 BGB ist ausgeschlossen.

### **§ 19**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1) Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache am Ende des Mietverhältnisses wie bei Übergabe durch die Vermieterin erhalten zu verlassen und renoviert zu übergeben. Die vorzunehmenden Renovierungsarbeiten hat die Mieterin vorab mit der Vermieterin abzustimmen.
- 2) Die Mieterin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte- zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entsteht.

### **§ 20**

#### **Änderung der Rechtsform**

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens der Mieterin, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 21**

#### **Besondere Vereinbarungen**

Die Mieterin verpflichtet sich, keine Einzäunung des Mietobjektes vorzunehmen oder sonstige zur Behinderung des Zuganges vorgesehene Anlagen zu errichten. Die Vertragsparteien sind sich insoweit darüber einig, dass das gesamte Areal Paesmühle der Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet dient und damit die freie Zugänglichkeit sicherzustellen ist.

### **§ 22**

#### **Sonstige Vereinbarungen**

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

**§ 23**  
**Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Vereinbarung eine der wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahekommenden Regelung herbeizuführen.

47638 Straelen,

**00000 Musterstadt,**

\_\_\_\_\_  
Vermieterin

\_\_\_\_\_  
Mieterin

Anlagen:

- 1) Lageplan (Anlage 1)
- 2) Grundrisspläne, Flächenberechnung (Anlagen 2a-d)