

Beispiel 7 c) Änderungen

Geschäftsraummietvertrag

zwischen

der GbR, bestehend aus ..., vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer ...

- nachfolgend auch „**Vermieter**“ oder „GbR“ genannt -

und

die B-GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer ...

- nachfolgend auch „**Mieter**“ genannt –

– Vermieter und Mieter zusammen nachfolgend auch „**Parteien**“ genannt –

wird folgender Mietvertrag über ~~gewerbliche Räume zur [Nutzung]~~ Mietflächen und PKW-Stellplätze in einem noch zu errichtenden Gebäuden mit Tiefgarage und in einem ebenfalls noch zu errichtendem Parkhaus geschlossen:

Vorbemerkung

Die GbR beabsichtigt, auf dem Grundbesitz mit der postalischen Anschrift (FlSt.Nr. xx der Gemarkung ...) ein Bürogebäude mit Werkstatt- und Kantinenbereich sowie einer Tiefgarage zu errichten. Das Gebäude soll ab Bezugsfertigstellung anteilig an den Mieter vermietet werden. Eine Teilfläche des Grundbesitzes, auf dem das Gebäude errichtet werden soll (FlSt.Nr. xx), steht bei Abschluss dieses Mietvertrags noch im Eigentum der X-GmbH; eine weitere Teilfläche (FlSt.Nr. xx) steht noch im Eigentum von Frau ... persönlich. Diese Teilflächen werden vor Beginn des Mietverhältnisses an die GbR übereignet. Ferner ist beabsichtigt, auf dem Grundstück FlSt.Nr. xx der Gemarkung ..., ein Parkhaus zu errichten. Dieses Grundstück (xx) steht im Eigentum der BD GmbH & Co KG, die auch das Parkhaus errichten will. Die BD GmbH & Co KG

will in diesem Parkhaus KFZ-Stellplätze an die GbR vermieten, die diese mit dem vorliegenden Mietvertrags an den Mieter untervermietet.

Dies vorausgeschickt, ~~vereinbaren~~ schließen die Vertragsparteien folgenden gewerblichen Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter ist bzw. wird Eigentümer des Grundbesitzes je der ~~Grundstücke~~ ... Gemarkung ... Flst Nr. ... und ... (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... Bd. ... Blatt ...), FlSt.Nr. ... (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... , Bd. ... , Blatt ...) sowie FlSt.Nr. ... 249/9 (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... , Bd. ... , Blatt ...) samt ~~aufstehender~~ darauf entstehender baulicher Anlagen.

Der Vermieter wird Mieter von KFZ-Stellplätzen im Parkhaus, das auf dem Grundstück FlSt.Nr. ... der Gemarkung ... (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... , Blatt ...) errichtet wird („Parkhaus“).

Die in diese Ziffer (1) genannten Flurstücke bilden zusammen den „Grundbesitz“ im Sinne dieses Vertrags.

- (2) Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem auf dem ~~vorbezeichneten Grundstück die~~ in Ziffer (1) Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz noch zu ~~errichtenden~~ errichtende Gebäude („Objekt“) Gewerberäume nebst anteiliger Gemeinschaftsflächen ~~als und~~ sowie ... PKW-Stellplätze ~~sowie und in der Tiefgarage~~ nach Maßgabe der in diesem Vertrag geregelten Einzelheiten (insgesamt „**Mietgegenstand**“ genannt). Die Verkehrs- und Nebenflächen des Objekts wie Empfangsbereich, Treppenhäuser, Treppenläufe, Flure/Vorplätze, Raucherflächen etc., soweit sie nicht zur ausschließlichen Nutzung exklusiv an den Mieter vermietet sind, („Gemeinschaftsflächen“) sind zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung mitvermietet und werden bei der dem Mieter anzurechnenden Mietfläche anteilig berücksichtigt. Der Vermieter vermietet an den Mieter ferner in dem auf dem in Ziffer (1) Abs. 2 bezeichneten Grundbesitz noch zu errichtenden Parkhaus 300 KFZ-Stellplätze nach Maßgabe der in diesem Vertrag geregelten Einzelheiten („Parkhaus-Stellplätze“).

Die Lage des Objekts und des Parkhauses auf dem in Ziffer (1) genannten Grundbesitz ist in dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan rot umrandet gekennzeichnet.

- (3) Die baulichen Anlagen, in denen sich der Mietgegenstand und die Parkhaus-Stellplätze befinden werden, sind bei Abschluss dieses Mietvertrags noch nicht errichtet. Die Baugenehmigungsplanung liegt noch nicht vor.

Lage, Größe, Ausführung und Ausstattung des Mietgegenstands ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand aus den nachstehend aufgeführten **Anlagen**, die Bestandteil dieses Vertrages sind:

Anlage 1: ~~[Projektpläne der Architekten...]~~

Anlage 2: Grundrisspläne des EG sowie des 1. bis. 5. OG, in dem die ausschließlich vom Mieter genutzten Mietflächen schwarz schraffiert gekennzeichnet sind, sowie Querschnitt des Objekts.

Anlage 3: Grundrissplan des UG (Tiefgarage), wobei die konkrete Zuordnung der an den Mieter vermieteten einzelnen KFZ-Stellplätze bei Abschluss dieses Mietvertrags noch nicht bestimmbar ist. Diese Bestimmung erfolgt im Rahmen des Nachtrags gemäß § 1 Ziffer (10) dieses Vertrags.

Anlage 4: Aufstellung der Mietflächen und -größen nach derzeitigem Planungsstand. Die endgültige Festlegung der Mietflächen und -größen erfolgt im Rahmen des Nachtrags gemäß § 1 Ziffer (10) dieses Vertrags.

Anlage 5: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Anlage 3: ~~[Baugenehmigungsplanung — ggf.: wird nach Bestandskraft diesem Vertrag im Wege eines förmlichen Nachtrags als Anlage beigelegt und damit Bestandteil dieses Mietvertrages]~~

Anlage 4: ~~[...]~~

Anmerkung: Alle Anlagen müssen vollständig und präzise formuliert sein. Die Planung sollte möglichst weit fortgeschritten, idealer Weise abgeschlossen sein. Wie weit ist das Baugenehmigungsverfahren fortgeschritten? Ist die Leis-

~~tungsfähigkeit der beteiligten Planer und bauausführenden Unternehmen bekannt und sichergestellt?~~

~~(2)~~(4) Der Mietgegenstand wird nach den Vorgaben der in § 1 Ziffer (3) genannten Anlagen neu erstellt und bezüglich der baurechtlichen Anforderungen ~~als zu [Nutzung]~~ geeignet für eine Büronutzung ggf. mit Werkstattflächen im übergeben. Weitergehende bauliche und sonstige Ausstattungen des Mietgegenstands, die zu der vom Mieter vorgesehenen Nutzung erforderlich sind, erbringt der Vermieter nicht. Den Parteien ist bekannt, dass sich aufgrund des derzeitigen Planungsstandes Konkretisierungen bzw. Fortschreibungen der Planung und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Mietgegenstands und der Parkhaus-Stellplätze ergeben können. Die Parteien verpflichten sich, notwendig werdende Konkretisierungen, Fortschreibungen o. ä. der in vorstehender Ziffer (3) genannten Anlagen auf Basis des heutigen Mietvertrages einvernehmlich und formgerecht zu vereinbaren. Der Vermieter ist jedoch auch einseitig berechtigt, die Planung, Bau und Ausstattung des Mietgegenstands zu ändern, soweit dies wegen behördlicher Vorgaben und/oder aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

~~(3)~~(5) ~~Änderungswünschen~~ Änderungs- und/oder Sonderwünsche des Mieters hinsichtlich Bau und Ausstattung des Mietgegenstands ~~wird der Vermieter zustimmen, sofern hierdurch keine Mehrkosten entstehen und die Fertigstellung des Mietgegenstands nicht verzögert wird. Im Übrigen werden derartige Änderungswünsche~~ vom Vermieter nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen berücksichtigt, wenn der Mieter dem Vermieter die hierdurch und damit in Zusammenhang entstehenden Mehrkosten erstattet.

Im Einzelnen vereinbaren die Vertragsparteien hierzu Folgendes:

a) Bis zu sechs (6) Monaten vor Übergabe des Mietgegenstands hat der Mieter das Recht zur Forderung zusätzlicher und geänderter Bauleistungen am Mietgegenstand („Mietersonderwünsche“) nach Maßgabe der folgenden Regelungen. Es wird klargestellt, dass auch jeder der bereits in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 5) genannten Mietersonderwünsche sowie jede Änderung der in Anlage 5 enthaltenen Ausstattungswünsche nach Abschluss dieses Vertrags einen Mietersonderwunsch in diesem Sinne darstellt und gesondert zu vergüten ist.

b) Mietersonderwünsche sind vom Vermieter nur auszuführen, wenn (i.) gegen den Sonderwunsch keine technischen Bedenken bestehen (insbesondere, weil die funktionale Qualität oder die langfristige Nutzung des Mietgegenstandes sowie Statik, Konstruktion und Charakter des Mietgegenstandes beeinträchtigt oder abgewandelt werden), (ii.) die Umsetzung bezogen auf den dann aktuellen Bauablauf wirtschaftlich, technisch und zeitlich noch sinnvoll und möglich sind (das ist insbesondere nicht der Fall, wenn der Sonderwunsch und die bis dahin beauftragten Sonderwünsche voraussichtlich zu einer Verzögerung der Übergabe von mehr als drei (3) Monaten führen) und (iii.) die Umsetzung des Sonderwunsches nicht der bereits erteilten Baugenehmigung bzw. sonstigen zur Errichtung des Mietgegenstandes oder des Objektes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderläuft.

c) Jeden Sonderwunsch hat der Mieter, soweit sachlich erforderlich, unter zu Hilfenahme eines Architekten oder Bauingenieurs schriftlich in prüffähiger Form so an den Vermieter zu adressieren, dass dieser ohne weitere Planung Angebote einholen kann. Der Vermieter wird nach Zugang eines ordnungsgemäßen Schreibens ein schriftliches Angebot zu den Mehr- und Minderkosten (zzgl. USt.) abgeben und den voraussichtlichen Einfluss auf den Übergabetermin mitteilen. Werden die Leistungen vom Mieter daraufhin nicht innerhalb von zwei (2) Wochen ab dem Tag des Zugangs des Angebots schriftlich freigegeben, werden die Maßnahmen nicht durchgeführt.

d) Die mit den Mietersonderwünschen verbundenen erhöhten Bau-, Finanzierungs-, Neben-, Planungs- und Ingenieurkosten zzgl. ggf. Generalunternehmerzuschlag (10 %) und einer Koordinierungspauschale von 5 % (insgesamt „**Mehrkosten**“) abzüglich den ersparten Aufwendungen hat der Mieter dem Vermieter auf Basis des mitgeteilten Angebots jeweils zuzüglich der anfallenden Umsatzsteuer zu erstatten. Die Koordinierungspauschale erhält der Vermieter für die Koordinierung des Sonderwunsches bei den verschiedenen am Bau Beteiligten sowie für die Begleitung bei der Umsetzung.

e) Wird die Ausführung eines angefragten Mietersonderwunsches trotz Angebotslegung durch den Vermieter vom Mieter nicht freigegeben und kommt somit der Sonderwunsch nicht zur Ausführung, hat der Mieter dem Vermieter die dadurch verursachten Neben-, Planungs-, und Ingenieurkosten innerhalb von zwei (2) Wochen nach Rechnungsstellung zu ersetzen; die Koordinierungspauschale beträgt in diesem Fall 3 %.

f) Soweit nicht anders vereinbart, sind Ansprüche aus vorstehendem Buchst. e) wie folgt zur Zahlung fällig: 50 % der bezifferten Kosten zeitgleich mit Auftragserteilung des Sonderwunsches; erfolgt die Anzahlung bis zu diesem Zeitpunkt nicht, wird der Sonderwunsch nicht ausgeführt. 30 % bei Mitteilung, dass 80 % der beauftragten Leistung erbracht sind und entsprechender Rechnungsstellung und 20 % nach erfolgter Ausführung und entsprechender Rechnungsstellung, jeweils mit einem Zahlungsziel von zwei (2) Wochen.

g) Für den Fall, dass die Vertragsparteien die Ausführung von Mieterwünschen vereinbaren, sind sie verpflichtet, dies in schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Mietvertrag festzuhalten.

(6) Der Mieter ist sich darüber bewusst, dass die Baumaßnahmen für das Parkhaus sowie für weitere bauliche Anlagen auf dem Grundstück, insbesondere die Außenanlagen (etwa Zufahrten), noch mindestens sechs Monate nach Übergabe des Mietgegenstands andauern werden und es hierdurch zu Beeinträchtigungen der eigenen Ausbauarbeiten und/oder des Geschäftsbetriebes des Mieters kommen kann. Hieraus etwa entstehende Schadensersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen; Mietminderungsrechte bestehen nur, wenn und soweit der vertragsgemäße Gebrauch des Mietgegenstands ausgeschlossen oder unzumutbar beeinträchtigt wird.

~~(4)~~(7) Der Vermieter haftet nicht für den Fall, dass die Behörden die Inbetriebnahme des ~~Mietobjektes~~ Mietgegenstands oder des Parkhauses aus Gründen versagen, die der Mieter in seiner Eigenschaft als Nutzer zu vertreten hat. Soweit der Mieter für seine Nutzung des Mietgegenstands behördlicher Genehmigungen bedarf oder mit seinem Gewerbe zusammenhängende Auflagen zu erfüllen hat, obliegt die Einholung solcher Genehmigungen und die Erfüllung der Auflagen ausschließlich dem Mieter. Der Vermieter haftet nicht dafür, dass solche Genehmigungen erteilt werden und Auflagen erfüllbar sind. Der Mietgegenstand darf nur für den nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zweck benutzt werden.

Anmerkung: Welche Nutzung ist erlaubt?

~~(5)~~—

Anmerkung: Die Flächenberechnung muss noch verhandelt werden.

(8) Zur Bestimmung der Mietfläche ist als Grundlage die Anwendung der DIN 277 (2016) Teil 1 vereinbart. Als Mietfläche gilt die Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (2016) Teil 1. Für die Flächenberechnung nach BGF sind Wände, die an Gemeinschaftsflächen und an exklusive Mietflächen Dritter unmittelbar angrenzen, jeweils bis zur Mitte zu übermessen. Gemeinschaftsflächen werden auf alle Mieter gemäß ihrem Anteil an exklusiv vermieteter BGF gemäß DIN 277 (2016) Teil 1 umgelegt. Der auf den Mieter entfallende Anteil wird in Anlage 4 festgehalten.

~~(6)~~

(9) Die Parteien sind sich einig, dass zur Bestimmung der Miete und der Nebenkosten(voraus)zahlung eine Mietfläche vorläufig wie folgt zugrunde gelegt wird:

... m² Bruttogrundfläche (BGF) im EG und ... OG des Objekts sowie ... PKW-Stellplätze im UG des Objekts (Tiefgarage) und ... Parkhaus-Stellplätze [...]. Die vorstehenden Angaben beruhen auf vorläufigen Berechnungen des Vermieters, sie stellen keine zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheitsvereinbarung des Mietgegenstands dar. Eine Unrichtigkeit der Angaben berührt den Bestand des Mietverhältnisses nicht. Spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses wird die Mietfläche auf der Grundlage der endgültigen Pläne im Wege eines CAD-Flächenaufmaßes durch den planenden Architekten verbindlich aufgemessen. Abweichungen der Mietfläche von bis zu ~~510~~ % nach oben oder und von bis zu 2 % nach unten berechtigen keine der Parteien zur Anpassung der Miete oder der Nebenkostenvorausleistungen und stellen auch keinen Mangel des Mietgegenstands dar.

Anmerkung: Weil der Vermieter die vorläufige Fläche berechnet und die Bauausführung überwacht, kann er Abweichungen der tatsächlichen Mietfläche eher beeinflussen als der Mieter.

(10) ~~Wesentliche~~ Die Vertragsparteien verpflichten sich, spätestens bei Mietbeginn einen schriftformgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag abzuschließen, in dem insbesondere die folgenden Punkte verbindlich festgehalten bzw. geregelt werden:

- Änderungen des Inhalts der Anlagen gemäß vorstehender Ziffer (3) sowie die 1 bis 5, ggf. durch Ersetzung dieser Anlagen;
- Die Größe der gemäß vorstehender Ziffer (98) aufgemessenen endgültigen Mietflächen werden die Parteien bei Beginn und der anteilig anzurechnenden Gemeinschaftsflächen, insbesondere als verbindliche Grundlage für die Berechnung der Miete und der Betriebs- und Nebenkostenzahlungen des Mietverhältnisses Mieters.
- Die Zuordnung der KFZ-Stellplätze in einem förmlichen Nachtrag zu der Tiefgarage;
- Alle weiteren Punkte, bezüglich derer in diesem Vertrag festhalten auf den Nachtrag nach dieser § 1 Ziffer (10) verwiesen wird.

~~(7) Die Vermietung des Mietgegenstands erfolgt zum Zwecke als [Nutzungszweck].~~

~~Anmerkung: Nutzungszweck muss noch definiert werden.~~

~~Nachteile für den Vermieter sind nicht ersichtlich (sofern nicht im Hinblick auf ganz bestimmte Nutzungsarten Dritten Konkurrenzschutz gewährt wird). Auch ein nachvollziehbares Interesse an einer Betriebspflicht ist (anders als beispielsweise bei einer Ladenfläche in einem Einkaufszentrum) nicht ersichtlich.~~

(11) Die Vermietung des Mietgegenstands erfolgt zum Zwecke der Büronutzung sowie – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung – im EG auf den dafür vorgesehenen Flächen ggf. zum Zwecke der Nutzung als KFZ-Werkstatt für Testzwecke betreffend die Produkte des Mieters („Mietzweck“). Die Vermietung der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage sowie der Parkhaus-Stellplätze erfolgt zum Zwecke des vorübergehenden Abstellens von KFZ durch Mitarbeiter und Besucher des Mieters. Jede nicht nur unerhebliche Änderung der Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine Änderung ist insbesondere dann nicht unerheblich, wenn dadurch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder die Belange der anderen Mieter berührt werden. Die Zustimmung des Vermieters darf an Bedingungen und/oder Auflagen geknüpft werden, jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie ist aus wichtigem Grund jederzeit widerruflich.

(12) Außenanlagen auf dem Grundbesitz sind nicht mitvermietet, soweit nicht in diesem Vertrag abweichend geregelt. Dem Mieter ist die gemeinschaftliche Mitbenutzung der Zuwegung zum Parkhaus und zur Tiefgarage einschließlich der jeweiligen Rampen – wie in Anlage 6 blau gekennzeichnet – gestattet, ohne dass hierfür ein zusätzliches Nutzungsentgelt zu entrichten ist. Klargestellt wird jedoch, dass die Kosten für die Verkehrssicherung, Unterhaltung, Pflege, Wartung, Inspektion, Instandhaltung und -setzung der Zuwegung und insbesondere der Rampen einschließlich Installationen wie etwa Beleuchtung, Beheizung, im Rahmen der Betriebs- und Nebenkosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden.

~~(8)(13)~~ Das Dach und die Fassade des Gebäudes sowie die Wandflächen außerhalb des Mietgegenstandes sind nicht mitvermietet, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart.

~~(9) Der Mietvertrag wird unter folgenden auflösenden Bedingungen geschlossen:~~

~~a) Nichterteilung der Baugenehmigung auf der Grundlage der in § 1 Ziffer (3) genannten Anlagen bis spätestens [...];~~

~~b) [...]~~

~~Tritt eine der vorgenannten auflösenden Bedingungen ein, ist der Vertrag aufgelöst, ohne dass wegen dieser Auflösung wechselseitige Schadenersatz- und/oder sonstige Ansprüche der Parteien entstehen.~~

Anmerkung: In welchem Stadium befindet sich das Baugenehmigungsverfahren, siehe oben? Ist an weitere auflösende Bedingungen gedacht?

Beide Vertragsparteien sind unter wechselseitigem Ausschluss aller Ansprüche aus diesem Grund zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die für das Objekt erforderliche Baugenehmigung nicht bis zum ... bestandskräftig vorliegt. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn bis zum Zugang der Rücktrittserklärung der Rücktrittsgrund weggefallen ist, d.h. die Baugenehmigung bestandskräftig vorliegt. Der Vermieter wird sich um einen möglichst schnellen Erhalt der Baugenehmigung bemühen.

§ 1a Optionsflächen

- (1) Für die im ... und ... OG des Objekts befindlichen Flächen, die nicht bereits jetzt an den Mieter vermietet werden, räumt der Vermieter dem Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ein Optionsrecht ein. Die Flächen, auf die sich dieses Optionsrecht bezieht, sind in den als Anlage 7 beigefügten Grundrissplänen blau (Modul A) bzw. grün (Modul B) eingezeichnet (insgesamt „Optionsflächen“). Die Optionsflächen können nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen zusätzlich vom Mieter angemietet werden:
- (2) Der Mieter kann die Option für alle Optionsflächen gleichzeitig ausüben oder nur für einzelne Module. Die Option kann dabei nur jeweils für ein ganzes Modul A oder B ausgeübt werden (Mindestgröße), d.h. nicht für kleinere oder andere oder anders zugeschnittene Teilflächen. Zuerst sind die Module im ... OG anzumieten. Will der Mieter nur zwei Module anmieten, müssen diese in demselben Geschoss liegen. Wird auf einem Geschoss nur ein Modul angemietet, muss dies jeweils Modul B sein.
- (3) Das Optionsrecht besteht bis zum ..., d.h. die Option muss – auch bei mehrfacher Ausübung – spätestens bis zum Ablauf des ... schriftlich gegenüber dem Vermieter unter genauer Angabe der betreffenden Module ausgeübt sein (Zugang beim Vermieter). Bei rechtzeitiger Ausübung der Option werden die betreffenden Flächen zu den Konditionen dieses Mietvertrags, d.h. insbesondere zu den vereinbarten Mietkonditionen, zusätzlich an den Mieter vermietet und erhöhen seine exklusiv angemietete BGF. Die Vertragsparteien werden unverzüglich nach Ausübung der Option einen schriftformgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag abschließen, in dem die sich ergebende Flächenerweiterung festgehalten wird.
- (4) Nach Ablauf der Optionsfrist ist der Vermieter uneingeschränkt berechtigt, die Optionsflächen zu freien Konditionen allgemein am Markt anzubieten und anderweitig zu vermieten. Der Mieter kann die Optionsflächen dann allenfalls noch zu den dann vom Vermieter angebotenen Konditionen anmieten, wenn und soweit der Vermieter die Flächen nicht anderweitig vermietet.
- (5) Sollten die Optionsflächen zu einem späteren Zeitpunkt nach Beginn des Mietverhältnisses ganz oder zum Teil (wieder) frei werden, wird der Vermieter die freiwerdenden Flächen exklusiv zuerst dem Mieter zur Anmietung zu den dann vom Vermieter allgemein angebotenen marktüblichen Konditionen anbieten

(mindestens in Textform). Der Mieter muss das Angebot innerhalb von drei (3) Wochen nach Zugang des Angebots mindestens in Textform gegenüber dem Vermieter annehmen. Nimmt er das Angebot an, gilt vorstehende Ziffer (3) entsprechend. Anderenfalls gilt vorstehende Ziffer (4) entsprechend.

§ 18 Mietsicherheit

Anmerkung: Vorschlag Mandant: Mietsicherheiten sind überflüssig, da der Mieter in einem Organisationsverhältnis steht.

- (1) Der Mieter leistet ~~eine~~ Sicherheit in Höhe von **EUR [...]** (~~= [...]~~ sechs (6) Monatskaltmieten netto) (d.h. vorläufig – Stand bei Vertragsschluss – i.H.v. EUR ...) nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffern. Bei der endgültigen Höhe der Mietsicherheit sind ggf. noch eintretende Veränderungen der Miete (z.B. durch Hinzunahme von Optionsflächen) zu berücksichtigen.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, sich aus der Mietsicherheiten wegen aller Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis einschließlich seiner Beendigung, auch nachvertraglich, zu befriedigen, soweit und sobald die mieterseitigen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt werden. Dies gilt auch bereits während der Laufzeit des Mietvertrags und ~~für Ansprüche im Zusammenhang mit der~~ nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Im Falle von Änderungen der Miete oder der Betriebskostenvorauszahlung hat der Vermieter das Recht, eine Anpassung der Sicherheitsleistung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Erhöhung zu verlangen.
- (3) Die Sicherheit muss ~~auch~~ sämtliche Ansprüche des Vermieters aus oder im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis abdecken einschließlich sämtlicher Ansprüche, die während etwaiger Optionszeiträume gemäß § 2 Ziffer 3 oder danach entstehen und/oder fällig werden.
- (4) Hat sich der Vermieter während der Laufzeit des Mietvertrags berechtigt aus der Sicherheit befriedigt, ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, eine entsprechende Anpassung, d. h. Wiederauffüllung der Sicherheit vorzunehmen. Die Erhöhung der Sicherheitsleistung hat in der gleichen Art, Weise und Form zu erfolgen, wie die ursprüngliche vereinbarte Sicherheit. Im Falle einer

Nichterhöhung der Sicherheitsleistung ist der Vermieter zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

- (5) Die Sicherheit ist spätestens zwei (2) Wochen vor Übergabe des Mietgegenstands fällig und an den Vermieter auszuhändigen. Wird die Sicherheit nicht rechtzeitig vollständig geleistet, besteht kein Anspruch des Mieters auf Nutzung des Mietgegenstandes bei gleichwohl bestehender Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 dieses Vertrages.
- (6) Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt frühestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, wenn und soweit feststeht, dass keine Ansprüche mehr gegen den Mieter bestehen und die Sicherheit nicht wegen etwaiger Forderungen des Vermieters in Anspruch genommen wurde oder wird.
- (7) Die Sicherheit kann anstelle einer Barkaution in Form einer schriftlichen, unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen Bürgschaft [auf erstes Anfordern der \[Muttergesellschaft\]](#) gestellt werden. Die Bürgschaft muss [insbesondere](#) auch den vorstehend in Ziffer (3) genannten Anforderungen genügen (d.h. die dort genannten Ansprüche abdecken). Der Vermieter muss auch nach Eintritt der Verjährung der Hauptforderung gegen den Mieter zur Inanspruchnahme des Bürgen berechtigt sein, soweit er im Falle einer Barkaution gemäß § 215 BGB gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen könnte. [Die Bürgschaftsurkunde muss den Inhalt des als Anlage 9 beigefügten Musters aufweisen.](#)

~~In der Bürgschaftsurkunde muss daher ausdrücklich erklärt sein, dass die Bürgschaft sämtliche Ansprüche des Vermieters aus der gesamten Mietzeit einschließlich etwaiger Options- oder sonstiger Verlängerungszeiträume nach Ende der Festlaufzeit sowie nachvertragliche Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses abdeckt. Ferner muss in der Bürgschaftsurkunde ausdrücklich erklärt sein, dass Bürgschaft unbedingt, unbefristet und unwiderruflich ist und der Bürge sich in Höhe des vereinbarten Betrages selbstschuldnerisch, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung – außer mit unstrittigen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen – und der Vorausklage sowie unter Verzicht auf die Hinterlegungsbefugnis verpflichtet. Ferner muss die Bürgschaftsurkunde ausdrücklich vorsehen, dass der Vermieter auch nach Eintritt der Verjährung noch zur Inanspruchnahme des Bürgen berechtigt ist, sofern er im Falle einer Barkaution gemäß § 215 BGB gegenüber den Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen könnte.~~

~~Anmerkung: Die Anforderungen sind gegebenfalls mit dem Bürgen zu besprechen und anzupassen.~~

- (8) Im Falle einer Veräußerung des Objekts ist der Vermieter berechtigt, die Sicherheit dem Erwerber auszuhändigen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter jedoch verpflichtet, Zug um Zug gegen Rückgabe der von ihm dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit dem Erwerber des Objekts eine gleichartige Sicherheit nach näherer Maßgabe der vorstehenden Regelung zu übergeben. Nach Rückgabe der von dem Mieter dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit an den Mieter erlischt die Haftung des Vermieters für die Rückgabe der Mietsicherheit aus § 578 BGB i.V.m. § ~~566 a~~ ~~566 a~~) Satz 2 BGB.

~~(9) [Weitere Sicherheit, z.B. Patronatserklärung]~~

(9) Der Mieter ist verpflichtet, die Bürgschaft der [Muttergesellschaft] gegen eine neue Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Instituts im Sinne von § 1 KWG auszutauschen, wenn und sobald [die Organschaft] zwischen dem Mieter und [Muttergesellschaft] gemäß [Vertrag] endet. Die neue Bürgschaftsurkunde muss den Inhalt des Musters in Anlage 9 aufweisen und darüber hinaus ausdrücklich auch Ansprüche des Vermieters abdecken, die bereits vor ihrer Ausstellung entstanden und/oder fällig geworden sind („Neue Bürgschaft“). Der Vermieter muss die dann vorliegende Bürgschaft der [Muttergesellschaft] nur Zug-um-Zug gegen Übergabe einer vertragsgemäßen Neuen Bürgschaft zurückgeben.

(10) Der Mieter ist verpflichtet, als weitere Sicherheit eine harte Patronatserklärung der [Muttergesellschaft] für den Mieter gemäß dem in Anlage 10 beigefügten Muster den Vermieter zu übergeben. Die harte Patronatserklärung darf aufschiebend bedingt sein auf den Fall, dass [die Organschaft] zwischen dem Mieter und [Muttergesellschaft] gemäß [Vertrag] endet.