

# Untermietvertrag für gewerblich genutzte Räume

Zwischen

dem Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Amt für Beteiligungen, Gebäudewirtschaft, Kreisstraßenbau, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

- nachstehend als Mieter oder Rhein-Sieg-Kreis bezeichnet –

und

der Firma [REDACTED] (HRB [REDACTED] Amtsgericht [REDACTED]),  
vertreten durch ihren Geschäftsführer [REDACTED]

- nachstehend als Untermieter bezeichnet –

wird folgender Untermietvertrag für gewerblich genutzte Räume geschlossen:

## **§ 1 Mietgegenstand**

- (1) Untervermietet wird in der angemieteten Außenstelle des Rhein-Sieg-Kreises in Meckenheim, Kalkofenstr. 2 der Raum mit der Bezeichnung [REDACTED] während der in § 2 genannten Geschäftszeiten.

Die Mietfläche beträgt insgesamt [REDACTED] m<sup>2</sup>.

Die Toiletten der Außenstelle Meckenheim können von den Mitarbeitern/-innen des Untermieters während der Öffnungszeiten der Außenstelle benutzt werden.

- (2) Für den oben genannten Raum erhält der Untermieter folgende Schlüssel ausgehändigt, die bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben sind:

- Eingangstür des Ladenlokals

Weitere Schlüssel dürfen durch den Untermieter nicht angefertigt werden. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Mieter unverzüglich anzuzeigen. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel durch den Untermieter kann der Mieter ohne den Nachweis eines Verschuldens des Untermieters auf dessen Kosten Ersatzschlüssel anfertigen lassen. Ist die Gefahr des Missbrauchs abhanden gekommener Schlüssel durch den Untermieter nicht sicher auszuschließen, ist der Mieter auch berechtigt, auf Kosten des Untermieters betroffene Schlösser bzw. Schließanlagen auszutauschen.

## **§ 2 Mietzweck, Geschäftszeiten, Konkurrenzschutz**

- (1) Die Untervermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als [REDACTED].
- (2) Der Untermieter verpflichtet sich, in der Mietsache unmittelbar nach Mietbeginn seinen Gewerbebetrieb einzurichten und während der jeweiligen Öffnungszeiten der kreiseigenen Kfz-Zulassungsstelle, derzeit montags von 7.<sup>30</sup> Uhr bis 18.<sup>00</sup> Uhr und dienstags – freitags von 7.<sup>30</sup> Uhr bis 12.<sup>00</sup> Uhr bis einschließlich eine halbe Stunde nach deren jeweiliger Schließung über die gesamte Mietzeit zu betreiben.

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes wird den Mitarbeitern/-innen des Untermieters das Betreten der Außenstelle Meckenheim bereits eine halbe Stunde vor Öffnung der kreiseigenen Kfz-Zulassungsstelle gestattet.

Außerhalb der in diesem Absatz genannten Zeiten ist der Zutritt zum Gebäude wegen der gebäudesichernden Einbruchmeldeanlage nicht gestattet.

- (3) Den Anweisungen des Dienstpersonals des Mieters hinsichtlich der Beendigung der Öffnungszeiten sowie der daraus resultierenden Schließung der Außenstelle haben die Mitarbeiter/-innen des Untermieters unbedingt Folge zu leisten.
- (4) Der Untermieter hat bei der Ausübung seiner Tätigkeit, beim Einzug und bei der Einrichtung des Gewerbebetriebes und bei auszuführenden Umbau- und Renovierungsmaßnahmen auf die Kundschaft des Straßenverkehrsamtes Rücksicht zu nehmen. Grundsätzlich haben diese Maßnahmen in Absprache mit dem Abteilungsleiter des Straßenverkehrsamtes vor Ort außerhalb der Öffnungszeiten zu erfolgen.
- (5) Der Untermieter und seine Mitarbeiter/-innen dürfen im Mietobjekt nur ihren durch diesen Vertrag bestimmten Tätigkeiten nachgehen.
- (6) Für seine Zwecke eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse in persönlicher und sachlicher Hinsicht hat der Untermieter auf eigene Kosten einzuholen, behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- (7) Aus Wettbewerbsgründen verpflichtet sich der Untermieter, während der gesamten Mietzeit im Umkreis von 500 Metern rund um die Außenstelle Meckenheim kein weiteres Ladenlokal mit einem Schilderprägebetrieb zu betreiben. Dies gilt auch für Unternehmen, die wirtschaftlich und/oder rechtlich und/oder personell verknüpft sind oder eine sonstige Verbindung aufweisen, auf Grund derer ein oder mehrere Unternehmen unmittelbar oder mittelbar einen wettbewerblich erheblichen Einfluss auf ein anderes Unternehmen ausüben können („Verknüpfte Unternehmen“).
- (8) Der Mieter gewährt dem Untermieter keinen Konkurrenz- und Sortimentsschutz.

### **§ 3 Mietdauer**

- (1) Das Untermietverhältnis beginnt am 01.02.2023 und endet ohne vorheriges Kündigungserfordernis der Vertragsparteien automatisch am 31.01.2028.
- (2) Abweichend von § 3 Abs. 1 beginnt das Untermietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung des Ladenlokals durch den Vormieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Mieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Untermieters werden hiervon nicht berührt. Dem Untermieter steht im Fall des späteren Beginns des Untermietverhältnisses kein Anspruch auf Schadensersatz zu.
- (3) Die Mietsache ist bei Beendigung der Mietzeit in vertragsmäßigem Zustand, vollständig geräumt und gereinigt mit sämtlichen ausgegebenen Schlüsseln zurückzugeben.
- (4) Setzt der Untermieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Untermietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 4 Zustand der Mietsache, Instandhaltung, Reinigung**

- (1) Der Mietgegenstand wird **unrenoviert** übergeben. Dem Untermieter ist der Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn bekannt. Er erkennt sie zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich an.  

Der Mieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Mietsache bezüglich des vorgesehenen Nutzungszweckes den technischen Anforderungen sowie behördlichen Vorschriften entspricht bzw. die hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Behördliche Auflagen hat der Untermieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
- (2) Der Untermieter hat die Mietsache pfleglich zu behandeln und für einen mängelfreien Zustand Sorge zu tragen. Hierzu gehört insbesondere eine ausreichende Reinigung, Heizung und Lüftung der Räume. Die Reinigung des Mietobjektes hat der Untermieter in eigener Regie, jedoch wöchentlich mindestens einmal durchzuführen.
- (3) Der Untermieter ist verpflichtet, alle während der Mietzeit anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Mietsache – mit Ausnahme solcher an Dach und Fach – fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen, sofern diese durch den Mietgebrauch veranlasst oder seinem Risikobereich zuzuordnen sind.
- (4) Der Untermieter haftet für alle Beschädigungen an der Mietsache und dem Gebäude sowie den damit verbundenen Anlagen, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, für ihn tätige Handwerker, Hilfspersonal usw. schuldhaft verursacht werden. Im Falle von Beschädigungen hat er nachzuweisen, dass ihn bzw. den genannten Personenkreis ein Verschulden an deren Auftreten nicht trifft (Beweislastumkehr), wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

## **§ 5 Ordentliche Kündigung**

- (1) Der Untermieter ist berechtigt, das Untermietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu kündigen, wenn der Mieter durch eine Schließung bzw. Verlagerung der Kraftfahrzeugzulassungsstelle an einen anderen Standort den Wegfall der Geschäftsgrundlage des Untermieters verursacht.
- (2) Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist durch eingeschriebenen Brief beim Mieter eingegangen ist.
- (3) Ansonsten gelten die ordentlichen Kündigungsrechte der Vertragsparteien gemäß der gesetzlichen Regelungen des Mietrechtes.

## **§ 6 Fristlose Kündigung**

- (1) Der Mieter ist berechtigt, das Untermietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Untermieter
  - a. gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 2 Monatsmieten übersteigt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Untermieter den Mieter innerhalb von sieben Tagen nach Zugang des Kündigungsschreibens befriedigt oder, falls er sich von seiner Schuld durch Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) befreien konnte, innerhalb dieser Frist die Aufrechnung erklärt;
  - b. seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt;

- c. gem. § 569 Abs. 2 BGB den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Mieter bis zum Ablauf der Mietdauer die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
  - d. über das Vermögen des Untermieters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
  - e. drei Vertragsverstöße im Sinne des § 16 geahndet werden.
- (2) Der Untermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter gem. §§ 543 Abs. 2 Nummern 1 und 2 sowie 569 BGB
- a. seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Untermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
  - b. den Untermieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt;
- (3) Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit ist der Tag des Zugangs des Kündigungsschreibens maßgebend.
- (4) Ansonsten gelten die außerordentlichen Kündigungsrechte der Vertragsparteien gemäß den gesetzlichen Regelungen des Mietrechtes.

## § 7

### Mietzins und Betriebskosten

- (1) Die monatliche Nettokaltmiete beträgt [REDACTED],- € (in Worten [REDACTED] EURO).
- (2) Neben der in Absatz (1) genannten Miete ist für die umlagefähigen Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung eine monatliche Pauschale in Höhe von 300,-. € zu zahlen. Die Betriebskosten sind damit abgegolten, eine jährliche Nebenkostenabrechnung erfolgt nicht.
- (3) Der monatliche Mietzins sowie die Pauschalzahlung der Betriebskosten sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Mieter auf dessen Konto IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15 bei der Kreissparkasse unter Angabe des Kassenzeichens [REDACTED] zu überweisen.
- (4) Bei verspäteter Zahlung durch den Untermieter ist der Mieter berechtigt, sämtliche Verzugschäden (z. B. Mahnkosten, Verzugszinsen usw.) geltend zu machen. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit mindestens 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

## § 8

### Aufrechnung, Minderung

- (1) Gegenüber Forderungen des Mieters aus diesem Vertrag kann der Untermieter nur dann mit einer Schadensersatzforderung aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn er dies dem Mieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
- (2) Eine Minderung der Miete ist nur dann zulässig, wenn die Minderung von Mieterseite aus anerkannt, mithin unstreitig oder dem Grunde und der der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch sowie bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche des Untermieters bleiben hiervon unberührt.



## **§ 12** **Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an dem Mietraum darf der Untermieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter entscheidet nach Rücksprache mit dem Vermieter und im Fall dessen Zustimmung nach freiem Ermessen darüber, ob und unter welchen Bedingungen er der baulichen Veränderung zustimmt. Er kann seine Zustimmung sowohl davon abhängig machen, dass der Untermieter bei Vertragsende den ursprünglichen Zustand wiederherstellt, als auch davon, dass bei Vertragsende alle Veränderungen ersatzlos an den Mieter fallen. Der Untermieter trägt alle mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen verbundenen Kosten. Er hat behördliche Genehmigungen selbst einzuholen und eventuelle Bedingungen und Auflagen zu erfüllen. Für den Fall der Versagung behördlicher Genehmigungen stehen dem Untermieter gegen den Mieter keinerlei Ansprüche zu.
- (2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Rhein-Sieg-Kreis ohne Zustimmung des Untermiters vornehmen lassen.  
Der Untermieter hat dies zu dulden, der Mieter ist – von Notmaßnahmen, die keinen Aufschub dulden, abgesehen - zu einer rechtzeitigen Vorankündigung (mindestens zwei Tage) verpflichtet. Der Untermieter hat die in Betracht kommenden Räume und Flächen zugänglich zu machen und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Hierzu gehört auch, dass der Mieter z. B.: Möbelstücke verrückt oder entfernt, Bodenbelag aufnimmt, Deckenverkleidungen abnimmt usw.  
Schutzwürdigen Interessen des Untermiters ist – soweit möglich – durch den Mieter Rechnung zu tragen.
- (3) Soweit der Untermieter Arbeiten durch den Mieter oder in dessen Auftrag dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Es sei denn, die Arbeiten dauern länger als 14 Tage an. Schadensersatzansprüche, insbesondere im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Untermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Mieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zu.
- (4) Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, bedarf es einer Zustimmung des Untermiters dann nicht, wenn sie den Untermieter nur unwesentlich beeinträchtigen. In diesen Fällen entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Mietminderung.

## **§ 13** **Kontrollrecht des Mieters**

Der Mieter darf die Mietsache nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten betreten, um sich von deren Zustand zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

## **§ 14** **Nutzungsänderung, Untervermietung, Ausnahmen**

- (1) Der Untermieter darf die Mietsache nur zu dem vereinbarten Zweck benutzen. Eine hiervon abweichende Nutzung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Mieters zulässig. Über eine etwaige Zustimmung entscheidet der Mieter nach freiem Ermessen.
- (2) Eine weitere Untervermietung oder eine sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten ist ausgeschlossen.
- (3) Die Übernahme des Geschäftes durch einen Dritten ohne schriftliche Erlaubnis des Mieters ist ausgeschlossen.

- (4) Jede Erlaubnis gilt nur für den jeweiligen Einzelfall. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

### **§ 15 Werbung**

- (1) Der Untermieter ist nur berechtigt, die vorgegebenen Glasflächen an der Eingangstür des Mietraumes zur Anbringung eines Firmenschildes und einer Preisübersicht zu nutzen. Sonstige Schilder und Plakate dürfen in der Außenstelle Meckenheim, auf dem Grundstück des Vermieters sowie den öffentlichen Zuwegungen zur Außenstelle Meckenheim nicht angebracht werden.

Aus wettbewerbsrechtlichen Gründen behält sich der Mieter vor, auf Werbeflächen an bzw. in der Außenstelle Meckenheim auf alle dort ansässigen Schilderpräger und deren Preise für ein Paar Standard-KFZ-Kennzeichenschilder hinzuweisen.

- (2) Akustische und schriftliche Werbung für die Gewerbetätigkeit sowie das Ansprechen von Besuchern der kreiseigenen Kfz-Zulassungsstelle durch Mitarbeiter/-innen des Untermieters ist in der Außenstelle Meckenheim, auf dem Grundstück des Vermieters sowie auf den öffentlichen Zuwegungen zur Außenstelle nicht gestattet.

### **§ 16 Vertragsstrafe**

Für jede Zuwiderhandlung des Untermieters bzw. dessen Mitarbeiter/-innen gegen §§ 2 Absatz 5 und 15 dieses Vertrages kann der Mieter vom Untermieter die Zahlung einer Vertragsstrafe von 500,- € verlangen. Die dreimalige Verhängung einer Vertragsstrafe berechtigt den Mieter zur fristlosen Kündigung des Untermietverhältnisses.

### **§ 17 Nebenabreden, Salvatorische Klausel**

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. lückenhaft sein oder nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke ist eine angemessene Vereinbarung abzuschließen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten. Beruht die Ungültigkeit einer Bestimmung auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt das gesetzlich zulässige Maß an ihre Stelle.

### **§ 18 Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist Siegburg.

**§ 19**  
**Ausfertigungen**

Der Vertrag wird zweifach gleichlautend ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält ein unterzeichnetes Exemplar.

Siegburg,  
(Ort) (Datum)

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

\_\_\_\_\_  
(Mieter)

\_\_\_\_\_  
(Untermieter)