

Geschäftsraum-Mietvertrag

Vertragsnummer 2019-.....

Zwischen (Vermieter *YOGA at Lobe Block*)

YOGA at Lobe Block UG (haftungsbeschränkt)

Böttgerstr 16
13357 Berlin

und (Mieter)

wird folgender Geschäftsraum-Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus Böttgerstr 16, 13357 Berlin folgende Räume:

großer Raum: Die Mietfläche beträgt ca. 98qm

kleiner Raum: Die Mietfläche beträgt ca. 53qm

2. Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel aus dem SAFE:

Transponder Nr.

Schlüssel

3. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Kleiner Raum: Keine Kerzen ohne großflächige Unterlage verwenden, keine noch flüssigen Kerzen im Raum bewegen. Es darf keine flüssiges Wachs auf den porösen, offenporigen Boden gelangen. Falls es doch passiert, unverzüglich melden.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung deiner Klasse/n

_____ und Workshops.

Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der **schriftlichen** Zustimmung des Vermieters abhängig: z.B.: Video- & Foto-Shootings, alle anderen Arten von Aufnahmen.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Räume in nicht renovierungsbedürftigem Zustand. Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar: 10 Basthocker, 15 IKEA Holzhocker +, Sitzkissen, 1 Teeküche: 2 Emaillevasen, 2 Glasvase, 1 Keramikvase, 10 Gläser, 30 Tassen

Großer Raum: 35 Yogamatten: 7 schwarze, 14 grüne, 14 blaue Yogamatten, 35 Decken 10 + 1 Korkblöcke (sind immer hier im großen Raum), 28 weiche Blöcke, 10 Gurte, 9 Bolster, 2 Lautsprecher: 1 grauer + 1 schwarzer JBL Lautsprecher

Kleiner Raum: 15 Matten, 9 Sommerdecken, 10 YogaDecken, 9 Kinderyogadecken, 1 grauer JBL Lautsprecher

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.
Wenn der Vertrag nicht spätestens einen Monat vor Ablauf der festen Mietzeit von einer Partei gekündigt wird, verlängert er sich automatisch um 1 weiteren Monat. Zur Einhaltung der Frist ist stets der Eingang der schriftlichen Kündigung bei der Vertragspartei entscheidend. Ausdrücklich ausgeschlossen ist, dass der Mieter nach Ablauf der Mietzeit, den Gebrauch der Mieträume fortsetzt.

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
 - b) der Mieter auf zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit mehr als einer Miete in Verzug ist oder
 - c) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
 - d) nach Vertragsschluss eine wesentliche Verschlechterung in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters eintritt. Diese werden vermutet, wenn Pfändungen oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgebracht werden, die die Ansprüche des Vermieters gefährden.
2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.
3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

§ 6 Mietzins

~~Die Hälfte der monatlichen Brutto-Einnahmen sind als Raummiete spät. am 3. Werktag des folgenden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf folgendes Konto zu zahlen:~~

Deine monatliche Brutto-Grundmiete beträgt:

_____ € (netto/Slot) x 4,33 (Ø Wochen/Jahr) = _____ € + 19% MwSt. = _____ €
(Ø Wochen/Jahr: Der November hat 5 statt 4 Slots, daher wird das Mittel im Jahr (4,33) verwendet)

Die Raummiete ist im Voraus, spät. am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei per **Dauerauftrag** an den Vermieter auf folgendes Konto zu zahlen:

Berliner Sparkasse

YOGA at Lobe Block UG (haftungsbeschränkt)

IBAN DE48100500000190826126

BIC BELADEVXXX

Verwendungszweck **Mietzins Raummiete**

Betrag monatlich _____ €

§ 7 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen sind nicht gestattet

§ 8 Betreten der Mietsache

Der **Vermieter** darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

Der **Mieter** darf die Geschäftsräume zu seinen Mietzeiten und 30 Min. vor und 20 Min. nach der Mietzeit betreten.

Der Mieter darf ohne vorheriger Absprache, die Dachterrasse nicht nutzen. Nicht privat und auch nicht vor oder nach seiner Klasse. Die Geschäftsräume begrenzen sich auf das Yogastudio.

§ 9 Untervermietung

Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 10 Außenreklame

Der Mieter ist nicht berechtigt, an Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen.

§ 11 Wettbewerbsschutz

Der Vermieter verpflichtet sich nicht, während der Mietzeit gewerbliche Räume an keine Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

§ 12 Besondere Vereinbarungen

A Mediationsklausel

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeit vor der Klageerhebung bei einem ordentlichen Gericht oder Schiedsgericht eine Mediation gemäß der Mediationsordnung der Industrie- und Handelskammer Darmstadt. durchzuführen.

B Stundenplananpassung/-absage

YOGA at Lobe Block behält sich vor, einmalig deine Klasse auf einen anderen Tag/Uhrzeit zu verschieben oder (falls beidseitig kein Ausweichtermin gefunden wird) die Klasse einmalig zu streichen. YOGA at Lobe Block behält sich vor den Mietraum (großer, kleiner Raum, Terrasse) zu verlegen.

C Vertretung verpflichtet

Der Lehrer ist selbst verantwortlich, eine Vertretung für seine Klassen zu finden. Geht es um eine dauerhafte Vertretung, über 1 Monat, bedarf es der Zustimmung der Studioleitung.

D Gemeinschaftsräume

YOGA at Lobe Block behält sich vor während der Mietdauer alle anderen Räume (ausser dem Mietraum) zu nutzen.

E Haftung

Der Mieter verpflichtet sich eine Berufshaftpflicht abzuschließen, da der Mieter über YOGA at Lobe Block nicht haftpflichtversichert ist.

YOGA at Lobe Block übernimmt keine Haftung bei Personen- und Sachschäden, Mietsachschäden und Schlüsselverlust.

F Marketing & Präsentation der eigenen Person, Klasse oder Workshops

Der Mieter hat kein Anspruch auf werbliche Unterstützung durch YOGA at Lobe Block.

G Shootings (Foto, Ton und Film)

Der Mieter hat keine Erlaubnis (professionelle) Shootings in den Räumen des Yogastudios, auf der/ den Terrassen, der Dachterrasse oder im Garten/Eingangsbereich ohne schriftliche Genehmigung durchzuführen.

Geschieht dies trotzdem, ohne schriftliche Genehmigung, verpflichtet sich der Mieter, dass 1 bis 3-fache der üblichen Shooting-Miete als Nutzungsvergütung zu zahlen.

(<https://www.berufsfotografen.com/beruf-fotograf/kalkulation-der-nutzungsrechte-als-fotograf/182>)

§ 13 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

Berlin, _____
Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter