

## Untermietvertrag für gewerbliche Räume

zwischen **FAI Asset Management GmbH**

nachstehend **- Vermieter -** genannt

und **Generalkonsulat von Ungarn in Bayern**

nachstehend **- Mieter -** genannt

-Vermieter und Mieter werden nachstehend auch einzeln „Partei“ oder gemeinsam „Parteien“ genannt-

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### § 1 Mietobjekt

- 1.1 Vermietet werden im Bürogebäude Hangar 6, Flughafenstraße 124, 90411 Nürnberg, **Obergeschoss, folgende Räumlichkeiten: diverse Büro- und Nebenräume**

Die Lage und Größe des Mietobjektes ergibt sich aus dem Grundrissplan, der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt und in dem das Mietobjekt rot markiert ist. Die Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

Die Mietfläche wird mit ca. 137,78 m<sup>2</sup> vereinbart (gem. Anlage 1 zum Mietvertrag).  
Hierzu zählen die Räume

Außerdem steht dem Mieter der Vorraum (Wartebereich) im Treppenhaus, ca. 18,60 m<sup>2</sup> als gemeinschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung.

- 1.2 Die Mieter werden die Mieträume zum Betrieb eines Konsulats, wozu sie berechtigt und verpflichtet sind, nutzen.

### § 2 Gemeinschaftseinrichtungen

- 2.1 Der Vermieter stellt dem Mieter folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

Elektr. Kühlung / Heizung über Deckengeräte, Personenaufzug, Vorraum (Wartebereich) sowie 3 Parkplätze im Bereich der Parkplatzfläche des Bürogebäudes von Hangar 6 zur exklusiven Nutzung.

### § 3 Mietzeit Verlängerungsoption

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2020.
- 3.2 Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ordentlich gekündigt werden.
- 3.3 Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis dreimal um je 1 Jahr zu im Übrigen gleichen Bedingungen zu verlängern und zu befristen. Die Option kann spätestens 1 Monat vor Ablauf von jeweils 12 Monaten Mietzeit also erstmals zum 30.11.2020 und danach jeweils zum 30.11. der 2 Folgejahre durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden.

### § 4 Mietzins, Nebenkosten

4.1	Die Nettokaltmiete beträgt monatlich (137,78 m <sup>2</sup> )	je m <sup>2</sup> 18,- EUR	2480,- EURO
<u>Zuzüglich z.Zt.:</u>			
4.1.1	Pauschale für Betriebskosten und Heizkosten (Auflistung: Strom, Heizung, Klima, Reinigung, Versicherung nach §16)	pauschal	482,- EURO
4.1.2	3 Parkplätze besonders gekennzeichnet	je 50,- EUR	150,- EURO
			<hr/>
4.1.2	Gesamtzahlung monatlich netto		3112,- EURO
4.1.3	Zuzüglich Umsatzsteuer		591,28 EURO
4.1.4	Gesamtzahlung monatlich brutto		3703,28 EURO

### § 5 Mietzahlungen

- 5.1 Die jeweils gültige Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats fällig und Porto-/spesenfrei an den Vermieter zu zahlen, ohne dass es einer gesonderten Mitteilung des Vermieters bedarf.
- 5.2 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang beim Vermieter an.
- 5.3 Die Gesamtmiete wird monatlich dem Mieter überwiesen ohne Einzugsermächtigung des Vermieters.
- 5.4 Die Gesamtmietzahlungen und eventuelle Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen sind auf das folgende Konto des Vermieters zu leisten:  
Kontoinhaber: **FAI Asset Management GmbH**  
Bankverbindung:  
IBAN:  
BIC:  
Verwendungszweck:
- 5.5 Bei Zahlungsverzug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter  
a) für jedes Mahnschreiben eine Aufwandspauschale in Höhe von EURO 5,-,  
b) Verzugszinsen in Höhe von 8 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen,  
c) evtl. entstandene Bankgebühren zu erstatten.  
Die Geltendmachung höherer bzw. weiterer Verzugskosten gegen Nachweis bleibt hierbei dem Vermieter vorbehalten.
- 5.6 Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen zunächst auf den kündigungsbedingten Mietrückstand und danach auf die jeweils älteste Mietforderung zu verrechnen.

## **§ 6 Betriebskosten, Heizkosten**

- 6.1 Die Umlagemaßstab für Heizung/Kühlung und sonstige gebäudekosten erfolgt pauschal gem. 4.1.1. Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegenstehen, können die Umlagemaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.
- 6.2 Die neben der Netto-Kaltmiete geschuldete Pauschale kann durch einseitige Erklärungen des Vermieters jeweils nach Ablauf eines Jahres entsprechend den gestiegenen oder gefallenen Kosten im angemessenen Umfang für die Zukunft angepasst werden.
- 6.3 Die Kosten der Reinigung der von dem Mieter gemieteten Hauptfläche (gem. § 1) ist in der Pauschale für Betriebskosten enthalten.

## **§ 7 Übergabe der Mieträume**

- 7.1 Der Mieter erkennt die Mieträume nach Besichtigung als zum Gebrauch geeignet an. Er bestätigt, das Mietobjekt im vertragsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Grundlage ist das zu erstellende Übergabeprotokoll mit Zustandsbeschreibung, welches Bestandteil dieses Mietvertrages ist. Dies gilt nicht für Mängel, deren Beseitigung bei der Übergabe vom Vermieter schriftlich zugesagt worden sind. Arbeiten dieser Art wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden, ohne dass insoweit ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Mieters entsteht, außer wenn der Mieter seine bestimmungsgemäße Tätigkeit mehr als 7 (sieben) Tage nicht ausüben kann. Für den Fall einer Verzögerung in der Durchführung dieser Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern, wenn die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.
- 7.2 Die Räumlichkeiten werden so übernommen, wie sie stehen und liegen. Der Vermieter versichert, dass sich die Mieträume in einem zur vertraglichen Nutzung geeigneten Zustand befinden und behördliche sowie insbesondere brandschutzrechtliche Auflagen erfüllen. Sofern nicht gesondert ausdrücklich schriftlich vereinbart ist, dass der Vermieter bestimmte Arbeiten durchzuführen hat, hat der Mieter sämtliche erforderlichen Umbau- und Renovierungsarbeiten zu übernehmen. Insbesondere die Elektroinstallationen innerhalb der Mieträume werden vom Mieter, nach Rücksprache und schriftl. Zustimmung durch den Vermieter, zu seinen Lasten ausgeführt.
- 7.3 Mängel, die beim Vertragsabschluss vorhanden waren und nicht im Übergabeprotokoll aufgenommen wurden, berechtigen den Mieter nicht, Schadenersatz oder Minderungsansprüche zu erheben. Dies gilt nicht für versteckte Mängel.
- 7.4 Der Vermieter haftet auch nicht für sonstige dem Mieter entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden auf grober Vernachlässigung des Grundstücks beruhen und der Vermieter es trotz Aufforderung des Mieters unter Setzung einer ordnungsgemäßen Frist unterlassen hat, bauliche Mängel zu beseitigen, soweit dies im Verhältnis zum Mietzins tragbar ist.
- 7.5 Wird dem Mieter die vertragliche Nutzung nach der erfolgten Übergabe des Mietobjektes unmöglich, erschwert oder sonst eingeschränkt aus Gründen, die in seiner Person oder in der Art oder Ausübung seines Unternehmens liegen, kann der Mieter daraus keine Rechte herleiten. Insbesondere ist eine Kündigung des Vertrages aus diesem Grunde ausgeschlossen.

## **§ 8 Pflichten des Mieters**

- 8.1 Der Mieter hat das Haus, die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht werden. Schäden im Haus und in den Mieträumen sind sofort dem Vermieter anzuzeigen (vgl. Ziffer 8.4).
- 8.2 Der Mieter haftet für solche Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden, insbesondere wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, WC- und Heizungsanlagen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet oder geheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden oder Fenster und/oder Fenstergriffe nicht sachgerecht bedient und dadurch beschädigt werden. Er haftet in gleicher Weise für alle Schäden, die durch seine Angehörigen, Mitarbeiter, Mieter und sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, auch wenn sich diese ohne Willen des Mieters in den Mieträumen aufhalten oder ihn aufsuchen, soweit Schäden nicht durch Versicherung (§16) gedeckt sind. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- 8.3 Der Mieter ist verpflichtet, alle Teile des Mietobjektes auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen und erforderlichenfalls zu erneuern, soweit dies durch den Mietgebrauch veranlasst oder dem Risikobereich des Mieters zugeordnet ist und in diesem Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Der Mieter wird das Mietobjekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nutzen und auf seine Kosten in einem jederzeit funktionsfähigen Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Standards erhalten, soweit

nicht die Erhaltung ausdrücklich dem Vermieter obliegt.

Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung sowie erforderlichenfalls die Erneuerung ausschließlich für Dach und Fach des Mietobjektes. Das sind:

Dach: Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschl. etwaiger Vor- und Nebendächer

Fach: Die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, Wände, Stützen, Säulen, Balken sowie Geschossdecken einschl. gebäudeabschließender Teile) und Schornsteine und darüber hinaus die notwendigen Treppen, die Fassade, einschließlich der Fenster.

- 8.4 Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung oder den sich aus Satz 1 ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer ihm zu setzenden Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr in Verzug vorliegt oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist.

#### **§ 9 Schönheitsreparaturen**

Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (gilt nicht für eloxierte Metall- und Kunststoffenster und -türen).

Hat sich der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter, sofern Schönheitsreparaturen fällig sind, die durch einen Umbau nach Vertragsende alsbald wieder zerstört würden, zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet.

#### **§ 10 Haftung des Vermieters, Schadenersatz, Minderung**

- 10.1 Der Vermieter haftet nicht für das Verhalten von Mitmiethern, deren Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen und das Verhalten von Besuchern und Benutzern des Hauses.
- 10.2 Eine nicht ausdrücklich vom Vermieter zugestandene oder rechtskräftig bestätigte Mietminderung darf der Mieter nur vornehmen, wenn in Höhe des Minderungsbetrages zugleich eine Hinterlegung bei der Justizkasse eines deutschen Gerichts durch ihn erfolgt.

#### **§ 11 Aufrechnung, Zurückbehaltung**

- 11.1 Die Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist ausgeschlossen, sofern die Forderung nicht unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Außerdem hat der Mieter seine entsprechende Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform anzuzeigen. Das Aufrechnungsverbot gilt nicht mehr, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist, der Mieter den Vertragsgegenstand geräumt und herausgegeben hat und nur noch wechselseitige Ansprüche abzurechnen sind.

#### **§ 12 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter**

- 12.1 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt, insbesondere Ein- oder Umbauten, Installationsmaßnahmen u. ä. dürfen durch den Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Heizungsart. Die Zustimmung kann vom Vermieter davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
- 12.2 Für bei Ein- oder Umbauten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung behördlicher Vorschriften (insbesondere entsprechende Genehmigungen) haftet der Mieter. Notwendige behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und vorzulegen. Das gleiche gilt, wenn behördliche Genehmigungen für die Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.
- 12.3 Der Mieter verpflichtet sich, vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen die zulässige Höchstlast beim Vermieter zu erfragen und die schriftliche Zustimmung einzuholen.
- 12.4 Für Schäden, die durch Nichtbeachtung der Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch

die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude (Erschütterungen, Risse usw.), kann der Vermieter die erteilte Genehmigung widerrufen, wenn der Mieter nicht innerhalb einer zu setzenden angemessenen Frist für Abhilfe sorgt. Der Mieter haftet für alle von ihm eingebrachten oder betriebenen Anlagen oder Einrichtungen. Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.

- 12.5 Auflagen der Bauaufsichtsbehörden, die aufgrund von Betriebseinrichtungen des Mieters im Rahmen der Baugenehmigung ergehen, sind vom Mieter auf seine Kosten zu erfüllen. Brandschutzmaßnahmen hat der Vermieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 12.6 Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen ausschließlich die auf der Inventarliste angeführten Gegenstände zurückgegeben werden. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet. Die vom Mieter eingebrachten Gegenstände dürfen nicht übergeben werden (z. B. Passportgerät, technische Ausrüstung, etc.).

### **§ 13 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter, Modernisierung**

- 13.1 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch den Vermieter zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Räume, das Haus oder seiner Bewohner handelt. Maßnahmen zur Verbesserung des Mietobjektes oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.
- 13.2 Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
- 13.3 Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur zu, wenn durch die Maßnahmen der Gebrauch des Mietobjektes unverhältnismäßig lange Zeit oder ganz überwiegend ausgeschlossen ist.
- 13.4 Die Mieter ist verpflichtet, die hierdurch entstehenden Zuschläge zu tragen, insbesondere verpflichtet sich der Mieter, für Modernisierungsmaßnahmen sowie energiesparende Maßnahmen eine Mieterhöhung von jährlich 11 Prozent der für den Vertragsgegenstand aufgewendeten Kosten (ohne Erhaltungskosten) unter Abzug etwaiger Erhaltungskostenanteile zu tragen.
- 13.5 Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 555e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.

### **§ 14 Genehmigungspflichtige Maßnahmen des Mieters**

- 14.1 Der Mieter darf nur nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters.
  - 14.1.1 die Mieträume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von der Entrichtung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen. Die Zustimmung gilt jeweils nur für den Einzelfall. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
  - 14.1.2 Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung, die ihm gegen den Mieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe des erstrangigen Betrages der Mietzinsforderung des Vermieters zur Sicherheit ab.
  - 14.1.3 Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Mieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Dies gilt auch, wenn der Vermieter der Gebrauchsüberlassung zugestimmt hat.
- 14.2 die Mieträume zu einem anderen als dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.

- 14.3      Vorrichtungen, die der Werbung dienen, an den Außenflächen des Hauses einschließlich der Fensterscheiben und den Anlagen anbringen. Die Art der Ausführung in Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften bleibt dem Mieter überlassen.
- 14.3.1    Ist die Entfernung von Reklameanlagen für Arbeiten am Grundstück erforderlich, trägt der Mieter die Kosten der Entfernung, Lagerung und notwendigen Wiederanbringung einschließlich der hierfür erforderlichen Reparaturen an der Anlage.
- 14.3.2    Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.
- 14.4      Um An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen der Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen außerhalb der Mieträume vornehmen, sowie Einrichtungen, die beim Einzug vorhanden waren, beseitigen.
- 14.5      Haustiere halten.
- 14.6      Antennen anbringen oder verändern.
- 14.7      Öl- oder Gasheizöfen in den Mieträumen aufstellen, einschließlich der Lagerung der entsprechenden Brennstoffe,
- 14.8      in den Mieträumen, im Keller oder sonstigen Räumen des Hauses Kraftfahrzeuge einschließlich Mopeds unterstellen.
- 14.9      Ändern sich die für die Erteilung der Einwilligung maßgebenden Voraussetzungen, so kann der Vermieter die Einwilligung widerrufen. Das gleiche gilt, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn das Haus oder die Mieträume gefährdet werden.
- 14.10     Es ist dem Mieter bekannt, dass er sich einer Vertragsverletzung schuldig macht, wenn er Handlungen der in Abs. 1 bezeichneten Art ohne schriftliche Einwilligung vornimmt oder fortsetzt, wenn die Einwilligung vom Vermieter widerrufen worden ist.

#### § 15 Verkehrssicherungspflicht

- 15.1      Dem Mieter obliegt für seinen Mietbereich die Verkehrssicherungspflicht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Der Mieter stellt insoweit den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei.

#### § 16 Versicherungen

- 16.1      Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel (verbundene Gebäudeversicherung) ist Sache des Vermieters. Der Vermieter schließt darüber hinaus eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung ab. Die diesbezüglich zu entrichtenden Versicherungsbeiträgen sind in der Betriebskostenpauschale enthalten)
- 16.2      Die Versicherung bezüglich der vom Mieter eingebrachten Gegenstände, Waren und Einbauten sowie Reklame und Betriebseinrichtungen ist Sache des Mieters. Der Mieter ist jedoch verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung und eine Versicherung gegen Hausschäden und Glasbruch abzuschließen, aufrechtzuerhalten und dem Vermieter jährlich, ohne gesonderte Aufforderung, den Bestand des Versicherungsschutzes nachzuweisen.

#### § 17 Sammelheizung

- 17.1      Die vorhandenen raumlufttechnischen Anlagen werden ganzjährig betrieben.

#### § 18 Benutzung der Aufzugsanlage

- 18.1      Der Aufzug wird während der üblichen Geschäftszeiten betrieben. Während des Betriebs des Vermieters wird die Nutzung des Aufzuges gewährleistet.
- 18.2      Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen auftreten. Eine Bedienung der Aufzüge findet nicht statt. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen.

### **§ 19 Elektrizität, Gas, Wasser, Heizenergie**

- 19.1 Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität (einschließlich evtl. vorhandener Post- und Antennenverkabelung), Gas und Wasser, Heizungs- und Warmwasserversorgung dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Der Vermieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, etc. in einem für seinen Betrieb notwendigen Maß benutzen.
- 19.2 Einen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch den Vermieter decken. Der schriftlichen Einwilligung des Vermieters bedarf auch die Verlegung aller sonstigen Leitungsnetze innerhalb des Gebäudes.
- 19.3 Bei Störungen oder bei Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und den Vermieter zu verständigen. Bei Gefahr im Verzuge ist der Mieter verpflichtet für Beseitigung der unmittelbaren Gefahr selbst zu sorgen. Die weitere Schadensbehebung veranlasst der Vermieter, soweit nach diesem Vertrag die Instandhaltung und Instandsetzung nicht dem Mieter obliegt. Ist letzteres nicht der Fall, hat der Vermieter auch die Kosten der unmittelbaren Gefahrenbeseitigung zu tragen.

### **§ 20 Stockwerksbelastung**

- 20.1 Der Mieter haftet dafür, dass die angegebene Belastung der Stockwerksdecken von  $5,00 \text{ KN/m}^2 = 500 \text{ kg je m}^2$  nicht überschritten wird (siehe §§ 12.4 und 12.5). Bei Zuwiderhandlung hat er dem Vermieter oder Dritten jeden dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

### **§ 21 Außerordentliche Kündigung**

- 21.1 Der Vermieter kann aus den gesetzlichen Gründen das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen.
- 21.2 Es wird vereinbart, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume uneingeschränkt betreten darf.
- 21.3 Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass der Mieter Betriebskostenvorschüsse zahlt, die einmal im Jahr abgerechnet werden, verbleibt es bei Beendigung des Mietverhältnisses bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt werden, dass diese Ausgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgiemietler bzw. dem Vermieter geteilt werden, dass die Höhe der Anteile sich nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablösung vereinbart ist.
- 21.4 Der Mieter ist berechtigt diese Vereinbarung mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen, wenn Ungarn seine sämtlichen Außervertretungen auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland (beziehungsweise im Falle der Rechtsnachfolge des Nachfolgers) auflöst.

### **§ 22 Rückgabe der Mieträume**

- 22.1 Bei seinem Auszug hat der Mieter das Mietobjekte in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen. Die Verpflichtung des Mieters aus § 10 dieses Mietvertrages bleibt unberührt.
- 22.2 Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- 22.3 Hat der Mieter Änderungen der Mietsache - auch mit Zustimmung des Vermieters - vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand bis spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten wiederherzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen, auch Schilder und Aufschriften, innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche.
- 22.4 Das Zurücklassen im Eigentum des Mieters stehender Sachen bedarf der gesonderten Vereinbarung. Kommt der Mieter seiner Räumungsverpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt die Räumung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht des Vermieters hinsichtlich solcher Gegenstände, die sich nach Beendigung des Mietverhältnisses noch im Bereich des Mietobjektes befinden, besteht nicht.

### **§ 23 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- 23.1 Der Mieter hat Beauftragten des Vermieters nach vorheriger - auch telefonischer - Ankündigung werktags während der Geschäftszeit des Mieters oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten

ausschließlich in den Anwesenheit des dazu bevollmächtigten Vertreters des Mieters. Der Vermieter kann Dritte hinzuziehen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt jederzeit zu ermöglichen.

#### **§ 24 Konkurrenzklauseel**

##### **24.1 Konkurrenzschutz wird ausgeschlossen**

#### **§ 25 Pfandrechte des Vermieters**

- 25.1 Der Mieter versichert, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Nicht in seinem Eigentum stehende oder mit einem Recht Dritter belastete Sachen hat er bei Einzug dem Vermieter schriftlich anzugeben.

#### **§ 26 Haftungsausschluss; Verschuldenshaftung**

- 26.1 Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für anfängliche Mängel nach § 536a Abs. 1.1. Alternative BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um eine Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit. Ansonsten besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.
- 26.2 Soweit die Haftung einer Partei in diesem Vertrag ausgeschlossen oder begrenzt wird, ist davon ausgenommen die Haftung auf Schadensersatz für vorsätzlich oder groß fahrlässig verursachte Schäden und schuldhaft herbeigeführte Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für das arglistige Verschweigen von Mängeln und im Bereich eventuell übernommener Garantien. Dem Verschulden einer Partei steht das Verschulden ihrer Vertreter und Erfüllungsgehilfen gleich.

#### **§ 27 Sonstige Vereinbarungen**

- 27.1 Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie auf Seiten des Vermieters bestehen, mit schuldbefreiender Wirkung auf Dritte zu übertragen (z. B. Verkauf der Mietsache), ohne dass der Mieter hieraus Rechte, gleich welcher Art, herleiten kann.
- 27.2 Es wird vereinbart, dass Schriftsätze als zugestellt gelten, wenn diese beim Rechtsanwalt oder Steuerbüro oder Notar des jeweiligen Adressten eingegangen sind.

#### **§ 28 Schlussbestimmungen**

- 28.1 Die Anlagen  
1 Planausschnitt  
2 Hausordnung – Benutzungsordnung  
3 Inventar über die im Mietraum befindlichen Gegenstände  
4 Betriebskostenauflistung  
sind wesentliche Vertragsbestandteile.
- 28.2 Den Parteien ist das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages einschließlich seiner Anlagen, die wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.
- 28.3 Der vorliegende Vertrag enthält zusammen mit den Anlagen sämtliche getroffenen Vereinbarungen. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen, Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies kann nicht mündlich abbedungen werden.
- 28.4 Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam und undurchführbar oder lückenhaft sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen und/oder eine Bestimmung zu treffen, welche dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige



Maß, das dem vereinbarten am nächsten kommt.

- 28.5 Die sich für den Nutzer ergebenden Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag sind vom Mieter zu übernehmen.
- 28.6 Dem Mieter ist bekannt, dass für den gesamten Bereich des FNG besondere Sicherheitsvorschriften für Mitarbeiter und Besucher gelten. Es ist alleinige Sache des Mieters deren Einhaltung zu überwachen.

Nürnberg, den 30.12.2019  
Ort Datum

, den 30.12.2019  
Ort Datum

Geschäftsführer des Vermieters  
Dr. Siegfried Axtmann

Gegenzeichner: RITA JUHÁZ

30.12.2019

Vertreter des Mieters  
Erika Jónai-Lejkó  
Generalkonsul



