



Zwischen

Metropolis International Holding AG
Friedrich – Karl - Str. 24, 12103 Berlin

(im Folgenden nur noch „Vermieterin“)

und

(im Folgenden nur noch „Mieter“)

wird folgender Mietvertrag über einen Probenraum für Musik geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Die Vermieterin vermietet an den Mieter einen ca. qm großen Raum, der Raum mit der Nummer der Innenfläche des Gebäudes **Tiniusstr. 12 – 15, 13089 Berlin**, imgeschoss, in einem Gewerbeobjekt zu Zwecken als Musikübungsraum. Diese Fläche ist in der als Anlage 1 beigefügten Skizze des Anwesens farblich markiert. Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Nutzung des Mietgegenstands

2.1 Der Mieter ist berechtigt, die in § 1 genannte Fläche als Übungsraum für Musik zu nutzen in der Zeit jeweils von Montag bis Samstag von 7:00 UHR – bis 22:00 UHR und Sonntag in der Zeit von 11:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 UHR. Die Fenster sind während der Probezeiten unbedingt verschlossen zu halten. Das Gebäude wird täglich um 22:00 UHR aus Sicherheitsgründen verschlossen.

2.2 Der Mieter ist zur Änderungen der Art und Weise der Nutzung nicht berechtigt. Eine Übernachtung in den Räumen ist nicht gestattet.

§ 3 Mietzeit

3.1 Das Mietverhältnis dauert zunächst 6 Monate, es beginnt am und wird bis zum abgeschlossen.

3.2 Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit um jeweils 3 Monate, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von einem Monat, zu jedem Termin, gekündigt wird.

3.3 die Kündigung nach § 3.2 bedarf der Schriftform.

§ 4 Miete und Fälligkeit

4.1 Die Miete setzt sich wie folgt zusammen

Kaltmiete netto	:	€=,00 €qm
Betriebskostenvorschuss	:	€=,00 €qm
Warmmiete brutto	:	€=,00 €qm

4.2 Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats, zur Zahlung fällig.

4.3

1.) Die Miete ist an die Vermieterin auf dessen Bankkonto zu zahlen wie folgt:

Metropolis AG
Dresdner Bank
BLZ: 100 800 00
Kontonummer : **013 440 43 02**

§ 5 Untervermietung

5.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, die Mietsache ganz oder teilweise unter zu vermieten.

§ 6 Betretungsrecht

6.1. Soweit dies zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag erforderlich ist, dürfen der Mieter, die Vermieterin bzw. ihre Beauftragten, sowie der Objektleiter das Anwesen die gemieteten Flächen jederzeit betreten. Der Mieter erhält hierfür die erforderlichen Schlüssel, nämlich 3 -Schlüssel.
Diese drei Schlüssel erhält der Mieter kostenfrei.

6.2. Jeder weitere und zusätzliche Schlüssel ist zu bestellen und kostet einen Selbstkostenpreis von 35.- €Stück. Da es sich um eine sehr kostenintensive Zentralschließanlage handelt, hat der Vermieter die Schließanlage, diese je Schlüssel, versichern lassen. Es sind je ½ Jahr für jeden Schlüssel 12.-€ an Versicherungskosten, über den Vermieter zu zahlen und fällig. Bei Verlust eines Schlüssels müssen mehrere Zylinder ausgetauscht werden. Die Schließanlage hat einen Gesamtwert von ca. 11.500.-€ Bei Verlust eines Schlüssels beträgt durch die vorhandene Versicherung, der Selbsteinbehalt, der vom Mieter zu zahlen ist, nur noch 250.-€

6.3. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass der Objektleiter über einen Generalschlüssel zu allen Räumen verfügt und die Räume in unregelmäßigen Abständen einer Sichtkontrolle unterzieht. Dieses ist aus Brandschutz- und Sicherheitsgründen erforderlich. Sind Mieter nicht anwesend, werden elektrische Geräte die in Betrieb sind gegebenenfalls vom Objektleiter außer Betrieb genommen, Licht ausgeschaltet und Heizkörper auf ein Mindestmaß herunter gedreht um Energie zu sparen. Die Räume sind vom Mieter jeweils ordentlich zu hinterlassen, Müll und offene Lebensmittel sind zu entsorgen um Schädlingsbefall (z. B. Ratten) zu verhindern. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich mit dem Betretungsrecht einverstanden.
Der Müll ist auf ein Minimum zu reduzieren.

§ 7 Rückgabe der Mietsache

7.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand in den ursprünglichen, bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand, zu versetzen. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.

7.2 Setzt der Mieter die Nutzung des Mietgegenstands nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 8 - Betriebskosten

Die Berechnung der Betriebskosten erfolgt auf der Basis der Nutzfläche von m², zuzüglich der Nutzflächen für Gemeinschaftsräume (Bad/WC/Flure/Treppenhaus) je Geschoss.

Die Berechnungsgröße der Betriebskosten für die Einheit beträgt m² und ist fest vereinbart.

Als Betriebskosten werden sämtliche Betriebskosten die für das Gebäude anfallen vereinbart. Beide Parteien gehen davon aus, dass die dort aufgeführten Betriebskosten für Gewerberäume aufgestellt sind und deshalb in einem erweiterten, der Gewerbenutzung entsprechenden Sinn, zu verstehen sind.

Zu den danach abzurechnenden Betriebskosten gehören im einzelnen zur Zeit :

Grundsteuer, öffentliche Lasten, Wasserkosten, Wasseraufbereitung, Ablesungen, Abwasser, Personenaufzug (soweit vorhanden), Straßenreinigung, Schneebeseitigung, Müllabfuhr, Recycling, Biomüll, Hausreinigung, Reinigung der WC-Flächen und Allgemeinflächen, Haus- oder Objektleiter, Grundstücks- und Hausbeleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Immisionsschutzmessungen, Versicherungen gegen Feuer, Einbruch, Sturmschäden, Haftpflicht, Reinigungsmaterialien, Verbrauchsmaterial Beleuchtungen, Strom, Hauswart und Sozialleistungen, Antennenanlagen, Reparaturen die keine Instandhaltung darstellen, Verwaltungskosten, Dachrinnenreinigung, sonstige Betriebskosten. Heizkosten werden nach QM – Flächen umgelegt einschließlich der Verkehrsflächen anteilig für jeden Mieter.

Sollten weitere Betriebskosten entstehen, ist die Vermieterin berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen. Die Kosten werden auf sämtliche Mieter entsprechend der gesamten Fläche des Hauses, zu der von dem Mieter angemieteten Flächen, unter Berücksichtigung der Allgemeinflächen, umgelegt.

Der Mieter hat alle Kosten, die unmittelbar durch seinen Betrieb verursacht werden, zu tragen.

Verbrauchskosten für Strom innerhalb der gemieteten Räume sind von dem Mieter direkt mit der Vermieterin nach Unterzählwerken abzurechnen. Die Vermieterin wird zur exakten Erfassung der Verbrauchskosten gesonderte Zähler installieren lassen.

Der Mieter verpflichtet sich, für die gewerbliche Müllabfuhr zu seinen Lasten selbst zu sorgen.

Dem Mieter ist bewusst, dass es sich bei dem angegebenen Betrag für die monatliche Betriebskostenvorauszahlung nur um einen kalkulierten Betrag handelt, da der tatsächlich anzusetzende Betrag erst in der Betriebskostenabrechnung für 2008, die in 2009 erstellt wird, ermittelt werden kann.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Vorauszahlungsbetrag nach der Abrechnung neu zu berechnen und angemessen festzusetzen.

Die Nebenkosten werden einmal jährlich gesondert abgerechnet, wobei die geleisteten Vorauszahlungen entsprechend verrechnet werden. Ein sich ergebender Saldo ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen. Die Vermieterin ist berechtigt, die Vorauszahlung der erfolgten Abrechnung anzupassen. Ändern sich die Nebenkosten, ohne dass die Vermieterin darauf Einfluss hat, ist sie berechtigt, die erhöhten Nebenkosten vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an anteilig an den Mieter ohne dessen Zustimmung weiterzugeben und erforderlichenfalls die vereinbarte Vorauszahlung angemessen zu erhöhen.

Die Vermieterin kann eine Erhöhung und der Mieter eine Ermäßigung des monatlichen Vorschusses verlangen, wenn auf Grund einer Jahresabrechnung eine nicht nur vorübergehende Erhöhung bzw. Ermäßigung der Kosten wahrscheinlich ist.

Eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung ist auch dann möglich, wenn öffentliche Lasten oder andere Nebenkosten, die bei Abschluss des Vertrages noch nicht vorhanden waren, neu geschaffen werden. In diesem Fall gilt ein angemessener Umlageschlüssel, den die Vermieterin bestimmen wird.

Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung über die Betriebskosten die entsprechenden Belege während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin einzusehen.

§ 9 Weitere Vereinbarungen

- 8.1. Die Vermieterin installiert je Wand mindestens 2 Steckdosen.
- 8.2. Der Mieter legt einen Teppich selbst aus.
- 8.3. Die Mietkaution beträgt 1 Monatsmiete, mindestens jedoch 150.-€
- 8.4. Die Hausordnung ist Vertragsgegenstand

§ 10 Sonstiges

Andere, als die in diesem Vertrag getroffenen, Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

Berlin, _____

Berlin, _____

Vermieterin

Mieter