

Mietvertrag über gewerblich genutzte Räumlichkeiten

Ifd. Mietvertragsnr.: REA-Garch-09-2025

zwischen

ZEPPELIN GmbH
Graf-Zeppelin-Platz 1
85748 Garching bei München
USt-ID-Nr.: DE 811 621 025
Steuer-Nr.: 61021/00664

- nachfolgend „Vermieter“ -

und

TUfast e.V.
c/o Fakultät f. Maschinenwesen
Boltzmannstr. 15
D-85748 Garching b. München

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Ort unter HR (HRB _____)
St-Nr./UST-ID-Nr. DE 238291980

- nachfolgend „Mieter“ -

Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks in 85748 Garching, Daimlerstr. 22 (Flurstück 1249/2) und vermietet daraus Teilflächen zur gewerblichen Nutzung. Das Grundstück ist u.a. mit einer Lagerhalle inkl. Bürofläche und befestigten Freilagerflächen bebaut.

Der Mieter ist der Verein TUFast e.V., angeschlossen an die TU München. Der Mieter nutzt die Fläche als Lagerfläche zur Einlagerung von Gegenständen aus der bisherigen Werkstatt, im Wesentlichen Werkbänke, 1 Drehbank (s. Anlage 3)

Die vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

I. Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet den Mieter auf dem oben bezeichneten Grundstück folgende Fläche (nachstehend zusammenfassend „**Mietgegenstand**“ genannt):

1.1 Lagerhalle beheizbar /Teilfläche ca. 479 m²
Fläche gesamte Lagerhalle beinhaltet 1.200 m²

- (2) Die Gesamtmiethlche des Mietgegenstands beträgt ca. 479 m. Die Einzelflächen des Mietgegenstands gemäss vorstehend Abs. 1. sind in den als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügten Grundrissplan und Lageplan farblich markiert.

- (3) Mitvermietet zur Mitbenutzung werden folgende bereits bestehende Gemeinschaftsanlagen:
- Tor Nord, gemeinsame Nutzung mit Vermieter als ebenerdige Zufahrt in das Gebäude
 - Tor Süd Tor rechts
 - Befahrung über Tür 2 Ost möglich
 - Nutzung der Umfahrung
- (4) Dem Mieter ist bekannt, dass ein Teil der Lagerhalle (1.1) außerhalb des Mietgegenstands durch den Vermieter genutzt wird. Neben dem Mieter hat ausschließlich der Vermieter Zugang zu diesen Flächen.
- (5) Sollte sich bei einer Nachvermessung herausstellen, dass die tatsächliche Fläche größer oder kleiner ist, führt dies nicht zu Ansprüchen einer der beiden Parteien, insbesondere nicht zu einem erhöhten oder verringerten Mietzins und Nebenkosten.

II. Mietzweck

- (1) Dem Mieter wird der Mietgegenstand gemäß Ziffer I. zur Lagerung von Gegenständen überlassen. Es wird eine Teilfläche der Halle (Süd-Ost) bereitgestellt und deren Zugang in Halle (Nord-West) bzw. über die Eingangstür auf der Ostseite. Ein weiteres Tor auf der Südseite (rechts) kann für die Anlieferung genutzt werden. (nachfolgend zusammenfassend „Mietzweck“ genannt).
- (2) Eine wesentliche Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter wird die Zustimmung nicht ohne erheblichen Grund verweigern.
- (3) Alle für die den Betrieb des Mietgegenstands zu dem Mietzweck erforderlichen behördlichen Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein (betriebsbezogene Genehmigungen bspw. behördliche Nutzungsänderung).

III. Mietdauer, Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstands, voraussichtlich am **15.11.2025**, spätestens am **01.12.2025** und beträgt eine Mindestlaufzeit bis **28.02.2026**. Das Mietverhältnis ist befristet bis zum 31.12.2027. (nachfolgend „Festmietzeit“ genannt).
- (2) Nach Ablauf der Mindestlaufzeit ist das Mietverhältnis mit 1 Monat zum Monatsende kündbar. Nach Ablauf der Festmietzeit endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund - insbesondere der fortgesetzten Verletzung einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflicht – bleibt den Parteien unbenommen. Ein außerordentlicher Kündigungsgrund für den Vermieter ist gegeben, wenn der Mieter mit einem Betrag von zwei (2) Nettomonatsmieten oder mehr im Zahlungsrückstand ist.

IV. Zustand des Mietgegenstandes/Übergabe des Mietgegenstands

- (1) Der Mietgegenstand einschließlich der mitvermieteten Einrichtungen wird von dem Vermieter an den Mieter in einem für den Mietzweck funktionsfähigen und betriebsbereiten Zustand übergeben. Der Mieter kennt den Mietgegenstand, er hat ihn persönlich besichtigt.
- (2) Über den Zustand des Mietgegenstandes zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt, welches als **Anlage 4** Bestandteil dieses Mietvertrages ist. In dem Übergabeprotokoll sind Mängel aufzunehmen.

Soweit das Übergabeprotokoll keine Mängel enthält, erkennt der Mieter den Zustand des Mietgegenstandes als vertragsgemäß an, es sei denn, es handelt es sich um verdeckte oder arglistig verschwiegene Mängel.

- (3) Der Mieter übergibt dem Vermieter mit Übergabeprotokoll als Anlage 4 eine Liste der eingelagerten Gegenstände. Die Einlagerung von Gegenständen mit erhöhter Brandlast ist nicht erlaubt.

V. Mietzins, Mietzinsanpassung

- (1) Die Miete für den Mietgegenstand (einschließlich der mitvermieteten Einrichtungen) gemäß vorstehend Ziff. I Abs. (1) und (2) beträgt monatlich

Miete monatlich netto	4.500,00 EUR
zzgl. Nebenkostenpauschale	600,00 EUR
gesamt netto monatlich	5.100,00 EUR
zzgl. ges. MwSt. (derzeit 19%)	950,00 EUR
Gesamtmiete brutto monatlich	6.050,00 EUR

VI. Betriebskosten

- (1) Neben dem vereinbarten Mietzins hat der Mieter die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung gemäß Nr. 1 – 16 des § 2 Betriebskostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu tragen sowie folgende Betriebs- und Nebenkosten (Nr. 17 sonstige Betriebskosten):
- Betriebskosten, welche für den Betrieb des Mietgegenstands anfallen und in den Nr. 1–16 nicht gelistet sind.
- (2) Die Betriebskostenpauschale beträgt gemäß Ziff. V Abs. (1) monatlich 600 EUR und ist zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen.
- (3) Der Mieter schließt – soweit möglich – notwendige Verträge für Entsorgung, Reinigung sowie Telekom unter anderem Versorgungsverträge (Müllabfuhr) selbst ab und trägt das Risiko daraus. Im Übrigen werden die Betriebskosten –nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche oder, soweit vorhanden, nach dem Stand der gemäß Ziff. IV Abs. (2) installierten Zähler umgelegt.

VII. Fälligkeit des Mietzinses

- (1) Der Mietzins und die Betriebskostenpauschale sind jeweils am 3. Werktag eines Monats fällig und kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der

Bank: UniCredit Bank AG, München
IBAN: DE03 7002 0270 0051 4099 90
BIC: HYVEDEMMXXX
Verwendungszweck: REA-Garch-04/2025

zu überweisen.

- (2) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit einem Betrag von zwei Nettomonatsmieten (exkl. Betriebskostenpauschale) in Verzug ist.
- (3) Im Falle des Zahlungsverzuges des Mieters ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verlangen.

VIII. Mietsicherheit

- 1) Der Mieter leistet spätestens zu Beginn des Mietverhältnisses und vor Übergabe eine Kaution in Höhe von 3 Nettokalmtmieten, somit 13.500,00 EUR (in Worten: Dreizehntausendfünfhundert,00 Euro), wie folgt:
- 2) Die Kaution ist in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen und auf erstes Anfordern zu zahlenden Bürgschaft zu erbringen, und zwar durch eine deutsche Großbank oder einer deutschen Niederlassung einer ausländischen Großbank. Alternativ kann der Mieter den Kautionsbetrag vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter überweisen.
- 3) Die Kaution dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung sowie der Sicherung aller Ansprüche, die dem Vermieter wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, gegen den Mieter zustehen, einschließlich der Deckung des Schadens, der dem Vermieter evtl. dadurch entsteht, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietfläche verspätet oder nicht oder nicht vollständig räumt oder in sonst vertragswidrigem Zustand hinterlässt, und einschließlich der Abdeckung und/oder Teilabdeckung eines etwaigen Mindererlöses bei Neuvermietung, der durch die vom Mieter zu vertretende vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Zeitpunkt der ordentlichen Beendigungsmöglichkeit entsteht; sie dient auch zur Sicherung der Abriss- und Entsorgungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses.
- 4) Der Vermieter, wozu er jedoch nicht verpflichtet ist, kann sich jederzeit wegen der vorgenannten Ansprüche aus diesem Vertrag gegen den Mieter aus der Kaution bzw. Bankbürgschaft befriedigen, wenn der Mieter mit seinen Verpflichtungen in Verzug ist. Der Mieter ist in diesem Fall zur sofortigen Wiederaufstockung der Kaution bzw. Bankbürgschaft auf die vereinbarte Höhe verpflichtet, sofern das Mietverhältnis noch besteht.
- 5) Der Vermieter ist verpflichtet, in angemessener Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses, jedoch nicht vor ordnungsgemäßer, insbesondere geräumter Rückgabe der Mietsache die Kaution abzurechnen und diese herauszugeben, soweit absehbar deren Inanspruchnahme nicht zu besorgen ist. Für Forderungen des Vermieters, die dem Grunde oder der Höhe nach noch ungewiss sind, kann ein angemessener Betrag vom Vermieter einbehalten werden.

IX. Bauliche Änderungen

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen oder bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (2) Der Vermieter hat den Mieter rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen und sich – außer bei Gefahr im Verzug – über Zeitpunkt, Art und Umfang der Maßnahmen mit dem Mieter abzustimmen.
- (3) Bauliche Änderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Soweit es behördlicher Genehmigungen bedarf, ist der Mieter verpflichtet, diese auf eigene Kosten einzuholen.

Der Mieter ist berechtigt, Werbeanlagen am Mietgegenstand im Rahmen des Üblichen anzubringen. Öffentlich-rechtlich Bestimmungen sind allein vom Mieter zu beachten.

Sofern eine Genehmigung zur Anbringung einer Werbeanlage versagt wird, ist der Mieter nicht berechtigt, hieraus Rechte gegen den Vermieter herzuleiten oder eine Minderung des Mietzinses vorzunehmen.

- (4) Der Mieter beabsichtigt die Durchführung der nachfolgend beschriebenen Baumaßnahmen auf eigene Kosten im Mietgegenstand:
- Befestigung von 2-3 Schlüsselkästen an der Außenwand nahe Zugangstür Süd/Ost.

Die Zustimmung des Vermieters zur Durchführung dieser Baumaßnahmen gilt mit Abschluss dieses Vertrages als erteilt. Der Mieter wird, sofern erforderlich, die Genehmigungsplanung unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrags erstellen und in der gebotenen Form bei der zuständigen Behörde einreichen. Eine Umsetzung der baulichen Veränderung kann erst nach ggfls. erforderlichen Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgen.

Auf die Regelungen unter Ziff. XII Abs. (1) dieses Mietvertrages wird verwiesen.

X. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

- (1) Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietgegenstandes führt der Mieter auf eigene Kosten durch. Des Weiteren obliegt dem Mieter die Wartung der technischen und elektrischen Anlagen/Einrichtungen des Mietgegenstandes von/bis zu den Hauptsträngen, soweit diese Anlagen dem unmittelbaren (alleinigen) Zugriff des Mieters unterliegen.
- (2) Entscheidet der Vermieter nach dem Ende der Festlaufzeit mit dem Mieter keinen Anschlussmietvertrag mit direkt anschließender Mietdauer zu schließen, ist der Mieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen am Mietgegenstand auszuführen.
- (3) Dem Mieter obliegen die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes.
- (4) Der Vermieter veranlasst weiterhin auf seine Kosten die Instandhaltung, die Instandsetzung und etwaige Erneuerungen von "Dach und Fach". Unter "Dach und Fach" verstehen die Parteien die gesamte tragende Konstruktion des Grundstücks und Gebäudes mit Fundamenten, Dach sowie äußerer Fassadenverkleidungen, Vordächer sowie außen mit dem Objekt verbundene Teile, konstruktive Decken ohne abgehängte Decken, aber inklusive Unterbodenkonstruktionen, tragende Wände, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen inkl. Rohrleitungen im Mauerwerk bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in den Mietgegenstand.

Die Parteien stellen klar, dass der Mieter sich nicht an den Kosten dieser Instandhaltung, die Instandsetzung/Erneuerung von „Dach und Fach“ zu beteiligen hat; solche Kosten werden allein vom Vermieter getragen.

XI. Haftung, Gewährleistung, baulicher Brandschutz

- (1) Der Mieter ist verpflichtet einen Mangel am Mietgegenstand unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben.
- (2) Der Mieter haftet für vorsätzlich und fahrlässig verursachte Schäden sowie für Schäden, die durch Dritte, wie Angestellte und Kunden des Mieters verursacht werden, sofern sich diese Dritten auf Veranlassung des Mieters auf dem Grundstück gem. Ziff. I Abs. (1) aufzuhalten.
- (3) Die Haftungsbeschränkungen oder die Haftungsausschlüsse dieses Vertrages zu Gunsten des Mieters gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sonstiger Kardinalspflichten. Kardinalspflichten sind solche Pflichten, auf die der Vermieter vertrauen darf und die die ordnungsgemäße und beabsichtigte Durchführung des Mietvertrags erst ermöglichen.

Insoweit haftet der Mieter für eigenes Handeln sowie für das Handeln seiner gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit.

XI. Betreten der Mietsache

- (1) Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten sind berechtigt, die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Dabei ist auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung werktags während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten beziehungsweise Bürostunden des Mieters zu besichtigen. Dabei ist auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.
- (3) Bei Gefahr in Verzug ist dem Vermieter der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

XII. Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und besenrein zu übergeben. Bauliche Veränderungen im Sinne vorstehend Ziff. IX Abs.(4) und alle anderen vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen sind bei Beendigung des Mietvertrags nach Aufforderung des Vermieters zurückzubauen.
- (2) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

XIII. Unter Vermietung

Die Unter Vermietung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann.

XIV. Besondere Vereinbarungen

- (1) Die Versicherung der eingelagerten Güter ist Sache des Mieters.
- (2) Sollten durch die Lagerung der Güter erhöhte Anforderungen an den Brandschutz entstehen, gehen diese zu Lasten des Mieters. Eine notwendige Abstimmung von Maßnahmen erfolgt vor Veränderung zwischen Mieter und Vermieter.
- (3) Die Verkehrssicherungspflicht des Mietgegenstandes (Winterdienst, Kehren im Sommer etc.) beauftragt der Vermieter und stellt den Mieter gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten im Innenverhältnis frei.

XV. Sonstiges

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien eine Regelung finden, die dem wirtschaftlichen Interesse der weggefallenen Regelung am nächsten kommt.
- (2) Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (3) Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 S. 1, 126 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. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Geltung des einheitlichen internationalen Kaufrechts (CISG) wird ausgeschlossen
- Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München. Für Klagen gegen den Mieter ist dieser Gerichtsstand ausschließlich.

XIX. Vertragsbestandteile

Folgende Vereinbarungen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1 – Grundriss Lagerhalle
- Anlage 2 – Lageplan
- Anlage 3 – Liste der einzulagernden Gegenstände
- Anlage 4 – Übergabeprotokoll inkl. Fotos (wird erstellt nach Übergabe)

Garching, den.....

.....
Vermieter Zeppelin GmbH

Christian Dummler

.....
Mieter TUfast e.V.

.....
Name in Druckbuchstaben