



## Mietvertrag

zwischen der Stadt Wuppertal,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

nachstehend Hauptmieter genannt,

und

---

Name

---

Adresse

In Vertretung der ...

---

Name

---

Adresse

nachstehend der Vermieter genannt,

wird folgender Mietvertrag über gewerblich genutzte Räume geschlossen:



## **Präambel**

Die Innenstädte sind einem tiefgreifenden Strukturwandel unterworfen. Dieser wirkt sich zunehmend negativ auf die Präsenz des stationären Einzelhandels als Leitfunktion der Innenstädte aus. Durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie verliert der Einzelhandel diesen Status weiter. Es droht eine erhebliche Anzahl an Schließungen. Dennoch sollen Innenstädte weiter ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts, der Versorgung und des Erlebnisses bleiben. Um dies zu erreichen gilt es, einerseits den öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten, andererseits eine neue Nutzungsmischung in den Zentren zu etablieren. Dabei sind neben der Stadtverwaltung und Politik auch die Immobilieneigentümer\*innen und Gewerbetreibenden der Innenstadt gefragt. Auch das Barmer Zentrum muss sich dieser Herausforderung stellen. Insbesondere der Ostflügel des Werths ist als örtliche Problemlage mit etwa 14% leerstehender Ladenlokal (Stand 2019) bereits erheblich vorbelastet. Durch das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ investiert die Stadt Wuppertal erheblich in die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Begleitend wurde ein Innenstadtmanagement mit dem Büro BarmenUrban eingerichtet.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW hat das „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (Sofortprogramm Innenstadt 2020) ins Leben gerufen. Die Stadt Wuppertal hat sich für die Innenstadt Barmen erfolgreich auf den Förderbaustein zur befristeten Anmietung leerstehender Ladenlokale beworben (Förderziffer 3.1).

Ziel ist die Etablierung neuer Nutzungen im Rahmen eines Anmietungs fonds. Förderfähig sind Ladenlokale bis zu einer Größe von 300 qm. Die Vermietung an die Stadt erfolgt zu maximal 70% der Kaltmiete des letzten abgeschlossenen Mietvertrags. Im Zuge eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens sucht die Stadt Wuppertal geeignete Untermieter\*innen mit einer frequenzbringenden Nutzungsidee. Die Ladenflächen werden in einer digitalen Ladenbörse öffentlich ausgeschrieben. Der potentielle Nachmietende kann sich mit einem Konzept auf die Ladenlokalfläche bewerben. Der Mietzins den die Stadt Wuppertal gegenüber dem oder der Untermieter\*in erhebt wird 20% der Kaltmiete des letzten abgeschlossenen Mietvertrags betragen.

Durch das Sofortprogramm sollen erste Impulse in die Belebung der Innenstadt durch die Etablierung neuer frequenzbringender Nutzungen in leerstehende Ladenlokale gesetzt werden. Ziel ist es daher über die befristete Anmietung und vergünstigte Weitervermietung hinaus Mietverhältnisse auch nach Beendigung des Programms aufrecht zu erhalten.

## **§ 1**

### **Mietgegenstand**

Vermietet wird im Haus

---

(Straße, Hausnummer, PLZ) das Ladenlokal

---

Die Mietfläche beträgt

---

qm.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Untervermietung an Dritte, die eine neue frequenzbringende Nutzer dem gegenwärtig leerstehenden Ladenlokal zuführen sollen. Dies geschieht im Rahmen und gemäß der Förderziffer 3.1 des Sofortprogramms Innenstadt NRW 2020.
2. Der Untermieter wird in Form eines wettbewerblichen Verfahrens unter Koordination des Innenstadtmanagements BarmenUrban (beauftragt durch die Stadt Wuppertal) anhand der in Anlage 1 dargestellten Kriterien ermittelt.
3. Die zukünftige Nutzung des Ladenlokals wird dabei ein Angebot sein, wie
  - Einzelhandels-Startups (Popup-Stores) und Gastronomie-Startups,
  - Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr,
  - Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte,
  - neue Angebote von Lieferservices/ Verteilstationen,
  - Showrooms des regionalen Online-Handels,
  - kulturwirtschaftliche Nutzungen,
  - bürgerschaftliche und nachbarschaftliche (wohn-affine) Nutzungen (Repair-Cafés, Räume für Initiativen etc.),
  - Bildungsangebote und Kinderbetreuung,
  - Nutzungen zur Ermöglichung von neuen Mobilitätslösungen (zum Beispiel Fahrradabstellflächen mit E-Ladestationen).
4. Der Vermieter kann grundsätzlich der Weitervermietung an den durch dem im wettbewerbsverfahren ausgewählten Untervermieter widersprechen. Er sichert aber zu, dieses Recht nur im Falle schwerwiegender Gründe auszuüben. Insbesondere verzichtet er auf rein wirtschaftliche Vorbehalte gegenüber einer der unter 3. beispielhaft aufgezählten Nutzungen.
5. Dem Vermieter werden vor Vertragsschluss zwischen dem Hauptmieter und Untermieter die Personaldaten sowie der genaue Nutzungszweck der Räumlichkeiten mitgeteilt.
6. Der Vermieter stellt dem Hauptmieter, wie auch dem Untermieter die Baugenehmigung (Nutzung/Nutzungsänderungen) der letzten Vermietung des Mietgegenstandes, sowie weitere wichtige Informationen (etwa Hausordnung) zur Verfügung.
7. Der Vermieter verpflichtet sich einen Sondervertrag auf Grundlage eines Musters der Stadt Wuppertal mit dem Untermieter abzuschließen um die im Folgenden als solche gekennzeichneten Punkte der Nutzung der Räume zu regeln.
8. Eine Änderung der unter 1. vertraglich vereinbarten Mietzwecks ist ausgeschlossen.
9. Eine Änderung der Nutzung der Räume durch den Untermieter oder durch den Wechsel des Untermieters, wird vom Hauptmieter dem Vermieter angezeigt. Es gelten die Punkte 1 bis 7.

### **§ 3 Zustand der Mieträume**

1. Der Hauptmieter übernimmt die Räume in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.
2. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
3. Gleich dem faktischen Zustand werden die Räume innerhalb dieses Vertrages als leer ohne besondere Einbauten und Mobiliar betrachtet und als solche an den Hauptmieter ver- und an den Untermieter weitervermietet. Der Verbleib von vorhandenen Einbauten und Mobiliar kann zwischen Vermieter und Untermieter innerhalb des Sondervertrages geregelt werden.
4. Im Übrigen werden die Räume wie besichtigt vermietet.
5. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Räume im gleichen Zustand verlassen. Bauliche Veränderungen durch den Untermieter werden wieder beseitigt.
6. Wenn Vermieter und Untermieter einen dem hier vereinbarten Mietverhältnis anschließenden Mietvertrag vorlegen, kann Nummer 5 entfallen und der Mietgegenstand kann im Zustand zum Ende des hier vereinbarten Mietverhältnisses belassen werden.
7. Die Schlüsselübergabe wird zwischen Vermieter und Untermieter in innerhalb des Sondervertrags geregelt.

### **§ 4 Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt am

---

und endet nach zwei Jahren. Das Ende der Mietzeit ist damit der

---

### **§ 5 Kündigung**

1. Eine Kündigung des Mietverhältnisses kann nur bei Vorlage schwerwiegender Gründe mit einer vierwöchigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
2. Als schwerwiegende Gründe auf Seiten des Vermieters gelten, wenn
  - a. der Hauptmieter mit seiner Zahlungsverpflichtung zwei Monaten in Verzug ist oder
  - b. der Hauptmieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und diese nicht nach Zugang einer Mahnung in angemessener Frist erfüllt.
3. Als schwerwiegende Gründe auf Seiten des Hauptmieters gelten, wenn
  - a. er dem Untermieter ordentlich oder fristlos kündigen musste oder der Untermieter das Mietverhältnis vorzeitig beendet hat oder
  - b. der Vermieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und diese nicht nach Zugang einer Mahnung in angemessener Frist erfüllt und



- c. insbesondere der Vermieter nachweislich gegen den mit dem Untermieter abgeschlossenen Sondervertrag verstößt und dies vom Untermieter beim Hauptmieter angezeigt wird.

#### **§ 6 Mietzins**

1. Die monatliche Netto-Grundmiete (Kaltmiete) beträgt

\_\_\_\_\_ Euro.

Sie wird am 01. eines Monats kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto mit der IBAN

DE \_\_\_\_\_ bei der

\_\_\_\_\_ (Bank)  
gezahlt. Fällt der 01. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag erfolgt die Zahlung am nächsten Werktag.

2. Der Mietzins entspricht damit max. 70 von Hundert des Mietzinses von

\_\_\_\_\_ Euro des  
letzten abgeschlossenen Mietvertrags, der als Anlage 2 dem Vertrag angefügt wird.

3. Die Miete unterliegt nicht der Umsatzsteuer.
4. Eine Anpassung des Mietzinses innerhalb des unter §4 angegebenen Mietzeitraums wird ausgeschlossen.
5. Kosten die auf entsprechend vorausgehende Renovierungsarbeiten hervorgehen, können nicht auf die Altmiete aufgeschlagen werden.

#### **§ 7 Nebenkosten**

1. Der Hauptmieter trägt keine Nebenkosten. Die Übernahmen sämtlicher Nebenkosten ist zwischen Untermieter und Vermieter im Sondervertrag zu regeln.
2. Sollte innerhalb des unter §4 angegebenen Mietzeitraums, eine Nutzung der Mieträume ausbleiben aber aufgrund einer in Aussicht stehenden neuen Untervermietung keine Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen, werden für diesen Zeitraum etwaig anfallende Nebenkosten (etwa zum Heizen der Räume) durch den Vermieter getragen.

#### **§ 8 Mietkaution**

Die Stellung einer Mietkaution von Seiten des Hauptmieters wird ausgeschlossen.

#### **§ 9 Bauliche Veränderungen**

1. Bauliche Veränderungen durch den Hauptmieter sind ausgeschlossen. Bauliche Veränderungen an der Mietsache können im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter geregelt werden.

2. Nachträglich zu den im Sondervertrag festgelegten baulichen Veränderungen können nur nach schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Untermieter erfolgen. Diese werden Teil des Sondervertrags.
3. Der Hauptmieter übernimmt keine Haftung für bauliche Veränderungen, die zwischen Mieter und Untermieter vereinbart sind.
4. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Haupt- und Untervermieters vornehmen lassen.
5. Die weiteren Regelungen zum Zustimmungserfordernis, Benachrichtigung und daraus entstehenden Ansprüchen des Untermieters als Nutzer des Mietgegenstandes ist im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter zu regeln.
6. Über alle vereinbarten, baulichen Veränderung wird die Stadt formlos und schriftlich durch den Vermieter und den Untermieter gemeinsam informiert.

#### **§ 10 Betretungsrechte**

Das Betretungsrecht des Vermieters wird im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter geregelt.

#### **§ 11 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

1. Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung, sowie Schönheitsreparaturen in oder an der Mietsache werden im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter geregelt.
2. Die Stadt übernimmt keine Haftung für unter 1. aufgeführten Maßnahmen, die durch den Untermieter durchgeführt oder beauftragt werden.

#### **§ 12 Schäden durch den Untermieter**

1. Der Mieter haftet nicht für Personen-, Sach-, Tier-, Vermögens- oder sonstige Schäden des Untermieters, seinen Angehörigen, seiner Besucher, seiner Beauftragten, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen.
2. Der Nachweis von für die Nutzung der Mietsache erforderlicher Versicherungen sind im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter festzulegen.

#### **§ 13 Untervermietung, Nachmieter**

1. Es gilt § 2 Nr. 1. Der Zweck der Anmietung durch den Hauptmieter ist die Untervermietung an einen geeigneten Nutzer des Ladenlokals. Daher ist eine Untervermietung allgemein zulässig.
2. Dem Hauptmieter ist es zudem ausdrücklich gestattet für die Dauer des unter § 4 aufgeführten Mietzeitraums weitere Untermietverträge zu schließen, sollte das jeweils aktuelle Untermietverhältnis vertragsgerecht auslaufen oder durch Kündigung beendet werden. § 2 Nr. 2 bis 9 gelten entsprechend.



3. Der Hauptmieter ist nicht verpflichtet nach Ende des Mietzeitraums gemäß § 4 einen anderen Nachmieter, als den zu diesem Zeitpunkt den Mietgegenstand nutzenden Untermieter.
4. Der Vermieter verpflichtet sich vor Ende der Mietzeit nach § 4 mit dem zu diesem Zeitpunkt den Mietgegenstand nutzenden Untermieter Gespräche zum Abschluss eines anschließenden Mietvertrags außerhalb der Förderung des Sofortprogramms Innenstadt NRW (Förderziffer 3.1) zu führen.

#### **§ 14 Außenreklame**

Die Berechtigung für das Anbringen von Außenreklame ist im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter zu regeln. Dem Untermieter sollen nach Möglichkeiten Flächen für Außenreklame zur Verfügung zu stellen.

#### **§ 15 Sachen des Mieters**

1. Der Hauptmieter bringt keine Sachen in den Mietgegenstand ein.
2. Die Versicherung der Eigentumsrechte der Sachen des Mieters sind im Untermietvertrag und dem Sondersondervertrag zwischen Vermieter und Mieter festzuhalten.

#### **§ 16 Besondere Vereinbarungen**

1. Die Nutzung weiterer Räume (Keller oder Dachbodenflächen), die über den Mietgegenstand hinausgehen, sind nicht Bestandteil des Mietverhältnisses zwischen Hauptmieter und Vermieter und dürfen nicht im veranschlagten Mietszins abgebildet werden.
2. Eine gesonderte Vereinbarung zur Nutzung weiterer Räume kann zwischen Untermieter und Vermieter im Sondervertrag über die Nebenkosten abgebildet werden.
3. Der Umgang mit Winterdiensten ist zwischen Untermieter und Vermieter innerhalb des Sondervertrags zu regeln.
4. Vor dem Hintergrund der in der Präambel aufgeführten Zielsetzung ist der Vermieter aufgefordert, die im Sondervertrag zu regelnden Aspekte (insb. betreffend §§ 7 Nr. 1, 9 Nr.1, 11 Nr. 1, 12 Nr. 2 und 14) innerhalb seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten für den Untermieter möglichst günstig zu gestalten.

#### **§ 17 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Wuppertal.

#### **§ 18 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.



---

Ort, Datum

---

Unterschrift Vermieter

---

Unterschrift Hauptmieter:

i.A. Bleck  
Ressortleitung 101

Muster