



Sondervertrag

zwischen

_____ (Name)

_____ (Adresse)

In Vertretung der _____
im Folgenden der Vermieter genannt und

_____ (Name)

_____ (Adresse)

im Folgenden der Untermieter genannt wird in Bezug auf die Anmietung des Ladenlokals

_____ im Gebäude

_____ (Adresse)

folgender Sondervertrag über die gewerblichen Nutzungen der Räume abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand

1. Der Sondervertrag ist Teil des Mietverhältnisses zwischen Vermieter, Hauptmieter (Stadt Wuppertal und Untermieter innerhalb des Förderbausteins 3.1 zur Anmietung leerstehender Ladenlokal des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (Sofortprogramm Innenstadt 2020) des Landes Nordrhein-Westfalen.
2. Der Sondervertrag ist erst durch ein laufendes Mietverhältnis zwischen
 - a. Vermieter und Hauptmieter im abgeschlossenen Hauptmietvertrag (HM) vom _____ (Datum) und
 - b. Hauptmieter und Untermieter im abgeschlossenen Untermietvertrag (UM) vom _____ (Datum)gültig.
3. Der Sondervertrag regelt näheres zur Nutzung des oben beschriebenen Mietgegenstands zwischen Vermieter und Untermieter. Die hier mindestens zu regelnden Sachverhalte sind in den unter 2 aufgeführten Mietverträgen aufgeführt. Die Grundlage des Sondervertrages bilden § 2 Nr. 7 des Mietvertrages zwischen Vermieter und Hauptmieter und § 2 Nr. 6 des Mietvertrages zwischen Hauptmieter und Untermieter.



4. Der Hauptmieter (die Stadt Wuppertal) ist kein Vertragspartner. Ihn wird eine unterschriebene Kopie des Sondervertrags zur Verfügung gestellt.
5. Die Einhaltung des Sondervertrags ist Gegenstand der Mietverhältnisse. Eine Missachtung kann zur Kündigung unter 2 genannten Verträge führen. Eine Missachtung ist dem Hauptmieter zu melden.
6. Der Sondervertrag beruht auf einem Entwurf der Stadt Wuppertal. Der Entwurf wurde in Abstimmung zwischen Vermieter und Untermieter auf die objektbezogenen Belange angepasst.

§ 2 Geltungsdauer

1. Der Vertrag gilt für die Dauer der unter § 1 beschriebenen Mietverhältnisse. Er endet ohne vorherige Kündigung mit
 - a. dem Ende des Mietverhältnisses zwischen Vermieter und Hauptmieter oder
 - b. dem Ende des Mietverhältnisses zwischen Hauptmieter und Untermieter.
2. Über das Ende eines Mietverhältnisses und damit der Auflösung dieses Vertrages sind die Vertragspartner unverzüglich, möglichst frühzeitig aufzuklären.

§ 3 Schlüssel

(§ 3 Nr. 7 HM und UM)

Der Vermieter stellt dem Untermieter folgende Schlüssel zur Verfügung:

_____ (Bez.) _____ (Anzahl)
_____ (Bez.) _____ (Anzahl)
_____ (Bez.) _____ (Anzahl)

§ 4 Nebenkosten

(§ 7 HM und UM)

1. Zusätzlich zu den zwischen Vermieter und Hauptmieter und Hauptmieter und Untermieter zur vereinbarten Zahlungen der Netto-Grundmiete verpflichtet sich der Untermieter an den Vermieter zur Zahlung von Betriebs- und Nebenkosten für ...

_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,
_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,
_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,
_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,
_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,
_____ in Höhe von _____ Euro monatlich,



Somit entfallen insgesamt Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von _____ Euro monatlich.

2. Des Weiteren wird dem Untermieter kostenfrei die Nutzung von

_____ zur Verfügung gestellt.

3. Die Nebenkosten sind _____ (Zeitraum) im Voraus auf das Konto

_____ (Kontoinhaber)

_____ (IBAN)

_____ (BIC)

_____ (Institut)

_____ (Verwendungszweck) einzuzahlen.

§ 5 Zustand der Mieträume

(§ 3 HM und UM)

1. Der Untermieter übernimmt die Räume in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.
2. Nach Beendigung der Mietverhältnisse werden die Räume im gleichen Zustand verlassen. Bauliche Veränderungen durch den Untermieter werden wieder beseitigt.
3. Schäden an diesen Räumen werden vom Untermieter über dem Hauptmieter dem Vermieter unverzüglich angezeigt.
4. Gemäß § 3 Nr. 3 des Hauptmietvertrags, wie auch des Untermietvertrags werden die Räume als leer ohne besondere Einbauten und Mobiliar betrachtet und als solche an den Hauptmieter ver- und an den Untermieter weitervermietet. Untermieter und Vermieter vereinbaren aber den Verbleib der folgenden Einbauten/ des folgenden Mobiliars in den Mieträumen



§ 6 Bauliche Veränderungen

(§ 9 HM und UM)

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Untermieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
2. 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 Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Untermieters dann nicht, wenn sie den Untermieter nur unwesentlich beeinträchtigen. In diesen Fällen entstehen keine Schadensersatzansprüche.
3. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Untermieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so kann dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz entstehen.
4. Im Vorfeld verabreden Untermieter und Vermieter folgenden bauliche Veränderungen

die vom Untermieter getragen werden und/ oder folgende bauliche Veränderungen

die vom Vermieter getragen werden.

5. Nachträglich zu den unter 4 festgelegten baulichen Veränderungen können nur nach schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Untermieter erfolgen. Diese werden Teil dieses Sondervertrags.
6. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind Einbauten grundsätzlich zurück zu bauen und die Räume gemäß § 5 Nr. 2 zu hinterlassen.
7. Der Hauptmieter übernimmt keine Haftung für bauliche Veränderungen, die zwischen Mieter und Untermieter vereinbart sind.
8. Über alle vereinbarten, baulichen Veränderung wird der Hauptmieter formlos und schriftlich durch den Vermieter und den Untermieter gemeinsam informiert.

§ 7 Betretungsrechte

(§ 10 HM und UM)

Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bei Gefahr im Verzug auch in Abwesenheit des Untermieters, betreten, um sich



vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 8 Instandhaltung / Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

(§ 11 HM und UM)

1. Der Untermieter

- erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag von _____ Euro je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von _____ EUR.
- wird nicht zur Durchführung von Maßnahmen Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) verpflichtet. Diese obliegen dem Vermieter.

(Zutreffendes ankreuzen)

2. Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.
3. Schönheitsreparaturen, wie das Streichen der Wände und Decken, werden vom Untermieter
- vorgenommen.
 - nicht vorgenommen.

(Zutreffendes ankreuzen)

§ 9 Umgang mit der Mietsache und Verkehrssicherungspflicht

(§ 13 UM)

1. Der Untermieter ist verpflichtet die Mieträume pfleglich und schonend zu behandeln. Die von ihm vorgenommenen Einbauten, Installationen und der gleichen sind in gebrauchsfähigem Zustand zu halten.
2. Der Untermieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand, insbesondere für angebrachte Reklameeinrichtungen oder sonstige Einbauten, Einrichtungen und Gegenstände innerhalb und außerhalb der Mietfläche.
3. Der Untermieter haftet für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Pflichten und der Sorgfaltspflicht verursacht werden; er haftet insb. für Schäden, die durch fahrlässige oder unsachgemäße Umgehen mit Wasser-, Gas- und elektrischen Leitungen entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die entstehen, wenn die Mieträume unzureichend gelüftet, beheizt, oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden und dies vom Untermieter zu vertreten ist.
4. Dies gilt ebenso für Schäden, die durch seine Angestellten, Besucher, Kunden, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht werden.
5. Bezüglich des Umgangs mit dem Winterdienst treffen Untermieter und Vermieter folgende Regelungen:

§ 10 Versicherungen
(§ 12 HM und UM)

1. Der Untermieter ist verpflichtet, auf seine Kosten folgende Versicherungen abzuschließen

2. Der Mieter wird dem Vermieter den Bestand dieser Versicherungen auf Anforderung nachweisen.

§ 11 Werbeanlagen
(§ 14 HM und UM)

1. Der Untermieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bestimmt werden im näheren dazu

Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Untermieters und nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter. Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

2. Die Pflicht des § 6 Nr. 6 dieses Vertrages bei Mietende gilt sinngemäß.

§ 12 Sachen des Mieters
(§ 15HM und UM)



Der Untermieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

§ 13 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Wuppertal.

§ 14 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 Untermieter

Unterschrift Vermieter: