



## Untermietvertrag

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 Untermieter genannt,

wird folgender Untermietvertrag 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 „Sofortprogramm 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 Verfügungsfonds. 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

---

---

2. Damit bewegt stellt die Nutzung ein frequenzbringendes Angebot gemäß Förderziffer 3.1 des Sofortprogramms Innenstadt 2021 innerhalb einer der folgenden Kategorien dar:

- 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).

(passendes Ankreuzen)

3. Der Untermieter verpflichtet sich das innerhalb des wettbewerbsähnlichen Verfahrens vorgelegte Nutzungskonzept (Anlage 1) umzusetzen.
4. Eine Änderung der Nutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Nur in Ausnahmefällen ist eine Änderung der unter 1 und 3 beschriebenen Nutzung nach Zustimmung des Hauptmieters in Rücksprache mit dem Vermieter zulässig.
5. Der Untermieter bewirtschaftet die Räume
- a. im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der ihm vom Vermieter ausgehändigten Baugenehmigung,
  - b. entsprechend der ihm ebenfalls vom Vermieter zur Verfügung gestellten weiteren Informationen (z.B. Hausordnung), sowie
  - c. den weiteren gewerbeaufsichtsrechtlichen Bestimmungen genügend.

Zusätzliche Genehmigungen, die aufgrund des in 1 bezeichneten Nutzungszweck notwendig sind, sind durch den Nutzer vorab und auf dessen Kosten einzuholen.

6. Der Untermieter verpflichtet sich einen Sondervertrag auf Grundlage eines Musters der Stadt Wuppertal mit dem Vermieter abzuschließen um die im Folgenden als solche gekennzeichneten Punkte der Nutzung der Räume zu regeln.

### **§ 3 Zustand der Mieträume**

1. Der Untermieter übernimmt die Räume in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.
2. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich über den Hauptmieter 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**

1. Das Mietverhältnis beginnt am

---

und endet am

---

2. Das Mietverhältnis endet zudem mit dem Ende des Mietverhältnisses zwischen Hauptmieter und Vermieter. Der zwischen diesen Parteien abgeschlossene Mietvertrag endet spätestens am

---

Sobald der Hauptmieter Kenntnis von einem vor diesem Datum liegenden Ende des Mietverhältnisses hat, wird er dies dem Untermieter mitteilen.

### **§ 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 Hauptmieters gelten insbesondere, wenn



- a. der Untermieter mit seiner Zahlungsverpflichtung zwei Monaten in Verzug ist,
  - b. der Untermieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und diese nicht nach Zugang einer Mahnung in angemessener Frist erfüllt, insbesondere von dem in Anlage 1 dargestellten Nutzungskonzept wesentlich abweicht oder
  - c. der Untermieter nachweislich gegen den mit dem Vermieter abgeschlossenen Sondervertrag verstößt und dies vom Vermieter beim Hauptmieter angezeigt wird.
3. Als schwerwiegende Gründe auf Seiten des Untermieters gelten insbesondere, wenn
- a. die wirtschaftliche Umsetzung des in Anlage 1 dieses Vertrages dargestellte Nutzungskonzept nicht oder nicht mehr möglich ist,
  - b. der Hauptmieter 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.
4. Die Kündigungsfrist kann in beidseitigem Einverständnis verkürzt werden, wenn ein geeigneter Nachmieter, zur Verfügung steht, der sich ebenfalls im wettbewerbsähnlichen Verfahren beworben hat und innerhalb dessen grundsätzlich als geeignet eingestuft wurde.

#### § 6 Mietzins

1. Die monatliche Netto-Grundmiete (Kaltmiete) beträgt

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

Sie ist im Voraus spätestens am 3. Werktag jedes Monats kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto mit der IBAN

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

\_\_\_\_\_ (Bank)

Verwendungszweck: Kassenzeichen xxxxxx zu zahlen. Die Nennung des Kassenzeichens ist unbedingt erforderlich.

2. Der Mietzins entspricht damit max. 20 von Hundert des Mietzinses von

\_\_\_\_\_ Euro des für den Mietgegenstand 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.

#### § 7 Nebenkosten

Die Übernahmen sämtlicher Nebenkosten ist zwischen Untermieter und Vermieter im Sondervertrag zu regeln.



## **§ 8 Mietkaution**

1. Der Untermieter zahlt eine Mietkaution von 250 Euro zu Beginn des Mietverhältnisses.
2. Die Kautionszahlung erfolgt auf das unter § 6 angegebene Konto unter Nennung des Verwendungszwecks: Kassenzettelnummer **xxxxxxx** zu zahlen. Die Nennung des Kassenzettels ist unbedingt erforderlich.
3. Der Hauptmieter hat die Kautionszahlung nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche des Hauptmieters zurückzuzahlen.

## **§ 9 Bauliche Veränderungen**

1. 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 schriftlicher 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 Veränderungen wird die Stadt formlos und schriftlich durch den Vermieter und den Untermieter gemeinsam informiert.

## **§ 10 Betretungsrechte**

1. Das Betretungsrecht des Vermieters wird im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter geregelt.
2. Der Hauptmieter hat keine besonderen Betretungsrechte der Mietsache.

### **§ 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 Hauptmieter 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 Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Untermieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand, insbesondere für angebrachte Reklameeinrichtungen oder sonstige Einbauten, Einrichtungen und Gegenstände innerhalb und außerhalb der Mietfläche. Der Untermieter stellt den Hauptmieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
2. Der Umgang mit Winterdiensten ist zwischen Untermieter und Vermieter innerhalb des Sondervertrags zu regeln.

### **§ 14 Untervermietung, Nachmieter**

1. Eine weitere Untervermietung des Mietgegenstandes durch den hier bezeichneten Untermieter ist ausgeschlossen.
2. Das Stellen eines Nachmieters durch den hier bezeichneten Untermieter ist ausgeschlossen.

### **§ 15 Außenreklame**

Die Berechtigung für das Anbringen von Außenreklame ist im Sondervertrag zwischen Vermieter und Untermieter zu regeln.

### **§ 16 Sachen des Mieters**

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

### **§ 17 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 Untermieter hat an prominenter Stelle (Schaufenster/Ladentheke) auf die Förderung durch das Sofortprogramm Innenstadt 2020 hinzuweisen. Die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist angemessen darzustellen, indem insb. die Logos des „Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen“ sowie der „Landesinitiative Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ verwendet werden. Diese sind auf der Internetseite des Landes abrufbar.
4. Der Untermieter verpflichtet sich zur Teilnahme an Evaluierung und Öffentlichkeitsarbeit zum Sofortprogramm Innenstadt 2020.
5. Je nach Nutzungskonzept wird der Untermieter aufgefordert sich an den derzeit laufenden Initiativen zur Belebung der Innenstädte in Wuppertal zu beteiligen. Dazu gehören beispielsweise die Anmeldung am Verkaufsportale Online-City Wuppertal, Teilnahme am Projekt Barmen Liefert, und die Teilnahme an dem vom Innenstadtmanagement BarmenUrban organisierten Veranstaltungen.

#### **§ 18 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Wuppertal.

#### **§ 19 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 Hauptmieter:

i.A. Bleck  
Ressortleitung 101