

## **Präambel**

Der Vermieter betreibt das in den überwiegenden Flächen des 1. und 2. Untergeschoss des Stachus-Bauwerks in München gelegene Einkaufszentrum (nachfolgend „Einkaufszentrum“ oder „EKZ“). Der Mieter mietet im Rahmen des vorliegenden Mietvertrages zeitlich befristet Passagenflächen für Aktions-/Promotionzwecke. Dem Mieter ist bewusst, dass das Stachus-Bauwerk einer der Hauptverkehrsknotenpunkte des Münchener öffentlichen Nahverkehrs ist. Resultierend aus dieser Funktion als Verkehrsbauwerk ist dem ungestörten Passantenverkehr und der ungestörten Zugangsmöglichkeit zu den Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs jederzeit absoluter Vorrang einzuräumen. Dies vorangestellt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## **§ 1 Mietfläche**

**Eine Nutzung der Passagenflächen außerhalb der in Anlage 1 dargestellten Mietfläche ist unzulässig.**

## **§ 2 Mietzweck, Ausschluss von Konkurrenzschutz**

1. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zur befristeten Nutzung der Mietfläche.  
Soweit der Mieter auf der Mietfläche Umsätze erzielt, gilt:  
Der Mieter verpflichtet sich, die Mietfläche ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu verwenden und auf der Mietfläche bis auf eine Bagatellgrenze von 5 % keine umsatzsteuerfreien Geschäfte durchzuführen. Der Mieter hat dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass ein Verstoß des Mieters gegen diese Verpflichtung zu einer Korrektur des Vorsteuerabzugs des Vermieters führt. Der Mieter hat dem Vermieter durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung eines Steuerberaters nachzuweisen, dass auf der Mietfläche ausschließlich steuerpflichtige Umsätze durchgeführt wurden.
2. Der Mieter wird alle für seine Nutzung der Mietfläche etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst auf eigene Kosten einholen. Der Mietgegenstand darf nur in gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässiger Weise genutzt werden. Etwaige Auflagen der zuständigen Behörden, insbesondere Brandschutzauflagen, hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen und den Vermieter von diesbezüglichen Anordnungen/Auflagen, auch sofern diese gegen den Vermieter ergehen sollten, freizustellen.
3. Aus Gründen der allgemeinen Sicherheit hat der Mieter folgende brandschutzrechtliche Vorgaben zwingend zu beachten:
  - (1) Die Details der Nutzung der Mietfläche, insbesondere die Verwendung von Mobiliar und sonstiger Ausstattung, hat der Mieter vorab mit dem vom Vermieter benannten Brandschutzbeauftragten abzustimmen und dessen Vorgaben zu beachten. Sämtliche vom Mieter auf die Mietfläche verbrachte Mobiliar, Ausstattung und Ausrüstung müssen mindestens der Baustoffklasse „schwerentflammbar“ (B1) entsprechen und jederzeit zu entfernen sein (d.h. keine feste Verankerung).
  - (2) Der Mieter muss einen Hand-Feuerlöscher auf der Mietfläche bereithalten, sofern er Mobiliar, Ausstattung oder Ausrüstung auf die Mietfläche verbringt. Der Feuerlöscher wird auf Anforderung für die Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
  - (3) Eine Verwendung von Heißgeräten ist (auch wegen der im EKZ installierten Sprinkler- und Rauchmeldeanlage) nicht gestattet. Als Heißgeräte gelten sämtliche Geräte, die

eine Hitze- und/oder Rauchentwicklung verursachen können.

4. Aus Gründen der Sicherheit und zur Vermeidung von Vandalismusschäden ist die Mietfläche außerhalb der Kernöffnungszeiten des EKZ (Mo bis Sa, 09:30 bis 20:00 Uhr) zu räumen und von Mobiliar und sämtlicher Ausstattung, Ausrüstung und sonstigen Gegenständen freizuhalten. Soweit der Mieter das Mobiliar und die Ausstattung etc. außerhalb der Kernöffnungszeiten auf der Mietfläche belassen möchte, hat er selbst und auf eigene Kosten für eine durchgängige Bewachung der Mietfläche durch geeignetes Wach- und Sicherheitspersonal zu sorgen.
5. Der Mieter hat jegliche Eingriffe in die auf, in oder über der Rohdecke vorhandenen allgemeinen Versorgungsleitungen, in sämtliche sicherheitstechnische und sonstige Installationen (z.B. Brandmeldesysteme, Sprinklersystem, Lüftungsanlagen, etc.) und in den Passagenboden zu unterlassen.
6. Die Nutzung und Ausstattung der Mietfläche einschließlich des Mobiliars, der Ausstattung, Ausrüstung und sonst verwendeten Gegenstände, sind optisch ansprechend zu gestalten, um dem Niveau eines zeitgemäßen Einkaufszentrums zu entsprechen. Der Mieter hat sich vor Nutzungsbeginn mit dem vom Vermieter beauftragten Centermanagement über die Gestaltung der Mietfläche abzustimmen. Die Aufbauplanung des Mieters erfolgt gemäß **Anlage 2**. ALTERNATIV: Sofern zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Aufbauplanung noch nicht vorliegt, wird der Mieter diese dem Center Management frühestmöglich, mindestens jedoch 5 Tage vor Mietflächennutzung vorlegen. Der Vermieter wird den Plan kurzfristig prüfen und sich über die Gestaltung mit dem Mieter abstimmen.
7. Belästigungen der Passanten und Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebes in den angrenzenden Läden sind zu vermeiden. Insbesondere ist jede akustisch wahrnehmbare Werbung unzulässig.
8. Der Mieter ist unter Beachtung diesbezüglicher Anweisungen des Centermanagements zur Mitbenutzung des Ladehofes und der Lastenaufzüge berechtigt, wobei auf die Interessen der anderen Nutzer Rücksicht zu nehmen ist.
9. Die Abfuhr von Abfall erfolgt nach Maßgabe der vom Vermieter oder eines von ihm beauftragten Centermanagements ergehenden Anweisungen. Sämtliche mit der Abfallentsorgung im Zusammenhang stehenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
10. Im Übrigen ist die als **Anlage 3** beigefügte Hausordnung für das EKZ und die als **Anlage 4** beigefügte Hausordnung für die Mitbenutzung des Ladehofes nebst Lastenaufzügen zu beachten.
11. Dem Vermieter steht es frei, während der Vertragslaufzeit auch Dritten ein Nutzungsrecht an Aktions- und Promotionsflächen zur Durchführung von Werbemaßnahmen einzuräumen. Der Mieter kann keinen Konkurrenzschutz beanspruchen.

### **§ 3 Betriebspflicht**

Der Mieter wird die Mietfläche innerhalb folgender Kernöffnungszeiten des EKZ ununterbrochen zu dem in § 2 genannten Zweck nutzen:

**Montag bis Samstag: 09.30 Uhr - 20.00 Uhr**

Eine Nutzung der Mietfläche außerhalb der vorgenannten Kernöffnungszeiten ist nicht

gestattet.

#### **§ 4 Mietzeit**

Das Mietverhältnis ist befristet und besteht  
§ 545 BGB wird abbedungen. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der  
Mietfläche fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

#### **§ 6 Stornobedingungen**

Dieser Vertrag ist für beide Vertragspartner bindend und kann nur für den Fall storniert  
werden, dass behördliche Auflagen (z.B. Aktionsflächennutzungsverbot,  
Verköstigungsverbot) die Durchführung der Aktion verbieten. In diesem Falle versuchen  
Mieter und Vermieter einen Ersatztermin zu finden.

#### **§ 7 Sorgfalts- und Verkehrssicherungspflicht des Mieters, Haftung des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietfläche mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln. Der  
Mieter übernimmt die Reinigung der Mietfläche auf seine Kosten.
2. Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietfläche, er stellt den Vermieter von  
Ansprüchen wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei. Die  
Verkehrssicherungspflicht umfasst die Verpflichtung, jede Gefährdung der Besucher und  
Passanten des EKZ zu vermeiden, insbesondere durch die Vermeidung von Stolperfallen  
und die unverzügliche Beseitigung von Verunreinigungen, die im Zusammenhang mit der  
Nutzung der Mietfläche stehen.
3. Störungen des Passantenverkehrs sind unzulässig. Aus diesem Grund hat der Mieter  
sicherzustellen, dass sich im Umfeld der Mietfläche keine Personenansammlungen bilden,  
die den ungehinderten Passantenverkehr stören können.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch eine schuldhafte Verletzung der  
ihm obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht werden.

#### **§ 8 Versicherungen**

Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen:

- (1) eine Geschäftsversicherung, in deren Rahmen sämtliche von ihm auf die Mietfläche  
verbrachtes Mobiliar, Ausstattung, Ausrüstung und sonstige Gegenstände in  
ausreichendem Umfang gegen eine Zerstörung und Beschädigung insbesondere  
durch Feuer sowie Leitungswasser unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und  
bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt versichert werden,
- (2) eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für  
die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang.

Schließt der Mieter die in vorstehenden Versicherungen nicht ab, so haftet der Vermieter  
unbeschadet der übrigen Haftungsbeschränkungen in diesem Vertrag nicht für Schäden,  
die durch diese Versicherungen gedeckt wären.

## **§ 9 Haftung des Vermieters**

1. Schadenersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind ausgeschlossen. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für anfängliche Mängel der Mietfläche, die er nicht zu vertreten hat.
2. Soweit Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter in diesem Vertrag ausgeschlossen sind, gilt dies jedoch nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters oder seiner Mitarbeiter.

## **§ 10 Untervermietung**

Jede Gebrauchsüberlassung an einen Dritten, insbesondere eine Untervermietung, ist unzulässig.

## **§ 11 Rückgabe der Mietfläche**

Die Rückgabe der Mietfläche bei Mietende hat in vertragsgemäßen Zustand, d.h. geräumt, gereinigt und ohne Beschädigungen (insbesondere ohne Beschädigungen des Bodenbelages), zu erfolgen. Bei unsachgemäßer Rückgabe der Fläche behält sich der Vermieter vor eine Nutzungsentschädigung in Höhe des für die Beseitigung des Schadens/Mangels entstandenen Schadens gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

### **1. Centermanagement**

Der Mieter ist verpflichtet, Weisungen und Aufforderungen des Centermanagements in gleicher Weise Folge zu leisten, als wären diese Weisungen/Aufforderungen unmittelbar durch den Vermieter ausgesprochen worden.

### **2. Datenschutz**

Dem Mieter ist bekannt, dass die Mieterbetreuung nebst Mietvertragsmanagement und Mietvertragsverwaltung vordringlich durch vom Vermieter beauftragte Dienstleister (v.a. Centermanagement, Mieterkoordinator, etc.) erfolgt. Der Mieter stimmt demgemäß der Weitergabe einer Abschrift des Mietvertrages nebst Nachträgen, sowie sonstiger das Mietverhältnis betreffende Informationen und Korrespondenz an Dienstleister zu Bearbeitungs- und Verwaltungszwecken zu. Im Gegenzug verpflichtet der Vermieter, die Dienstleister zu einer vertraulichen Behandlung dieser Informationen zu verpflichten.

### **3. Stillschweigeverpflichtung**

Der Mieter verpflichtet sich, über alle in diesem Mietvertrag vereinbarten Konditionen Stillschweigen zu bewahren.

#### **4. Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein bzw. werden oder sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, die - soweit wie rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

#### **5. Schriftform**

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art sowie für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

#### **6. Anlagen**

Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages mit folgenden Anlagen:

- Anlage 1:** Planunterlagen Mietfläche Aktionsfläche
- Anlage 2:** Aufbauplanung des Mieters
- Anlage 3:** Hausordnung Einkaufszentrum
- Anlage 4:** Hausordnung Ladehof
- Anlage 5:** Handelsregisterauszug

Die beigefügten Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages. Der Mieter bestätigt durch seine Unterschrift, dass er alle Mietvertragsbestandteile vollständig erhalten hat.