

## **Anlage 1: Allgemeine Mietbedingungen (AMB) (Stand 08.03.2022)**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den Mietgegenstand auf der Grundlage der abgeschlossenen Vereinbarung über die kurzzeitige Vermietung einer Mall-Fläche und den nachstehenden Allgemeinen Mietbedingungen.

### **1. Mietgegenstand/Bauliche Veränderungen**

- 1.1** Der Mieter mietet die in der Vereinbarung bezeichnete Fläche in der Mall an. Der Vermieter behält sich vor, den Standort der Fläche(n) kurzfristig (z. B. wegen notwendiger Bau- bzw. Umbau-, oder Instandsetzungsmaßnahmen etc.) an adäquate andere Stelle(n) zu verlegen.
- 1.2** Der Mietgegenstand darf nur für behördlich, gesetzlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden.
- 1.3** Der Mieter wird die Mietfläche selbst und auf eigene Kosten nach den Vorgaben der Anlage 4 der Vereinbarung betriebsfertig herrichten. Darüber hinaus wird der Mieter alle etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen und sie dem Vermieter auf Anforderung spätestens bei Mietbeginn durch Vorlage nachweisen. Erfolgt der Nachweis nicht oder nicht rechtzeitig, ist der Vermieter nicht zur Überlassung der Fläche an den Mieter verpflichtet (Zurückbehaltungsrecht).  
Der Mieter hat auch alle etwaigen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Mietfläche ergehenden behördlichen Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen und den Vermieter insoweit freizustellen; ebenso hat der Mieter evtl. anfallende öffentliche Gebühren selbst zu tragen.
- 1.4** Promotion Aktivitäten und die Standgestaltung erfolgen ausschließlich gemäß Anlage 4. Der Mieter bedarf hinsichtlich der Veränderung bei der Gestaltung des Standes, der Präsentation und eventueller sonstigen Aktivitäten der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 1.5** Bauliche Veränderungen bzw. Installationen durch den Mieter bedürfen generell der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 1.6** Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung oder zum Ausbau, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er die Miete nur mindern bzw. Schadenersatz verlangen, wenn die Arbeiten mit einer länger als eine Woche anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung des Betriebs des Mieters verbunden sind. Sofern Maßnahmen der Gefahrenabwehr oder Schadensbeseitigung dienen, sind etwaige Minderungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen, sofern der Schaden oder die Gefahr nicht auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln oder Unterlassen des Vermieters beruhen.

### **2. Vertragsabschluss**

Die Vertragsannahme durch den Vermieter erfolgt durch die Unterschrift der Vereinbarung über die kurzzeitige Vermietung von Mall-Flächen nach erfolgter rechtsverbindlicher Unterschrift des Mieters.

### **3. Mietzweck Produktsicherheit bei Warenverkäufen**

- 3.1** Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, sein Geschäft entsprechend des in der Vereinbarung unter Ziffer 2 und in der Anlage 4 näher konkretisierten Mietzwecks auf der gemieteten Aktionsfläche während der unter folgender Ziffer 7.5 geregelten Zeiten zu betreiben. Eine Änderung des Mietzwecks ist während der Mietdauer nicht möglich.
- 3.2** Der Mieter verpflichtet sich, bei Warenverkäufen die geltenden CE-Normen einzuhalten. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Parteien vor allem, dass die Auflagen, die sich aus dem Produktsicherheitsgesetz (ProdSG) ergeben, für den Mieter bindend und vollumfänglich zu erfüllen sind. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf § 3 ProdSG verwiesen.

### **4. Mietzeit / Rücktrittsrecht/Kündigung**

- 4.1** Die Mietzeit endet zum in der Vereinbarung angegebenen Mietzeitende (dort Ziffer 3), ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Eine ordentliche Kündigung während der fest vereinbarten Mietdauer nach Ziffer 3 der Vereinbarung ist ausgeschlossen.
- 4.2** Wenn erforderliche behördliche Genehmigungen, die den Vermieter betreffen bzw. in seine Verantwortung fallen, nicht oder nicht rechtzeitig erteilt oder wieder zurückgenommen werden, besteht die Berechtigung des

---

Vermieter

---

Mieter

Vermieters, jederzeit von der Vereinbarung zurück zu treten. In diesen Fällen stehen dem Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter zu. Die Ausübung des Rücktrittsrechts kann in elektronischer Form (per E-Mail) oder als Brief erfolgen.

- 4.3 Die gesetzlichen Vorschriften über die fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde bleiben unberührt. Wichtige Gründe für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter sind u. a. Verstöße gegen die Ziffern 1.4, 3, 7, 11 und 13 dieser Allgemeinen Mietbedingungen. Hat der Mieter die Umstände, die zu einer fristlosen Kündigung geführt haben, zu vertreten, so ist er dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig.
- 4.4 Jede Kündigung muss schriftlich oder per E-Mail erfolgen.
- 4.5 Wird nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Mietsache von dem Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Regelung in § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## **5. Übergabe// Auf- und Abbau/Klimatisierung/ Bewachung**

- 5.1 Der Mietgegenstand wird dem Mieter wie besehen zu Beginn der Mietzeit nach Ziffer 3 der Vereinbarung (Mietbeginn) übergeben.
- 5.2 Die Auf- und Abbauarbeiten durch den Mieter auf der Mietfläche sind außerhalb der Öffnungszeiten des Centers durchzuführen, es sei denn, die Parteien treffen eine andere Vereinbarung.
- 5.3 Sofern eine Bewachung des Standes außerhalb der jeweiligen Bewachungszeiten des Centers bzw. außerhalb der allgemeinen Bewachung des Centers nötig oder vom Mieter gewünscht wird, gehen die damit im Zusammenhang stehenden zusätzlichen Kosten, insbesondere durch die notwendige Bereitstellung von Bewachungspersonal, zu Lasten des Mieters.
- 5.4 Die gesamte Mietfläche befindet sich in der Mall bzw. in einem offenen Bereich, die nicht wie die übrigen Shops des Centers entsprechend beheizt, klimatisiert bzw. be- und entlüftet wird. Daraus ergibt sich, dass die Temperaturen und das Klima auf der Mietfläche von denen in den übrigen Shops abweichen können und Schwankungen unterworfen sind; ggf. können Zugscheinungen auftreten, die der Mieter zu dulden hat, ohne dass er hieraus Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen kann. Behördlich angeordnete Rauchverbote sind vom Mieter einzuhalten. Dem Mieter ist bekannt, dass es bei Witterungsverhältnissen mit anhaltend hohen oder niedrigen Außentemperaturen auf der Mallfläche zu Temperaturen kommen kann, die den Grenzwert nach den Arbeitsstätten-Richtlinien über- bzw. unterschreiten. Ansprüche gegenüber dem Vermieter können hieraus nicht abgeleitet werden. Es steht dem Mieter frei, in Absprache mit dem Vermieter und nach dessen schriftlicher Zustimmung zu der konkreten Maßnahme für eine entsprechende Kühlung bzw. Beheizung der Freifläche auf eigene Kosten Sorge zu tragen.
- 5.5 Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter für die Sicherung der in seinem Eigentum stehenden Ausstattung der Mietfläche selbst verantwortlich ist und somit ein entsprechender Diebstahlschutz bzw. der Abschluss entsprechender Versicherungen Mietersache ist.
- 5.6 Der Mieter ist für die ordentliche Abklebung und Absicherung von Stolperkanten auf der Mietfläche verantwortlich.

## **6. Fälligkeit der Miete / Zahlungsverzug und Folgen**

- 6.1 Die Miete (Gesamtsumme nach Ziffer 4.5 der Vereinbarung) ist 14 Tage vor Mietbeginn zur Zahlung fällig. Sollte der Zeitraum zwischen Abschluss des Mietvertrages und Mietbeginn weniger als 14 Tage betragen, hat der Mieter die in Ziffer 4.5 der Vereinbarung ausgewiesene Gesamtsumme in einem Betrag spätestens 5 Tage nach Abschluss des Mietvertrages zu leisten (eingehend auf Vermieterkonto). Liegen zwischen Abschluss des Mietvertrages und dem Mietbeginn weniger als 5 Tage, ist die ausgewiesene Gesamtsumme spätestens bis zum Mietbeginn zu leisten (eingehend auf Vermieterkonto). Die rechtzeitige Zahlung ist Voraussetzung für die Übergabe der Mietfläche.
- 6.2 Kommt der Mieter mit der Mietzahlung nach Ziffer 6.1 dieser AMB in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, diese Vereinbarung – auch schon vor Mietbeginn - fristlos zu kündigen. Dem Mieter steht in diesem Fall kein Anspruch auf Schadensersatz zu. Der Vermieter kann 100% der Gesamtsumme verlangen, auch ohne dass die Fläche übergeben wurde.
- 6.3 Die Ausübung der Kündigung durch den Vermieter kann in elektronischer Form (per E-Mail) oder als Brief erfolgen.
- 6.4 Im Falle nicht rechtzeitiger Räumung nach Ablauf der Mietdauer nach Ziffer 3 der Vereinbarung schuldet der Mieter dem Vermieter pauschal für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache eine Nutzungsentschädigung in

Höhe des 2-fachen der vereinbarten Miete. Ein weitergehender Anspruch auf Ersatz des sog. Kündigungsfolgeschadens bleibt davon unberührt.

## **7.      Betriebsverpflichtung/ Konkurrenzschutz/hoheitliche Schließungsanordnungen**

- 7.1**      Der Mieter hat den Mietgegenstand jederzeit in ausreichendem Umfang entsprechend der Beschreibung gemäß Anlage 4 auszustatten.
- 7.2**      Der Mieter hat für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Sortiments- oder Konkurrenzschutz irgendeiner Art. Ansprüche gegen den Vermieter sind ausgeschlossen.
- 7.3**      Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass in dem Einkaufsquartier bestimmte Mieter oder Branchen vertreten oder nicht vertreten sind. Der der Vereinbarung in der Anlage 2 anliegende Lageplan enthält insofern keine verbindlichen Angaben zu den übrigen Betreibern oder Branchen. Die Aufteilung und Anordnung der übrigen Mietflächen sowie ihre Sortimentsbelegung sind unverbindlich und können sich im weiteren Planungs- und Bauablauf ändern. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter auch keine Rechte herleiten.
- 7.4**      Die Betriebspflicht des Mieters ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung. So ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen; er wird sie weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen. Auch die zeitweise Schließung aus Anlässen wie Mittagspausen, Betriebsferien, Ruhetagen oder ähnlichem ist nicht zulässig. Der Mieter ist berechtigt, seinen Mietgegenstand an einem Tag im Kalenderjahr für Inventurzwecke zu schließen; hierüber ist der Vermieter vier Wochen zuvor schriftlich in Kenntnis zu setzen.
- 7.5**      Der Mieter hat seinen Mietgegenstand im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an allen Verkaufstagen in den Kernöffnungszeiten des Centers (siehe Anlage 4 der Vereinbarung über die kurzzeitige Vermietung von Mallflächen) offen zu halten. Dies gilt auch für etwaige Sonderverkaufstage (z.B. verkaufsoffener Sonntag). Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die vorstehend geregelten Kernöffnungszeiten nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) neu festzusetzen. Über geänderte Kernöffnungszeiten sowie Sonderverkaufstage wird der Mieter vom Vermieter in Kenntnis gesetzt.

## **8.      Haftung des Mieters/Verkehrssicherungspflicht**

- 8.1**      Der Mieter haftet in vollem Umfang für Schäden, die durch ihn, seine Angestellten sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten, Kunden und andere zu ihm in Beziehung stehende Personen schuldhaft am Mietgegenstand oder Dritten gehörenden Gegenständen verursacht werden. Der Mieter haftet ebenso für Schäden, die während der Auf- und Abbauphase an der Einrichtung des Vermieters verursacht werden.
- 8.2**      Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber auch für schuldhaft verursachte Schäden am Gebäude sowie sämtlichen Toren, KfZ-Stellplatzanlagen, Fahrwegen und Gemeinschaftsanlagen oder -flächen, die durch Anlieferung oder durch Abholung von Waren, insbesondere mit fremden oder eigenen Fahrzeugen entstehen oder über die normale Abnutzung hinausgehen.
- 8.3**      Jeden an dem Mietgegenstand, den Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen weiteren Schaden, der darauf beruht, dass der Mieter den Schaden erkannte oder erkennen musste, aber nicht rechtzeitig angezeigt hat, ist der Mieter ersatzpflichtig.
- 8.4**      Der Mieter wird Schäden, für die er gemäß den vorstehenden Regelungen einstehen muss, in angemessener Frist beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb der vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 8.5**      Während der vertraglich vereinbarten Mietdauer ist der Mieter für die Verkehrssicherungspflicht auf der Mietfläche nach den gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von Ansprüchen Dritter frei.

## **9.      Rückgabe des Mietgegenstandes**

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand vollständig geräumt und gereinigt, im Übrigen in dem Zustand zurückzugeben, in dem er sich bei Beginn des Mietverhältnisses befunden hat. Im Falle nicht vollständiger Räumung dürfen die auf der Mietfläche zurückgebliebenen Gegenstände vom Vermieter auf Kosten des Mieters entfernt werden. Sachen von geringem Wert darf der

Vermieter entsorgen und die Kosten dafür beim Mieter geltend machen.

## **10. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, die Mietfläche während der Geschäftszeit des Mieters jederzeit zu betreten. Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Mietfläche auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann. Kommt er der Verpflichtung nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass die Mietfläche z. B. bei Gefahr im Verzuge nicht betreten werden konnte.

## **11. Untervermietung**

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter nicht gestattet.

## **12. Haftung des Vermieters/ Versicherungen**

**12.1** Vertragliche und gesetzliche Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter bei einer vom Vermieter zu vertretenden Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht zu. Im Falle der Verletzung nicht wesentlicher Vertragspflichten haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit seiner gesetzlichen Vertreter oder leitenden Angestellten oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit des Mieters.

**12.2** Die Schadenersatzhaftung des Vermieters ist auf den vorhersehbaren, typischen Schaden beschränkt, sofern der Vermieter nicht gem. Ziffer 12.1 Satz 2 unbeschränkt haftet.

**12.3** Abweichend von Ziffer 12.1 haftet der Vermieter gegenüber Nichtkaufleuten auch für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seiner Erfüllungsgehilfen.

**12.4** Wegen eines Mangels der Mietsache kann der Mieter einen Schadenersatzanspruch im Übrigen nur geltend machen, wenn der Schaden oder die Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit erheblich ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt und vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden ist. Die sogenannte Garantiehafung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel des Mietgegenstandes (§ 536 a Abs. 1 BGB) wird ausgeschlossen.

**12.5** Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z.B. Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelästigung oder Ähnliches begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler des Mietgegenstandes, soweit sie nicht vom Vermieter aufgrund grober Fahrlässigkeit oder Vorsatzes zu vertreten sind.

**12.6** Nicht erfüllte Gewinnerwartungen sowie Erwartungen an die besondere Attraktivität oder den Vermietungsstand des Einkaufszentrums fallen ausschließlich in den Risikobereich des Mieters. Dies gilt insbesondere für Erwartungen an die Präsenz bestimmter Mieter. Jegliche diesbezügliche Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen.

**12.7** Sofern der Vermieter Strom aus den Versorgungsnetzen der Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle von Versorgungsstörungen keine weitergehenden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Versorgungsunternehmen und dem Vermieter geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils gültigen Bestimmungen (z. Zt. § 6 Absatz 1 bis 3 und § 7 Absatz 1 und 2 ABV EltV) gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen oder, wenn dieses feststeht, dem ersatzpflichtigen Unternehmen mitzuteilen.

**12.8** Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen und Verlust der eingebrachten Gegenstände ausreichend zu versichern. Der Mieter wird folgende Versicherungen abschließen: eine Feuerversicherung für die von ihm eingebrachten Einrichtungen und sonstigen Gegenstände sowie eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für eine solche Promotion üblichen Umfang. Abschluss und Inhalt dieser Versicherungen sind dem Vermieter auf Anforderung nachzuweisen. Der Vermieter ist nicht zur Übergabe der Mietfläche verpflichtet, so lange der Mieter den Nachweis nicht erbracht hat.

## **13. Hausordnung**

**13.1** Im Interesse des Hausfriedens muss jede Belästigung der übrigen Mieter unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigungen; ferner wird der Mieter dafür sorgen, dass seine Kunden nicht den Zugang zu anderen Läden oder den freien Durchgang auf der Ladenstraße behindern. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandungen für sofortige Abhilfe zu sorgen.

- 13.2** Der Mieter hat für ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen zu sorgen. Er ist verpflichtet, jederzeit Reinigungsmaßnahmen auch außerhalb seines Mietbereiches durchzuführen, sofern die Verunreinigung mit seinem Betrieb in Zusammenhang steht.
- 13.3** Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege sowie insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen irgendwelcher Art freizuhalten.
- Eine Warenpräsentation außerhalb gemieteter Flächen ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters bzw. des örtlichen Centermanagements gestattet.
- 13.4** Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, wie z. B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Kühlungsanlage, Aufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, sind die gesonderten Benutzungsbestimmungen zu beachten; den Anweisungen der Klimatechniker, Verwalter, Haustechniker usw. ist Folge zu leisten.
- 13.5** In allen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit der Sicherheit und Ordnung, der Erfüllung von Behördenvorschriften und dem Hausfrieden stehen, hat der Mieter den Anweisungen des örtlichen Center-Managements unverzüglich Folge zu leisten.
- 13.6** Alle Aktivitäten, die mit offenem Feuer verbunden sind (z. B. Entzünden von Kerzen), sind im Center untersagt.
- 13.7** Weiterhin sind die Regelungen der Anlage der 3 (Hausordnung für Mallflächen) der Vereinbarung über die kurzzeitige Vermietung von Mallflächen einzuhalten und zu berücksichtigen.
- 14. Schlussbestimmungen**
- 14.1** Zur Abtretung oder Übertragung von Rechten und/oder Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Dritte ist der Mieter nicht berechtigt.
- 14.2** Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen dieses Vertrages weitestgehend entspricht.
- 14.3** Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform oder der elektronischen Form. Mündliche Vereinbarungen einschließlich solcher über die Aufhebung der Schriftform sind unwirksam.