

Teil B

Allgemeine Mietbedingungen für die kurzfristige Vermietung von Ladenflächen

Präambel

1. Auftragserteilung und –annahme
2. Mietfläche
3. Mietzweck / Wettbewerb
4. Mietzeit / Kündigung
5. Mieten, Umsatzsteuer, Zahlung, Verzug, Aufrechnung, Zurückbehaltung und Minderung
6. Übergabe, Bewachung, Beheizung, Belüftung, Betreiberpflichten
7. Nutzung bildlicher Darstellungen
8. Betreiberpflichten
9. Betreten der Mietfläche durch den Vermieter /Rückgabe der Mietfläche
10. Untervermietung
11. Haftung des Mieters, Verjährung von Ansprüchen nach Rückgabe der Mietfläche
12. Haftung des Vermieters, Versicherungen
13. Vertragsstrafe
14. Schriftform
15. Übertragung auf Dritte, Sonderkündigungsrecht
16. Schlussbestimmungen
17. Salvatorische Klausel
18. Gerichtsstand

Präambel

Die Mietfläche ist Teil der seitens des Vermieters vom Eigentümer angemieteten Flächen des Einkaufszentrums (siehe hierzu Mietvertrag Teil A). Damit handelt es sich bei dem Mietvertrag um ein Untermietverhältnis. Der Vermieter ist zur Untervermietung berechtigt.

1. Auftragserteilung und –annahme

- 1.1 Angebote des Vermieters sind freibleibend.
- 1.2 Der Vertrag kommt durch schriftliche Annahme durch den Vermieter zustande.
- 1.3 Der Auftrag hat eine Bezeichnung des zu bewerbenden Produktes und des zu verteilenden Marketingmaterials zu enthalten.
- 1.4 Der Vermieter behält sich vor, die Annahme eines Auftrages – ganz oder teilweise – wegen des Inhalts der Marketingaktion abzulehnen, wenn sie nach einheitlichen und sachlich gerechtfertigten Grundsätzen des Vermieters für sie unzumutbar sind. Dies ist insbesondere der Fall bei politisch, weltanschaulich oder religiös extremen – insbesondere verfassungsfeindlichen -, ausländerfeindlichen, gegen den guten Geschmack oder die guten Sitten verstoßendem Inhalt der Marketingaktion oder der damit bezweckten Werbung, bei Marketingmaterial, Marketingaktivitäten oder mit diesen bezweckter Werbung, die gegen Gesetze oder behördliche Bestimmungen verstößt oder die den Interessen der Personen oder Unternehmen, auf deren Grundbesitz die Marketingaktivität stattfinden soll, zuwiderläuft; letzteres ist insbesondere der Fall, wenn ein hoher Verschmutzungsgrad durch oder eine schwierige Reinigung des Einkaufszentrums von dem Marketingmaterial anzunehmen ist. Der Vermieter hat bei allen vorgenannten Fällen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages, wenn der Vertrag bereits zustande gekommen ist.

2. Mietfläche

- 2.1 Die in Teil A des Mietvertrages genannte Mietfläche ist in den als Mietvertragsbestandteil beigefügten Planunterlagen gekennzeichnet.
- 2.2 Der Mieter wird auf seine Kosten die Mietfläche betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen, soweit diese auf die Person des Mieters oder dessen Unternehmen bezogen sind, selbst und auf eigene Kosten einholen.
- 2.3 Die Mietfläche darf nur für behördlich, gesetzlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Der Mieter hat die für den vorgesehenen Nutzungszweck erforderlichen behördlichen, gesetzlichen und technischen Vorschriften (z.B. DIN, VdS, VDE) auf eigene Kosten zu erfüllen und den Vermieter von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freizuhalten.
Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters einschlägige Prüfbescheinigungen eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Der Vermieter kann dem Mieter für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen.
Der Mieter hat bei der Umsetzung aller gesetzlichen, behördlichen oder sonstigen Regelungen (z.B. des VdS), die sich an den Vermieter richten, mitzuwirken, soweit dies aus Gründen der Sicherheit erforderlich ist. Der Mieter ist verpflichtet, eine vom Vermieter erlassene Brandschutzordnung und weitere erforderliche Anordnungen zu beachten.
- 2.4 Sämtliche vom Mieter auf die Mietfläche verbrachtes Mobiliar, Ausstattung und Ausrüstung müssen mindestens der Baustoffklasse „schwerentflammbar“ (B1) entsprechen und jederzeit zu entfernen sein (d.h. keine feste Verankerung).
- 2.5 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.
- 2.6 Eine Verwendung von Heißgeräten ist innerhalb des Geschäftszentrums nicht gestattet. Als Heißgeräte gelten sämtliche Geräte, die eine Hitze- und/oder Rauchentwicklung verursachen können.
- 2.7 Der Mieter ist verpflichtet die Warenpräsentation mit dem Center Management abzustimmen.
- 2.8 Bauliche Veränderungen bzw. Installationen durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 2.9 Etwaig anfallende Kosten für das Verlegen von Telefon- und Internetleitungen oder dgl. zur Mietfläche sowie für den Anschluss der entsprechenden Endgeräte, gehen zu Lasten des Mieters.
- 2.10 Sofern der Vermieter die angemietete Mietfläche anderweitig benötigt (wie z.B. im Falle von Umstrukturierungen oder Erweiterungen des Einkaufszentrums) oder geänderte behördliche Auflagen eine Verlagerung fordern, erklärt der Mieter bereits heute sein Einverständnis mit einer Verlagerung der Mietfläche auf eine andere adäquate Fläche. Bezüglich der genauen Lage der neuen Mietfläche werden sich die Vertragsparteien verständigen.
- 2.11 Der Vermieter und der Eigentümer des Einkaufszentrums dürfen bauliche Veränderungen des Einkaufszentrums oder der Mietfläche auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und/oder der Mietfläche. Die Ausführung der Arbeiten darf vom Mieter nicht behindert oder verzögert werden. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er keinen Schadenersatz verlangen. Sollten jedoch die Arbeiten die vertragsgemäße Nutzung der Mietfläche erheblich beeinträchtigen, steht ihm ein Minderungsrecht zu.
- 2.12 Der Vermieter ist berechtigt, die vom Mieter eingebrachten Sachen für maximal vier Wochen zu entfernen, wenn er die Mietfläche für Ausbesserungsarbeiten oder sonstige bauliche Veränderungen des Einkaufszentrums benötigt. Für diese Zeit ruhen die Zahlungsverpflichtungen des Mieters.

3. Mietzweck / Wettbewerb

- 3.1 Der Mieter ist berechtigt, das übliche Sortiment des in Teil A genannten Geschäfts zu führen. Er kann sein Sortiment durch das Führen zusätzlicher oder anderer Artikel mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ändern. Die Zustimmung kann verlangt werden, sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben (z.B. Verkaufsflächenbegrenzungen- oder Sortimentsbeschränkungen) und Sortimentsschutz anderer Mieter der Sortimentsänderung nicht entgegenstehen.
- 3.2 Es besteht kein Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutz. Dem Mieter ist bewusst, dass die Attraktivität eines Einkaufszentrums sich auch aus dem Vorhandensein konkurrierender Angebote ergibt. Der Ausschluss von Wettbewerbern kann während der Vertragslaufzeit vom Mieter nicht verlangt werden.
- 3.3 Der Vermieter haftet nicht dafür, dass in dem Einkaufszentrum bestimmte Mieter oder Branchen vertreten sind. Aus der Beendigung anderer Mietverträge kann der Mieter keine Rechte herleiten.
- 3.4 Erforderliche Beschilderungen werden von dem Mieter auf eigene Kosten durchgeführt und sind in jedem Fall mit der Nutzungsgeberin abstimms- und genehmigungspflichtig.

4. Mietzeit / Kündigung

- 4.1 Der Mietvertrag ist auf die in Teil A genannte Mietzeit fest abgeschlossen. Er beginnt, wie in Teil A dieses Mietvertrages festgelegt. Im Falle des Annahmeverzuges des Mieters beginnt der Mietvertrag mit dem Tag, an dem er ohne den Annahmeverzug beginnen würde. Der Mietvertrag endet zum vertraglich festgelegten Mietende, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 4.2 Für das Recht zur fristlosen Kündigung, insbesondere auch wegen unterlassener Zahlung der Miete, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die in Teil A Mietvertrag vereinbarten Zahlungsbeträge für Pauschalen sind in diesem Zusammenhang wie Bestandteile der Miete zu behandeln. Für das Bestehen des Kündigungsrechts wegen Zahlungsverzuges ist der Tag des Eingangs des Betrages beim Vermieter oder der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend. Im Übrigen ist es als wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter insbesondere anzusehen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung wesentlichen Verpflichtungen nicht binnen einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist nachkommt (z.B. vertragswidriger Gebrauch einschließlich Verstoßes gegen die Betreibungsverpflichtung, Führung von Waren entgegen den Bestimmungen der Ziffer 3.1 Teil B, erhebliche Belästigung oder Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter, unbefugte Überlassung an Dritte, Unterlassung der Stellung der Mietsicherheit).
Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne vorherige Abmahnung fristlos zu kündigen, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen vor Mietbeginn (vgl. hierzu Ziffer 5.1 Teil B) nicht nachkommt.
- 4.3 Abweichend von Ziffer 4.1 Teil B ist der Vermieter berechtigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Wochen, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit zu kündigen, wenn der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Eigentümer des Einkaufszentrums und des Vermieters endet und der vorliegende Untermietvertrag mit dem Mieter - nicht gemäß Ziffer 15 Teil B auf den Eigentümer oder einen von diesem benannten Dritten übertragen werden kann.
Ferner ist der Vermieter berechtigt - unter Einhaltung der vorgenannten Kündigungsfrist - zu kündigen, wenn der Hauptmietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Eigentümer gleichgültig aus welchem Grund beendet wird. Dies gilt jedoch nur dann, wenn der vorliegende Untermietvertrag mit dem Mieter nicht gemäß Ziffer 15 Teil B auf den Eigentümer oder einen von diesem benannten Dritten übertragen werden kann.
- 4.4 Wird nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch die Mietfläche von dem Mieter fortgesetzt, verlängert sich der Mietvertrag auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Vermieter dem nicht widerspricht. § 545 BGB findet demzufolge keine Anwendung.
- 4.5 Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund insbesondere dann zu kündigen, wenn das Personal des Mieters wiederholt oder flächendeckend gegen die Bestimmungen in Ziffer 8 verstößt.
- 4.6 Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

5. Mieten, Umsatzsteuer, Zahlung, Verzug, Aufrechnung, Zurückbehaltung und Minderung

5.1 Mieten

Der Gesamtbetrag ist sofort nach Mietvertragsabschluss fällig und zahlbar, spätestens jedoch eine Woche vor Mietbeginn, unter Angabe der Nummer der Vereinbarung, an den Vermieter zu überweisen.

5.2 Umsatzsteuer, vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze

Die nach diesem Mietvertrag zu zahlenden Beträge verstehen inklusive der gültigen Umsatzsteuer. Der Mieter hat die jeweils geltende Umsatzsteuer zu entrichten.

5.3. Eine Abrechnung über die Neben- und Heizkosten der Nutzung bei Mietende erfolgt nicht.

5.4. Der Mieter hat die unmittelbar durch den Betrieb seines Mietobjekts entstehenden Kosten (Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation etc.) direkt mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzurechnen. Er hat entsprechende Einrichtungen und Messgeräte auf eigene Kosten zu beantragen, zu installieren und zu betreiben. Das Mietobjekt ist während der Heizperiode frostfrei zu halten

5.5 Verzug, Aufrechnungsverbot, Zurückbehaltung und Minderung

Ist der Rechnungsbetrag bis zum Beginn der Marketingaktivität nicht beglichen, kann der Vermieter die Gestattung der Marketingaktivität bis zur Zahlung der fälligen Beträge verweigern, nicht jedoch vor Fälligkeit des Rechnungsbetrages gemäß Ziffer 5 Satz 1.

Die Aufrechnung durch den Mieter gegen Zahlungsansprüche des Vermieters ist ausgeschlossen, soweit die Ansprüche des Mieters nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind und mit den Zahlungsansprüchen des Vermieters nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis (Synallagma) stehen.

Ein Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur geltend machen, sofern der Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht und rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter schriftlich anerkannt wurde.

6. Übergabe, Bewachung, Beheizung, Belüftung

6.1 Die Mietfläche wird vom Vermieter wie vorhanden und besehen übergeben.

6.2 Der Mieter wird die Mietfläche gemäß Teil A herrichten. Auf- und Abbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Ladenöffnungszeiten des Einkaufszentrums durchgeführt werden.

Sofern eine Bewachung der Mietfläche außerhalb der jeweiligen Bewachungszeiten des Einkaufszentrums 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.

6.3 Bei Beendigung der Mietdauer ist das Mietobjekt mängelfrei und in gereinigtem Zustand an den Vermieter zurückzugeben.

6.4 Der Mieter ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, das Mietobjekt auf seine Kosten unter ordnungsgemäßer Beseitigung von Beschädigungen im dem Zeitpunkt der Übergabe entsprechenden Zustand zurückzugeben:

- Entfernung aller beweglichen Gegenstände und von ihm vorgenommenen Einbauten; es sei denn, der
- Mieter möchte diese in der Mietfläche belassen und der Vermieter stimmt hierzu ausdrücklich zu
- Schließung sämtlicher Löcher in den Wänden sowie
- Rückgabe aller Schlüssel.

7. Nutzung bildlicher Darstellungen

Der Mieter gestattet hiermit dem Vermieter, bildliche Darstellungen seiner Mietfläche als Referenz zum Zweck der Werbung für die Leistungen des Vermieters unentgeltlich zu nutzen. Diese Gestattung kann durch den Mieter jederzeit schriftlich widerrufen werden.

8. Betreiberpflichten

8.1 Betreibungsverpflichtung

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietfläche während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen, offenzuhalten und während der für das Einkaufszentrum festgelegten Mindest- und Sonderöffnungszeiten vertragsgemäß zu betreiben. Er wird die Mietfläche weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen und das für seine Geschäftsart übliche Warensortiment vorrätig halten. Der Mieter kann sich zur Begründung eines Rechts, seine

Betriebsverpflichtung nicht einzuhalten, nicht auf abweichendes Verhalten einzelner anderer Mieter berufen.

Zeitweise Schließungen z.B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien und Inventuren sind nicht zulässig, es sei denn, eine zeitweise Schließung ist zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erforderlich.

8.2 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietfläche

Der Mieter hat die Mietfläche auf seine Kosten ständig in einem attraktiven und sauberen Zustand zu halten, entsprechend zu pflegen, instand zu halten und –zusetzen, Schönheitsreparaturen durchzuführen und – soweit erforderlich – zu erneuern. Etwa auftretende Schäden und/oder Mängel hat er unverzüglich – nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter – auf eigene Kosten zu beseitigen.

9. **Betretten der Mietfläche durch den Vermieter / Rückgabe der Mietfläche**

9.1 Betretten der Mietfläche durch den Vermieter

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, die Mietfläche während der Geschäftszeit des Mieters nach Absprache zu betreten.

Der Mieter wird dafür sorgen, dass die Mietfläche bei Gefahr im Verzuge auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann. Kommt er der Verpflichtung schuldhaft nicht nach, haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten nicht möglich war.

9.2 Rückgabe der Mietfläche

Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter die Mietfläche wie folgt zurückzugeben:

- a) alle vom Mieter vorgenommenen Aufbauten sowie alle Einbauten und Installationen sowie der beweglichen Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen;
- b) der Ladenstraßenfußboden und die –decke sind wieder - sofern sie vom Mieter verändert wurden - in den ursprünglichen, dem Umfeld entsprechenden Zustand zu versetzen;
- c) die Mietfläche ist zu reinigen.

10. **Untervermietung**

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 540 BGB.

11. **Haftung des Mieters, Verjährung von Ansprüchen nach Rückgabe der Mietfläche**

- 11.1 Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden, es sei denn, der Mieter und seine Erfüllungsgehilfen haben die Schadensursache nicht zu vertreten.
- 11.2 Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter Schäden, für die er gemäß Ziffer 11.1 Teil B eintreten muss, unverzüglich beseitigt.
- 11.3 Soweit der Vermieter zur Behebung von Schäden am oder im Einkaufszentrum oder an der Mietfläche verpflichtet ist, sind ihm solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.
- 11.4 Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckung von EUR 1 Million für Sach- und Personenschäden und von EUR 50.000 für reine Vermögensschäden abzuschließen und für den Aktionszeitraum vorzuhalten.
- 11.5 Die Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietfläche sowie Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme verjähren – abweichend von § 548 BGB – 12 Monate nach Rückgabe der Mietfläche.
- 11.6 Der Mieter trägt das Risiko für die von ihm eingebrachten Gegenstände hinsichtlich Feuer und Diebstahl. Außerdem trägt er das Glasbruchrisiko. Der Mieter schließt die einschlägigen Versicherungen auf seine Kosten ab. Das betrifft insbesondere die Betriebshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe.
- 11.7 Wenn sich wegen des gewerblichen Betriebs des Mieters die Versicherungen des Nutzungsgebers (Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Wasserschadenversicherung und dgl.) erhöhen oder

Zuschläge zu den Prämien dieser Versicherungen zu entrichten sind, hat der Mieter diese Mehrkosten zu tragen.

12. Haftung des Vermieters, Versicherungen

12.1 Vertragliche und gesetzliche Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter bei vom Vermieter zu vertretender Vertragsverletzung wesentlicher Vertragspflichten zu. Im Falle der Verletzung nicht wesentlicher Vertragspflichten haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Im Sinne der vorstehenden Regelungen ist eine Vertragspflicht wesentlich, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Mietvertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

12.2 Die Schadenersatzhaftung des Vermieters ist auf den vorhersehbaren, typischen Schaden beschränkt, sofern der Vermieter nicht wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit oder wegen schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters haftet.

12.3 Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen bei Vertragsschluss vorhandener Mängel der Mietfläche gemäß § 536 a BGB wird ausgeschlossen.

12.4 Der Vermieter haftet nicht für die Nichtdurchführung, Verzögerung, Unterbrechung oder vorzeitige Beendigung einer Marketingaktivität aus einem Grund, den sie nicht zu vertreten hat, insbesondere bei höherer Gewalt wie z.B. einem Streik.

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

12.5 Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen und Verlust der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der Waren, ausreichend zu versichern. Dabei bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden.

Dem Mieter wird empfohlen, insbesondere folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen:

- a) Eine Feuer-Versicherung, eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt, eine Einbruch-Diebstahl-/Beraubungsversicherung, eine Glasversicherung sowie eine Betriebsunterbrechungsversicherung;
- b) eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang.

13. Vertragsstrafe

13.1 Verletzt der Mieter die Betreibungsverpflichtung gemäß Ziffer 8 Teil B, schuldet er dem Vermieter für jeden ganzen Tag, an dem er gegen die Betreibungsverpflichtung verstoßen hat, eine Vertragsstrafe in Höhe von 100 % der auf den Tag entfallenden Mindestmiete.

13.2 Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, für jeden Fall der Verletzung einer anderen, wesentlichen Vertragspflicht als der Betreibungsverpflichtung – mit Ausnahme des Zahlungsverzuges – eine vom Vermieter nach billigem Ermessen festzusetzende angemessene Vertragsstrafe zu zahlen. Für die Angemessenheit der Strafe sind in erster Linie die Schwere und das Ausmaß der Vertragsverletzung und der Grad des Verschuldens des Mieters entscheidend. Die Festsetzung der Vertragsstrafe durch den Vermieter ist unverbindlich, wenn sie offenbar unbillig ist.

13.3 Die vorgenannten Vertragsstrafen fallen nicht an, wenn der Mieter nachweist, dass er die Vertragsverletzungen nicht zu vertreten hat. Ferner werden Vertragsstrafen erst nach entsprechender schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung ausgesprochen.

14. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform.

15. Übertragung auf Dritte, Sonderkündigungsrecht

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag auf den Eigentümer des Einkaufszentrums zu übertragen. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Mietvertrag aus.

Der Vermieter ist gleichfalls berechtigt, seine Rechte und Pflichten auf ein anderes Unternehmen zu übertragen, es sei denn, dass hierdurch eine ordnungsgemäße Fortführung des Mietvertrages gefährdet wird. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Mietvertrag aus.

Sollte eine Übertragung der Rechte und Pflichten auf den Eigentümer des Einkaufszentrums oder auf einen Dritten – gleich aus welchen Gründen – scheitern, ist der Vermieter nach Maßgabe der Ziffer 4.3 zweiter Absatz Teil B berechtigt, diesen Mietvertrag zu kündigen.

16. Schlussbestimmungen

16.1 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.

16.2 Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Jeder Mieter hat Vollmacht, für alle anderen Mieter Erklärungen des Vermieters (einschließlich Kündigungen) entgegenzunehmen.

16.3 Dieser Mietvertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietfläche betreffen, sind nur in schriftlicher Form wirksam. Das Gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung des Mietvertrages oder der Schriftformklausel.

16.4 Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die den Mietvertrag betreffen, im Rahmen der SC Verwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.

16.5 Der Bestand dieses Mietvertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder Regelungslücken berührt. An die Stelle von unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingungen tritt das Gesetzesrecht (§ 306 Abs. 2 BGB). In allen anderen Fällen wird eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke durch eine gültige Bestimmung ersetzt bzw. ausgefüllt, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen dieses Mietvertrages weitestgehend entspricht.

17. Salvatorische Klausel

Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst weitgehend entspricht.

18. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist München.

Keine Geltung der AGB des Mieters

Die Geltung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mieters ist ausgeschlossen.