

UNTERMIETVETRAG

zwischen dem

Goethe-Institut e.V., Oskar-von-Miller-Ring 18, 80333 München, vertreten durch den Kaufmännischen Direktor Herrn Rainer Pollack, wiederum vertreten durch den Abteilungsleiter Zentrale Dienste Herrn Ulrich Lindner

- **nachfolgend Hauptmieter** –

und den

Tschechischen Zentren, Václavské náměstí 816/49, 11000 Praha 1, vertreten durch die Direktorin des Tschechischen Zentrums München, Frau xxxxxxxxxxxx

- **nachfolgend Untermieter** -

- Hauptmieter und Untermieter gemeinsam nachfolgend auch „**Parteien**“ -

Der Goethe-Institut e.V. ist Mieter des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück am Oskar-von-Miller-Ring 18 in 80333 München, das er von der Hauptvermieterin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts), im Folgenden „**Hauptvermieterin**“) zur Nutzung als Verwaltungsbüro zur Unterbringung der Zentrale des Goethe-Instituts e.V. gemietet hat. Diese Flächen sind dem Untermieter bekannt. Das Mietverhältnis zwischen der Hauptvermieterin und dem Hauptmieter der gegenständlichen Flächen wurde mit Mietvertrag vom 31.07.2018/14.08.2018 samt Nachtrag Nr. 1 vom 16.08.2021/24.08.2021, Nachtrag Nr. 2 vom 10.10.2022/14.11.2022 und Nachtrag Nr. 3 vom 26.09.2023/24.10.2023 im Folgenden zusammen „Hauptmietvertrag“) begründet.

Der Hauptmieter ist bereit, einen Teil der Flächen mit Wirkung ab 01.05.2024 an den Untermieter zu vermieten. Eine Erlaubnis des Hauptvermieters zur Untervermietung an den Untermieter ist gemäß § 3 Abs. 4 des Hauptmietvertrages bereits erteilt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1 Mietgegenstand und Zweck

1.1 Der Hauptmieter vermietet im Wege der Untervermietung am Oskar-von-Miller-Ring 18, 80333 München eine vertraglich vereinbarte Fläche von 16,70 m² an den Untermieter. Die

an den Untermieter überlassene Fläche besteht aus einem (1) Büroraum mit 16,70 m² und ist in **Anlage 1** zu diesem Vertrag gekennzeichnet (nachfolgend „**Mietgegenstand**“). Darüber hinaus ist der Untermieter zur Mitnutzung der Flure, der Teeküche in der 3. Etage sowie die Nutzung der Kantine, der Community Flächen und Besprechungsräume berechtigt. Des Weiteren wird dem Untermieter die Mitnutzung des Kellerraums -1.044 eingeräumt.

- 1.2 Der Mietgegenstand wird dem Untermieter zum Betrieb des „Tschechischen Zentrums München“ vermietet. Aufgaben sind die Bekanntmachung von tschechischer Kunst und Kultur und die Stärkung der kulturellen Beziehungen zwischen den Ländern.
- 1.3 Der Untermieter hat sich davon überzeugt, dass die Mietfläche für diesen Zweck ohne Einschränkung geeignet ist. Die Eignung für den Nutzungszweck liegt im alleinigen Verantwortungsbereich des Untermieters. Ansprüche gegen den Hauptmieter bestehen in diesem Zusammenhang nicht.
- 1.4 Die Mietsache wird in dem vorhandenen und bekannten Zustand übergeben und von dem Untermieter übernommen. Herrichtungs- oder Renovierungsverpflichtungen treffen den Hauptmieter bei Mietbeginn nicht.
- 1.5 Der Untermieter hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für seinen Gewerbebetrieb und seine etwaigen Werbeeinrichtungen auf eigene Rechnung einzuholen.
- 1.6 Dem Untermieter werden vom Hauptmieter bei Einzug 3 Zugangskarten zum Mietgegenstand für den Zugang zum Gebäude und ausschließlich für den gemieteten Büroraum und Kellerraum ausgehändigt. Jede einzelne Zugangskarte wird ebenso wie der Zustand des Mietgegenstandes bei Übergabe in einem Übergabeprotokoll vermerkt. Benötigt der Untermieter zusätzlich zu den ihm beim Einzug übergebenen Zugangskarten, können diese beim Hauptmieter bestellt werden und werden ihm gegen ein Übergabeprotokoll ausgehändigt. Am Ende der Mietzeit hat er sämtliche Zugangskarten dem Hauptmieter auszuhändigen, ohne dass Anspruch auf Kostenerstattung besteht.

2 Mietzeit

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2024 und endet nach drei (3) Jahren am 14.03.2027. Das Untermietverhältnis endet in jedem Fall mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses.
- 2.2 Eine Verlängerung des Untermietvertrags kann dem Untermieter zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht in Aussicht gestellt werden. Der Hauptmieter wird nach Prüfung einer möglichen Verlängerung des Mietvertrags auf den Untermieter mit aktualisierten Konditionen zukommen.

2.3 Der Untermieter kann das Mietverhältnis jederzeit mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen.

2.4 Der Hauptmieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen. Als wichtige Gründe für das außerordentliche Kündigungsrecht kommen insbesondere in Betracht,

1. wenn der Untermieter trotz schriftlicher Mahnung ganz oder teilweise mit der Bezahlung der fälligen Miete länger als einen Monat ab Eingang der Mahnung im Rückstand ist,
2. wenn der Untermieter seinen Gewerbebetrieb einstellt oder ohne Genehmigung des Hauptmieters trotz schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung in dem Mietgegenstand ein unzumutbares Gewerbe betreibt; unzumutbares Gewerbe ist insbesondere solches, das geeignet ist, das Ansehen oder die sonstigen Interessen des Hauptmieters gröblich zu verletzen (das ist insbesondere der Fall, wenn Zweck, Ziel, Gewerbe oder Tätigkeit des Untermieters in der gesellschaftlichen Anschauung von nicht nur einem unerheblichen Teil der Bevölkerung als anstößig oder sittlich verwerflich angesehen wird),
3. wenn der Untermieter trotz schriftlicher Abmahnung einen schwerwiegenden vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt,
4. bei Beendigung des Hauptmietvertrages, gleich aus welchen Gründen (vgl. auch vorstehende Ziffer 2.1);

2.5 Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen.

2.6 Die Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

2.7 Setzt der Untermieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

3 Miete

3.1 Die Miete beträgt monatlich

für den Büroraum 3.085 (16,70 m ²) à 31,12 €/ m ²	EUR 519,70
Betriebs- und Nebenkostenpauschale à 2,03 €/ m ²	EUR 33,90
Reinigungskosten pauschal à 1,18 €/ m ²	EUR 19,71
Heiz- und Warmwasserkostenpauschale à 2,38 €/ m ²	EUR 39,75
Gesamt	EUR 613,06

- 3.2 Die Miete wird zu Beginn des Kalenderjahres gemäß folgender Wertsicherungsklausel automatisch angepasst: Weicht der Verbraucherpreisindex für Deutschland, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden (2020 = 100) gegenüber dem Index von Januar 2024 oder dem bei der letzten Mietänderung verwendeten Index ab, so ändert sich die jeweilige Grundmiete jeweils zum Jahreswechsel entsprechend der Indexabweichung automatisch. Solange der Untermieter keine Neuberechnung der Miete erhalten hat, entsteht kein Verzug. Sollte der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden umbasiert oder in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden, so tritt an seine Stelle der ihm am nächsten kommende neue Index. Sollte die Wertsicherungsklausel - gleich aus welchem Grund - unwirksam sein oder werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen, die den Bestimmungen wirtschaftlich so nahe wie möglich kommt.
- 3.3 Neben der Miete übernimmt der Untermieter die für die angemietete Fläche anteiligen Betriebs- und Nebenkosten. Betriebs- und Nebenkosten im Sinne dieses Mietvertrages sind alle nach dem Hauptmietvertrag umlagefähigen Abgaben, Beiträge, Gebühren und Kosten gemäß § 2 Nr. 1 bis 16 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung, soweit diese dem Vermieter durch das Eigentum entstehen oder neu anfallen. In der Betriebs- und Nebenkostenpauschale sind bereits Verbrauchsmaterialien in den Toiletten, Strom und Kosten für den Empfang berücksichtigt. Die Kosten für Heizung und Wasser sind separat aufgeführt. Ebenso sind die Mitnutzung der Teeküche in der 3. Etage sowie die Nutzung der Kantine (Klarstellung: das ausgewählte Essen ist gesondert von den Nutzern zu bezahlen), der Community Flächen und Besprechungsräume inkludiert. Darüber hinaus fallen Reinigungskosten an, die anteilig nach Nutzfläche auf alle Mietparteien umgelegt werden. Alle Betriebs- und Nebenkosten sind in der im Punkt 3.1. aufgeführten Miete enthalten und werden pauschal erhoben, es bedarf keiner Abrechnung.
- 3.4 Etwaige Anpassungen der Betriebs- und Nebenkostenpauschale bleiben dem Hauptmieter vorbehalten, sollten die Pauschalen nicht auskömmlich sein.
- 3.5 Eine Mietsicherheit wird nicht geleistet.
- 3.6 Die Miete zzgl. der Betriebs- und Nebenkosten gem. 3.1 sind monatlich im Voraus jeweils bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats auf nachfolgendes Konto zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes beim Hauptmieter an.

Commerzbank

IBAN: DE 34 7004 0041 0226 8886 00

BIC: COBADEFF700

4 Umbau und Renovierung

4.1 Der in 1.1 genannte Büroraum wird zur Nutzung als Büro möbliert vermietet. Der Raum ist wie folgt ausgestattet: 2 Schreibtische, 1 Rollcontainer, 1 Sideboard, 2 Schränke, 1 mobiler Rollladenschrank.

4.2 Der Untermieter wird ein vom Hauptmieter unabhängiges IT-Netz einrichten. Zur Erarbeitung der technischen Details steht ein Kollege der IT des Hauptmieters mit dem Untermieter in Verbindung. Anfallende Kosten für Telefon und Internet werden vom Untermieter separat direkt gegenüber dem Versorgungsunternehmen beglichen.

4.3 Umbauarbeiten werden durch den Untermieter nicht durchgeführt.

5 Schönheitsreparaturen / Instandhaltung, Gebrauchsüberlassung

5.1 Die Parteien sind zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

5.2 Der Untermieter wird ausdrücklich auf die Bestimmungen zu Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten gemäß den Bestimmungen im Hauptmietvertrag hingewiesen.

Diese lauten wie folgt:

Die Hauptvermieterin übernimmt die Verpflichtung, den Mietgegenstand während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, d.h. die Vermieterin ist während der Mietzeit für die bauliche Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen und der sogenannten Bagatellschäden verantwortlich.

5.3 Der Untermieter ist ohne schriftliche Erlaubnis des Hauptmieters nicht berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen oder andere Personen als die beim Vertragsschluss angegebenen zusätzlich oder ersatzweise in den Mietgegenstand aufzunehmen.

5.4 Bauliche Veränderungen durch den Untermieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Hauptmieters, die wiederum der Zustimmung des Hauptvermieters bedarf.

6 Beendigung des Mietverhältnisses

6.1 Der Mietgegenstand ist bei Beendigung besenrein und mit allen Zugangskarten in vertragsgemäßem Zustand zu übergeben.

6.2 Der Untermieter ist berechtigt und verpflichtet, die von ihm eingebrachten Gegenstände sowie Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, wegzunehmen.

7 Abschließende Bestimmungen

7.1 Die Nutzung der Räumlichkeiten in der Mietsache ist ausschließlich während der Öffnungszeiten des Goethe-Instituts möglich. Diese sind von Montag bis Freitag von jeweils 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr, ausgenommen hiervon sind gesetzliche Feiertage in Deutschland und Bayern. Die Mietsache ist jährlich zwischen Weihnachten und Silvester geschlossen.

7.2 Der Untermieter wird bei Einzug an einer Sicherheitsunterweisung sowie einer Evakuierungsübung teilnehmen. Weiterhin ist die Hausordnung, die als **Anlage 2** beigelegt ist, einzuhalten.

7.3 Dieser Vertrag regelt das Verhältnis der Parteien vollständig. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und sind von beiden Parteien zu unterzeichnen. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

7.4 Dem Untermieter ist bekannt und er erteilt seine Einwilligung gem. Art. 7 DS-GVO, dass die in diesem Mietvertrag gemachten Angaben zu seinen persönlichen und sachlichen Verhältnissen elektronisch gespeichert werden. Der Vermieter versichert, dass nur solche Daten gespeichert werden, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Mietverhältnisses benötigt werden, und dass die Datenspeicherung im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung erfolgt.

7.5 Sollte eine der Bestimmungen dieses Untermietvertrages undurchführbar, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle des undurchführbaren oder rechtsunwirksamen Teils gilt das als vereinbart, was dem in gesetzlicher Weise am nächsten kommt, was die Vertragsparteien vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

7.6 Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Hausordnung

München, den _____

München, den _____

Hauptmieter

Ulrich Lindner

Abteilungsleiter Zentrale Dienste

Untermieter

xxxxxxxxxxxxxx

Direktorin Tschechisches Zentrum

München