Docusign Envelope ID: 66C61328-184A-4A75-BAEC-B1256A195278

Mietvertrag

über ein gewerblich genutztes Grundstück

Zwischen

[redacted]

- im Folgenden „Vermieter" genannt -

und

DB InfraGo AG
Projekte Netz Regensburg, I.IA.S-P324
Sandstraße 38-40
90443 Nürnberg

vertreten durch

Frau Julia Mies
- im Folgenden „Mieter" genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Der Mieter beabsichtigt auf der Strecke 5062 Amberg-Schnaittenbach am Bahnhof Hirschau Baumaßnahmen durchzuführen. Für die Bauarbeiten wird durch die DB InfraGO AG ein Auftragnehmer (AN) mittels Vertrags beauftragt (Hauptvertrag). Für die hierfür notwendigen Arbeiten wird eine geeignete Bereitstellungfläche benötigt. Der Mieter schließt zu diesem Zwecke einen Mietvertrag ab, der im Auftragsfall auf den jeweiligen ausführenden AN übertragen wird. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

Docusign Envelope ID: 66C61328-184A-4A75-BAEC-B1256A195278

§ 1 Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter, wie in Anlage 1 eingezeichnet, ein Teil der sich auf dem Grundstück Gemarkung Windischeschenbach, Fl.-Nr.: 1869/32 befindlichen Freifläche mit einer Größe von ca. 1.500 m² zur Nutzung.
Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Vertrags. Die für die vom Mieter vorgesehene Nutzung etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat dieser auf eigene Kosten selbst zu beschaffen. Der Vermieter hat dabei mitzuwirken, soweit dies notwendig und ihm zumutbar ist.
Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf aber seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 2 Mietzeit

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2027 und endet zum 30.04.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat das Recht, nach Rücksprache und Zustimmung des Vermietenden, den Mietvertrag zu verlängern. In diesem Fall ist die Verlängerungsoption gegenüber dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Für diesen Fall gelten die Bedingungen dieses Vertrages weiter.
Bei einer Verlängerung über den vereinbarten Mietzeitraum erhält der Vermieter eine zusätzliche monatliche Vergütung.
2.2 Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2.3 Kündigungen haben in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

§ 3 Miete, Zahlungsweise

3.1 Der Mietzins für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt für die unter § 2 angegebene Mietzeit insgesamt 12.000,00 EUR brutto inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19 % und ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats nach Mietbeginn zur Zahlung fällig.
Bei einer Verlängerung der unter §2 vereinbarten Mietzeit entsteht ein zusätzlicher Mietzins von 6.000,00 EUR brutto inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19 % pro Monat.
Die Miete ist an den Vermieter auf dessen Bankkonto zu zahlen:

IBAN-Nr.: [redacted]

BIC-Nr.:

Name der Bank: [redacted]

Kontoinhaber: [redacted]

3.2 Der Mieter trägt keinerlei auf dem Mietgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. Grundsteuer, Beiträge zur Wasser- und Bodenverwendung und Beiträge zur Landwirtschaftskammer.
3.3 Im oben genannten Mietzins sind sämtliche Nebenkosten als Pauschale enthalten. Strom wird der Mieter – im Bedarfsfalle – auf eigene Rechnung direkt vom zuständigen Versorgungsunternehmen beziehen. Es fallen keine NK außerhalb der gewöhnlichen Nutzung für den Vermieter an.

Docusign Envelope ID: 66C61328-184A-4A75-BAEC-B1256A195278

3.4. Der Mieter hat das Recht, diesen Vertrag ohne Angaben von Gründen – vor Mietbeginn – außerordentlich zu kündigen. Die Kündigung ist in diesen Fällen spätestens vier Wochen vor Vertragsbeginn (Zugang beim Vermieter entscheidend) zu erklären. Im Falle des Rücktritts erhält der Vermieter keinerlei Entgelt; der Vermieter ist in diesen Fällen nicht berechtigt Schadensersatzansprüche – gleich welchen Rechtsgrundes – geltend zu machen.

§ 4 Instandhaltung und Instandsetzung/Haftung für Schäden/Versicherungen

4.1 Der Mieter haftet für die unmittelbaren Schäden am Mietgegenstand, die von ihm verursacht werden.
4.2 Der Vermieter übernimmt keinerlei zusätzlichen Versicherungen für den Mietgegenstand, welche gesondert im Rahmen der Baustelle anfallen, außer denjenigen, die bei der regelmäßigen Nutzung erforderlich sind.
4.3 Der Mieter versichert, eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung für seinen Betrieb zu besitzen und während der Dauer des Mietverhältnisses auch aufrecht zu erhalten. Der Vermieter erhält seine Regelpflichtversicherung für die Nutzung über den Zeitraum der Baustelle ohne Belastung des Mieters.

§ 5 Bauliche Veränderungen

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjekts oder zur Abwendung drohender Gefahren oder der Beseitigung von Schäden notwendig wären oder zweckmäßig sind, mit vorheriger Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Der Mieter hat den Mietgegenstand hierfür zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten des Vermieters nicht behindern. Der Vermieter wird derartige Arbeiten mit dem Mieter terminlich abstimmen, damit dieser seinen betrieblichen Ablauf darauf einstellen kann.

§ 6 Erhaltung des Mietobjekts

Der Mieter unterhält das Mietobjekt für die Dauer des Mietvertrages auf seine Kosten. Der Vermieter kann verlangen, dass das Mietobjekt in einem ordentlichen Zustand erhalten bleibt, insbesondere Anlagen, sowie deren Zufahrten und Umzäunungen pfleglich behandelt werden.

Vor Nutzung wird durch den als Vertragspartner eintretenden AN Bau eine Beweissicherung (Fotodokumentation) durchgeführt. Sollten durch die Baumaßnahme Schäden entstanden sein, so sind erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen zu Lasten der DB InfraGO AG durchzuführen.

Die Fläche muss durch den Mieter in geeigneter Art und Weise vor Schadstoffeintrag in den Boden geschützt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und vor Rückgabe wird die Fläche entsprechend dem Zustand vor der Anmietung überführt.

Docusign Envelope ID: 66C61328-184A-4A75-BAEC-B1256A195278

§ 7 Mieterwechsel

Die Parteien vereinbaren, dass der seitens des jetzigen Mieters beauftragte AN in den Mietvertrag eintreten wird. Der Vermieter erklärt bereits jetzt, dass er mit dem Mieterwechsel nach Beauftragung des AN einverstanden ist und bereits jetzt den Mieterwechsel anerkennt. Der Mieterwechsel findet statt, nachdem der Mieter dem Vermieter schriftlich das Zustandekommen des Hauptvertrages und den Eintritt in den vorliegenden Mietvertrag angezeigt hat. Nach Wechsel des Mieters, ist der Vermieter verpflichtet, potenzielle Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis, insbesondere Schadensersatzansprüche gegenüber dem jetzigen Mieter (Bau – AN) geltend zu machen.
Wenn die Ansprüche in erster Instanz nicht bei dem Mieter (BAU AN) zu erwirken sind, ist der Vermieter weiterhin berechtigt, Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis, insbesondere Schadensersatzansprüche auch gegenüber dem jetzigen Mieter geltend zu machen. Der jetzige Mieter erklärt damit ausdrücklich seine Einstandspflicht auf erstes Anfordern des Vermieters in Bezug auf seine Ansprüche im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zwischen Vermieter und dem neuen Mieter.

§ 8 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Grundstück auf den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

§ 9 Schlussbestimmungen

8.1 Außer den hier getroffenen Vereinbarungen bestehen keine weiteren Nebenabreden. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
8.2 Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien werden dann eine Formulierung, die dem Gewollten am ehesten entspricht und gültig ist, vereinbaren. Gleiches gilt für Regelungslücken im Vertrag.
8.3 Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die mit diesem Vertrag zusammenhängen, vereinbaren die Parteien, soweit gesetzlich zulässig, den allgemeinen Gerichtsstand des Firmensitzes des Mieters. Der Mieter ist jedoch berechtigt auch an jedem anderen zulässigen Gericht zu klagen.
8.4 Ebenso vereinbaren die Parteien unabhängig vom Standort des Mietgegenstandes oder vom Sitz und/oder der Staatsangehörigkeit des Vermieters die Geltung und Anwendung des Rechts der Bundesrepublik Deutschland. Die Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts werden ausgeschlossen.
8.5 Vertrags-, Rechts und Korrespondenzsprache ist Deutsch.

Dieser Vertrag besteht aus 4 Seiten und 1 Anlage

Nürnberg, den 26.06.2025

[redacted]

Unterschrift(en) Vermieter

[redacted]

Unterschrift(en) Mieter

Anlage 1 –[redacted]

