

AUSZUG GEWERBEMIETVERTRAG

(Relevante Bestimmungen für die Fortbestehensprognose)

Vermieter:	Heidestraße 78 GbR, vertreten durch die geschäftsführende Gesellschafterin Immobilienverwaltung Stein
Mieter:	Paragrafix GmbH, Heidestraße 78, 10557 Berlin (HRB 247841 B, AG Charlottenburg) — vertreten durch o
Mietobjekt:	Gewerbefläche Heidestraße 78, 10557 Berlin-Moabit (Mediaspree-Süd) — 3. OG und Teilfläche 4. OG —
Vertragsdatum:	15. August 2023
Mietbeginn:	1. Oktober 2023
Laufzeit:	Fest bis 31. Dezember 2027 (48 Monate Festlaufzeit)

§ 4 MIETZINS UND NEBENKOSTEN

§ 4 Abs. 1	Die monatliche Grundmiete beträgt 15.800,00 EUR netto (fünfzehntausendachthundert Euro) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe (derzeit 19 %) = 18.802,00 EUR brutto.
§ 4 Abs. 2	Nebenkosten (Betriebskosten nach §§ 1–2 BetrKV) werden als Vorauszahlung in Höhe von 2.900,00 EUR/Monat netto (zzgl. USt.) erhoben. Die Gesamtmiete inkl. NK beträgt somit 18.700,00 EUR netto / 22.253,00 EUR brutto pro Monat.
§ 4 Abs. 3	Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats, auf das Konto der Heidestraße 78 GbR (IBAN: DE12 1007 0024 0181 2034 00, Deutsche Bank AG, BIC: DEUTDEDB) zu überweisen.
§ 4 Abs. 4	Eine Anpassung der Grundmiete erfolgt erstmals ab dem 1. Januar 2025 und danach jährlich auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI, Basisjahr 2020 = 100) nach dem Verfahren der Gleitklausel, sofern der VPI um mehr als 5 % gestiegen ist.

§ 5 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

§ 5 Abs. 1	Der Mietvertrag läuft fest bis zum 31. Dezember 2027 . Eine ordentliche Kündigung während der Festlaufzeit ist ausgeschlossen.
§ 5 Abs. 2	Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um jeweils 12 Monate, sofern es nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendermonats schriftlich (eingeschriebener Brief) gekündigt wird.
§ 5 Abs. 3	Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei: (a) Zahlungsverzug mit mehr als zwei Monatsmieten; (b) Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters nach § 103 InsO (kein automatisches Sonderkündigungsrecht — Wahlrecht des Insolvenzverwalters bleibt vorrangig).
§ 5 Abs. 4	Im Falle der Insolvenz des Mieters gelten die §§ 108, 109 InsO. Der Insolvenzverwalter hat das Wahlrecht, den Vertrag fortzuführen oder zu kündigen.

§ 8 UNTERVERMIETUNG

§ 8 Abs. 1	Eine Untervermietung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
------------	---

§ 12 KAUTION

§ 12 Abs. 1 Der Mieter hat eine Barkaution in Höhe von **3 Monatsmieten netto (47.400,00 EUR)** zu leisten. Die Kaution wird auf einem gesonderten Treuhandkonto der Heidestraße 78 GbR bei der Deutschen Bank hinterlegt und verzinst. Die Kaution wurde am 28.09.2023 geleistet.

Zusammenfassung für Fortbestehensprognose (Notiz Geschäftsführung 30.04.2026):

- Monatliche Mietlast: 18.700,00 EUR netto (inkl. NK-Vorauszahlung) = fester Aufwand bis mind. 31.12.2027
- Hinterlegte Kaution: 47.400,00 EUR (außerhalb der operativen Liquidität) bei Dt. Bank-Treuhandkonto
- Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei Insolvenz: **kein automatisches Recht** (§ 108 InsO); Wahlrecht Insolvenzverwalter
- Ordentliche Kündigung durch Mieter frühestens zum 30.06.2027 (6-Monats-Frist ab Vertragsende 31.12.2027)
- Kostensenkungspotenzial Miete: nur durch Untermiete (§ 8, Vermieterereinwilligung erforderlich) oder Vertragsaufhebung

Berlin, den 15. August 2023 — Original mit Unterschriften beider Parteien bei der Geschäftsführung und beim Vermieter. Dieser Auszug wurde für die Akte Fortbestehensprognose § 19 InsO am 02.05.2026 kopiert. Dr. Vogt-Hesselbach / Brodersen.