

§ 5 Nutzungszweck, Untervermietung, Wettbewerbschutz, Mieterauswahl

1. Sämtliche anzumietenden Flächen gemäß § 2 werden zum Zwecke des Betriebs einer Wirtschaftsprüfungs-, Steuer- und Unternehmensberatungsgesellschaft genutzt. Der Vermieter stimmt zu, dass Teile der Mietfläche von einer dem [Name]-Verbund angehörenden Rechtsanwalts-gesellschaft genutzt werden. Dem Mieter ist gestattet, im Mietobjekt an geeigneter Stelle und für den Eigenbedarf eine Cafeteria (keine Vollgastronomie) zu betreiben.
2. Dem Mieter ist die Untervermietung von (Teil-) Flächen an Dritte, die ihrerseits zur Umsatzsteuer optieren, mit Einwilligung des Vermieters gestattet, die dieser nur aus wichtigem Grund versagen darf. "Dritte" im Sinne dieser Vorschrift sind nicht solche Gesellschaften, die mit dem Mieter gemäß §§ 15 ff. AktG verbunden sind, andere mit dem Mieter kooperierende Gesellschaften ([Name] etc.) sowie Gesellschaften des internationalen [Name]-Netzwerks. Ferner bedarf es keiner Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung zum Zweck der Durchführung von Halbtages- oder Tagesveranstaltungen. Damit für den Vermieter der vollständige Vorsteuerabzug gewährleistet ist, hat der Mieter auch für Untervermietungen das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug des Vermieters gemäß § 15 UStG nicht beeinträchtigen. Solange und soweit die Finanzbehörde bezüglich des Begriffs der "ausschließlichen" Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine - auch von den Finanzgerichten anerkannte - unschädliche Bagatellgrenze anwendet, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in der vorstehenden Bestimmung begrenzt.
3. Der Mieter wird dem Vermieter einen beabsichtigten Untermietvertrag mit allen wirtschaftlich relevanten Bedingungen zur Zustimmung vorlegen.
4. Jeglicher Mehrerlös aus einer Untervermietung wird zwischen den Vertragsparteien hälftig geteilt. Als Mehrerlös gilt die positive Differenz zwischen (i) dem vom Untermieter an den Mieter während der Laufzeit des Untermietvertrages zu zahlenden Untermietzinses, abzüglich (ii) des vom Mieter an den Vermieter während der Laufzeit des Untermietvertrages für die untervermieteten Flächen zu zahlenden Mietzinses. Der Untermietzins gemäß vorstehender Regelung reduziert sich durch nachweislich vom Mieter getragene Vermietungskosten und finanzielle Anreize zur Erlangung des Untermietvertrages (z. B. Maklerkosten, mietfreie Zeiten, Ausbaurückstellungen). Diese Kosten werden linear über die vertragliche Laufzeit des Untermietvertrages verteilt, um den tatsächlichen monatlichen Mehrerlös zu berechnen.

§ 5 Purpose of use, subletting, non-competition clause, selection of lessees

1. All spaces to be leased according to § 2 shall only be used for purposes of operating an auditing, tax and business consulting firm. The Lessor consents that parts of the leased space will be used by a law firm associated with the [Name] Group. The Lessee is permitted to operate a cafeteria in the Leased Property at an appropriate location for its own needs (no full gastronomy).
2. The Lessee is permitted to sublease (partial) spaces to third parties, which on their part opt for the value added tax, with the approval of the Lessor who may only refuse approval for important reason. "Third parties" in the meaning of this provision are not companies, which are associates of the Lessee according to §§ 15 seqq. AktG (Aktengesetz [Stock Companies Act]), other companies cooperating with the Lessee ([Name] etc.), as well as companies within the international [Name] network. Furthermore it does not require the Lessor's approval of subletting for purposes of holding half-day or one-day events. In order for the full input tax deduction being assured for the Lessor, the Lessee shall also exclusively use the Leased Property in subletting for profit, which does not affect the Lessor's input tax deduction according to § 15 UStG (Umsatzsteuergesetz [Value Added Tax Act]). For as long and insofar as the tax authorities apply a negligible de minimis limit regarding the definition of the "exclusive" use for profit, which do not preclude the input tax deduction - and which is also recognised by the financial courts - the definition of exclusiveness in the aforesaid provision is simultaneously also restricted to this de minimis limit.
3. The Lessee shall submit an intended sublease agreement including all economically relevant terms to the Lessor for its approval.
4. Any surplus income from subletting shall be divided in half between the Parties. Deemed surplus income is the positive difference between (i) the sublease rent to be paid to the Lessee in the duration of the sublease agreement less by (ii) the rent to be paid by Lessee to Lessor in the duration of the sublease agreement for the subleased spaces. The sublease rent according to above provision will reduce by the leasing costs verifiably borne by the Lessee and the financial incentives for obtaining the sublease agreement (e. g. realtor fees, rent-free periods, finishing cost contributions). These costs shall be distributed in linear method over the contractual term of the sublease agreement in order to calculate the actual monthly surplus income.