

Mietvertrag über gewerbliche Räume

Zwischen _____
_____ als Vermieter

und _____
_____ als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück _____

_____ werden folgende Räume vermietet: _____

2. Die Nutzfläche beträgt ca. _____ m². (Diese Angabe ist nicht zugesichert).

3. Mitvermietet werden _____ Garage(n), _____ Stellplatz/Stellplätze sowie folgende Nebenräume/
Freiflächen: _____

4. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

___ Hausschlüssel, ___ Büro-/Ladenschlüssel, ___ Zimmerschlüssel, ___ Kellerschlüssel, ___ Bodenschlüssel,
___ Briefkastenschlüssel, ___schlüssel, ___schlüssel.

§ 2 Vertragszweck

1. Die Mieträume werden dem Mieter zum Betrieb einer/eines

_____ vermietet.

(hier bitte die genaue Art des Geschäfts oder der gewerblichen Tätigkeit eintragen)

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck sowie unter Einhaltung jeweiliger gesetzlicher und behördlicher Vorschriften zu benutzen.

3. Jede Änderung der Art des Betriebs oder jede Ausweitung des Sortiments eines Verkaufsgeschäfts auf andere Hauptartikel bedarf der Zustimmung des Vermieters.

4. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen für die Nutzung der Mieträume durch den Mieter erteilt werden, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts beruhen. Schadenersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind ausgeschlossen; die Haftung des Vermieters für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz bleibt unberührt.

5. Der Mieter trägt die Kosten der Erfüllung behördlicher Auflagen, die sich aus seiner Person oder der Nutzungsart der Mieträume ergeben.

§ 3 Betriebspflicht

Bei Einzelhandelsgeschäften und ähnlichen Betrieben mit regelmäßigem Publikumsverkehr ist der Mieter verpflichtet, sein Geschäft während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten geöffnet zu halten und zu betreiben. Ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, sein Geschäft zu schließen bzw. den Geschäftsbetrieb einzustellen.

§ 4 Dauer des Mietverhältnisses

- Das Mietverhältnis beginnt am _____.
 Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem eine Partei das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von _____ Monaten gekündigt hat. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum _____ zulässig. Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mit.
oder
 Das Mietverhältnis ist befristet und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um _____ Jahre, wenn es nicht mit einer Frist von _____ Monaten vor seinem jeweiligen Ablauf gekündigt wird.
- Soweit zur Beendigung dieses Mietverhältnisses eine Kündigung erforderlich ist, muss diese schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 5 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 6 Miete, Betriebskosten

- Die Nettokaltmiete beträgt monatlich _____ €
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (jeweils einschließlich der MwSt, soweit bei der entsprechenden Betriebskostenposition MwSt erhoben wird (mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von monatlich _____ €
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in Höhe von monatlich _____ €
zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich _____ €
zuzüglich _____ €
Miete ohne Umsatzsteuer _____ €
zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, zur Zeit _____ % _____ €
Gesamtbetrag der Miete monatlich _____ €

- Soweit die Mieteinnahmen des Vermieters der Umsatzsteuer unterliegen oder der Vermieter die Mieteinnahmen durch Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz der Umsatzsteuer unterwirft, hat der Mieter auf Verlangen des Mieters zusätzlich zur Nettokaltmiete und den weiteren gem. Ziff. 1 zu leistenden Zahlungen Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu entrichten.
 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu verwenden und in den Mieträumen keine umsatzsteuerfreien Geschäfte durchzuführen. Der Mieter hat dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass ein Verstoß des Mieters gegen diese Verpflichtung zu einer Korrektur des Vorsteuerabzugs des Vermieters führt.

3. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen des Mieters einmal jährlich ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Sind Betriebskosten vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
4. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
5. Wenn Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung oder öffentliche Lasten neu entstehen oder nachträglich anfallen, ist der Vermieter berechtigt, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist während des Abrechnungszeitraumes auch möglich, wenn sich mindestens eine der Betriebskostenpositionen um mehr als 10 % erhöht.
6. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten einen Anteil von _____ % oder – sofern der Anteil nicht festgelegt ist – einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses. Handelt es sich bei den Mieträumen um eine vermietete Eigentumswohnung, trägt der Mieter den Betriebskostenanteil entsprechend dem Miteigentumsanteil der Wohnung nach Maßgabe der Verwalterabrechnung zuzüglich solcher Betriebskosten, die nicht in der Verwalterabrechnung enthalten sind, weil sie unmittelbar auf die vermietete Wohnung entfallen (z. B. Grundsteuer).
7. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu _____ % nach dem durch Verbrauchsmessgeräte erfassten Verbrauch und zu _____ % nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, verteilt. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend der Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

§ 7 Staffelmiete

1. Die in § 6 Ziff. 1 vereinbarte Nettokaltmiete erhöht sich jährlich

ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____
 ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____
 ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____
 ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____
 ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____

§ 8 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung um mehr als _____ %, ändert sich die Nettokaltmiete gem. § 6 Ziff. 1 jeweils in gleichem prozentua-
 lem Verhältnis vom Beginn des nächsten auf die Überschreitung des vereinbarten Prozentsatzes folgenden Kalen-
 dermonats an.

§ 9 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
2. Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist die Miete auf das nachbenannte Konto:

Konto-Inhaber: _____ Konto-Nr.: _____

Kreditinstitut: _____ BLZ: _____

oder

- Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von dem nachbenannten Konto abzubuchen:

Konto-Inhaber: _____ Konto-Nr.: _____

Kreditinstitut: _____ BLZ: _____

§ 10 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von _____ €.
2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
3. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche mehr aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

§ 11 Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Die Kosten der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume trägt der Mieter, soweit diese Kosten den Betrag in Höhe von _____ € (ohne Umsatzsteuer) pro Mietjahr nicht übersteigen.
2. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
3. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden an den Mieträumen und den übrigen Teilen des Gebäudes sowie an mitvermieteten oder zum Grundstück gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die durch ihn, seine Mitarbeiter oder sonstige Dritte, die seinem Risikobereich als Mieter zuzuordnen sind, schuldhaft verursacht werden.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens).
2. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschräumen in der Regel alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 7 Jahre fachgerecht auszuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses.
3. Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs an den Vermieter zu zahlen. Dabei ist in der Regel von folgenden Kostenquoten auszugehen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die Nassräume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33%, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, so zahlt er 66%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die sonstigen Räume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund dieses Kostenvoranschlags an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Der Mieter duldet Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohn- und Gewerberaums im Haus, soweit ihn diese Maßnahmen nur unerheblich beeinträchtigen. Der Vermieter informiert den Mieter spätestens 1 Monat vor Beginn der Maßnahmen über deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn als auch deren voraussichtliche Dauer.

§ 15 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bausubstanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand für die Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

§ 16 Werbung

1. Der Mieter ist berechtigt, an der Außenfläche des Gebäudes ein Firmenschild anzubringen. Den Ort der Anbringung sowie Größe, Form und Art der Beschriftung des Schildes bestimmt der Vermieter.
2. Ist eine Sammelschildanlage vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, diese zu benutzen. Wird nachträglich eine Sammelschildanlage eingerichtet, kann der Vermieter verlangen, dass die Schilder einheitlich aufgemacht und angebracht werden.
3. Alle übrigen Vorrichtungen, die der Werbung und dem Verkauf dienen, dürfen an der Außenfläche des Gebäudes nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Der Mieter trägt die Kosten für die Anbringung, Unterhaltung und Beseitigung dieser Vorrichtungen.

§ 17 Konkurrenzklause

- Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentschutz.

oder

- Der Vermieter gewährt dem Mieter in folgendem Umfang Konkurrenz- oder Sortimentschutz:

§ 18 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile davon sowie Freiflächen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten oder in sonstiger Weise Dritten zum Gebrauch überlassen.
2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, haftet der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden; auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt, wenn in den Mieträumen Schäden aufgetreten sind oder die Notwendigkeit bzw. der Umfang von Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen oder am übrigen Gebäude ermittelt werden soll.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten während der Büro-/Geschäftszeiten des Mieters nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume und mitvermietete Freiflächen vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. § 13 findet Anwendung.
2. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel.
3. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.
4. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen im Rahmen dieses Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrages.

§ 22 Zusätzliche Vereinbarungen

(zum Beispiel Wegereinigung und Streupflicht)

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter