



Mietvertrag Nr¹.:

Zwischen:

.....
.....
.....
.....

Umsatzsteuer-Id:

- nachstehend "Vermieter" genannt -

vertreten durch

.....
.....

und:

.....
.....
.....
.....

Umsatzsteuer-Id:

- nachstehend "Mieter" genannt -

vertreten durch

.....
.....

wird folgender

MIETVERTRAG

geschlossen:

§ 1 MIETOBJEKT

- 1.1. Der Vermieter ist Eigentümer
des Grundstückes in
- welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus
 einem Geschäftshaus
 einer Lagehalle bebaut ist.

¹ laufende Vertrags-Nummer ist bei umsatzsteuerpflichtigen Verträgen als Rechnungsnummer anzugeben.



1.2. Dem Mieter werden die folgenden Räume mit entsprechender Größe in dem Zustand wie sie stehen und liegen, zu geschäftlichen Zwecken vermietet:

- Büroräume / Gewerberäume gem. anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- Kellerräume gem.: anliegendem Lageplan
- Lager /Montagehalle gem.: anliegendem Lageplan
- Abstellfläche gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan

Daneben werden die folgenden Gemeinschaftsräume/Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung überlassen:

- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan
- gem.: anliegendem Lageplan

Vermieter und Mieter sind sich über die Lage und Größe der Mieträume und Mietflächen einig. Die Lage der Vertragsflächen wird mit einem Lageplan, der als Bestandteil dieses Vertrags beigefügt wird, gekennzeichnet.

1.3. Der Geschäftszweck ist der Betrieb eine

.....

.....

.....

.....

Der Mietgegenstand darf ausschließlich nur für Umsätze verwendet werden, die den Vorsteuerabzug beim Mieter nicht ausschließen und im Falle einer Untervermietung –sofern diese zulässig ist- seinerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren.



- 1.4. Die Mieträume werden von dem Mieter in besenreinem Zustand übernommen. Er übernimmt die Räumlichkeiten, wie sie stehen und liegen, ohne dass der Vermieter eine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit der Räumlichkeiten übernimmt. Dem Mieter ist das Objekt bekannt.
- 1.5. Die Räume sind vertragsgemäß, wenn sie für einen gewöhnlichen Betrieb des in § 1.3 genannten Geschäftszweckes geeignet sind.
- 1.6. Sofern aus Gründen des Geschäftsbetriebes des Mieters zusätzliche besondere behördliche Genehmigungen oder die Erfüllung entsprechender Auflagen erforderlich sein sollten, liegen diese im Verantwortungsbereich des Mieters. Er hat auf seine Kosten die erforderlichen persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten. Der Vermieter ist allerdings durch Übersendung von Abschriften eventueller Genehmigungsanträge und des Genehmigungsbescheides zu informieren.
- 1.7. Der Vermieter übernimmt keine Garantie, dass die Mieträume den neusten Anforderungen, z.B. den Arbeitsstättenrichtlinien, entsprechen. Der Vermieter hat lediglich, öffentlich-rechtliche Vorschriften, Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen zu vertreten, die mit der Art, Lage oder Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihrer Ursache haben.

Sollten im Falle einer mieterseitig einzuholenden Genehmigung durch öffentlich rechtliche Bedingungen oder Auflagen kostenaufwendige Arbeiten oder Umbauten verlangt werden, wie z.B. behindertengerechter Zugang und Ausstattung, so sind diese Auflagen auf Kosten des Mieters und in Absprache mit dem Vermieter zu erfüllen.

- 1.8. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine vorhandene zentrale Heizungsanlage.
- 1.9. Die weitere Ausstattung ist Sache des Mieters.
- 1.10 Die Parteien erstellen ein Übergabeprotokoll.

§ 2 MIETZEIT

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am
-der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, soweit ihn hieran kein Verschulden trifft-
 und wird auf die Dauer² von _____ Jahren abgeschlossen und endet am _____ .
 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

- 2.2. (1.Alt) **Optionsrecht**³
*Der Mieter hat ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um _____ Jahre.
Das Optionsrecht kann _____ -mal ausgeübt werden.
Die Option muss bis spätestens 12 Monate vor dem jeweiligen Vertragsablauf schriftlich gegenüber der Vermieterin ausgeübt werden.*

Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei Ausübung der Option das Mietverhältnis mit gleichen Bedingungen fortgesetzt wird.

² Die für die Wertsicherungsklausel erforderliche Genehmigungsfiktion nach § 2/4 Preisklauselverordnung verlangt eine Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren, die auch durch Gewährung von Mieteroptionsrechten geregelt sein kann oder einen Vertrag auf Lebenszeit des Mieters

³ Ist unter Ziffer 2.1 ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit vereinbart (Zeitmietvertrag), kann hier je nach Bedarf oder Wunsch ein Optionsrecht oder eine einfache Verlängerungsklausel vereinbart werden. Achtung : Bitte die Mindestlaufzeit von 10 Jahren bei Wertsicherungsklauseln (Gleitklauseln) beachten !



Wird eine Option nicht wirksam ausgeübt, entfallen etwa auf die Folgezeit vereinbarte weitere Optionsrechte.

Wird die Option nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils 1 Jahr, wenn nicht von einem der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von _____ Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt wird.

(2.Alt.) **jährliche Vertragsverlängerung**⁴

Nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer

verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um _____ Jahre,

sofern nicht eine der Parteien das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von _____ Monaten zum Monats- / Quartals- Halbjahres- / Jahresende⁵ schriftlich kündigt.

- 2.3. Für die Rechtzeitigkeit der schriftlich abzugebenden Erklärungen (Options-, Verlängerungs- oder Kündigungserklärungen) kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Schreibens an.
- 2.4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen.
- 2.5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietflächen bzw. Mieträume entsteht frühestens nach Erbringung der vereinbarten Mietsicherheit gemäß § 17.
- 2.6. Bei Insolvenz des Mieters endet der Mietvertrag 1 Monat nach Insolvenzantrag. Die Monatsfrist beginnt mit dem Tage des Eingangs einer Mitteilung des Antrages auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim Vermieter. Eine Fortsetzung des Mietvertrages kann aber bei Vorauszahlung von jeweils 3 Monatsmieten für jeweils 3 Monate verlangt werden.
- 2.7. Erfolgt keine fristgerechte Mitteilung über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, haften der oder die Geschäftsführer der Mieterin persönlich für die Mietzahlungen ab dem Zeitpunkt des Antrages auf Insolvenzeröffnung.

§ 3 MIETE

- 3.1. Die monatliche Miete für das Mietobjekt beträgt für die unter 1.2 vereinbarten Flächen

Euro _____ mtl. netto kalt (in Worten: _____)

Die Miete ist zu zahlen auf das Konto:

Konto-Nr.: _____

BLZ: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Kontoinhaber: _____

⁴ Hier kann wahlweise ein Optionsrecht oder eine einfache Verlängerungsklausel vereinbart werden.

⁵ unzutreffendes streichen



- 3.2. Der Vermieter hat von seinem Recht Gebrauch gemacht, zur Umsatzsteuer zu optieren. Deshalb ist neben der Grundmiete und neben den Nebenkostenzahlungen Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe (zur Zeit 19 %) zu zahlen: _____
- 3.3. Die Mietzahlungspflicht inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer beginnt am _____
- 3.4. Unterwirft der Vermieter seine Mieteinnahmen durch Ausübung seines gesetzlichen Optionsrechts erst nach Vertragsabschluss der Umsatzsteuer, ist er berechtigt, den Mietzins um die Umsatzsteuer zu erhöhen.
- 3.5. Zahlungen des Mieters ohne besondere Tilgungsbestimmung werden nach der folgenden Tilgungsreihenfolge verrechnet: Kautions-, Betriebskosten-, Prozess- und Verzugskosten, Mieterückstand, laufende Miete.

§ 4 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 4.1. Der Mieter übernimmt die gemäß § 556 Abs. 1 BGB und § 2 der Betriebskostenverordnung und die weiter unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages aufgeführten Kostenpositionen, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können, anteilig für seine Mieteinheit.

Der Vermieter bestimmt den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

Dem Mieter ist bekannt, dass das Gebäude, in dem sich die Mieteinheit befindet, in **Wohnungseigentum / Teileigentum** aufgeteilt ist. Betriebskosten werden innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft nach Miteigentumsanteilen verteilt. Der Vermieter ist deshalb berechtigt, die ihm für das hiermit vermietete Miteigentum nach Miteigentumsanteilen berechneten Kosten ebenfalls nach diesem Umlageschlüssel auf den Mieter umzulegen, soweit eine solche Umlage für den Mieter nicht unbillig ist.

- 4.2. Für die genannten Betriebskosten zahlt der Mieter

eine monatliche Vorauszahlung von zunächst € _____

zuzüglich Mehrwertsteuer i.H. von € _____

Der Vermieter rechnet einmal jährlich die Betriebskosten ab.

Die Kosten für den Betrieb (einschließlich Brennstoffbevorratung und Bedienung) und die Wartung der Heizungsanlage werden auf sämtliche Mieter entsprechend der Heizkostenverordnung verteilt. Es sind darauf

monatliche Vorauszahlungen zu leisten von € _____

zuzüglich Mehrwertsteuer i.H. von € _____

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorschüsse auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode wird die Abrechnung der Nebenkosten nicht zwischenzeitlich sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt.

Soweit der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert hat, sind Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

- 4.1 Die aufgeführten Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden:



- (1)-Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- (2)-Die Kosten der Wasserversorgung
- (3)-Die Kosten der Entwässerung
- (4)-Die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- (5)-Die Kosten
 - des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage;
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
- (6)-Die Kosten
 - verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer (4) Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
oder
 - bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer (2), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder
 - bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer (4) Buchstabe d und entsprechend Nummer (2), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- (7)-Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- (8)-Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- (9)-Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- (10)-Die Kosten der Gartenpflege
- (11)-Die Kosten der Beleuchtung
- (12)-Die Kosten der Schornsteinreinigung
- (13)-Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- (13)-Die Kosten für den Hauswart
- (14)-Die Kosten
 - des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;
oder
 - des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
- (15)-Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- (16)-Sonstige Betriebskosten

Insbesondere werden umgelegt,
die Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.
die Kosten für den Betrieb, Überprüfung, Reinigung und Wartung von etwaigen Feuerlöschern / von Blitzschutzanlagen / Dachrinnenreinigung/ Müllschlucker/ Müllabsauganlagen/ Müllpressen/ Lüftungsanlagen/ Schwimmbad und Sauna/ Rückstausicherungen/ Notstromanlagen für Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen/ Abwasser-Reinigungsanlagen, Alarmanlagen/ Türöffnungsanlagen.

Weiterhin werden als sonstige Betriebskosten umgelegt die Kosten für eine Notrufbereitschaft bei Aufzügen, Abwasserhebeanlagen, die Kosten einer Einbruchsmeldeanlage, die Kosten einer Bewachung des Gebäudes.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich solche nach den Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung für umlagefähige Betriebskosten, können diese vom Vermieter im Rahmen des § 560 Abs. IV BGB umgelegt werden.

Die Waschmaschinenkosten werden –soweit entsprechende Einrichtungen vorhanden sind- durch Benutzungsmünzen erhoben.
Reinigung und Wartung von Be- und Entlüftungsanlagen



.....
.....
.....

(17)-Kosten der Hausverwaltung

Ebenfalls trägt der Mieter anteilig die Kosten der Hausverwaltung.

Die Gesamtverwaltungskosten können höchstens in Höhe⁶ von _____ % der Nettomiete auf die Mieter umgelegt werden. Sind die tatsächlichen Verwaltungskosten höher, wird die Umlage entsprechend begrenzt.

.....
.....
.....

§ 5 KÜNDIGUNG

Das Recht der Parteien, den Mietvertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Vermieter ist ferner zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn

- a) der Mieter mit einer monatlichen Zahlung der Miete oder mit anderen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Mietverhältnis im Rückstand ist, und trotz schriftlicher, eingeschriebener Mahnung des Vermieters den Rückstand nicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Mahnung begleicht,
- b) der Mieter ungeachtet einer Mahnung einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt.

Kündigt der Vermieter unter einer der oben genannten Voraussetzungen, so bleibt der Mieter mietzahlungsverpflichtet. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, im Falle der Kündigung das gemietete Objekt sofort zu räumen oder an den Vermieter herauszugeben.

§ 6 MIETANPASSUNG

- 6.1. Es gilt die folgende **Wertsicherungsklausel**:

Sofern die Parteien unter § 3 von einer Mietdauer über mindestens 10 Jahre ausgegangen sind, oder dem Mieter Optionsrechte bis zu einer Gesamtlauzeit von mindestens 10 Jahren eingeräumt wurde oder ein beiderseitiger Kündigungsverzicht für mindestens 10 Jahre vereinbart wurde oder das Mietverhältnis bis zum Tod des Mieters fortgelten soll, gilt folgende Wertsicherungsklausel⁷ gem. Ziffer 6.1.1;

Gehen die Parteien unter § 3 von einer Vertragslaufzeit kürzer als 10 Jahre aus, wird ein Leistungsvorbehalt gem. Ziffer 6.1.2 vereinbart.

- 6.1.1. **Gleitklausel** - Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich die Grundmiete kalenderjährlich automatisch in dem prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt, wie sich der vom

⁶ z.B. 4 Prozent

⁷ Eine fingierte Genehmigung nach § 4 PreisKlauselVO setzt einen Vertragslaufzeit für mindestens 10 Jahre, Optionsrechte für den Mieter für mindestens 10 Jahre oder eine Vertragslaufzeit für Lebenszeit voraus.; bei einer kürzeren Vertragslaufzeit als 10 Jahre kann ein Leistungsvorbehalt vereinbart werden.



Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) in Prozent ändert.

Die entsprechende Mietänderung erfolgt automatisch für jedes Kalender-Mietjahr. Der Jahresmittelwert des jeweiligen Mietvorjahres ist maßgeblich für die Berechnung der neuen Jahresmiete. Die für jeden Januar angepasste Miete wird (rückwirkend) fällig, sobald der Jahreswert vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird oder anhand der veröffentlichten zwölf Monatswerte errechnet werden kann.

Eine Anzeige eines Vertragspartners, dass sich die Miete verbraucherpreisbedingt geändert hat, ist nicht erforderlich. Der Mieter schuldet die angepasste Miete auch rückwirkend, ohne dass es einer Zahlungsaufforderung bedarf.

Die Parteien gehen davon aus, dass die Wertsicherungsklausel einer Genehmigung der Landeszentralbank nicht bedarf. Sollte diese dennoch erforderlich sein und sollte eine erforderliche Genehmigung für diese Klausel auch nachträglich nicht erteilt werden, so verpflichten sich beide Parteien schon jetzt, sich unverzüglich auf eine genehmigungsfähige Klausel zu einigen, die im Ergebnis wirtschaftlich der in diesem Vertrag niedergelegten Klausel am nächsten kommt.

- 6.1.2. **Leistungsvorbehalt** - Ist die unter § 2 vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses kürzer als 10 Jahre oder nicht auf Lebenszeit des Mieters abgeschlossen, so gilt der folgende Leistungsvorbehalt:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) um mindestens 3 Prozent, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung der Miete zu verlangen. Maßstab für das Anpassungsverlangen soll die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex sein, sofern eine solche Anpassung im Verhältnis zur letzten Anpassung der Miete und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen beider Vertragspartner der Billigkeit entspricht.

Das Anpassungsverlangen ist schriftlich zu stellen.

Die angepasste Miete soll ab dem Monat fällig werden, der auf den Zugang des schriftlichen Anpassungsverlangens folgt.

Widerspricht eine der Vertragsparteien dem Anpassungsverlangen, kann sie zur Prüfung desselben einen von der örtlichen IHK zu benennenden Sachverständigen beauftragen. Maßstab für die Prüfung sind die Äquivalenzvorstellungen der Parteien bei Vertragsschluss. Die Kosten des Gutachters werden im Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen von beiden Vertragsparteien anteilig getragen.

- 6.1.3. Sollte sich aufgrund wirtschaftlicher oder politischer Veränderungen die Wirksamkeit oder die Durchführung der Wertsicherungsklausel (Gleitklausel oder Leistungsvorbehalt) verändern, verpflichten sich die Vertragsparteien eine wirtschaftlich vergleichbare Lösung für die Durchführung der Mietveränderungen herbeizuführen. Hierbei sind für die zukünftigen Mietzinsveränderungen während der vertraglich vereinbarten Laufzeit, die Indexbewegungen der letzten Jahre, des hier vereinbarten Preisindex zugrunde zu legen.

- 6.2. **Staffelmiete**

Es gilt folgende Staffelmiete: Die monatliche Miete erhöht sich jeweils nach Ablauf eines Jahres

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €



ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €
ab dem _____ um _____ € auf _____ €

Die Vereinbarung einer Staffelmiete berührt nicht die vereinbarten Vertragslaufzeiten. Nach Ende der vereinbarten Staffeln kann die Miete nach § 6.1.2 angepasst werden.

6.3. Mieterhöhung nach **Modernisierung**

Führt der Vermieter Maßnahmen durch, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, oder ist er zu Veränderungen aufgrund baulich behördlicher Anordnung verpflichtet, so ist er berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 11 % für die von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen.

Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

Im Falle der Vereinbarung einer Staffelmiete nach Ziffer 2 erhöht sich die jeweilige Staffelmiete um den Modernisierungszuschlag. Im Übrigen bleiben die vereinbarten Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete unberührt.

§ 7 UNTERVERMIETUNG

7.1 Eine Untervermietung oder eine sonstige Gebrauchsüberlassung der Geschäftsräume an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn das Niveau des Geschäftsbetriebes des Untermieters nicht dem Niveau des Hauses und dem der umliegenden Geschäfte entspricht.

Die Zustimmung kann auch versagt werden, wenn der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert hat und der Untermieter eine nicht mehrwertsteuerpflichtige Tätigkeit ausübt.

Eine Untervermietung an einen Sexshop, ein Bordell, eine Spielhalle oder einen Gastronomiebetrieb ist ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Branchen ausgeschlossen, die als sittenwidrig, lärm- oder geruchsintensiv angesehen werden können.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte kann jederzeit aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

7.2 Ändert sich die Rechtsform des Mieters, treten sonstige Änderungen der Gewerbeerlaubnis in einem für das Mietverhältnis wichtigem Zusammenhang ein, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.



- 7.3 Der Mieter tritt dem dies annehmenden Vermieter schon jetzt für den Fall einer Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen in Höhe der Mietforderungen des Vermieters ab.
- 7.4 Für den Fall einer Untervermietung ist der Vermieter zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt, der etwaigen Mehraufwand ausgleichen soll. Insbesondere ist der Vermieter berechtigt, einen Ausgleich für einen möglichen Mehrwertsteuerverlust zu verlangen.

§ 8 PFLEGE / SCHÖNHEITSREPARATUREN / INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

- 8.1 Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten.
Die Räume sind vom Mieter ausreichend zu lüften und zu beheizen, so dass Schäden, insbesondere durch Schimmelbildungen vermieden werden.
An Außenwänden dürfen Möbel nur insoweit an die Wand gestellt werden, als dadurch zur Vermeidung von Schimmel die Belüftung der Wandoberfläche nicht beeinträchtigt wird. In der Regel sind daher Abstände zur Wand von mindestens **5 cm** einzuhalten.
- 8.2 Alle Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume führt der Mieter auf seine Kosten aus.
- 8.3 Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung von Schäden, in den Räume und Flächen, die dem alleinigen Mietgebrauch des Mieters unterliegen oder aufgrund sonstiger Umständen der alleinigen Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind, obliegt dem Mieter.
Davon ausgenommen sind Schäden, die bereits bei Vertragsbeginn vorhanden waren.

Das gleiche gilt für alle notwendigen Reparaturen und die Wartung, die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegener Anlagen, Einrichtungen und Installationen (einschließlich der Zu- und Ableitungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen von / bis zu den Hauptsträngen, der Rollläden, der Fensterrahmen und der den Mietgegenstand abschließenden Türen)
- 8.4 Soweit Instandsetzungen Schäden betreffen, die nicht dem Mietgebrauch des Mieters oder seiner Risikosphäre zuzuordnen sind, gehen jedoch die Kosten dieser Instandsetzungen innerhalb des Mietjahres bis zu einer Höhe von 10 % des Jahresnettomietzinses zu Lasten des Mieters.
- 8.5 Defekte Fensterscheiben an den ausschließlich der Nutzung des Mieters dienenden Räumen ersetzt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist vom Vermieter zu vertreten.
- 8.6 Verstopfungen von Abflussleitungen hat derjenige Mieter zu beseitigen, der sie verursacht hat. Der Verursacher haftet auch für etwaige Folgeschäden.
- 8.7 Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes, sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Dem Mieter obliegt der Beweis, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
- 8.8 Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

§ 9 BAULICHE VERÄNDERUNGEN / RÜCKBAUPFLICHTEN



- 9.1 **Bauliche Veränderungen** an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Planung und Durchführung von baulichen Veränderungen, An-, Um- oder Erweiterungsbauten obliegt dem Mieter. Durch bauliche Veränderungen dürfen Sicherheit und Stabilität des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die notwendigen behördlichen Genehmigungen hat der Mieter einzuholen. Der Vermieter verpflichtet sich, für den Fall seiner Einwilligung alle Erklärungen, auch gegenüber den Behörden etc., abzugeben, die zur Durchführung der baulichen Veränderung notwendig sind.

Die von dem Mieter durch die vorgenommenen baulichen Veränderungen in das Mietobjekt eingefügten Gegenstände oder Erweiterungen, die durch Festeinbau Bestandteil des Objektes geworden sind, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Eine eventuelle Rückbauverpflichtung kann sich der Vermieter nur bei Erteilung seiner Einwilligung vorbehalten. Die Vereinbarung einer Rückbauverpflichtung bedarf der Schriftform.

- 9.2 **Einrichtungen**, z.B. Fußbodenbeläge, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, sind bei Vertragsende zu entfernen. Der frühere Zustand, der bei Vertragsschluss bestanden hatte, ist wieder herzustellen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig –mindestens einen Monat vor Wegnahme- von seiner Absicht die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen.

- 9.2 **Zur Gebäudeerhaltung erforderliche Ausbesserungen und bauliche Veränderungen** oder Arbeiten, die zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

- 9.4 Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

§ 10 BETRETUNGSRECHT DES VERMIETERS

- 10.1 Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache zu betreten. Er kann hierzu weitere Personen hinzuziehen oder die Besichtigung durch Dritte allein vornehmen lassen. Das Betretungsrecht dient dazu, den Zustand der Mietsache während des Mietverhältnisses zu prüfen.

Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter zur Besichtigung der Räume spätestens nach Ablauf von 12 Monaten nach der letzten Besichtigung der Mietsache berechtigt.

- 10.2 Im Falle der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. Teileigentums hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen während der Betriebszeit zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.
- 10.3 Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, anderenfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 11 SACHEN DES MIETERS



11. Der Mieter versichert, dass die von ihm in das Mietobjekt reingebrachten Sachen und Gegenstände in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

Davon ausgenommen sind die folgenden Gegenstände und Sachen, die fremdem Eigentum unterliegen:

.....
.....
.....

§ 12 WERBLICHE ANLAGEN

12. Der Mieter ist berechtigt - nach Absprache mit dem Vermieter -, die Fassade im Bereich des Mietobjektes zur Anbringung von Schildern, Firmenbuchstaben und Reklame zu benutzen, soweit dies behördlich genehmigt wird und der Charakter der Werbeanlagen den ortsüblichen Gepflogenheiten entspricht. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

§ 13 AUFRECHNUNG UND MINDERUNG

13. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen, ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Mietminderung geltend zu machen, es sei denn, die Gegenforderung, das Zurückbehaltungsrecht oder das Mietminderungsrecht ist nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Das Klagerecht des Mieters zur Geltendmachung von Gegenansprüchen und Mietminderungsansprüchen bleibt hiervon unberührt.

§ 14 WETTBEWERBSSCHUTZ

14. Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

§ 15 VERSICHERUNGSPFLICHT

15. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen bzw. Risiken durch Abschluss von Versicherungen abzusichern und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten:

- Betriebshaftpflicht unter Einschluss von Mietsachschäden am Gebäude für Personen- und Sachschäden mit einer Versicherungssumme von 2 Millionen € bei Personenschäden, 1 Millionen € für Sachschäden und 100.000,00 € bei Vermögensschäden,
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung (falls Öltanks vorhanden sind)
- Leitungswasserversicherung
- Inhaltsversicherung gegen Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus und Einbruchschäden
- Glasversicherung für Türen, Fenster und Innenverglasung
- Schlüsselverlustversicherung.

Auf Verlangen des Vermieters sind die bestehenden Versicherungen nachzuweisen.



§ 16 HAFTUNG DES VERMIETERS

- 16.1 Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
Schadensersatzansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug gerät.
- 16.2 Der Haftungsausschluss besteht nicht bei Verletzungen des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung. Er gilt ferner nicht für zugesicherte Eigenschaften der Mietsache oder wenn der Vermieter einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Ferner gilt er nicht für Schäden, für die er eine Versicherung abschließen kann.
- 16.2 Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.

§ 17 MIETSICHERHEIT / BÜRGSCHAFT

- 17.1 Der Mieter stellt vor Übergabe der Mietsache zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung in Höhe von drei Monatsnettomieten in Höhe von Euro _____
(in Worten: _____ Euro)
Die Kautionszahlung kann bar oder in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse erbracht werden.
- 17.2 Der Vermieter ist zur Zurückbehaltung der Mietsache bis zum Eingang der Kautionszahlung berechtigt.
- 17.3 Die Kautionszahlung ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto getrennt von seinem Vermögen aufzubewahren. Er ist zur Verzinsung der Kautionszahlung nicht verpflichtet. Etwa entstehende Zinsen erhöhen die Kautionszahlung.
- 17.4 Der Vermieter kann Forderungen gegen den Mieter aus diesem Vertrag mit der Kautionszahlung auch während des Mietverhältnisses verrechnen. In diesem Fall kann er vom Mieter die Wiederauffüllung der Kautionszahlung verlangen.

§ 18 HAUSORDNUNG

18. Der Vermieter erlässt eine Hausordnung. Eine aktuelle Hausordnung wird dem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 19 DATENSCHUTZ

19. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Verwaltungstätigkeit durch den Vermieter und beauftragte Dienstleister auf Datenträger gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.



§ 20 ÄNDERUNG DER RECHTSFORM, VERÄUSSERUNG DES BETRIEBES

20. Änderungen der Rechtsform der Mieterin außerhalb der Regelungen des Umwandlungsgesetzes bedürfen der Zustimmung der Vermieterin und sind in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festzuhalten. Die Veräußerung des Betriebes oder eines Teiles davon bedarf wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger der Zustimmung der Vermieterin und eines Nachtrages zu diesem Vertrag. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 21 PERSONENMERHEIT

21. Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Erklärungen des Vermieters werden wirksam, wenn sie einem der Vertragspartner zugehen. Die Vertragspartner untereinander bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Das gilt z.B. auch für Mieterhöhungsverlangen, Abmahnungen und Kündigungen, nicht aber für Mietaufhebungsvereinbarungen.

§ 22 FORMERFORDERNIS / SALVATORISCHE KLAUSEL

- 22.1 Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 126, 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, jederzeit auf Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die etwa erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis zu genügen, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsmietvertrages, sondern auch für etwaige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- 22.2 Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt.

Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung durch die Parteien zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Vertrages weitestgehend entspricht und dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.

§ 23 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

23. Dieser Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung erstellt, und zwar eine Ausfertigung für den Mieter und eine Ausfertigung für den Vermieter.

Für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist das für maßgebliche Gericht zuständig.

.....



§ 24 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- A. Grundrissplan / Lageplan
- B. Hausordnung
- C. Vollstreckungsunterwerfungsvereinbarung
- D.
- E.

..... , den , den

.....
(Vermieter) (Stempel Mieter)

.....
(Unterschrift Mieter)