



Vertrags-Nummer: \_\_\_\_\_  
Stand:28.05.2020

Zwischen:

Firma / Herrn / Frau

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

- nachstehend "Vermieter" genannt -

und:

Firma / Herrn / Frau

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

- nachstehend "Mieter" genannt -

wird folgender **MIETVERTRAG** geschlossen:

### § 1 MIETOBJEKT

1.1 Der Vermieter ist Eigentümer

- des Grundstückes
- der Teileigentumseinheit

..... in .....

- welches mit
- einem Wohn- und Geschäftshaus
  - einem Geschäftshaus
  - einer Lagerhalle bebaut ist.

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

Büroräume ..... m<sup>2</sup> gem.: anliegendem Lageplan  
 Ladenlokal ..... m<sup>2</sup> gem.: anliegendem Lageplan  
 Lager /Montagehalle ..... m<sup>2</sup> gem.: anliegendem Lageplan  
 Abstellfläche ..... m<sup>2</sup> gem.: anliegendem Lageplan

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

1.3  Die Beheizung der Räume erfolgt über eine vorhandene zentrale Heizungsanlage.

1.4 Der Geschäftszweck ist der Betrieb eine .....

.....  
Eine Änderung des Betriebs- bzw. Nutzungszweckes kann nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. In diesem Falle verpflichten sich beide Vertragsparteien, einen der gesetzlichen Schriftform gem. § 126 BGB genügenden Nachtrag zu unterzeichnen, mit dem eine Änderung des Nutzungszweckes vereinbart wird.



- 1.5 Der Vermieter ist berechtigt, auch nach Vertragsschluss **zur Umsatzsteuer zu optieren**. In diesem Fall werden auf die Miete, die Nebenkosten und auf sonstige umsatzsteuerpflichtige Zahlungen Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe erhoben.
- 1.6  Der Mietgegenstand darf ausschließlich nur für **Umsätze** verwendet werden, die den Vorsteuerabzug beim Mieter nicht ausschließen und im Falle einer Untervermietung –sofern diese nach diesem Vertrag zugelassen wird- seinerseits für die Untervermietung zur **Umsatzsteuer** zu optieren.
- 1.7 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.
- 1.8  Die Vertragsräume werden vom Mieter in renoviertem Zustand übernommen. Dies gilt insofern, als der Mieter im Rahmen dieses Mietvertrages dazu verpflichtet ist, eine sach- und fachgerechte Anfangsrenovierung vorzunehmen. Diese Vornameobliegenheit ist Teil der vom Mieter übernommenen Gegenleistung für die Raumüberlassung.  
Der Mieter bestätigt, dass er die Räume kennt und besichtigt hat und ihm insofern der Umfang der erforderlichen Anfangsrenovierung bekannt und bewusst ist.  
  
Die Vertragsparteien halten den Übergabezustand in einem Übergabeprotokoll fest.
- 1.9 Alle möglichen Umbaumaßnahmen, die zur Erfüllung der vertraglichen Nutzung erforderlich sind oder werden können, obliegen dem Mieter.
- 1.10 Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche mit seinem Gewerbe bzw. mit seiner ausgeübten Tätigkeit zusammenhängende Auflagen zu erfüllen und etwa erforderliche Genehmigungen auf eigene Kosten zu besorgen.  
Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Räume grundsätzlich zu dem vereinbarten Betriebs- und Nutzungszweck geeignet sind. Das Verwendungsrisiko trägt insofern alleine der Mieter.
- 1.11 Soweit unter Ziffer 1.2. Flächenmaße angegeben sind, handelt es sich jeweils um die Flächen zwischen den äußeren Begrenzungswänden der jeweiligen Geschosse. Innere Trennwände und Raumteilungen sowie die Flächen innerer Verbindungstreppen und Deckenöffnungen werden übermessen. Diese Flächenmaße sind zugrunde zu legen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Flächen ankommt. Aus Abweichungen von +/- 10% der Gesamtfläche kann keiner der Vertragsschließenden Rechte herleiten; solche Abweichungen begründen insbesondere keinen Anspruch auf Anpassung der Miete. Bei einer Abweichung von mehr als 10 % der Fläche gegenüber der im Vertrag genannten Gesamtfläche wird die Miete entsprechend der prozentualen Veränderung in vollem Umfang nach oben oder unten angepasst.
- 1.12 Die weitere Ausstattung ist Sache des Mieters.

## § 2 MIETZEIT

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am .....
- der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung und Übergabe der Räume zum vertraglichen Gebrauch, soweit den Vermieter hieran kein Verschulden trifft-
- und wird auf die Dauer<sup>1</sup> von ..... Jahren abgeschlossen und endet am .....
- und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 2.2  (1.Alt)<sup>2</sup>
- Der Mieter hat ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um ..... Jahre.  
Das Optionsrecht kann ..... –mal ausgeübt werden.  
Die Option muss durch eine entsprechende Erklärung bis spätestens 12 Monate vor dem jeweiligen Vertragsablauf schriftlich gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden.*
- Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei Ausübung der Option das Mietverhältnis mit gleichen Bedingungen fortgesetzt wird.*
- Wird eine Option nicht wirksam ausgeübt, entfallen etwa für die Folgezeit eingeräumte weitere Optionsrechte.*
- Wird die Option nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es sich jeweils um 1 Jahr, wenn nicht eine der Vertragsparteien spätestens ..... Monate vor der Beendigung schriftlich kündigt.*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 !



(2.Alt.)<sup>3</sup>

*Nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um 1 Jahr, wenn nicht eine der Vertragsparteien spätestens ..... Monate vor der Beendigung 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 beim Vertragspartner 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, haftet der oder die Geschäftsführer der Mieterin persönlich für die Mietzahlungen ab dem Zeitpunkt des Antrages auf Insolvenzeröffnung.

### § 3 MIETE

- 3.1 Die monatliche Miete beträgt gemäß vorläufiger Flächenberechnung für die unter 1.2 vereinbarten Flächen:  
EUR ..... mtl. netto kalt
- 3.2 Als weiterer Teil der vom Mieter zu erbringenden Gegenleistung wird die unter 1.8 genannte **Anfangsrenovierung** vereinbart.
- 3.3 Für die nach diesem Vertrag vom Mieter zu tragenden Nebenkosten zahlt der Mieter  
eine monatliche Vorauszahlung von zunächst EUR ..... mtl. netto
- 3.4 Die Kosten für den Betrieb (einschließlich Brennstoffbevorratung und Bedienung) und die Wartung der Heizungsanlage werden auf sämtliche Mieter entsprechend der Heizkostenverordnung verteilt. Es ist darauf  
eine monatliche Vorauszahlung von zunächst EUR ..... mtl. netto  
zu zahlen.
- 3.5 Der Vermieter ist berechtigt, die Nebenkosten- und Heizkostenvorschüsse und Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode wird die Abrechnung der Nebenkosten nicht unterperiodisch sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnungsperiode erstellt.
- 3.6 Soweit der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert hat, sind Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Dies gilt auch falls der Mehrwertsteuerbetrag in diesem Vertragsformular offen gelassen wurde.
- 3.7  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:  
EUR ..... mtl. netto
- 3.8 Die Gesamtmiete beträgt damit EUR ..... mtl. brutto

### § 4 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 4.1 Der Mieter übernimmt die gemäß § 556 Abs. 1 BGB und § 2 der Betriebskostenverordnung sowie die weiter unter Ziffer 4.2 dieses Vertrages aufgeführten Nebenkostenpositionen, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können, anteilig für seine Mieteinheit.  
Der Vermieter bestimmt den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).  
Der Vermieter rechnet einmal jährlich die über Nebenkosten und über die Heizkosten ab.
- 4.2 Die folgenden aufgeführten Betriebs- und Nebenkosten trägt der Mieter:
  - (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

<sup>3</sup> Hier kann wahlweise ein Optionsrecht oder eine einfache Verlängerungsklausel vereinbart werden.



- 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
- (14)-Die Kosten für den Hauswart
- (15)-Die Kosten  
des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;  
oder  
des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
- (16)-Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- (17)-Sonstige Betriebskosten  
Insbesondere werden umgelegt, die Betriebskosten für Nebengebäude, deren Anlagen und deren Einrichtungen.

Als sonstige Betriebskosten trägt der Mieter die Kosten für den Betrieb, Überprüfung, Reinigung und Wartung von

- etwaigen Feuerlöschern
- von Blitzschutzanlagen
- Dachrinnen einschließlich Dachrinnenreinigung
- Dachrinnenbeheizung
- Regenfallrohre
- Mülltonnen, Müllcontainer, Müllschlucker-, Müllabsauganlagen und Müllpressen
- Rückstausicherungen
- Notstromanlagen für Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen
- Abwasser-Reinigungsanlagen und Abwasserregelungsanlagen
- Be- und Entlüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen sowie Klimaanlage
- Gasinstallationen/ -leitungen einschließlich den Kosten einer Gasschau
- elektrische Leitungen und elektrische Anlagen
- Alarmanlagen, Einbruchsmeldeanlage sowie Anlagen zur Zutrittskontrolle
- Türschließ- und Öffnungsanlagen
- Aufzugs- und Lifthanlagen einschließlich des Kosten einer etwa erforderlichen Notrufbereitschaft

Umgelegt werden ferner die Kosten für die Wartung und Messungen der Anlagen der Wasserversorgung wie Wasserleitungen, Warmwasserleitungen, Durchlauferhitzer, Anlagen und Einrichtungen zur Warmwassererzeugung, insbesondere deren Überprüfung nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung

Weiterhin werden als sonstige Betriebskosten umgelegt die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Schwimmbad- und Saunananlage einschließlich ihrer technischen Anlagen.

Ferner werden die Kosten einer Bewachung des Gebäudes auf den Mieter umgelegt.

Die Waschmaschinenkosten werden –soweit entsprechende Einrichtungen vorhanden sind- durch Benutzungsmünzen erhoben.

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.

Kosten der Hausverwaltung

Ebenfalls trägt der Mieter anteilig die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung.

Die Gesamtverwaltungskosten können höchstens in Höhe von ..... %<sup>4</sup> der Nettomiete auf die Mieter umgelegt werden. Sind die tatsächlichen Verwaltungskosten höher, wird die Umlage entsprechend begrenzt.

---

<sup>4</sup> z.B. 4 Prozent



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

### § 5 MIETANPASSUNG

5.1  Es gilt die folgende Wertsicherungsklausel:

Sofern die Parteien unter § 2 von einer Mietdauer über mindestens 10 Jahre ausgehen, oder dem Mieter Optionsrechte bis zu einer Gesamtlaufzeit von mindestens 10 Jahren eingeräumt wurden, oder das Mietverhältnis bis zum Tod des Mieters fortgelten soll, gilt die folgende Wertsicherungsklausel<sup>5</sup> gem. Ziffer 5.1.1;  
Gehen die Parteien unter § 2 von einer Vertragslaufzeit kürzer als 10 Jahre aus, wird ein Leistungsvorbehalt gem. Ziffer 5.1.2 vereinbart.

5.1.1  Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich die Grundmiete kalenderjährlich automatisch in dem prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt, wie sich der vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) in Prozent ändert.

Die entsprechende Mietänderung erfolgt automatisch für jedes Kalender-Miet-Jahr.  
Der Jahresmittelwert des jeweiligen Mietvorjahres ist maßgeblich für die Berechnung der neuen Jahresmiete. Die für jeden Januar angepasste Miete wird jeweils (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 der Fall 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.

5.1.2  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 5 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.

5.1.3 Sollte sich aufgrund wirtschaftlicher oder politischer Veränderungen die Wirksamkeit oder die Durchführung der Wertsicherungsklausel verändern, verpflichten sich die Vertragsparteien eine wirtschaftlich vergleichbare Lösung für die Durchführung der Mietveränderungen herbeizuführen. Hierbei sind für die zukünftigen Mietveränderungen während der vertraglich vereinbarten Laufzeit, die Indexbewegungen des hier vereinbarten Preisindexes der letzten Jahre zugrunde zu legen.

5.2  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 ..... €

<sup>5</sup> Eine fingierte Genehmigung nach § 4 PreisKlauselVO setzt eine Vertragslaufzeit für mindestens 10 Jahre, Optionsrechte für den Mieter für mindestens 10 Jahre, oder eine Vertragslaufzeit auf Lebenszeit voraus; bei einer kürzeren Vertragslaufzeit als 10 Jahre kann nur ein Leistungsvorbehalt vereinbart werden.



ab dem ..... um ..... € auf ..... €  
ab dem ..... um ..... € auf ..... €  
ab dem ..... um ..... € auf ..... €

- 5.3 Hat der Vermieter **Modernisierungsmaßnahmen** im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Mietsache aufgewendeten Kosten erhöhen.  
Die Vorschriften der § 559 Abs. 1 bis 3, § 559 Abs. 1, § 560 Abs. 4 und 5 BGB gelten entsprechend.  
Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

## § 6 ZAHLUNG DER MIETE UND NEBENKOSTEN

- 6.1 Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto

bei der \_\_\_\_\_,

BLZ: \_\_\_\_\_, Konto-Nr.: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

zu zahlen.

Die erste Miete ist bei Vertragsabschluss bzw. vor Übergabe der Mieträume zu zahlen. Die Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter zum Rücktritt vom Vertrag.

- 6.2  Um für die Zukunft den Einzug der fälligen Miet- und Nebenkostenzahlungen von seinem Bankkonto zu ermöglichen, erteilt der Mieter dem Vermieter hierdurch die Ermächtigung zum Lastschriftinzug und verpflichtet sich, diese erforderlichenfalls in Form einer gesonderten Einverständniserklärung zu wiederholen.
- 6.3 Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Verzögerungen, die ihren Grund bei der Empfängerbank des Mieters haben, sind unschädlich.  
Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen.

## § 7 KÜNDIGUNG

Das Recht der Parteien, den Mietvertrag aus wichtigem Grunde nach den gesetzlichen Regelungen zu kündigen, bleibt unberührt. Der Vermieter ist insbesondere zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn

- a) der Mieter mit einer monatlichen Zahlung der Miete im Rückstand ist und trotz schriftlicher, durch eingeschriebenen Brief ergehende 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 zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches bleibt davon unberührt. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, im Falle der Kündigung das gemietete Objekt sofort zu räumen oder an den Vermieter herauszugeben.

## § 8 UNTERVERMIETUNG / MIETGEBRAUCH

- 8.1 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 und dem sonstigen Umfeld entspricht.  
Die Zustimmung kann auch versagt werden, wenn der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat und der Untermieter eine nicht umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit ausübt.

Eine Untervermietung an einen Sexshop, ein Bordell, eine Spielhalle ist ausgeschlossen.

Eine Untervermietung an einen Gastronomiebetrieb ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind Branchen ausgeschlossen, die als sittenwidrig, lärm- oder geruchsintensiv angesehen werden können.



- 8.2 Die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte kann jederzeit aus wichtigem Grunde widerrufen werden.
- 8.3 Der Mieter tritt dem dies annehmenden Vermieter für den Fall einer Untervermietung schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen in Höhe der Mietforderungen des Vermieters ab.
- 8.4 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.
- 8.5 Der Mieter darf die Räume nur zu dem vertraglich vereinbarten Nutzungs- und Geschäftszweck verwenden.
- 8.6 Soweit ein Ladenlokal, eine Gaststätte oder ähnliche Betriebsarten mit Publikumsverkehr Vertragsgegenstand sind, ist der Mieter zum Betrieb mit üblichen Geschäfts- und Öffnungszeiten verpflichtet. Kurzzeitige betriebsbedingte Schließungen, z.B. für Inventur, Betriebsversammlungen, Umbaumaßnahmen etc., bleiben davon unberührt.

## **§ 9 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT**

- 9.1 Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt stets in einem Zustand zu erhalten, bei dem eine Gefährdung Dritter, insbesondere Kunden und Mitarbeiter anderer Mieter, vermieden wird. Der Mieter stellt den Vermieter hiermit von allen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht herrühren.
- 9.2 Der Vermieter braucht das Objekt nicht bewachen zu lassen.
- 9.3 Der Vermieter darf die Vertragsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

## **§ 10 HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

- 10.1 Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, nicht, es sei denn ihn trifft ein Verschulden oder er beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 10.2 Wird die Strom-, Gas-, Wasserversorgung oder eine weitere Versorgungsleistung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand unterbrochen, so hat der Mieter keinen Ersatzanspruch gegen den Vermieter.

## **§ 11 REPARATUREN / INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG**

- 11.1 Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach, Fach und Fassade und trägt die hierfür entstehenden Kosten.
- 11.2 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.
- 11.3 Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten.
- 11.4 Alle Schönheitsreparaturen innerhalb der ausschließlich vom Mieter genutzten Räume führt der Mieter auf seine Kosten aus. Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Desgleichen obliegt dem Mieter 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). Soweit Instandsetzungen Schäden betreffen, die nicht dem Mietgebrauch des Mieters oder seiner Risikosphäre zuzuordnen sind, gehen jedoch die Kosten dieser Instandsetzungen - innerhalb des Mietjahres nur bis zu einer Höhe von 10 % des Jahresnettomietzinses - zu Lasten des Mieters.
- 11.5 Defekte Fensterscheiben an den ausschließlich der Nutzung des Mieters dienenden Räumen ersetzt der Mieter, es sei denn, der Defekt ist vom Vermieter zu vertreten.
- 11.6 Verstopfungen von Abflussleitungen hat derjenige Mieter zu beseitigen, der sie verursacht hat. Der Verursacher haftet auch für etwaige Folgeschäden.

## **§ 12 BAULICHE MASSNAHMEN DES VERMIETERS**

- 12.1 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen oder vornehmen lassen. Es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche des Mieters zur Mietminderung wegen etwaiger Beeinträchtigungen. Das gilt nicht bei Beeinträchtigungen, die bei einem im Verhältnis zum Mieterinteresse angemessenen Aufwand vermeidbar sind.



- 12.2 Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Auch dann entsteht für den Mieter kein Recht auf Schadensersatz und oder Mietminderung.
- 12.3 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.

### § 13 BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER

- 13.1 Bauliche Veränderungen an dem Vertragsgegenstand darf der Mieter nur nach Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Das gilt für je Art von Umbauten, Einbauten, Erweiterungsbauten und Installationen und deren Veränderung. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.  
Durch bauliche Veränderungen darf die Sicherheit und Stabilität des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.
- 13.2 Die Planung und Durchführung solcher baulichen Veränderungen, obliegt dem Mieter.  
Notwendige behördliche 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Eine eventuelle Rückbauverpflichtung kann sich der Vermieter nur bei Erteilung seiner Einwilligung vorbehalten. Die Vereinbarung einer Rückbauverpflichtung bedarf der Schriftform.
- 13.5 Das Anbringen von Parabolspiegeln an der Fassade oder auf dem Dach ist verboten.

### § 14 WERBLICHE ANLAGEN

- 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.
- Der Mieter ist berechtigt, ein ortsübliches Schild im Bereich des Gebäudeeinganges anbringen, um auf sein Geschäft oder Gewerbe hinzuweisen.

Die Art einer etwaigen Montage ist mit dem Vermieter abzusprechen. In jedem Fall hat sie sach- und fachgerecht zu erfolgen. Bei Vertragsende ist der Mieter zum sach- und fachgerechten Rückbau verpflichtet. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

### § 15 AUFRECHNUNG UND MINDERUNG

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 sind nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.  
Das Klagerecht des Mieters zur Geltendmachung von Gegenansprüchen und Mietminderungsansprüchen bleibt hiervon unberührt.

### § 16 WETTBEWERBS- KONKURRENZSCHUTZ

- 16.1  Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück, noch auf ihm gehörende Nachbargrundstücken \_\_\_\_\_ (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten. Diese Verpflichtung orientiert sich an dem vertraglich vereinbarten Geschäftszweck und erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.
- 16.2 Soweit die Parteien unter § 1.4 keinen besonderen Geschäftszweck vereinbart oder obigen Wettbewerbsschutz unter § 16.1 nicht ausdrücklich vereinbart haben, gewährt der Vermieter **keinen** Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.

### § 17 VERSICHERUNGSPFLICHT

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

- Betriebshaftpflicht für Personen- und Sachschäden mit einer Versicherungssumme von 2 Millionen € bei Personenschäden, 1 Millionen € für Sachschäden und 100.000,00 € bei Vermögensschäden,





- Inhaltsversicherung gegen Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus und Einbruchschäden, Feuer, Leitungswasser etc.
- Glasbruchversicherung
- Schlüsselverlustversicherung.

### **§ 18 MIETSICHERHEIT / BÜRGSCHAFT**

18.1 Der Mieter stellt eine Kautions in Höhe von EUR .....

Die Kautions ist vor Übergabe der Mietsache auf das oben genannte Vermieterkonto zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Mietsache bis zur Erbringung der Kautions geltend zu machen. Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit zugunsten des Mieters.

18.2 Anstelle der Barzahlung kann die Sicherheit auch durch eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse in gleicher Höhe erbracht werden. Die Bürgschaftsurkunde muss beinhalten, dass der Bürge den Bürgschaftsbetrag auf erstes schriftliches Anfordern zahlt. Der Bürge kann sich von seiner Verpflichtung nur durch Zahlung, nicht durch Hinterlegung befreien.

18.3 Der Vermieter ist berechtigt, sich wegen fälliger Forderungen aus dem Mietverhältnis bereits während der laufenden Mietzeit aus der Kautions zu befriedigen. In diesem Falle hat der Mieter die Kautions in entsprechender Höhe aufzufüllen.

### **§ 19 DATENSCHUTZ**

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, soweit dies für die Verwaltung des Mietobjektes erforderlich ist. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) einzuhalten.

### **§ 20 ÄNDERUNG DER RECHTSFORM, VERÄUSSERUNG DES BETRIEBES**

- 20.1 Änderungen der Rechtsform des Mieters außerhalb der Regelungen des Umwandlungsgesetzes bedürfen der Zustimmung des Vermieters und sind in einem der gesetzlichen Schriftform genügenden Nachtrag zu diesem Vertrag festzuhalten.
- 20.2 Ändert sich sonst die Rechtsform des Mieters oder treten sonstige Änderungen der Gewerbeerlaubnis in einem für das Mietverhältnis wichtigem Zusammenhang ein, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Auch dann sind die Vertragsparteien wechselseitig zur Erstellung eines der gesetzlichen Schriftform genügenden Nachtrages verpflichtet.
- 20.3 Die Veräußerung des Betriebes oder eines Teiles davon bedarf wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger der Zustimmung des Vermieters und eines der gesetzlichen Schriftform genügenden Nachtrages zu diesem Vertrag. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

### **§ 21 PERSONENMEHRHEIT**

- 21.1 Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 21.2 Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegebenen werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.
- 21.3 Die Entlassung eines Einzelnen aus der Haftung für die mit diesem Mietvertrag verbundenen Verpflichtungen bedarf der Schriftform und wird keinesfalls schon durch Auszug begründet.
- 21.4 Wünscht jedoch einer der Mieter die Entlassung aus dem Mietverhältnis, so ist der Vermieter hierzu auch ohne Zustimmung der übrigen Mieter berechtigt.
- 21.5 Ist der Mieter eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, so gilt der Zugang von Willenserklärungen des Vermieters auch dann als erfolgt, wenn sie den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Mieters erreicht, das ist in der Regel die Adresse Mietsache. Der Vermieter ist insofern nicht verpflichtet, Auskünfte über den Firmensitz oder über vertretungsberechtigte Personen einzuholen. Vielmehr ist der Mieter im Zweifel dazu verpflichtet, seinen Geschäftssitz als zustellungsfähigen Ort, z.B. durch ordnungsgemäße Beschriftung von Briefkästen und Klingelschildern sicherzustellen.

### **§ 22 HAUSORDNUNG**



- 22.1 Der Vermieter stellt eine Hausordnung nach billigem Ermessen auf und ist auch zur Anpassung und Änderung befugt, wenn das der ordnungsgemäßen Verwaltung dient.
- 22.2 Der Mieter verpflichtet sich, im Rahmen der Hausordnung zur Reinigung des Gehweges vor der Mietsache und zur Beseitigung von Schnee. Der Vermieter stellt hierzu einen Kehr- und Schneeräumplan auf, nach dem alle Mietparteien im Haus im Wechsel zur Übernahme dieser Arbeiten eingeteilt werden.  
Der Vermieter hat gleichfalls das Recht, einen Reinigungsdienst mit diesen Arbeiten zu beauftragen und die dabei anfallenden Kosten im Rahmen der Nebenkostenumlage auf die Mieter umzulegen. In diesem Fall zeigt er dies dem Mieter entsprechend an.

### § 23 FORMERFORDERNIS

- 23.1 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 Ursprungmietvertrages, sondern auch für etwaige Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- 23.2 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.

### § 24 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 24.1 Dieser Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung erstellt, und zwar eine Ausfertigung für den Mieter und eine Ausfertigung für den Vermieter.
- 24.2 Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Lieferanten, Mitarbeiter oder Kunden verursacht und zu verantworten sind. Ihm obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- 24.3 Für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist das für ..... maßgebliche Gericht zuständig.

### § 25 ANLAGEN

- 25.1 Grundrissplan / Lageplan
- 25.2 Vollstreckungsunterwerfungsvereinbarung
- 25.3 Hausordnung

....., den ..... , den .....

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

.....  
(Unterschrift Mieter)