

Muster für einen Mietvertrag für Gewerberäume

Zwischen

.....

..... (Vermieter)

und

.....

..... (Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus (Straße, Hausnummer, PLZ) folgende Räume:

a) Erdgeschoss:

b) 1. Etage:

usw.

c) Keller:

d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt qm.

2. Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

.....

3. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als (genaue Beschreibung des Nutzungszwecks):

Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein besonderer Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mietern.

§ 3 Ausstattung der Mieträume / Rückbauverpflichtung

1. Der Mieter übernimmt die Räume in renovierungsbedürftigem/nicht renovierungsbedürftigem Zustand (nichtzutreffendes streichen). Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....
.....

2. Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch den Mieter vorgenommen, verpflichtet er sich, diese spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt zu haben.

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am

.....

Das Mietverhältnis verlängert sich um Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.

Oder:

Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn

sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn
 - a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
 - b) der Mieter auf zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit mehr als einer Miete in Verzug ist oder
 - c) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
 - d) nach Vertragsschluss eine wesentliche Verschlechterung in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters eintritt. Diese werden vermutet, wenn Pfändungen oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgebracht werden, die die Ansprüche des Vermieters gefährden.
2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I BGB bleiben unberührt.
3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

§ 6 Mietzins

1. Die monatliche Netto-Grundmiete beträgt Euro Sie ist im Voraus, spätestens am
3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der-Bank zu zahlen.
2. Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
 - Betriebskosten in Höhe von Euro
 - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO

- sonstige Kosten: in Höhe von Euro.....
(eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert)

§ 7 Anpassung des Mietzinses

1. Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf
2. Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.
3. Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe der Ziff. 1, wobei jeweils auf den Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung als Ausgangsindex abzustellen ist.
4. Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

§ 8 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautionshöhe von drei Monatsmieten. Die Kautionshöhe ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautionshöhe wird ausgeschlossen.

§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

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.
2. Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.

3. 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 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.

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 Betreten der Mietsache

Der Vermieter darf die Geschäftsräume 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.

§ 11 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR..... je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von EUR..... Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.

2. Schönheitsreparaturen, wie das Streichen der Wände und Decken, werden vom Mieter vorgenommen.

§ 12 Untervermietung , Nachmieter

1. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

2. Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

§ 13 Außenreklame

1. Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Mieters und nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

2. Die Pflicht des § 3 Nr. 2 dieses Mietvertrages bei Mietende gilt sinngemäß.

3. Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 14 Sachen des Mieters

1. Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

2. Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

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

§ 15 Wettbewerbsschutz

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.

§ 16 Besondere Vereinbarungen

.....
.....

§ 17 Gerichtsstand , außergerichtliche Streitbeilegung

Gerichtsstand ist

Hier gegebenenfalls Ergänzungen entsprechend S. 3 vornehmen.

§ 18 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

- Anlagen

MUSTER