

# Geschäftsraummietvertrag

Vertragsmuster (Stand 10/2005)

## Hinweis:

Musterverträge sind grundsätzlich nur als Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen; sie sind auf den Regelfall zugeschnitten und können besondere Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen. Insbesondere die Komplexität eines Geschäftsraummietvertrages lässt eine individuelle steuerliche und anwaltliche Beratung dringend empfehlen.

Eine Haftung für den Inhalt des Vertragsmusters kann mit Ausnahme von Fällen von grobem Verschulden oder Vorsatz nicht übernommen werden.

Im Vorfeld unterstützen Sie aber auch gerne die Rechtsabteilung und Unternehmensberater der Handwerkskammer für Unterfranken.

## Hinweis zur Form des Vertrages:

Ein Mietvertrag muss in einer zusammenhängenden, schriftlichen Urkunde verfasst sein. Anlagen, Anhänge oder sonstige Vereinbarungen müssen auf den Vertrag Bezug nehmen und von den Vertragsparteien unterschrieben sein.

# Mietvertrag für gewerbliche Räume

## Zwischen

.....  
als Vermieter

und

.....  
als Mieter

wird folgender Mietvertrag für gewerbliche Räume geschlossen:

## § 1 Mieträume

(1) In dem Anwesen

.....  
Straße, PLZ, Ort

werden folgende Räume zum Betrieb eines/r

..... vermietet:

- a. ....
- b. ....

(2) Als Geschäftsfläche werden ..... qm vermietet. Über den vorgenannten Flächenumfang besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit.

(3) Die Änderung der in Abs. 1 genannten Branche darf nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen; auf diese Einwilligung hat der Mieter keinen Anspruch. Der Vermieter sichert zu, dass die für den Mietzweck notwendige, baurechtliche Genehmigung erteilt ist. Andere mit seinem Betrieb zusammenhängende Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen. Der Bestand des Mietverhältnisses ist von letzteren Genehmigungen unabhängig.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:  
.....

(5) Der Vermieter haftet nicht für die nicht rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter. Die fristlose Kündigung des Mieters in diesem Falle gem. § 543 Abs. 2 BGB ist hierdurch nicht ausgeschlossen.

Das Muster hat den Stand vom 01.10.2005 und wurde nach bestem Wissen und unter Beachtung größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die Haftung wird jedoch entsprechend dem Haftungsausschluss auf dem Deckblatt zu diesem Muster ausgeschlossen.

## § 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am .....
- (2) Der Mieter erhält ein ..... -maliges Optionsrecht, durch einseitige Erklärung den Mietvertrag jeweils um ..... Jahre zu verlängern. Der Mieter hat die jeweilige Ausübung des Optionsrechts 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter zu erklären.
- (3) Wird das Mietverhältnis nicht durch Optionsausübung verlängert und wird es nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf gekündigt, verlängert es sich jeweils um ein Jahr.
- (4) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit (§ 545 BGB) wird ausgeschlossen; etwaige Zahlungen des Mieters nach Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses werden dann als Nutzungsentschädigungen angesehen.
- (5) Die Übergabe der Mietsache erfolgt am .....  
Vor der vollständigen Bezahlung der Miete gem. § 3, der ersten Vorauszahlung auf die Betriebskosten gem. § 4 und der vereinbarten Kautionszahlung gem. § 12 hat der Mieter keinen Anspruch auf die Übergabe der Mietsache.

## § 3 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich EUR .....,  
in Worten EUR ....., zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (2) Für den Fall, dass sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden (Basis 2000 = 100) vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Anpassung um 5 % nach oben oder unten verändert, erhöht oder ermäßigt sich die Miete im selben Verhältnis automatisch ab Beginn des Folgemonats. Voraussetzung für die Wirksamkeit dieser Klausel ist eine Vertragsdauer einschließlich aller Verlängerungsoptionen von 10 Jahren.

## § 4 Betriebskosten

- (1) Die Betriebskosten sind nicht in der Miete gem. § 3 enthalten.  
Der Mieter ist verpflichtet, die Betriebskosten im Verhältnis der gemieteten Geschäftsfläche zur Gesamtfläche von ..... qm zu tragen.  
Dafür hat der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von monatlich EUR ..... zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.
- (2) Die Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet und zwar spätestens bis 6 Monate nach Ablauf des Abrechnungsjahres.  
Ein sich zugunsten einer Partei ergebender Differenzbetrag zwischen vorausgezählten und abgerechneten Betriebskosten ist innerhalb eines Monats nach Rechnungslegung auszugleichen.

- (3) Betriebskosten sind diejenigen, die in der Betriebskostenverordnung erläutert sind, beispielsweise laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Müllbeseitigungskosten, Hausreinigungskosten, Kosten der Straßen- und Gehwegreinigung, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, etc.
- (4) Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, die Betriebskostenvorauszahlungen den tatsächlich zu erwartenden Kosten anzupassen, wenn die Jahresvorauszahlung des Mieters von dem auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten um mehr als 15 % abweicht. Die Anpassung erfolgt rückwirkend ab Beginn des neuen Abrechnungszeitraums.

## **§ 5 Zahlung der Miete**

- (1) Die Miete und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung, nebst der vereinbarten MwSt., sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto, Nr. .... bei der ..... BLZ ..... zu zahlen.  
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.
- (2) Befindet sich der Mieter mit seinen Leistungen im Verzug, so sind seine Zahlungen auf etwaige Kosten, Mahngebühren, Zinsen, etc., dann auf die Betriebs- und sonstigen Nebenkosten und zuletzt auf die älteste Grundmiete anzurechnen.

## **§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, bis spätestens zum ..... folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:  
.....
- (2) Die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume übernimmt der Mieter bis zu einem Betrag von EUR ..... je Einzelfall, bei mehreren Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten insgesamt im Jahr jedoch nur bis zu einem Betrag einer halben Netto-Kaltmiete (§ 3 Abs. 1). Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.
- (3) Die Vornahme der Schönheitsreparaturen ( z.B. Streichen der Wände und Decken) obliegt dem Mieter.
- (4) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß vorstehender Absätze trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb eines Monats nach, so kann der Vermieter ohne Setzung einer Nachfrist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters veranlassen.
- (5) Der Mieter hat auftretende Schäden oder Mängel an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter dies, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

## **§ 7 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung)**

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters im Rahmen des Mietzwecks untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund in der Person des Dritten (z.B. mangelnde Bonität) verweigern.
- (2) Bei berechtigter Verweigerung der Erlaubnis des Vermieters kann der Mieter nicht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich kündigen.
- (3) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

## **§ 8 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen**

- (1) Der Mieter darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen, etc. nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen.  
Die Einwilligung darf nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen für den Betrieb des Mieters erforderlich sind und beim Vermieter nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, ist der Mieter für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (3) Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters auch vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
- (4) In den Fällen der Abs. 2 und 3 ist der Mieter zur angemessenen Mietminderung berechtigt.

## **§ 9 Aufrechnung**

Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten sowie deren Vorauszahlungen nur mit einer anerkannten oder gerichtlich festgestellten Gegenforderung aufrechnen.

## **§ 10 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Vermieter kann die Mieträume jederzeit betreten, wenn eine drohende Gefahr für die Mieträume oder das komplette Anwesen vorliegt. Um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, hat der Vermieter ein Betretungsrecht zu den üblichen Geschäftszeiten.

- (2) Will der Vermieter das Anwesen verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten an Wochentagen zu den üblichen Geschäftszeiten betreten.
- (3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betreten werden.
- (4) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
- (5) Falls der Vermieter in den obengenannten Fällen keinen Zugang zu den Mieträumen hat, haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden.

### **§ 11 Werbemaßnahmen**

- (1) Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.), dürfen an den Außenflächen des Hauses nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden.  
Durch die Erteilung der Einwilligung bleibt die Verpflichtung des Mieters, gegebenenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen, unberührt.  
Die Einwilligung kann widerrufen werden, wenn hierfür wichtige Gründe vorliegen.  
Im Falle des Widerrufs, wie auch bei Räumung der Mietsache, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- (2) Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Vorrichtungen nach Abs. 1 entstehen.
- (3) Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Erhaltung sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.

### **§ 12 Kautions**

- (1) Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Vertrag eine einmalige Sicherheitsleistung in Höhe von EUR ..... bis spätestens zum ..... zu leisten.  
Der Vermieter hat die Geldsumme auf einem von seinem sonstigen Vermögen getrennten Kautionskonto zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit und stehen bei Rückzahlung dem Mieter zu.
- (2) Dem Mieter wird gestattet die Kautions auch durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse zu erbringen.
- (3) Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache sowie nach Begleichung sämtlicher Forderungen des Vermieters.

- (4) Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung auch während der Mietzeit zur Abdeckung etwaiger ihm zustehender Forderungen in Anspruch zu nehmen.  
Soweit eine Inanspruchnahme erfolgt, ist der Mieter verpflichtet, unverzüglich die Sicherheitsleistung in vereinbarter Art und Höhe wieder aufzufüllen.

### **§ 13 Beendigung der Mietzeit**

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in ordnungsgemäßem, besenreinem Zustand zu übergeben.
- (2) Es sind ferner sämtliche Schlüssel zu übergeben.
- (3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herzustellen. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass der Vermieter die Veränderungen belässt, wenn der Vermieter Ersatz der Aufwendungen des Mieters in Höhe des Zeitwertes leistet.

### **§ 14 Außerordentliche Kündigung**

- (1) Jeder Vertragspartei steht das Recht zu, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen.

Als wichtiger Grund zählt beispielsweise:

- Verzug mit der Entrichtung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Monate
- Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters
- Verletzung der Vertragsbedingungen durch den Mieter, trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung.

- (1) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Vermieter, so haftet der Mieter für den entstandenen Mietausfall höchstens bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.

### **§ 15 Sonstiges**

- (1) Die dem Mieter übergebene Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages und von beiden Parteien zu unterschreiben.
- (2) Weitere Vereinbarungen (z. B. Versicherungen, Straßenreinigungspflicht; etc.)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## § 16 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken.

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift des Vermieters

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift des Mieters