Gewerblicher Mietvertrag Büro

**Mietvertag**

Zwischen

Vor-/Nachname:

Straße/Haus-Nr.:

PLZ/Ort:

**(im Folgenden „Vermieter“ genannt)**

Und

Vor-/Nachname:

Straße/Haus-Nr.:

PLZ/Ort:

**(im Folgenden „Mieter“ genannt)**

wird folgender Stellplatzmietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

(1)

a) Der Vermieter vermietet an den Mieter die in Anlage 1 rot eingezeichneten Flächen im       Geschoss des Anwesens mit der postalischen Anschrift       (im Folgenden Mietobjekt).

b) Die Fläche des Mietobjekts ist nach DIN 277 vermessen und beträgt       m². Sie ist zugrunde zu legen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Fläche ankommt.

(2) Das Mietobjekt ist dem Mieter bekannt. Der Vermieter wird das Mietobjekt im renovierten Zustand übergeben.

(3) Die Außenfront des Anwesens ist nicht mitvermietet. Das Anbringen von Werbung jeglicher Art und/oder Hinweisschildern an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich der Fenster ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(4) Nicht mitvermietet sind die übrigen Flächen außerhalb des Mietobjektes in dem Gebäude; der Mieter kann diese jedoch zusammen mit etwaigen anderen Mietern im Rahmen der Hausordnung nutzen.

§ 2 Mietzweck, Konkurrenzschutz

(1) Das Mietobjekt ist ausschließlich zum Betrieb eines Büros vermietet. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Der Vermieter kann die Zustimmung von einem angemessenen Mietzuschlag abhängig machen, wenn die gewünschte neue Nutzung das Mietobjekt verstärkt beansprucht oder wenn diese die Vermietbarkeit anderer Mieteinheiten im Gebäude nach Einschätzung des Vermieters erschwert.

(2) Der Mieter wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf die Person des Mieters und dessen Unternehmen bezogen sind.

(3) Der Vermieter gewährt keinerlei Konkurrenzschutz.

§ 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am Tage der Übergabe, die frühestens am       spätestens aber am       erfolgen wird. Der Tag der Übergabe ist dem Mieter mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Über die Übergabe ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das den Tag der Übergabe beinhaltet und als Nachtrag mit diesem Vertrag fest zu verbinden ist.

(2) Verzögert sich die Übergabe wegen nicht fristgerechter Räumung durch den Vormieter um mehr als sechs Monate im Vergleich zu dem im § 3 Abs. 1 S. 1 als spätestes Übergangsdatum genannten Zeitpunkt, so hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Dieses Sonderkündigungsrecht muss innerhalb von drei Monaten nach dem als spätester Übergabetermin genannten Zeitpunkt schriftlich ausgeübt sein. Es beendet das Mietverhältnis mit Wirkung zum Beginn des nächsten Monats. Schadensersatzansprüche hat der Mieter nur, wenn dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Weitergehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

(3) Das Mietverhältnis wird auf       Monate fest abgeschlossen (Festmietzeit).

Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Festmietzeit oder des jeweiligen Verlängerungszeitraums gekündigt wird.

§ 4 Optionsrecht

Der Vermieter räumt dem Mieter ein      -maliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen dieses Vertrags um jeweils       Monate ein. Die Erklärung des Mieters, dass er das Optionsrecht ausübt, muss spätestens 12 Monate vor Ende der vereinbarten Festmietzeit bzw. des jeweiligen Optionszeitraums beim Vermieter eingegangen sein. Die Option ist schriftlich auszuüben. Wird die Option wirksam ausgeübt, gilt § 3 Abs. 3 für die Zeit nach Ablauf des Optionszeitraumes sinngemäß.

§ 5 Miete

(1) Die monatliche Miete beträgt für die in § 1 genannte Mietfläche pro m² Mietfläche       EUR zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer. Die Parteien haben die Mietfläche, basierend auf einer vorläufigen Vermessung nach DIN 277, zunächst mit       m² festgelegt, so dass die monatliche Miete       EUR zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe beträgt. Zuzüglich der Miete trägt der Mieter die Betriebs- und Instandhaltungskosten gemäß § 8.

(2) Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete gem. Abs. 1 beginnt mit Übergabe des Mietobjektes. Die Miete ist jeweils zahlbar bis zum dritten Tag eines jeden Monats im Voraus. Im Falle verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Eingangs in Höhe von 5% pa über dem Basiszinssatz zu verlangen, sofern der Mieter nicht nachweist, dass dem Vermieter kein Schaden in dieser Höhe entstanden ist.

§ 6 Vorsteuerabzug

Der Mieter versichert, dass er im Mietobjekt keine Umsätze tätigen wird, die den Vorsteuerabzug des Vermieters gefährden, und wird eine dementsprechende Bestätigung seines Wirtschaftsprüfers vorlegen. Sollte der Mieter dennoch solche Umsätze tätigen, wird der Mieter dies dem Vermieter mitteilen. Soweit der Vermieter durch solche Umsätze seinen Vorsteuerabzug verliert, ist der Vermieter berechtigt, einen Mietzuschlag zu erheben.

§ 7 Betriebs- und Instandhaltungskosten

(1)

(a) Zusätzlich zur Miete gem. § 5 trägt der Mieter zunächst die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten gem. §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils neuesten Fassung.

(b) Darüber hinaus trägt der Mieter folgende weitere Betriebskosten:

(c) Der Vermieter ist berechtigt, nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Mietobjektes stehen, auf den Mieter umzulegen. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten sind auf 10% der Nebenkostenvorauszahlungen vom Zeitpunkt der Geltendmachung der neuen Positionen gedeckelt.

(d) Auf jeden Fall auf den Mieter umlagefähig sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer.

(e) Sollte eine bei Abschluss dieses Mietvertrags mögliche Umlagemöglichkeit hinsichtlich einer oder mehrerer Betriebskostenpositionen wegfallen oder erschwert werden, verpflichten sich die Parteien den Mietzins gemäß § 5 Abs. 1 entsprechend anzupassen.

(2) Der Mieter hat auf die Betriebs- und Nebenkosten eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von zurzeit       EUR zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe, zurzeit      % ab dem Tage der Übergabe zu leisten. Die Vorauszahlung ist zusammen mit der Miete zu zahlen.

(3) Der Vermieter wird über die Vorauszahlungen jährlich bis zum 30.9. des Folgejahres abrechnen. Hinsichtlich solcher Kostenarten, die dem Vermieter im ablaufenden Jahr noch nicht endgültig in Rechnung gestellt wurden (wie zB die Grundsteuer) ist die Abrechnung nur vorläufiger Natur, sie schließt eine Endabrechnung, nachdem dem Vermieter die Kosten in Rechnung gestellt wurden, nicht aus.

(4) Der Vermieter kann die Vorauszahlungsbeträge erhöhen, wenn festgestellt wurde oder absehbar ist, dass die Vorauszahlung des Mieters die zu erwartenden Kosten nicht decken. Das Erhöhungsrecht steht dem Vermieter auch zu, wenn gem. § 8 Abs. 1 lit. c neue Kostenarten umgelegt werden. Ergibt eine Abrechnung, dass die Vorauszahlungen des Mieters erheblich über den abzurechnenden Kosten liegen, hat der Mieter einen Anspruch auf entsprechende Reduzierung der Vorauszahlungen.

§ 8 Sicherheitsleistung

(1)

a) Der Mieter wird zwei Wochen vor Übergabe des Mietobjektes eine Kaution in Höhe von       Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer stellen. Der Vermieter darf sich für Forderungen, die er gegen den Mieter während oder nach Beendigung der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erlangt hat, aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist bei Inanspruchnahme der Kaution verpflichtet, diese unverzüglich wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken.

b) Kommt es während der Laufzeit des Mietvertrags zu einer Veränderung der Miete, so sind der Mieter und der Vermieter verpflichtet, eine entsprechende Anpassung der Kaution unverzüglich vorzunehmen.

(2) Die Kaution ist in Form einer Überweisung auf das Kautionskonto Nr.       des Vermieters bei der       zu leisten. Zur Verzinsung ist der Vermieter nicht verpflichtet. Eine etwaige Verzinsung erhöht die Sicherheit und steht nach Beendigung des Mietvertrags dem Mieter zu.

Der Mieter kann die Sicherheit auch in Form einer unwiderruflichen, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft stellen, bei der das Recht zur Hinterlegung bzw. die Einrede der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit bzw. Vorausklage ausgeschlossen ist. Tauglicher Bürge kann nur ein       Bankinstitut sein.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern, wenn der Mieter die Kaution nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe des Mietobjektes ist der Mieter zur Zahlung der Miete ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem die Übergabe bei rechtzeitiger Stellung der Kaution hätte stattfinden können. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters bleibt unberührt.

(4) Der Vermieter hat die Kaution sechs Monate nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche, jedoch nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach der abschließenden Betriebs- und Nebenkostenabrechnung des Vermieters, zurückzugeben. Gegebenenfalls ist eine Teilrückgabe vorzunehmen.

§ 9 Minderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

Der Mieter kann gegenüber den Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass er zum Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis im Rückstand ist. Das Recht des Mieters, überzahlte Miete einzuklagen, bleibt davon unberührt. In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.

§ 10 Gewährleistung und Haftung des Vermieters, Untergang des Mietobjekts

(1)

a) Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten des Vermieters beschränkt. Dies sind die Überlassung des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Mietobjekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Mieter übernommen wurden.

b) Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und positiven Vertragsverletzungen oder Verschulden beim Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

c) Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt (zB kein entgangener Gewinn).

d) Der Vermieter haftet in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.

e) Die Gebäudebeschreibung in Prospekten und Modellen stellt keine vereinbarte Beschaffenheit dar. Der Vermieter kann in Bezug auf die Gestaltung des Gebäudes und Aufteilung des Gebäudes im Inneren Änderungen vornehmen, soweit das Gebäude dadurch seinen Charakter nicht verliert.

f) Alle Einschränkungen der Haftung gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit geht.

g) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei anfänglichen Mängeln ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

h) Es gelten weiter die Regelungen über den Haftungsverzicht im Zusammenhang mit Versicherungen.

(2)

a) Bei vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Mietobjektes, die von dem Vermieter nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der Mieter das Mietobjekt nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruhen die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsgewährung und die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete für einen Zeitraum von zunächst drei Monaten.

b) Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Vermieter nicht innerhalb der vorgenannten Zeit erklärt hat, dass er das Mietobjekt wiederherstellen werde. Erklärt sich der Vermieter dahingehend, das Mietobjekt nicht wiederherzustellen, oder erklärt er sich in der genannten Frist gar nicht, wird das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet. Dem Mieter stehen keine Schadensersatzansprüche zu.

c) Erklärt sich der Vermieter dahingehend, dass das Mietobjekt wieder aufgebaut werden soll, so ruht das Mietverhältnis für den für den Aufbau benötigten Zeitraum. Dem Mieter steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Mietverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Er hat in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht, das binnen einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung des Vermieters über den Wiederaufbau auszuüben ist.

§ 11 Untervermietung

(1)

a) Jegliche Weiterüberlassung des Mietobjekts an Dritte, insbesondere die Untervermietung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Auf diese Zustimmung hat der Mieter Anspruch, wenn er schriftlich belegt, dass der Untermieter einen untadeligen Ruf und die gleiche Bonität wie der Mieter hat und der Untermieter das Objekt nicht abweichend oder intensiver nutzt als der Mieter und durch bzw. im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Untermieter keine Rufschädigung des Objektes oder anderer Mieter zu befürchten ist.

b) Bei unberechtigter Verweigerung der Einwilligung des Vermieters zur Untervermietung ist das gesetzliche Kündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 S. 2 abbedungen; dem Mieter steht jedoch ein Schadensersatzanspruch zu.

(2) Der Vermieter darf die Einwilligung von Bedingungen abhängig machen. Insbesondere darf er verlangen, dass ihm der die Miete übersteigende Untermietzins als zusätzliche Miete gezahlt wird.

(3) Bei unberechtigter Untervermietung oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung des Mietobjektes durch den Untermieter kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete sofort widerrufen und verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nach einer entsprechenden Aufforderung des Vermieters nicht oder überlässt der Mieter unberechtigterweise das Mietobjekt einem Untermieter oder sonstigem Dritten, so kann der Vermieter diesen Mietvertrag fristlos kündigen; der Mieter bevollmächtigt den Vermieter hiermit, in diesem Falle auch das Untermietverhältnis zu kündigen. Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

(4) In jedem Fall der Untervermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter, insbesondere auf Zahlung der Untermiete, bis zur Höhe der dem Vermieter nach diesem Vertrag zustehenden Ansprüche an den Vermieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung hiermit an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrags von der Forderungsabtretung unterrichten und Einwendungen nach § 404 BGB ausschließen.

§ 12 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, für das Mietobjekt eine Betriebsanlagenversicherung und eine Sach- und Gebäudebrandversicherung in üblicher Höhe zu unterhalten. Er ist berechtigt, die Versicherungsprämien im Rahmen des § 8 Abs. 1 als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:

− Betriebsunterbrechungsversicherung,

− Betriebshaftpflichtversicherung,

− Glasversicherung,

− Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden,

− Feuerversicherung sowie

− Leitungswasserschädenversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die vom Mieter eingebrachten Gegenstände.

(3) Zwischen Mieter und Vermieter wird zum Ausschluss von Regressansprüchen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Versicherungen folgender Verzicht vereinbart: Die Parteien verzichten gegenseitig auf Ersatzansprüche für alle künftigen Schäden, soweit sie durch eigene Versicherungen gedeckt werden und zwar in dem Umfange, in dem aus den Versicherungsverträgen Entschädigungsleistungen tatsächlich und endgültig erbracht werden. Dieser Haftungsverzicht gilt für jede Art der Schadensverursachung, mit Ausnahme eines eigenen, vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handelns oder Unterlassens.

(4) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt und im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt. Der Mieter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt. Er stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der Schaden aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruht darauf, dass der Vermieter ihm vom Mieter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

§ 13 Instandhaltung des Mietobjektes einschließlich Schönheitsreparaturen

(1)

a) Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile schonend und pfleglich behandeln. Er wird die Innen- und Außenseiten der zu dem Mietobjekt gehörenden Fenster einschließlich Rahmen und Türen in regelmäßigen Abständen reinigen. Mindestens jedoch einmal pro Quartal.

b) Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietobjekt auf eigene Kosten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen oder die sonstige Neubehandlung oder Reinigung von Wänden und Decken, Heizkörpern, Klimaanlagen und Verkleidungen sowie die Neubehandlung von Fenstern, Einbauschränken, Innen- und Außentüren sowie den Ersatz verschlissener Teppichböden. Schönheitsreparaturen sind unverzüglich auszuführen, wenn sie wegen des Zustandes des Mietobjektes notwendig sind. In der Regel werden Schönheitsreparaturen alle fünf Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. der letzten Schönheitsreparatur notwendig sein. Dem Mieter bleibt es überlassen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine längere Frist erlaubt, dem Vermieter bleibt es offen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine kürzere Frist erfordert.

(2)

a) Der Mieter übernimmt alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Reparaturen, oder Erneuerungen des Mietobjektes einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen (zB Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen etc) auf seine Kosten, ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt.

b) Instandhaltungen umfassen alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu halten und Schäden vorzubeugen.

c) Soweit Licht- und Klimaanlagen, Zu- und Ableitungen, Elektrogeräte, Warmwasserbereiter etc mit Haussystemen verbunden sind oder soweit Mietgegenstände anderweitig in das Haus integriert sind (zB Fenster in der Außenfassade), behält sich der Vermieter vor, die entsprechenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

d) Der Vermieter wird dem Mieter, soweit dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Mietobjekt einschließlich des Zubehörs übernommen hat, seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Werkunternehmern abtreten, die im Auftrage des Vermieters das Mietobjekt bzw. das Zubehör im Mietobjekt erstellt haben. Der Vermieter übergibt dem Mieter die hierzu notwendigen Informationen und Unterlagen.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Vornahmerecht des Vermieters

a) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Modernisierung des Mietobjektes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen; der Vermieter wird den Mieter jedoch über die durchzuführenden Arbeiten mindestens einen Monat vor deren Beginn schriftlich informieren. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietobjektes zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

b) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietobjektes, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb des Mieters nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Der Vermieter wird sich mit dem Mieter über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.

(2) Schadensersatz und Minderungsrechte des Mieters

Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten gem. Abs. 1 dulden muss, verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen; Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn die baulichen Veränderungen das Mietobjekt selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Mietobjektes durch den Mieter haben. Minderungsrechte aufgrund von Bauarbeiten, die das Mietobjekt nicht selbst betreffen, stehen dem Mieter nicht zu.

(3) Mietanpassung bei wertsteigernden Investitionen

Der Vermieter ist berechtigt, die Investitionskosten für notwendige und zweckmäßige Investitionen nach Abs. 1 auf die Mieter anteilig umzulegen, soweit diese den Gebrauchswert des Mietobjektes steigern. Die Erhöhung der Jahresmiete ist jedoch auf 8% der anteiligen Investitionskosten beschränkt.

(4) Teilweiser Kündigungsausschluss

Ein Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 555e BGB wegen der Ankündigung oder der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen. Weitere Kündigungsrechte des Mieters bleiben unberührt.

§ 15 Hausordnung, Klimaanlage, Abfallentsorgung

(1) Hausordnung

Der Vermieter hat das Recht, allgemeine Vorschriften über das Verhalten in dem Mietobjekt und dem gesamten Anwesen zu erlassen. Diese Vorschriften müssen für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung in dem Anwesen erforderlich sein. Die Vorschriften werden Bestandteil dieses Vertrags.

(2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind in die von dem Vermieter bereitgestellten Entsorgungsräume bzw. -einrichtungen zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Sonderabfälle oder betrieblich bedingte Abfälle (zB leere Kartonagen, Kunststoffverpackungen) im Hausmüll zu entsorgen. Er hat diese Abfälle eigenverantwortlich zu entsorgen.

§ 16 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

(1) Der Mieter gestattet dem Vermieter und dessen Beauftragten die Besichtigung des Mietobjektes während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Abstimmung zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes des Mietobjektes und gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie beispielsweise für die Zwecke der Weitervermietung oder zum Zwecke der Durchführung von Reparaturen in dem Mietobjekt. Die Beseitigung und Dauer der Besichtigung soll im Vorhinein mit dem Mieter abgestimmt werden.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.

(3) Der Mieter erhält sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, Alarmanlagen jeglicher Art einzubauen oder Fenster oder Türen mit zusätzlichen Schließ- oder Sicherheitsvorkehrungen zu versehen.

§ 17 Kündigung

(1) Der Vermieter kann diesen Mietvertrag aus wichtigem Grunde ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

a) der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt. Insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietobjektes unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Mietobjekt gefährdet;

b) der Mieter mit der Entrichtung einer vollständigen monatlichen Mietrate oder der Sicherheitsleistung länger als fünf Wochen im Rückstand ist;

c) der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt.

(2) Jede Kündigung dieses Vertrags bedarf der Schriftform.

(3) § 580 BGB ist ausgeschlossen.

§ 18 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

(1)

a) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Ladeneinrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen. Verkabelungen, Reklameanlagen und Werbeschilder sind zu beseitigen.

b) Umbauten sind auch dann zu entfernen, wenn der Vermieter sie gestattet hat. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

(2)

a) Statt der Erbringung der Leistungen nach Abs. 1 kann der Mieter die Zahlung einer Geldsumme anbieten, wenn der Vermieter nach Auszug des Mieters Umbau- und/oder sonstige Maßnahmen durchzuführen beabsichtigt, durch die die Leistungen des Mieters nach den vorstehenden Absätzen wertlos werden würden, und der Mieter dadurch Aufwendungen erspart. Die Höhe dieser Zahlungsverpflichtung des Mieters richtet sich nach den Kosten der von dem Mieter nach den vorstehenden Absätzen zu erbringenden Leistungen.

b) Können sich die Parteien auf die Kosten dieser Leistungen nicht innerhalb eines Monats nach Zugang des schriftlichen Zahlungswunsches des Mieters einigen, so sollen diese Kosten von einem öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen als Schiedsgutachter festgestellt werden. Können sich die Parteien nicht innerhalb eines weiteren Monats auf die Person eines Sachverständigen einigen, so wird dieser durch die Industrie- und Handelskammer       bestellt.

(3) Beim Auszug muss der Mieter alle Schlüssel, auch die selbst gefertigten, und die Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen zurückgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Sicherungsanlagen einbauen zu lassen.

(4) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter auch für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass das Mietobjekt nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer steht oder billiger vermietet werden muss (Mietausfallschaden). Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe, wobei der Mieter vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens mindestens die nach diesem Vertrag geschuldete Miete als Nutzungsentgelt schuldet.

§ 19 Allgemeines

(1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(2) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird.

(3) Der Mieter kann seine Rechte aus diesem Vertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters übertragen. Bei Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters geht dieser Mietvertrag nur dann auf den Erwerber über, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt.

(4) Der Vermieter kann seine Rechte aus diesem Vertrag an einen Dritten übertragen. Die Übertragung ist dem Mieter schriftlich unter Angabe des Übertragungszeitpunkts, des Namen und der Adresse sowie der Kontonummer des neuen Vermieters anzuzeigen.

(5) Den Parteien ist die gesetzliche Schriftform bei langlaufenden Mietverträgen (§§ 550, 126 BGB) bekannt. Die ursprünglichen Parteien dieses Vertrages verpflichten sich bei etwaig bestehenden Zweifeln an der Schriftform diese erstmalig oder erneut herzustellen oder zu heilen. Sie verzichten darauf, wegen Mängeln der Schriftform den Vertrag vorzeitig zu kündigen. Etwaige Nachträge oder Anhänge zu diesem Mietvertrag sind mit der Haupturkunde fest zu verbinden.

(6) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Es ist den Parteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

(7) Bestandteil dieses Vertrags sind folgende Anlagen:

Anlage 1: Lageplan;

Anlage 2: Baubeschreibung;

Anlage 3: Betriebskostenverordnung;

Anlage 4: Hausordnung

(8) Der Mieter ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet werden.

(9) Bei einer Veräußerung des Anwesens ist die Nachhaftung des Vermieters gem. § 566 Abs. 2 S. 1 BGB ausgeschlossen.

     , Den

Hiermit schließen wir den obenstehenden Mietvertrag.

|  |  |
| --- | --- |
| **VERMIETER** | **MIETER** |