

Mietvertrag für Geschäfts-/Gewerberäume

Zwischen

(Vermieter: Name, PLZ Wohnort, Strasse, Nr.)

und

(Mieter: Name, PLZ Wohnort, Strasse, Nr.)

wird folgender **Gewerberaummietvertrag geschlossen:**

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet werden in PLZ _____, Ort _____
Strasse _____ Haus-Nr. _____ zur ausschließlichen
Nutzung als _____
folgende Räume:

- a) Gelegen im _____ Bezeichnung: _____
- b) Gelegen im _____ Bezeichnung: _____
- c) Gelegen im _____ Bezeichnung: _____
- d) Gelegen im _____ Bezeichnung: _____

Die Mietfläche beträgt insgesamt: _____ qm. Dem Mietvertrag liegt der Nutzungsplan mit der Bezeichnung _____ zugrunde.

(2) Für die obengenannte Mietsache erhält der Mieter folgende Schlüssel:

(3) Schäden an der Mietsache sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben, sowie eine weitere Versicherung für _____ hinsichtlich der Mietsache, in ausreichender Höhe und auf eigene Kosten abzuschließen. Der Abschluss bzw. das Fortbestehen der Versicherungen ist dem Vermieter auf Anfrage unverzüglich nachzuweisen.

§ 2 Nutzung und Mietzweck

(1) Die behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Nutzung nach §1(1) gelten, als dem Mieter durch den Vermieter, ab Vertragsbeginn zugesichert. Wird die beabsichtigte Nutzung widerrufen, durch bauliche Unzulänglichkeiten hinfällig, oder wird diese dem Mieter in seiner Person untersagt, hat dieser unmittelbar ab Kenntnis der Neuerung, ein außerordentliches Kündigungsrecht von zwei Monaten; beginnend mit dem dritten Werktag, des darauffolgenden Monats.

Die Beendigung des Vertragsverhältnisses erfolgt dann ebenfalls zum Ende des Folgemonats, von dem Monat, in dem das Kündigungsbegehren bis zum dritten Werktag ausgesprochen wurde. Für höchstens diese Zeit steht dem Vermieter auch die vereinbarte Miete zu. Die Kündigung erfolgt per Einschreibebrief. Es gilt das Datum des Poststempels.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

(1) Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen / renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

(2) weiter siehe Anhang mit Nummer _____

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

(1) Das **befristete** Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____

(2) Das Mietverhältnis verlängert sich um _____ Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

Oder:

(3) Das **unbefristete** Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate zum Quartalsende bei Kündigung nach (4).

(4) Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des ersten Vierteljahres der Kündigungsfrist per eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Es gilt das Datum des Poststempels.

§ 5 Fristlose Kündigung

(1) Der **Vermieter** ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag _____ EUR übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 552 a BGB durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.

b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.

(2) Der **Mieter** ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter

a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 6 Mietzins

(1) Die monatliche Grundmiete beträgt EUR _____ Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto _____ bei der _____-Bank, BLZ _____ zu zahlen.

(2) Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungstellung zusätzlich zu entrichten:

- a) Betriebskosten in Höhe von EUR _____
- b) anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
- c) sonstige Kosten für _____ in Höhe von EUR _____
- d) weitere Kosten siehe Anhang-Nr. _____, Position _____

(3) Alle Kosten werden mindestens einmal jährlich durch den Vermieter abgerechnet. Der Abrechnung liegt ein nachvollziehbarer Zuweisungsschlüssel für die einzelnen Mietparteien, sowie eine Aufstellung der jeweils bereits gezahlten Vorschüsse zugrunde.

§ 7 Neufestsetzung des Mietzinses

(1) Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen, gegenüber dem Tag des Vertragsabschlusses um mehr als 10 % Punkte nach oben oder unten verändern, so kann jede Partei eine Neufestsetzung des Mietzinses verlangen. Als Basisjahr gilt 2010 = 100. Der neue Mietzins gilt ab dem 1. des, der Anpassungsvereinbarung folgenden Monats.

(2) 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.

(3) Kommt eine Einigung über die Anpassung des Mietzinses nicht zustande, so entscheidet auf Antrag einer Partei, ein - von der für den Bezirk des Mietobjektes zuständigen Industrie- und Handelskammer - benannter Sachverständiger. Die Kosten für den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, tragen beide Parteien je zur Hälfte.

(4) Beide Parteien kommen überein, dass das Schieds-Gutachten nicht den Weg der ordentlichen Gerichtsbarkeit versperrt, aber Voraussetzung für diese sein soll.

§ 8 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautionshöhe in Höhe von 3 Monatsmieten. Die Kautionshöhe ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten und von seinem Privat- und Geschäftsvermögen getrennten Treuhand-Konto aufzubewahren und mindestens so zu verzinsen, wie dies bei Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich ist.

§ 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.

(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.

(5) Der Vermieter darf die Geschäftsräume 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 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.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

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

§ 11 Nutzungsänderung, Untervermietung

(1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.

(2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Weiter kann diese auch später aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 12 Nachmieter

(1) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu benennen, der den bestehenden Vertrag innerhalb der Restlaufzeit anstelle des Mieters erfüllt. Der Mietvertrag ist hinsichtlich der Mietpartei entsprechend zu ändern. Dem Vermieter steht ein Weigerungsrecht nur dann zu, wenn die Eignung, die Persönlichkeit oder die Finanzlage des Nachfolgers einer seriösen Weiterführung des Vertragsverhältnisses entgegenstehen.

§ 13 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:

§ 14 Wettbewerbsschutz

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten. Diese Flächen / Räumlichkeiten sind:

Strasse, Nr., Bezeichnung

Strasse, Nr., Bezeichnung

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

§ 15 Besondere Vereinbarungen

weiter siehe Anlage mit Nr.: _____ Positions-Nr. _____

§ 16 Gerichtsstand

Gerichtsstand für das Amtsgericht ist _____
Gerichtsstand für das Landgericht ist _____

§ 17 Sonstiges

(1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

(2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Darüber hinaus kommen beide Parteien überein, anstelle einer unwirksamen Bestimmung, eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende, wirksame Regelung zu treffen.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Haftungs-Ausschluss: Dieser Vertrag wurde erstellt durch immo-von-privat.de, auf Basis gängiger Standard-Verträge. Stand August 2013. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung, kann für den Vertrag als Ganzem, oder Teile aus diesem, keinerlei Haftung übernommen werden!
