

# handwerk. magazin

www.handwerk-magazin.de

Mustervertrag:

## GEWERBE- MIETVERTRAG

Autorin: **Anna Rehfeldt, LL.M.**, Rechtsanwältin

Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss und die Hinweise am Ende dieses Mustervertrages!

---

### IMMER AUF DER SICHEREN SEITE



Von unserer Fachredaktion geprüft. Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

# Mietvertrag **GEWERBERÄUME**

---

zwischen

---

---

---

Telefon/ E-Mail: \_\_\_\_\_

-Vermieter-

und

---

---

---

Telefon/ E-Mail: \_\_\_\_\_

-Mieter-

## **§ 1 Mietobjekt**

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter die folgenden, auf dem Grundstück

---

gelegenen gewerblichen Räumlichkeiten:

---

---

2. Folgende Nebenflächen werden (nicht) mitvermietet:

---

---

---

3. Die Mietfläche (Räume und Nebenflächen) wird für die gesamte Abwicklung des Vertrages auf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> vereinbart.

4. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass ein genaues Aufmaß der Mietfläche nicht erfolgt und auch nicht erforderlich ist. Bestandsabweichungen von +/- 10 % haben keine Auswirkungen auf Rechte und Pflichten des Vermieters oder des Mieters nach diesem Vertrag.

5. Vermietet werden außerdem \_\_\_\_\_ Stellplätze auf demselben o. g. Grundstück.

6. Die o. g. Räumlichkeiten/Flächen sind in den anliegenden Bestands-/Plänen entsprechend markiert.

7. Zur Mietsache gehören folgende Gegenstände und Einrichtungen:

---

---

Diese Gegenstände stehen und verbleiben im Eigentum des Vermieters und können vom Mieter i. R. des unter § 2 bezeichneten Mietzweckes für die Dauer des Mietverhältnisses ohne zusätzliches Entgelt mitbenutzt werden.

8. Die Lage und der Zustand des Mietobjektes sind dem Mieter bekannt; er erkennt den ihm nach Besichtigung und Prüfung bekannten Zustand als vertragsgemäß an. Einzelheiten halten die Parteien in einem Übergabeprotokoll fest.

9. Der Vermieter wird dem Mieter das Mietobjekt

renoviert                       bezugsfertig                      übergeben.

10. Die Außenfront sowie die Außenfassade des Mietobjektes sind nicht mitvermietet. Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, in Abstimmung mit dem Vermieter nach dessen ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung die Außenfront im Eingangsbereich durch Hinweis- und Werbezwecken zu nutzen. Alle dafür erforderlichen Bau- und/oder sonstigen behördlichen Genehmigungen sowie sämtliche übrigen Kosten im Zusammenhang mit Werbemaßnahmen und Hinweisschildern ist Sache des Mieters. Mit Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf seine Kosten sämtliche Hinweis- und /oder Werbeschilder wieder zu entfernen.

## § 2 Zweck und Konzessionen

1. Das Mietobjekt wird ausschließlich zur Nutzung als \_\_\_\_\_ vermietet.
2. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann die Zustimmung von einem angemessenen Mietzuschlag abhängig machen.
3. Der Mieter wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf ihn und dessen Unternehmenstätigkeit bezogen sind.

## § 3 Dauer/ Mietzeit

1. Das Mietverhältnis wird befristet geschlossen. Es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.
2. Der Vermieter räumt dem Mieter ein einmaliges/ zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit um \_\_\_\_\_ Monate/ Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus ein. Das Optionsrecht ist schriftlich bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit auszuüben. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang beim Vermieter an.

(Alternativ: 2. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Es verlängert sich jeweils um \_\_\_\_\_ Monate/ Jahre, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten/ 3 Monaten vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit der Verlängerung schriftlich widerspricht.)

3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB nicht in Betracht.

## § 4 Mietzins

1. Der monatliche Mietzins setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Grundmiete für die in §1 genannte gewerbliche Mietfläche von \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer, z. Zt. \_\_\_\_\_%

= \_\_\_\_\_ €/ brutto

für mitvermietete Garagen/Stellplätze \_\_\_\_\_ € zzgl. Umsatzsteuer, z. Zt. \_\_\_\_\_%

= \_\_\_\_\_ €/ brutto

Grundmiete monatlich gesamt: \_\_\_\_\_ €/ brutto

# Mietvertrag **GEWERBERÄUME**

---

2. Vorauszahlungen für die Betriebskosten (s.u. § 5) zur Zeit: \_\_\_\_\_ €  
zzgl. Umsatzsteuer, z. Zt. \_\_\_\_\_ %

= \_\_\_\_\_ €/ brutto

Gesamtmiete (Nummer 1 + 2) monatl. (brutto) \_\_\_\_\_ €

2. Der Mieter ist in Kenntnis darüber, dass der Vermieter die Option auf die Umsatzsteuer nur für den Fall ausüben darf, dass der Mieter die Mieträume ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich zu informieren, falls die Berechtigung zum Vorsteuerabzug entfällt.

Soweit der Vermieter dadurch seinen Vorsteuerabzug verliert, ist der Vermieter berechtigt, einen Mietzuschlag in Höhe des Betrages, um den die Vorsteuer – im Bezug auf und im Verhältnis zum Mietobjekt und nicht zum gesamten Gebäude – verlustig ging, zuzüglich zur Miete zu erheben. Dieser Betrag ist gleichmäßig auf die verbleibende Mietzeit zu erheben.

3. Die Netto-Grundmiete nach Abs. 1 erhöht sich mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_

um \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> auf insgesamt \_\_\_\_\_ €, mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_

um \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> auf insgesamt \_\_\_\_\_ €.

Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, erhöht sich der Betrag jeweils um den jeweiligen Betrag der Umsatzsteuer.

4. Indexierung/Wertsicherungsklausel: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt jeweils festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100 Punkte) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der letzten Mietpreisanpassung um mindestens 10 Prozent nach oben, so tritt von dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats an eine entsprechende Änderung der Höhe der Miete im gleichen Verhältnis ein, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen einer Vertragspartei bedarf.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietänderung, entsprechend vorliegen.

Nach dem \_\_\_\_\_ (Datum) eingetretene Mieterhöhungen für wertverbessernde Maßnahmen des Vermieters werden bei Anwendung der oben dargestellten Wertsicherungsklausel wie folgt berücksichtigt:

- Die erforderliche Änderung des Preisindexes bemisst sich nach dem Stand, zu dem die vorgenommene Mieterhöhung wirksam wird. Für die Änderung der Miete auf Grund der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung des Preisindexes ist die erhöhte Miete zugrunde zu legen.

5. Änderungen der Mietfläche aufgrund von Nachmessungen, basierend auf DIN 277, um +/- 10 % geben keiner Partei das Recht, den Mietzins anzupassen. Bei größeren Abweichungen wird der Mietzins auf Basis der ermittelten Fläche festgesetzt.

6. Die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses gemäß Abs.1 beginnt mit Übergabe des Mietobjektes. Der Mietzins ist jeweils zahlbar bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der

Bank \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

BIC \_\_\_\_\_

Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben.

7. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Rückstand, so sind sämtliche Teilzahlungen an den Vermieter zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld (jeweils älteste Schuld einschließlich auf etwaige Anpassungen der Sicherheitsleistungen) anzurechnen.

## § 5 Betriebs- und Instandhaltungskosten

1. Neben der Grundmiete trägt der Mieter für sämtliche an ihn vermietete Flächen die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung. Diese können insbesondere folgende Kostenarten umfassen:
  - die öffentlichen Lasten, z.B. Grundsteuer
  - Kosten der Wasserversorgung, einschließlich der Eichkosten von Wasserzählern
  - Kosten der Entwässerung, insbesondere Abwasser und Oberflächenentwässerung
  - Kosten des Betriebes und der Unterhaltung der zentralen Heizungsanlage, auch Etagenheizung
  - Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - Kosten des Betriebes der Aufzugsanlage
  - Kosten der Straßenreinigung
  - Kosten der Müllentsorgung
  - Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - Kosten der Beleuchtung, Allgemeinstrom
  - Kosten der Schornsteinreinigung
  - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
  - Kosten für den Hauswart (Leistungen des Hauswartes u.a.: Kontrolle u. Überwachung des Gebäudes einschließlich der Heizungs- und Lüftungsanlagen, Durchführung von Kleinreparaturen, Durchführung von Winterdienstarbeiten, Kontrolle von handwerklichen Arbeiten und Handwerksbetrieben bei Auftragsarbeiten, Reinhaltung von zum Objekt gehörenden Wegen und Grünflächen etc.)
  - Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage
  - Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen als sonstige Betriebskosten
  - Kosten der Wartung von Klima- und Lüftungsanlagen
  - Kosten der Wartung von Feuerlöscheinrichtungen einschließlich des Austauschs von Löschmittelnfolgende sonstige Betriebskosten: Dachrinnenreinigung, Wartung von Garagen-/ Tiefgaragentoren u. Abgasentsorgungsgeräten, Wartung der Alarmanlagen, Fernsehüberwachung, Gegensprech- und Türsprechanlagen

Die Aufzählung ist rein beispielhaft und verpflichtet den Vermieter nicht, entsprechende Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter ist berechtigt, auch 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, soweit diese Kosten für den Vermieter unabweisbar und nicht vorhersehbar waren.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen bis zur Höhe der ersparten Kosten für gleichwertige Leistungen Dritter angesetzt werden, jedoch ohne Ansatz der Umsatzsteuer, sofern der Vermieter nicht selbst zur Umsatzsteuer optiert.

2. Der Mieter verpflichtet sich über vorstehenden Abs. 1 hinaus, den Strom der vermieteten Räume (nicht den Allgemeinstrom) und folgende Betriebskostenarten während der Mietzeit selbst beim entsprechenden Versorger auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und für die Mietzeit aufrecht zu erhalten, sofern die Aufrechterhaltung der Versorgung zur ordnungsgemäßen Vertragsabwicklung notwendig ist:

0 \_\_\_\_\_

0 \_\_\_\_\_

3. Verteilungsmaßstäbe: Kosten, die dem Mietobjekt konkret zugeordnet werden können, sind allein auf dieses zu verteilen. Die Verteilung der anderen Kosten, die nicht von den Kosten des gesamten Grundstücks getrennt werden können, erfolgt anteilig entsprechend der angemieteten Fläche im Verhältnis zur Gesamtmietfläche.

Die Parteien sind sich einig, dass der Mieter \_\_\_\_\_ % (= \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Mietfläche) der gewerblich vermietbaren Fläche des Grundstücks angemietet hat und dementsprechend an diesen Kosten zu beteiligen ist.

4. Der Vermieter ist berechtigt, den Maßstab durch einen angemessenen anderen Maßstab zu ersetzen, wenn dies gesetzlich vorgesehen ist oder Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes dies erfordern oder sinnvoll erscheinen lassen.

5. Soweit auf Grund der Benutzungsart der Sache dem Vermieter besondere Kosten entstehen (z.B. Zuschlag zur Feuerversicherung, zusätzliche Müllbehälter), werden diese Beträge in voller Höhe auf den Mieter umgelegt.
6. Der Mieter hat auf die Betriebs- und Nebenkosten eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von  
z.Z. \_\_\_\_\_ € zuzüglich Umsatzsteuer ab dem Tag der Übergabe zu leisten.

Die Vorauszahlung ist zusammen mit dem Mietzins zu zahlen. Der Vermieter wird über die Vorauszahlungen jährlich bis zum 31.12. des Folgejahres abrechnen. Eine Neufestsetzung kann der Vermieter immer dann vornehmen, wenn absehbar ist oder festgestellt wurde, dass die Vorauszahlungen des Mieters die zu erwartenden Kosten nicht decken.

7. Etwaige Differenzen zwischen dem endgültigen Abrechnungsbetrag und der Summe der geleisteten Vorauszahlungen werden innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung vom Mieter nachgezahlt bzw. vom Vermieter erstattet.

Der Vermieter wird dem Mieter nach vorheriger terminlicher Abstimmung innerhalb der genannten vier Wochen Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen geben. Wenn der Mieter der Abrechnung nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen schriftlich widerspricht, gilt diese als anerkannt, sofern der Vermieter in seiner Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.

8. Der Vermieter ist zur Teilabrechnung der Betriebskosten weder während des laufenden Mietverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet. Bei einem Mieterwechsel während eines Abrechnungszeitraums besteht kein Anspruch auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung. Die Abrechnung erfolgt am Ende des Abrechnungszeitraums pro rata temporis, wobei der Vermieter die zeitlich unterschiedlich anfallenden Kostenraten nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zeitlich unterschiedlich in die Abrechnung einstellen kann.

## **§ 6 Minderung, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht**

1. Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat sowie andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
2. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzinsforderung schriftlich angezeigt hat.
3. Eine Aufrechnung gegen Betriebskosten durch den Mieter ist unzulässig.

## **§7 Haftung des Vermieters, Ausfall technischer Anlagen**

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafmung) ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Für Sach- und Vermögensschäden des Mieters haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert.
3. Auch für das Verhalten seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
4. Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.
5. Der Haftungsausschluss greift in den folgenden Fällen nicht ein:
  - a) wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat;
  - b) bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
  - c) sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen,
  - d) wenn und soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht beruht;
  - e) für Schäden, für die eine Versicherung des Vermieters besteht und dieser Ersatz hieraus tatsächlich erlangen kann.

Im Falle technischer Störungen der gebäudetechnischen Anlagen (z.B. der Heizanlage), höherer Gewalt, Anordnungen seitens Behörden oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (insbesondere Energieverknappung) kann ein Betrieb der Anlage nicht verlangt werden. Schadensersatzansprüche sind in diese Falle ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter einen Ausfall bzw. die Störung des Betriebes infolge grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Die Betriebsstunden für die Heizung ergeben sich aus der Hausordnung.

## **§ 8 Untervermietung**

1. Die Untervermietung des Mietobjektes oder Teile hiervon und/oder die Verpachtung des hierin eingerichteten Betriebes ist nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Vermieter wird die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund versagen oder widerrufen. Der Vermieter darf die Einwilligung von Bedingungen abhängig machen.
2. In jedem Fall der Untervermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter, insbesondere auf Zahlung des Untermietzinses, bis zur Höhe der dem Vermieter nach diesem Vertrag zustehenden Ansprüche an den Vermieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrages von der Forderungsabtretung unterrichten und Einwendungen nach § 404 BGB ausschließen.

## **§ 9 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht im Mietobjekt sowie für die von ihm außerhalb der Mietsache genutzten Flächen und von ihm angebrachte Außenwerbung, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt sowie im Zugangsbereich zu dem Mietobjekt, soweit diese nicht durch den Hauswart/Hausmeister wahrzunehmen sind s.o. § 5 Abs. 1 (wie z.B. den Winterdienst etc.). Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter wegen einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
2. Der Vermieter wird für das Grundstück \_\_\_\_\_ eine Sach- und Gebäudebrandversicherung unterhalten und die Versicherungsprämien auf den Mieter gemäß des vereinbarten Verteilungsmaßstabes unter § 5 des Vertrages umlegen.
3. Sollte sich die Versicherungsprämie für das o.g. wegen einer Erhöhung des Versicherungsrisikos, welche ihre Ursache in dem Betrieb des Mieters hat oder vom Mieter verursacht wurde, erhöhen, wird der Vermieter den Erhöhungsbetrag auf den Mieter direkt umlegen und nur die bisherige Versicherungsprämie in die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung einstellen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten:
  - Betrieb shaftpflichtversicherung,
  - Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden.

## **§ 10 Instandhaltung und Pflege des Mietobjektes / Schönheitsreparaturen**

1. Der Vermieter übernimmt die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Licht- und Klimaanlage, Fenster, Jalousien, Sanitäreinrichtungen, Zu- und Abluftleitungen und sonstiger technischer Einrichtungen des Mietobjektes, soweit diese vom Vermieter installiert wurde und Zubehör des Mietobjektes sind. Der Mieter verpflichtet sich, jeden Schaden an diesen Einrichtungsgegenständen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet, soweit er die Anzeige schuldhaft unterlassen hat.
2. Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile pfleglich behandeln und regelmäßig ordnungsgemäß reinigen. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, das Mietobjekt ausreichend und fachgerecht (d.h. durch Querlüftung/Durchzug) zu lüften.
3. Der Mieter hat während der Dauer des Mietverhältnisses innerhalb der Mieträume die Schönheitsreparaturen regelmäßig auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere sämtliche Innenanstriche, das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, das Anstreichen bzw. Lackieren von Heizkörpern, Heizrohren, sonstigen Versorgungsleitungen, der Innen- und Außentüren, Fenster (Innenseiten) sowie das Reinigen der Fußböden.
4. Der Mieter verpflichtet sich, während des Mietverhältnisses fällig gewordene Renovierungen spätestens vor Mietende nachzuholen.

5. Der Mieter übernimmt darüber hinaus die Haftung für Schäden (auch außerhalb des Mietobjektes), die ihre Ursache in den von dem Mieter vorgenommenen Einbauten haben. Die Beweislast, dass der Mieter oder seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen den Schaden nicht zu vertreten haben, obliegt dem Mieter. Der Mieter wird die von ihm installierten Werbeanlagen und /oder Hinweisbeschilderungen in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten fachgerecht behandeln, reinigen sowie Instand halten.

## **§ 11 Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Modernisierung des Mietobjektes oder des Grundstücks 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 zuvor über die durchzuführenden Arbeiten informieren und die Arbeiten so ausführen, dass der Betrieb des Mieters möglichst wenig beeinträchtigt wird.
2. Der Mieter wird die in Betracht kommenden Teile des Mietobjektes zugänglich halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
3. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Mietobjektes oder des Grundstücks, 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.
4. Soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten dulden muss, verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Minderungsansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn diese 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.

## **§ 12 Hausordnung, Abfallentsorgung**

1. 1. Der Vermieter hat das Recht, von Zeit zu Zeit allgemeine Vorschriften über das Verhalten auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ zu erlassen. Die Vorschriften werden Bestandteil dieses Vertrages.
2. Abfälle sind in die von dem Vermieter bereitgestellten Entsorgungsräume bzw. -einrichtungen zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Sonderabfälle oder betrieblich bedingte Abfälle (leere Kartonagen, Kunststoffverpackungen) im Hausmüll zu entsorgen. Er hat diese Abfälle eigenverantwortlich zu entsorgen.

## **§ 13 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 oder in angrenzenden Räumlichkeiten oder technischen Einrichtungen und zur Vornahme von Veränderungen oder Verbesserungen an sonstigen Teilen des Gebäudes.
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; dem Mieter ist es nicht gestattet, Türen oder Fenster mit zusätzlichen Schlössern oder Riegeln zu versehen, sofern nicht der Mieter dem Vermieter Zugang zur Öffnung dieser zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen zur Verfügung stellt.

## **§ 14 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

1. Der Vermieter kann diesen Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
  - 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 oder seiner Betreiber- und Nutzerpflicht nicht nachkommt;
  - der Mieter mit der Entrichtung für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete gemäß § 4 oder eines nicht

unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der der Miete für zwei Monate entspricht.

- 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 Vertrages bedarf der Schriftform.

## **§ 15 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses in vertragsgemäßem Zustand, geräumt und vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Einrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen. Eigene Verkabelungen, Reklameanlagen und Werbeschilder sind zu beseitigen.
2. Mit Genehmigung des Vermieters durchgeführte Umbauten sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist unter Berücksichtigung fälliger Schönheitsreparaturen wiederherzustellen, soweit im Einzelfall keine anderen Vereinbarungen zwischen den Parteien hierzu getroffen wurden.
3. Beim Auszug hat der Mieter alle Schlüssel zurückgeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser einbauen zu lassen.
4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung, 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).
5. 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 den nach diesem Vertrag geschuldeten Mietzins als Nutzungsentgelt schuldet.
6. Die Parteien erstellen nach Räumung des Mietobjektes bei Rückgabe ein Übergabeprotokoll.

## **§ 16 Benutzung der Mietsache**

1. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

<input type="checkbox"/>	Objekteingangstürschlüssel	<input type="checkbox"/>	Haustürschlüssel
<input type="checkbox"/>	Briefkastenschlüssel	<input type="checkbox"/>	Kellerschlüssel
<input type="checkbox"/>	Garagenschlüssel		
<input type="checkbox"/>	weitere Schlüssel:	_____	

Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage auf dem gesamten Grundstück. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

## **§ 17 Kautions**

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich wegen sämtlicher Forderungen des Vermieters zur Leistung einer Sicherheitsleistung / Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ € (= \_\_\_\_\_ Bruttomonatsmieten).
2. Die Leistung der Sicherheitsleistung erfolgt durch:
  - Zahlung einer verzinslichen Barkautions in Höhe von \_\_\_\_\_ € an den Vermieter.oder
  - selbstschuldnerische, unwiderrufliche, unbefristete und unbedingte Bankbürgschaft; die Bürgschaft erteilt

(genaue Bezeichnung u.a. der Bank:

\_\_\_\_\_

0 in sonstiger Weise: \_\_\_\_\_

3. Der Mieter hat die Barkaution oder die schriftliche Bürgschaftsverpflichtung vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter auszuhandigen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Mahnung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten.
4. Eine vereinbarungsgemäß verzinsliche Barkaution wird von dem Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei einer Bank oder öffentlichen Sparkasse zu den mit Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt; die Zinsen erhöhen die Sicherheit.
5. Der Vermieter ist zur Aufrechnung auch mit verjährten Ersatzforderungen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache gegen den Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung berechtigt, selbst wenn er die gestellte Kaution nicht nach Beendigung des Mietvertrages abgerechnet hat.

## **§ 18 Konkurrenzschutz**

Dem Mieter wird Konkurrenzschutz für den Betrieb gemäß des vereinbarten gewerblichen Nutzungszwecks gewährt (Alternativ: nicht gewährt – Bei der Verwendung der Alternative entfällt der nachfolgende Absatz vollständig), sofern es das Hauptsortiment betrifft:

\_\_\_\_\_

Der Konkurrenzschutz gilt nicht für bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehende Mietverhältnisse, sondern nur gegenüber Neuvermietungen an andere Gewerbetreibende oder Sortimentsänderungen, auf die der Vermieter Einfluss hat.

## **§ 19 Abtretung und Übertragung**

Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, abzutreten oder in eine Gesellschaft einzubringen. Ein Anspruch des Mieters auf diese Einwilligung besteht nicht.

## **§ 20 Sondervereinbarung Umbaumaßnahmen**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Die Parteien vereinbaren, dass der Vermieter gemäß den zuvor getroffenen Absprachen zwischen ihm und dem Mieter Umbaumaßnahmen vornimmt.

An den hierdurch entstehenden Kosten inklusive der erforderlichen Beiputz- und Anstricharbeiten etc. beteiligt sich der Mieter zur Hälfte. Der Vermieter erstellt dem Mieter hierüber eine entsprechende Rechnung. Bezüglich dieser Umbaumaßnahmen vereinbaren die Parteien, dass dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses keinerlei Rückbauverpflichtungen obliegen.

## **§ 21 Schlussbestimmungen**

1. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

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. Dieser Vertrag wird für jede Partei einmal ausgefertigt.
4. Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:
  - 0 Anlage 1: \_\_\_\_\_
  - 0 Anlage 2: \_\_\_\_\_
  - 0 Übergabeprotokoll
  - 0 Hausordnung
5. Der Mieter ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen der einschlägigen Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.
6. Vermieter und Mieter werden die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen sowie die im Zusammenhang mit diesem Vertrag wechselseitig gegebenen Informationen geheim halten und Dritten nicht zugänglich machen, soweit dies nicht zwingend erforderlich ist, um den Vertrag durchzuführen. Unberührt von der Geheimhaltungspflicht bleibt das Recht der Parteien, den Mietvertrag Beratern und sonstigen Personen, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, vorzulegen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

## **Anlage 1: Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO**

Informationen gemäß Art. 13 DSGVO bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person

Datenschutz ist für uns ein ganz besonderes Anliegen. Damit Sie wissen, wann wir welche personenbezogenen Daten erheben und verwenden, nehmen Sie bitte die nachstehenden Informationen zur Kenntnis. Hierin finden Sie auch Angaben zu Ihren Rechten.

### **I. Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragte**

Verantwortlich für die Datenverarbeitung nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Name, Vorname, Firma, Anschrift des Betriebes)

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Datenschutzbeauftragte(r) des Verantwortlichen ist:

\_\_\_\_\_

# Mietvertrag **GEWERBERÄUME**

---

Tel: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Jede betroffene Person kann sich zu jeder Zeit mit Fragen und Anmerkungen zum Thema Datenschutz direkt an unsere Datenschutzbeauftragte wenden.

## **II. Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung**

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit dem Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ dienen dem Zweck der Erfüllung vertraglicher und vorvertraglicher Pflichten, folglich also insbesondere der ordnungsgemäßen Vertragsdurchführung und Vertragsabwicklung. Die Datenverarbeitung stützt sich insoweit auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DGSVO.
2. Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit dem Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ dient auch der Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen sowie dem berechtigten Interesse des Auftragnehmers. Die Datenverarbeitung zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen stützt sich auf Artikel 6 Abs. 1 c) DSGVO. Die Datenverarbeitung aufgrund berechtigten Interesses stützt sich auf Artikel 6 Abs. 1 f) DSGVO.

## **III. Datenweitergabe**

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten nur die Mitarbeiter Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Von uns vertraglich verpflichtete Dienstleister und Erfüllungsgehilfen können zudem zu den unter Punkt II benannten Zwecken Daten erhalten, wenn die beteiligten Personen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und die schriftlichen datenschutzrechtlichen Weisungen gewahrt werden. Dies sind im wesentlichen Unternehmen aus den im Folgenden aufgeführten Kategorien:

Unterstützung/Wartung von EDV-/IT-Anwendungen, Archivierung, Dokumenten- und Datenträgervernichtung, Einkauf/Beschaffung, Beitreibung von Forderungen, Zahlkartenabwicklung, wie Kreditkarten, Marketingagenturen, Steuerberater, Post- und Transportdienstleistungen, Zahlungsverkehr, Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Eine Weitergabe der Daten erfolgt insoweit nur wenn dies, für die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung des Vertrages (z. B. Weitergabe an Finanzdienstleister, Versicherungen etc.) und/ oder zur Erfüllung von uns treffenden gesetzlichen Pflichten (z. B. gegenüber Strafverfolgungsbehörden, Ordnungsämtern etc.) erforderlich ist bzw. wenn die Datenweitergabe in unserem überwiegenden berechtigten Interesse liegt.

## **IV. Betroffenenrechte**

Sie haben das Recht auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Recht auf Datenübertragbarkeit.

Sie können jederzeit mit Wirkung für die Zukunft Ihrer gegebenen Einwilligung zur Verarbeitung widersprechen. Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

## **V. Speicherdauer und Löschung**

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck der Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bestehen.

## Haftungsausschluss

Alle Formulare und Muster müssen zwingend auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung der jeweiligen Unterlagen, kann keinerlei Haftung dafür übernommen werden, dass die jeweilige Vorlage für den von Ihnen angedachten Verwendungszweck auch tatsächlich geeignet ist.

Insbesondere im Hinblick auf die weitreichenden Konsequenzen bei Fehlern, sollten Sie im Zweifel rechtliche Beratung in Anspruch nehmen. Verantwortliche für den Inhalt:

Rechtsanwältin  
Anna Rehfeldt, LL.M.  
Pettenkoferstr. 14 b  
10247 Berlin

Tel 030 311 79 106  
mobil 0172 574 2012  
mail@ra-rehfeldt.de

## Hinweise

1. Diese Vorlage bedarf zwingend der Anpassung und Ergänzung auf den Einzelfall.
2. Der Mustervertrag ist für Gewerberäume vorgesehen. Bei der Vermietung von Wohnräumen gelten besondere Regelungen, die einen gesonderten Vertrag erfordern.
3. Die Vorlage ist eine beispielhafte Orientierungs- und Formulierungshilfe und ist auf den Regelfall zugeschnitten. Betriebliche Gegebenheiten oder besondere Umstände des Einzelfalls können Abweichungen erfordern.
4. (Gewerbe-)Mietverträge sind zwingen von Pachtverträgen zu unterscheiden.
5. Für die Vermietung von beweglichen Gegenständen (Maschinen, Betriebsmittel) ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen.
6. Die DSGVO sieht für den Fall einer erstmaligen Datenerhebung direkt beim Betroffenen (= Mieter) in Art. 13 DSGVO spezielle Informationspflichten vor. Demnach müssen Vermieter ihre Mieter zum Zeitpunkt der erstmaligen Datenerhebung insbesondere über die in Art. 13 DSGVO benannten Angaben informieren. Das Muster enthält eine Vorlage bezüglich dieser Informationspflichten. Zu beachten ist, dass die Informationen allerdings bereits bei der erstmaligen Datenverarbeitung erteilt werden müssen. Erfolgte die Datenerhebung zuvor jedoch nur mündlich, sind die Informationen spätestens beim Vertragsschluss zu erteilen.
7. Die Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO beziehen sich auf die Datenerhebung direkt beim Betroffenen. Werden Daten von Dritten erstmalig erhoben, müssen zusätzlich die Informationen nach Art. 14 DSGVO erteilt werden
8. Die kursiven Textbausteine stellen lediglich Anmerkungen und Erläuterungen dar, die vor der endgültigen Ausfertigung angepasst bzw. entfernt werden müssen.
9. Für eigenmächtige Änderungen und die daraus folgenden rechtlichen Konsequenzen kann keine Haftung übernommen werden. Das Muster stellt lediglich eine Hilfe für die betriebliche Praxis dar und ersetzt nicht die erforderliche anwaltliche Beratung.
10. Das Muster ersetzt keine anwaltliche Beratung.
11. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorlage wegen zwischenzeitlich geänderter Rechtsprechung zu aktualisieren ist.
12. Für Kritik, weitere Anregungen und Verbesserungen sind wir dankbar.

Stand August 2023