

Mietvertrag

Mietvertrags-Nummer:

Zwischen

UStID-Nr.: ____

(im Folgenden Vermieter)

und

(im Folgenden Mieter)

wird der folgende Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Anwesen ____ (Adresse) im ____ Stockwerk die Räume: ____.
2. Es werden die folgenden Nebenräume, Freiflächen, Abstellräume, Stellplätze/Garagen, Werbeflächen mitvermietet: ____.
3. Der Mieter darf zudem die im Gebäude befindlichen Gemeinschaftsflächen und Anlagen mitbenutzen: ____.
4. Die Grundflächen der vermieteten Räume nach Nr. 1 sind auf dem als Anlage ____ beigefügten Plan farblich (rot) umrandet, die mitvermieteten Nebenräume und Flächen sind auf dem beigefügten Plan farblich (grün) schraffiert, die mitnutzbaren Gemeinschaftsflächen und Anlagen sind auf dem beigefügten Plan blau schraffiert. Der als Anlage _____ beigefügte Plan wird Bestandteil des Mietvertrages.
5. Die Gesamtfläche der Räume und Nebenflächen wird entsprechend DIN 283 mit ____ qm ermittelt.
6. Mieter und Vermieter haben das Mietobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Dabei sind keine Mängel aufgefallen. Der Mieter übernimmt die Mietsache wie besichtigt und wie sie steht und liegt. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet

wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand der Mietsache und wird Bestandteil des Vertrages.

§ 2 Vertragszweck

1. Die Mietsache wird dem Mieter zur Nutzung als Büro vermietet. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume ausschließlich zum vereinbarten Vertragszweck zu nutzen und jede Änderung unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.
2. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mietern.
3. Sollten für die Nutzung durch den Mieter behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, hat der Mieter diese in Absprache mit dem Vermieter auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter nach Kräften zu unterstützen, sofern nicht ein wichtiger Grund entgegensteht.
4. Den Parteien ist bewusst, dass öffentliche- rechtliche Bestimmungen wie auch Umweltschutzvorgaben und Gesetze und sonstige rechtliche wie tatsächliche Voraussetzungen des Betriebes des Mieters einem steten Wandel unterliegen. Einschränkungen oder die Unmöglichkeit der Nutzung, die nach vertragsgemäßer Überlassung der Mietsache aus sich ändernden gesetzlichen Vorgaben herrühren oder sonstige im Betrieb oder der Person des Mieters liegende Umstände, die zu einer Aufgabe oder Einschränkung der vertraglichen Nutzung führen, berühren die vertraglichen Verpflichtungen nicht. Sollten nach vertragsgemäßer Überlassung der Mietsache weitere Genehmigungen oder Auflagen einzuholen oder zu erfüllen sein, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen.

§ 3 Mietdauer, Verlängerungsoption

1. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ____ Jahren fest abgeschlossen; es beginnt am _____ und endet am _____.
2. Der Mieter hat das Recht, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um ____ Jahre über den nach Nr. 1 dieser Vereinbarung bestimmten Zeitpunkt hinaus zu verlangen. Die Verlängerung ist dem Vermieter spätestens sechs Monate vor dem Vertragsablauf nach Nr. 1 schriftlich anzuzeigen; für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang beim Vermieter maßgeblich.
3. Dem Mieter das Recht zur Verlängerung des Mietverhältnisses nach Nr. 2 insgesamt zweimal eingeräumt; die Anzeigefrist von sechs Monaten gilt auch für die weitere Verlängerung.

§ 4 Miete

1. Es wird eine monatliche Miete i. H. _____ vereinbart.
2. Der Mieter trägt zudem die sonstigen Betriebskosten. Diese Betriebskosten sind in der Anlage 1 (Betriebskosten) genauer bezeichnet. Hierfür entrichtet der Mieter monatlich einen Vorauszahlungsbetrag i. H. _____. Der Vermieter rechnet jährlich über die Vorauszahlungen ab. Die Anlage 1 wird wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.
3. Der Mieter verpflichtet sich, auf die Miete und Betriebsnebenkosten sowie auf die entsprechenden Vorauszahlungen die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

4. Es ergibt sich danach die folgende Mietaufstellung:

Nettomiete	_____ €
Betriebskostenvorauszahlungen	_____ €
Umsatzsteuer, z. Zt. 19% (auf Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen)	_____ €
monatlicher Gesamtbetrag	_____ €

5. Die Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich im voraus bis spätestens zum dritten Werktag jeden Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der

_____ (Bank), BLZ _____, Konto Nr. _____,

oder ein anderes vom Vermieter zu benennendes Konto einzuzahlen. Für die Rechzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

§ 5 Wertsicherung

1. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex, ausgehend von dem letzten vor Vertragsabschluß festgestellten Basisjahr = 100 Punkte, künftig gegenüber dem für den Abschluss des Mietvertrages geltenden Preisindex um mindestens 10 Punkte, so tritt von dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats an eine Änderung der Höhe der Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis zur Indexänderung ein, und zwar ohne, dass es hierzu noch eines besonderes Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens bedürfte. Sobald der Index sich dann erneut um 10 Punkte seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung erhöht hat, passt sich die Grundmiete erneut an. Wenn eine Seite es vergisst, entsprechend der Indexänderung die Grundmiete anzupassen, kann die andere Seite daraus nichts herleiten. Es können dann jeweils Nachzahlungen auch noch über einen längeren Zeitraum verlangt werden. Auch der Mieter verpflichtet

sich ausdrücklich selbst zur Beobachtung der Indexentwicklungen entsprechend der Anpassung der Mietzahlungen.

2. Die vorstehende Anpassungsklausel gilt nur für Verträge mit einer Vertragsbindung des Vermieters von mindestens 10 Jahren. Für den Fall einer kürzeren Vertragslaufzeit vereinbaren die Parteien, dass der Vermieter einseitig nach billigem Ermessen die Grundmiete anpassen kann, wenn seit Vertragsabschluß die allgemeinen Preissteigerungen eine Veränderung des als repräsentativ hiermit vereinbarten vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex, ausgehend von dem letzten vor Vertragsschluss festgestellten Basisjahr = 100 Punkte, künftig gegenüber dem für den Abschluss des Mietvertrages geltenden Preisindex um mindestens 10 Punkte geändert hat. Das neue Festsetzungsverlangen ist schriftlich geltend zu machen und wirkt ab Beginn des Kalendermonats, der auf den Zugang des Schreibens an den Mieter folgt. Sobald der Index sich dann erneut um 10 Punkte seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung erhöht hat, ist entsprechend eine erneute Anpassung der Grundmiete möglich.

§ 6 Kautio

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautio zur Sicherung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zu erbringen. Die Kautio ist vor Übergabe der Mietsache zu entrichten. Die Kautio ist als Barkautio, auf Wunsch des Mieters auch als Bankbürgschaft einer als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Bank zu erbringen; wird die Bankbürgschaft nicht bis zur Übergabe der Mietsache beigebracht, verliert der Mieter sein Wahlrecht. Die Kautio beträgt _____.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Kautio wegen aller Forderungen, die ihm während der Mietzeit oder nach deren Beendigung gegen den Mieter im Zusammenhang mit diesem Vertrag zustehen, insbesondere Miet- und Betriebskostenzahlungen einschließlich etwaiger späterer Erhöhungen der Miete oder der Betriebskosten und deren Vorauszahlungen und Schäden an der Mietsache, in Anspruch zu nehmen. Der Mieter ist bei einer Befriedigung des Vermieters aus der Kautio während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, die Kautio unverzüglich wieder bis zur Höhe des unter Nr. 1 genannten Betrages aufzufüllen.
3. Wird die Kautio als Barkautio erbracht, verpflichtet sich der Vermieter die Kautio
4. Wird die Kautio als Bürgschaft erbracht, ist eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft bzw. eine Bürgschaft auf erstes Anfordern zu leisten. Die Einreden der Hinterlegung, Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit, der Vorausklage müssen in der Bürgschaft ausgeschlossen sein.

§ 7 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten, insbesondere die Kosten für Reparaturen an Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden, Wasserhähnen, Toilettenspülung,

Geräten, soweit sie vom Verpächter gestellt wurden, bis zum Betrag von ____ €je Einzelfall, jedoch maximal 8% der jährlichen Miete.

§ 8 Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen und den entsprechenden vom Mieter eingebrachten Gegenständen entstehen, gleich welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

§ 9 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mietsache weder ganz noch teilweise untervermieten oder Dritten anderweitig zum Gebrauch überlassen, sofern der Vermieter dazu keine Erlaubnis erteilt hat. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis aus wichtigem Grund zu verwehren. Ein wichtiger Grund kann insbesondere in der Person des Dritten bestehen. Ein wichtiger Grund kann auch in der beabsichtigten Nutzung der Mietsache durch den Untermieter bestehen, sofern die nach diesem Vertrag bezweckte Nutzung geändert oder überschritten wird und die konkrete Nutzung durch den Untermieter wichtige Belange des Vermieters beeinträchtigt.
2. Die Gebrauchsüberlassung an der Handelsgesellschaft des Mieters beteiligte Gesellschafter oder an Handelsgesellschaften, deren Gesellschafter der Mieter ist, bedarf während der Dauer des jeweiligen Gesellschaftsverhältnisses keiner Zustimmung des Vermieters.
3. Der Mieter hat jegliches beim Gebrauch der Mietsache eintretende Verschulden des Dritten, dem die Mietsache überlassen wurde, zu vertreten.

§ 10 Veränderungen der Rechtsform des Mieters

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens, scheiden Gesellschafter aus oder treten hinzu oder wechselt der Inhaber, so ist der Vermieter unverzüglich zu informieren, da hierin in Bezug auf die Vertragsparteien eine Gebrauchsüberlassung an Dritte besteht. Jegliche Änderung in Bezug auf die Haftung hinsichtlich der mietvertraglichen Verpflichtungen ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig § 9 gilt entsprechend.

§ 11 Besichtigungs- und Betretensrecht

1. Der Vermieter und die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten und besichtigen.

2. Will der Vermieter die Mietsache oder das Objekt, in welchem die Mietsache belegen ist, verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so dürfen der Vermieter und die von ihm Beauftragten die Mietsache auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Geschäfts-/Betriebszeiten besichtigen.
3. Der Mieter hat auch im Falle der Untervermietung sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Nr. 1 und 2 ausgeübt werden können.
4. Die Rechtzeitigkeit der Ankündigung ist in der Regel gewahrt, wenn die Ankündigung 48 Stunden vorher erfolgt.
5. In Fällen dringender Gefahr können der Vermieter und die von ihm Beauftragten die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 12 Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird dem Mieter nicht gewährt.

§ 13 Inhaberwechsel

Inhaberwechsel, sei es durch Ausscheiden oder Hinzutreten von Gesellschaftern oder Veräußerung des Betriebes an einen Dritten oder Wechsel der Rechtsform des Mieters, müssen dem Vermieter angezeigt werden. Der Vermieter ist berechtigt, eine entsprechende Änderung in der Person oder Gesellschafterstruktur oder Rechtsform des Mieters zu untersagen, sofern er ein berechtigtes Interesse daran hat. Jede Überlassung der Mietsache an Dritte, die bisher nicht Vertragspartner waren, sei es mittelbar als Gesellschafter oder unmittelbar als Inhaber, stellt eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne dieses Vertrages dar.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

1. Bei Beendigung der Mietzeit sind die Räume sauber und gereinigt und vollständig geräumt mit sämtlichen Schlüsseln, und zwar auch denjenigen, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, an den Vermieter zurückzugeben.
2. Der Mieter ist verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bzw. Veränderungen der Mietsache auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Sind nach Beendigung des Mietvertrages Instandsetzungsarbeiten, insbesondere Renovierungen, auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, so haftet er für den Mietausfall einschließlich aller Betriebskosten und alle weiteren Schäden, die dem Vermieter deswegen entstehen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, ab Erhalt der Kündigung einen gut sichtbaren Hinweis zur Neuvermietung am Geschäftslokal anzubringen. Er ist ferner berechtigt, ab Räumung der Geschäftsräume durch den Mieter evtl. bauliche Veränderungen oder ähnliches zur Vorbereitung der Neuverpachtung durchführen zu lassen. Die Verpflichtung des Mieters, die Miete bis Ende des Vertrages zu bezahlen bleibt hiervor unberührt
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache über den vereinbarten Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses hinaus fort, so verlängert sich das Mietverhältnis dadurch nicht; § 545 BGB wird ausdrücklich abbedungen.

§ 15 Schriftform

Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf das Mietverhältnis. Nebenabreden mündlicher oder schriftlicher Art wurden nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung, Änderung oder den Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich insoweit, eine wirksame Bestimmung anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren, welche dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

Ort, Datum, Unterschriften

Betriebskostenanlage
(Anlage 1)