

Geschäftsraummietvertrag (Muster)

MIETVERTRAG

Zwischen ... (Name, Anschrift) als Vermieter und ... (Name, Anschrift) als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden in dem Hause Nr. ... an der ... (Straße) folgende Geschäftsräume im Vorderhaus, Mittelbau, Seitengeb., Rückgeb., ... ten Stock, ..., bestehend aus ..., zur Benützung als ... (Art des Geschäfts genau bezeichnen) . . .
2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt ... Hausschlüssel, ... Korridorschlüssel, ... Zimmerschlüssel, ... Speicherschlüssel, ... Kellerschlüssel.
3. Der Vermieter haftet nicht für rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter.

§ 2 Mietzeit

1. Der Abschluß des Mietvertrags erfolgt auf ... Jahre. Das Mietverhältnis beginnt mit dem ... und endet am ... Wird es nicht spätestens ... Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um ein - Vierteljahr - halbes Jahr - ... Jahr ...

§ 3 Mietzins

1. Der Mietzins beträgt jährlich/monatlich EUR ..., in Worten: Euro ... Nebenabgaben, nämlich Kosten für - Sammelheizung - Warmwasser - Fahrstuhl - Treppenreinigung - Spiegelglasversicherung - ... - sind neben dem Mietzins nach Maßgabe der untenstehenden sonstigen Vereinbarungen zu bezahlen. Dafür wird ein Vorauszahlungsbetrag in Höhe von monatlich EUR ... erhoben. Es erfolgt jährliche Abrechnung der Nebenabgaben. Über den Umlegungsmaßstab vgl. die Sonderregelung zu § 15 nach Abs. 6.

§ 4 Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist monatlich - vierteljährlich - jährlich - im voraus, in Raten von je EUR ... spätestens am dritten Werktag des Monats - Vierteljahres - Jahres - an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.
2. Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen.
3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 5 Instandsetzung und Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum ... folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen ...
2. Die Instandsetzung und Instandhaltung einschl. der Vornahme der Schönheitsreparaturen an den Einrichtungen, die vom Mieter geschaffen sind, obliegt dem Mieter. Die Instandhaltung der Gebäude, der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen sowie der Außenanlagen obliegt dem Vermieter.

3. Abweichend von Ziff. 2 hat der Mieter jeweils auf seine Kosten folgende Arbeiten durchzuführen:

- a) Verglasungen
- b) Reinigung der Gebäude und Außenanlagen einschl. Glasscheiben, Dachrinnen, Entwässerungsleitungen, Gullys, Fettöpfe und Hebeanlagen, jedoch ausschl. sonstiger technischer Einrichtungen und Anlagen
- c) Einsetzen von Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen
- d) Beschaffung und Prüfung der Feuerlöschgeräte.

§ 6 Aufrechnung - Zurückbehaltungsrecht - Minderung - Zahlungsrückstand

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und er sich mit seinen Mietzahlungen nicht im Rückstand befindet.

2. Ist der Mieter mit mehr als einer Monatsmiete länger als 10 Tage im Rückstand, so kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Zahlt der Mieter den Rückstand innerhalb einer Frist von 5 Tagen nach Empfang der fristlosen Kündigung, so wird diese unwirksam.

§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

4. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Diese Rechte kann er nur unverzüglich geltend machen, nachdem er die gegen den Untermieter sprechenden Gründe erfahren hat.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjekts, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 9 Beschädigung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Mitarbeiter, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.
3. Dem Mieter liegt der Beweis dafür ob, daß ein schuldhaftes Verhalten seinerseits nicht vorgelegen hat.

§ 10 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

1. Der Mieter erklärt, daß die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: ...
2. Zum Zweck der Ausübung seines Pfandrechts ist der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt, die Mieträume jederzeit zu betreten.

§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen von 9 bis 12 Uhr und 15 bis 17 Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume mit dem Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.
4. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 12 Rückgabe der Mieträume

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß diese in den Räumen zurückgelassen werden, wenn er soviel zahlt, als zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Dem Vermieter steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

§ 13 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug. Sie besteht nicht, soweit der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.

§ 14 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

§ 15 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Vermietung der Geschäftsräume erfolgt zum Betrieb einer ... Der Vermieter verpflichtet sich innerhalb seines Gesamtgrundstücks, auf dem sich die Mieträume befinden, mit Dritten keinen Ladenmietvertrag für ein Unternehmen gleicher Branche, insb. auch mit keinem konkurrierenden Supermarkt, abzuschließen.
2. Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag durch Erklärung gegenüber dem Vermieter auf eine Gesamtdauer von 20 Jahren zu verlängern.
3. Soweit die gegenwärtig auf dem Hausbesitz ruhende Grundsteuer sowie die gemeindlichen Gebühren und Abgaben künftig erhöht oder Belastungen dieser Art neu eingeführt werden, verpflichtet sich der Mieter, die auf sein Mietobjekt entfallende Mehrbelastung neben der vereinbarten Miete zu tragen. Von bestehenden derartigen Hauslasten übernimmt der Mieter den anteilig auf ihn entfallenden Ersatz der Feuerschutzabgabe und der Sondergebühr für den Straßenreinigungsdienst mit vierteljährlich EUR ...
4. Dem Mieter wird das Recht der Untervermietung - auch teilweise - eingeräumt. Sollte der Mieter während der Mietzeit durch anhaltende ernstliche Erkrankung am Betrieb der ... verhindert sein, so ist er berechtigt, dem Vermieter einen geeigneten Mietnachfolger vorzuschlagen.
5. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdende Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen.
6. Bei Wegnahme von Einrichtungen ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand der Mietsache wieder herzustellen.
Weitere Vereinbarungen (z. B. über Spiegelglasversicherung, Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhlbenutzung, Wasserverbrauch, Gartenbenutzung - einschließlich eines Umlegungsmaßstabs -, Wertsicherung, Kautions u. dgl.): . . .
7. Die dem Mieter übergebene Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags. Die fortgesetzte Nichtbeachtung derselben berechtigt den Vermieter nach schriftlicher Abmahnung zur Kündigung des Vertrags mit dreimonatiger Kündigungsfrist.

. . .
(Ort, Datum)

. . .
(Vermieter)

. . .
(Ort, Datum)

. . .
(Mieter)