Laufende Nummer: _____
Rechnungsnummer

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Westfalen

Geschäftsraum-Mietvertrag

Fettgedruckte Balken am linken Seitenrand weisen darauf hin, dass dort etwas einzutragen oder anzukreuzen (❑) ist. Bitte unterschreiben Sie den Vertrag erst dann, wenn alle Einzelheiten vollständig geklärt sind.

Name des Vermieters: _____
(Vor- und Nachname, Firma

Anschrift: _____
Straße, PLZ, Stadt

_____
Telefon, Fax, E-Mail

_____
evtl. Vertreter oder Verwaltung

_____
Steuernummer/Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

Name des Mieters: _____
Vor- und Nachname, Firmen-Bezeichnung

_____
Rechtsform, Firmensitz, Vor- und Nachname des Geschäftsführers

_____
Persönlich haftende/r Gesellschafter, Handels- oder Vereinsregister

_____

Bisherige Anschrift: _____
Straße, PLZ, Stadt

_____
Telefon, Fax, E-Mail

Ungültiger Mietvertrag

Zwischen den vorbezeichneten Parteien wird folgender Gewerberaum-Mietvertrag geschlossen:

Die in diesem Vertrag verwendeten Begriffe „Mieter“ und „Vermieter“ betreffen im Hinblick auf alle vertraglichen Rechte und Pflichten die beteiligten Parteien auch dann, wenn eine Vertragspartei aus mehreren Personen besteht. Alle Regelungen gelten im Zweifel auch für eventuell später hinzugemietete Räume oder Flächen.

Dieser Mietvertrag ist urheberrechtlich geschützt. Das Nachdrucken - auch auszugsweise - oder Vervielfältigen jeglicher Art, einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme, ist nicht gestattet. Herausgeber, Verlag und Autor übernehmen keine Gewährleistung für eventuell vorhandene Unvollständigkeiten, Unrichtigkeiten, Fehler, unwirksame Formularklauseln oder Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung.

Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V. • Hochstr. 87a • 58095 Hagen
Telefon (0 23 31) 2 90 96 • Telefax (0 23 31) 18 26 06 • E-Mail: info@hug.nrw • Homepage: www.hug.nrw
Haftung des Herausgebers für Sach- und Vermögensschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
§ 1 Mietsache 2
§ 2 Nutzungszweck 4
§ 3 Mietzeit und Kündigung 4
A. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit 4
B. Mietvertrag auf bestimmte Zeit 5
§ 4 Fristlose Kündigung 5
§ 5 Miete und Betriebskosten 6
A. Grundmiete 6
B. Betriebskosten 7
C. Heizkosten 9
D. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung 10
E. Betriebs- und Heizkostenabrechnung 10
F. Gesamtmiete 12
G. Zahlung der Miete 12
§ 6 Sicherheitsleistung (Kaution) 12
§ 7 Verträge der Ver- und Entsorgung 13
§ 8 Gebrauch und Eignung der Mietsache 14
§ 9 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung, Tausch ... 15
§ 10 Haftungsbeschränkungen des Vermieters 15
§ 11 Sorgfaltspflichten und Haftung des Mieters 16
§ 12 Versicherungspflicht des Mieters 16
§ 13 Sicherheit und Technische Anlagen 17
§ 14 Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege 18
§ 15 Betriebszeit und Betriebspflicht 18
§ 16 Bauliche Veränderungen 19
§ 17 Instandhaltung und Instandsetzung 19
§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter 21
§ 19 Mietende und Rückgabe der Mietsache 21
§ 20 Personenmehrheit 22
§ 21 Abtretung und Übertragung 22
§ 22 Verkauf des Mietobjekts 22
§ 23 Konkurrenzschutz 22
§ 24 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen 22
§ 25 Individualvereinbarungen 23
§ 26 Anlagen zum Mietvertrag 23
§ 27 Gerichtsstand 23
§ 28 Datenschutz 23
§ 29 Widerrufsrecht 24
§ 30 Einzugsermächtigung, Vollmachten etc. 24

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird zur ausschließlich gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung (im Folgenden stets gewerblich genannt) die nachfolgend beschriebene Mietsache:

Straße und Hausnummer: _____

Postleitzahl und Stadt: _____

evtl. Zusatz: _____

(Etage, linker/rechter Eingang, Hinterhaus, Anbau usw.)

2. Die Nutzfläche beträgt ca. _____ m^2.

Die Flächenangabe dient nur der allgemeinen Orientierung und stellt keine Zusicherung und keine Vereinbarung einer bestimmten Größe dar, sondern dient lediglich der Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume. Sollten sich bei nachträglichem Vermessen Änderungen der Quadratmeterzahl ergeben, so ändert sich der Mietpreis nicht. Ein Kündigungsrecht aufgrund möglicher, sich später herausstellender Abweichungen der vorstehend angegebenen von der tatsächlichen Fläche ist ausgeschlossen.

3. Bestandteil der Mietsache sind folgende Räume bzw. Gebäudeteile:

_____

_____

(z.B. Ladenlokal, Verkaufsraum, Büroraum, Praxisraum, Gaststube, Werkstatt, Lagerraum, Halle usw.)

4. Hinzu werden folgende Nebenräume vermietet:

_____

_____

(z.B. Diele, Bad, Toilette, Küche, Balkon, Terrasse, Mansarde, Bodenraum, Abstellraum, Keller, Schuppen, usw.)

Für die Vermietung von Garagen wird der Abschluss eines separaten Garagen-Mietvertrages empfohlen, der gegebenenfalls unabhängig vom Bestehen des vorliegenden Gewerberaum-Mietvertrages gekündigt werden kann. Ein Vordruck für die Vermietung von Garagen ist beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich.

Unguliger Mietvertrag

5. Des Weiteren werden folgende Frei- und Wandflächen vermietet:

(z.B. Hof, Zufahrt, Kundenparkplatz, Reklametafeln, Werbeschilder, Grünfläche usw.)

6. Die vorstehend genannten Räume und Flächen dienen nicht der Lagerung von Lebensmitteln sowie frost- und feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände, es sei denn aus der Natur des Mietverhältnisses ergibt sich etwas anderes.

7. Mitvermietet werden darüber hinaus folgende Gegenstände:

(z.B. Ladentheke, Kühlschrank, Lampen, Abluftanlage, Mobiliar, Teppichboden, Öfen, Heizgeräte, Warmwasserbereiter, Hebebühne usw.)

8. Der Mieter ist berechtigt, bis zu einem Widerruf aus wichtigem Grund, folgende Räume und Freiflächen

❑ zusammen mit den anderen Parteien / ❑ allein zu nutzen:

9. Der Mieter darf - ebenso wie seine Besucher, Kunden usw. - keine Grundstücks- und Gebäudeteile, Räume oder Flächen in Gebrauch nehmen, die ihm nicht vermietet oder ausdrücklich überlassen wurden; aus deren unerlaubter Benutzung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

10. Nicht mitvermietet sind die nachfolgend aufgezählten, in den Mieträumen oder sonst auf dem Grundstück befindlichen Sachen, welche der Mieter von dem letzten oder einem anderen Vormieter entgeltlich oder unentgeltlich übernommen hat:

a) Für diese nicht mitvermieteten Sachen trifft den Vermieter weder die Verkehrssicherungs-, die Instandhaltungs-, die Instandsetzungs-, noch die Erneuerungspflicht.

b) Für den ordnungsgemäßen Zustand dieser nicht mitvermieteten Sachen ist allein der Mieter verantwortlich. Für alle Schäden, die durch diese nicht mitvermieteten Sachen entstehen, haftet der Mieter.

c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind diese nicht mitvermieteten Sachen auf Kosten des Mieters abzubauen, aus den Mieträumen bzw. vom Grundstück zu entfernen.

11. Schlüssel

Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel:

a) Will der Mieter weitere Schlüssel beschaffen, ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

b) Wenn ausgehändigte oder selbstbeschaffte Schlüssel (ausgenommen für Räume innerhalb der Mietsache) verlorengehen, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Vermieter kann bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses auf Kosten des Mieters vorhandene Schlösser und Schließzylinder austauschen, sofern der Mieter den Verlust der Schlüssel verschuldet hat.

Ungültiger Mietvertrag

§ 2 Nutzungszweck

1. Die Mietsache, einschließlich der mitvermieteten bzw. mitüberlassenen Gebäudeteile, Räume, Freiflächen usw. wird vermietet zur ausschließlichen Nutzung als

_____

_____ .

Nutzungsart, Warensortiment, Art der des Gewerbes usw. sind so genau wie möglich anzugeben. Die Angabe von Oberbegriffen wie „Ladenlokal“, „Geschäftsraum“ oder „Restaurant“ reicht nicht aus. Sinnvoll kann auch die Angabe von Öffnungszeiten sein.

2. Eine andere Nutzung oder Umwidmung, z.B. zu Wohnzwecken oder zum Betrieb eines anderen Gewerbes oder zum Vertrieb eines anderen Warensortiments, ist zu jeder Zeit - auch vorübergehend - ausgeschlossen, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einer solchen Änderung zuzustimmen.

3. Der Mieter hat - soweit durch die Art und Nutzung seines Betriebes erforderlich - auf eigene Kosten alle öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich vorgeschriebenen Erlaubnisse, Genehmigungen, Einwilligungen, Abnahmen, Prüfungen, Testate, Befreiungen usw. einzuholen und aufrechtzuerhalten. Die Zuständigkeit des Vermieters erstreckt sich in diesem Zusammenhang nur für solche Umstände, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts beruhen. Auflagen, Anordnungen, Anforderungen, Bedingungen, Sicherheiten, Voraussetzungen, Vorschriften, Weisungen, Richtlinien usw., die ihre Ursache allein in den persönlichen Verhältnissen des Mieters oder der Art des Betriebes haben, sind vom Mieter selbst zu erfüllen. Einrichtungen, Anlagen, Geräte usw. sind vom Mieter selbst zu beschaffen, soweit sie aus Gründen, die in seiner Person oder in der Eigenart seines Betriebes liegen, oder für die von ihm beabsichtigten Zwecke oder Nutzungen, für sein Gewerbe oder seinen Betrieb erforderlich sind.

Ist oder wird der Vermieter mit entsprechenden Auflagen, Genehmigungen usw. im vorstehenden Sinne belastet, die durch Nutzung, Betrieb oder Gewerbe des Mieters bedingt sind, so hat der Mieter die hieraus entstehenden Kosten zu tragen und dem Vermieter auf Verlangen einen entsprechenden Vorschuss zu leisten. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von sämtlichen Forderungen Dritter frei.

§ 3 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____.

2. Wenn der bisherige Mieter die Räume nicht rechtzeitig freimacht, haftet der Vermieter nur, wenn er die nicht rechtzeitige Freimachung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

3. Ein Anspruch auf Übergabe der Mietsache erwirbt der Mieter erst nach vollständiger Zahlung

a) der ersten Monatsmiete einschließlich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung und

b) der vereinbarten Mietkaution bzw. Vorlage der vereinbarten Bürgschaftserklärung.

A. ❑ Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (unbefristet)

1. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Es kann von jeder Partei nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

❑ Es wird die gesetzliche Kündigungsfrist vereinbart (§ 580a BGB).

❑ Anstelle der gesetzlichen Kündigungsfrist beträgt die Frist für die ordentliche Kündigung _____.

3. Die Kündigung muss in Schriftform bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vermieter an.

4. Ab Zugang der Kündigung ist der Vermieter berechtigt, in angemessenem Umfang auch in den Fenstern der Mieträume Hinweise und Plakate zum Zweck der Neuvermietung anzubringen.

5. Ab Räumung ist der Mieter berechtigt, durch ein angemessen großes Hinweisschild neben der Eingangstür auf seine neue Anschrift hinzuweisen. Das Anbringen des Schildes erfolgt auf Kosten des Mieters. Spätestens nach Ablauf des sechsten Monats nach Mietende hat der Mieter das Schild auf eigene Kosten und unter fachgerechter Wiederherstellung des früheren Zustandes zu beseitigen.

6. Wenn der Mieter nach Mietende die Mietsache nicht oder nur teilweise räumt und herausgibt, so ist die Anwendung von § 545 BGB, der eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit anordnet, ausgeschlossen.

a) Soweit weder eine vertragliche Verlängerung noch eine Erneuerung des Mietverhältnisses eintritt, kann der Vermieter wegen Vorenthaltung der Mietsache nach § 546a BGB Nutzungsentschädigung in Höhe mindestens der ortsüblichen Miete für vergleichbare Gewerberäume und ggf. Schadensersatz verlangen; darüber hinaus hat der Mieter weiterhin angemessene Betriebskostenvorschüsse zu leisten. Auf die Nutzungsentschädigung und Betriebskostenvorschüsse ist auch Umsatzsteuer zu zahlen, falls der Vermieter für die Umsatzsteuer optiert hat.

b) Werden Zahlungen angenommen, die mit „Miete“ o. ä. bezeichnet sind, so kommt dadurch keine Verlängerung oder Erneuerung des Mietvertrages zustande.

Ungültiger Mietvertrag

B. ❑ Mietvertrag auf bestimmte Zeit (befristet)

1. Vertragslaufzeit

a) ❑ Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____.

b) ❑ Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____ und verlängert sich automatisch um jeweils _____, sofern nicht eine der Vertragsparteien spätestens _____ Monate vor dem jeweiligen Vertragsende der Verlängerung widerspricht.

c) ❑ Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____ und verlängert sich nur dann um jeweils _____, wenn der Mieter dies spätestens _____ vor dem jeweiligen Vertragsende verlangt.

2. Optionsrecht

Der Mieter hat das Recht, _____ mal die Verlängerung des Mietverhältnisses um _____Jahre zu verlangen. Durch die Ausübung dieses Optionsrechts wird die Möglichkeit des Vermieters zur Mieterhöhung nicht ausgeschlossen.

Die Option muss schriftlich ausgeübt werden und dem Vermieter spätestens _____ Monate vor Ablauf der ersten Festmietzeit bzw. vor Ablauf einer jeden durch Option erfolgten Verlängerungszeit zugehen.

§ 4 Fristlose Kündigung

1. Der Mieter hat kein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung oder Aufhebung des Vertrages, wenn die vertragliche Nutzung der Mietsache aus solchen Gründen unmöglich, erschwert oder eingeschränkt wird, welche der Mieter zu vertreten hat.

2. Wird über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Mieter zur Abgabe der Vermögensauskunft gem. § 802c ZPO geladen, so hat er den Vermieter hierüber unverzüglich zu unterrichten. Unterlässt der Mieter diese Unterrichtung, kann der Vermieter das Mietverhältnis gem. § 543 BGB außerordentlich kündigen.

3. Auch nach dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen den Mieter ist - gem. § 112 InsO - die fristlose Kündigung grundsätzlich möglich, es sei denn, es handelt sich um eine Kündigung

a) wegen Verzugs mit der Entrichtung der Miete, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist;

b) wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Mieters.

4. Eine fristlose Kündigung durch den Vermieter ist darüber hinaus statthaft, wenn der Mieter

a) unter Verstoß gegen die in § 2 Nr. 1. getroffene Regelung die Nutzungsart oder die Art des Betriebes ändert;

b) unter Verstoß gegen die in § 12 genannten Sicherheitsbestimmungen eine mehr als nur unerhebliche Gefahr für Personen, Sachen, Tiere oder die Umwelt schafft, insbesondere gegen Bestimmungen über Feuerschutz, Schutz von Boden und Gewässern (einschl. Grundwasser), Hygiene, Luftreinhaltung und Immissionsschutz verstößt;

c) unerlaubt mehr als nur unerhebliche Baumaßnahmen durchführt, insbesondere Decken oder tragende Wände durchbricht;

d) auf dem Grundstück Straftaten wie Hehlerei, Handel mit Betäubungsmitteln usw. begeht oder die Prostitution ausübt oder duldet.

5. Für die fristlose Kündigung gelten die Regelungen des § 3 A. Nr. 3.-6. entsprechend. Eine Fortführung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB ist in jedem Falle ausgeschlossen.

6. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten, Zuschlägen, eventueller Umsatzsteuer und sonstigen Leistungen sowie für allen weiteren Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages und ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen (restlichen) Dauer des Mietverhältnisses erleidet. Das gilt nicht, wenn der Vermieter die Neuvermietung an einen zumutbaren Mieter unterlässt.

Ungültiger Mietvertrag

§ 5 Miete und Betriebskosten

Das vom Mieter zu zahlende Entgelt setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen, der reinen Grundmiete, den Betriebskosten und den Heizkosten.

Sämtliche Betriebs- und Heizkosten sind für den Vermieter reine Durchlaufposten und keine zusätzlichen Einnahmen.

A. Grundmiete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses:

a) Gewerberäume: _____ Euro

b) sonstige Flächen: _____ Euro

c) sonstige Gegenstände: _____ Euro

d) Grundmiete insgesamt: _____ Euro

Der Vermieter ist berechtigt, auf die Miete Umsatzsteuern zu erheben, wenn er bei Vertragsabschluss auf die Umsatzsteuer optiert hat oder später optiert. Die Umsatzsteuern sind erst unter F. Nr. 4. anzugeben.

2. Eine Erhöhung der Miete ist grundsätzlich möglich. Das gilt auch dann, wenn ein Mietverhältnis auf feste Zeit vereinbart ist oder eine Verlängerung auf feste Zeit erfolgt. Im Zweifel erfolgt eine Mieterhöhung nach den allgemeinen Vorschriften.

Sollten für die Mietsache bzw. für die mitvermieteten Nebenräume Preisvorschriften eingeführt werden, so gilt im Zweifel zumindest die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Eine etwaige Differenz zwischen gezahlter Miete und gesetzlicher Mindestmiete hat der Mieter in nützlicher Frist nachzuzahlen.

Soweit der Mieter gem. Nr. 1 zur Zahlung der Umsatzsteuer an den Vermieter verpflichtet ist, gilt dies auch für die nachstehend geregelten Erhöhungen bzw. Anpassungen.

3. Die Miete kann jederzeit durch freie vertragliche Einigung geändert werden.

4. Staffelmiete

❑ Zum Zweck der Mieterhöhung vereinbaren die Parteien eine Staffelmiete gem. § 557a BGB.

Die Grundmiete gem. § 5 A. Nr. 1. d) gilt ab Vertragsbeginn. Sie erhöht sich wie folgt:

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro.

Sollten weitere Staffeln gewünscht werden, wird empfohlen, diese auf einem Zusatzblatt zu vereinbaren. Diese Vereinbarung ist in doppelter Ausführung von beiden Parteien eigenhändig zu unterschreiben und mit dem Mietvertrag fest zu verbinden.

Ungültiger Mietvertrag

5. Indexmiete

■ ❑ Zum Zweck der Mietpreisanpassung vereinbaren die Parteien eine Indexmiete gem. § 557b BGB.

Die Grundmiete gem. § 5 A. Nr. 1. d) gilt ab Vertragsbeginn.

Sie erhöht oder reduziert sich

■ **a)** ❑ jedes Jahr bei Fälligkeit der Miete für den Monat _____ im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (im folgenden VPI genannt) gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung bzw. Mietanpassung oder zulässigen Mietänderung nach § 559 BGB geändert hat, frühestens jedoch nachdem die Grundmiete für die Dauer von mindestens einem Jahr unverändert geblieben ist;

Die Verbraucherpreisindizes werden sowohl für Kalendermonate als auch für Kalenderjahre berechnet. Der Jahreswert wird in der Regel im Laufe des Monats Januar eines jeden Folgejahres vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht, so dass empfohlen wird, die Mietpreisanpassung für den Monat März eines jeden Jahres vorzunehmen.

■ **b)** ❑ jeweils **nach Ablauf eines Jahres** im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der VPI gegenüber der jeweils letzten Mietvereinbarung bzw. Mietanpassung oder zulässigen Mietänderung nach § 559 BGB geändert hat;

■ **c)** ❑ nachdem der VPI um mehr als **fünf Prozent** angestiegen oder gesunken ist im gleichen prozentualen Verhältnis;

■ **d)** ❑ nachdem der VPI um mehr als _____ **Prozent** angestiegen oder gesunken ist im gleichen prozentualen Verhältnis.

Eine rechnerische Hilfestellung bei der Anpassung von Wertsicherungsklauseln bietet das Statistische Bundesamt unter: www.destatis.de/wsk/

Die Anpassung der jeweils geänderten Miete erfolgt automatisch, ohne dass es einer vorherigen Aufforderung, einer Benachrichtigung oder Bestätigung der jeweils anderen Partei bedarf. Schriftliche Mitteilung des Vermieters haben rein deklaratorischen Charakter.

Sofern der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht weitergeführt wird, ist ein Index zugrunde zu legen, der dem nicht weitergeführten Index wirtschaftlich am nächsten kommt.

Sollte diese Vereinbarung über eine Indexmiete unwirksam sein oder werden, so erfolgt - ebenfalls wiederholt anwendbar - auf Verlangen einer Partei nach den Festsetzungen eines von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen eine Anpassung der Miete an die Marktmiete; im Zweifel an die am Ort für vergleichbare Objekte übliche Miete.

Preisgleitklauseln sind zur Wertsicherung nur dann zulässig, wenn
1. der Mietvertrag für die Dauer von mindestens 10 Jahren abgeschlossen ist oder
2. der Vermieter für 10 Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder
3. der Mieter das Recht hat, den Mietvertrag auf 10 Jahre zu verlängern.

6. Modernisierungszuschlag

Nach den §§ 559 ff. BGB kann bei Wohnraum im Falle einer Modernisierung die Miete erhöht werden.
Eine Modernisierungsmieterhöhung ist auch für den vorliegenden Gewerberaum-Mietvertrag möglich.

B. Betriebskosten

Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung ergeben.

Sollten im Hinblick auf die Betriebskosten Preisvorschriften eingeführt werden, so gilt im Zweifel zumindest der gesetzlich zulässige Betrag als vereinbart. Eine etwaige Differenz zwischen dem letztmalig gezahlten und dem durch die Preisvorschriften festgelegten Betriebskostenbetrag hat der Mieter in nützlicher Frist nachzuzahlen.

Die neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten umfassen stichwortartig folgenden **beispielhaften** Positionen.

Es handelt sich hierbei nicht um eine **abschließende** Aufzählung, so dass dort nicht erwähnte Betriebskostenpositionen keineswegs ausgeschlossen sind. Im Zweifel sind zumindest die in § 2 der Betriebskostenverordnung genannten Positionen umlegbar. Dies sind die Kosten für:

Die nachfolgend bezeichneten Betriebskosten sollten weder extra gekennzeichnet noch im Einzelnen gestrichen werden. Hierdurch wird die Vertragsfreiheit der Parteien nicht berührt, da nur diejenigen Betriebskosten abgerechnet werden, die bei dem Vermieter tatsächlich anfallen.

1. Laufende öffentliche Lasten [Grundsteuer, auch nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung; Realkirchensteuern; Deichgebühren; Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden].

2. Wasserversorgung [Wasserverbrauch (Frischwasser), Grundgebühren, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie ihrer Verwendung einschließlich der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung des Wasserverbrauchs; Ablesen von Zählerständen; Austausch der Zähler wegen Ablauf der Eichgültigkeit einschließlich des Aus- und Einbaus der Geräte; Vollwartungsverträge, Eich-Serviceverträge; Wartung von Wassermengenreglern; eine hauseigene Wasserversorgungs- und -aufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsstoffe; Überprüfung der Wasserqualität einschließlich der Probeentnahme; Entkalkungsmaßnahmen].

3. Entwässerung [öffentliche und private Kanalgebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung; Gebühren für Abwasser, Niederschlags- und Oberflächenwasser; Kosten der Grubenentleerung, Strom-, Wartungs- und Reinigungskosten der Entwässerungspumpe, Klär- und Abwasserhebeanlage sowie der Sammel- und Sickergrube; Wartung von Öl-, Fett- und Amalgamabscheidern, Beseitigung von Verstopfungen in Rohrleitungen, Dichtigkeitsprüfung der Abwasserrohre und Grundleitungen].

Unentgeltlicher Mietvertrag

4. Heizung

a) Zentrale Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage [hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung].

b) Zentrale Brennstoffversorgungsanlage [hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums].

c) Eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne von Nr. 4. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].

d) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten [hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz].

5. Warmwasser

a) Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage [hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4. a)].

b) Eigenständig gewerbliche Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Nr. 5. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].

c) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten [hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft].

6. Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4. a) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4. c) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4. d) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Personen- oder Lastenaufzug [Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege; regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage; Betriebskosten der Fernüberwachung und des Notrufsystems einschließlich dessen Wartung].

Aufzugskosten werden auch auf Mieter des Erdgeschosses umgelegt.

8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung [öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Straßenreinigung; sowohl die turnusmäßige Reinigung inkl. Reinigungsmittel als auch der Winterdienst, d. h. Streuen und Schneeräumung inkl. Streumittel; öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Müllabfuhr einschließlich Biotonne, Papiertonne usw., Betriebskosten für Müllkompressoren, Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung; Kosten für die Bereitstellung der Müllgefäße, d.h. für den Hin- und Rücktransport zur Straße].

Soweit die Mieter diese Arbeiten selbst ausführen, werden diese nicht berechnet.

9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung [regelmäßige Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Waschküchen, Trockenräumen, Kellern, Dachböden, Aufzüge von innen und der Fahrstuhltüren; Reinigungs-, Desinfektions- und Ungezieferbekämpfungsmittel; verschleißanfällige Reinigungsgeräte; Fassaden- und Passagenreinigung; Graffitibeseitigung].

Soweit die Mieter diese Arbeiten selbst ausführen, werden diese nicht berechnet.

10. Gartenpflege [Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen; Fällen von morschen, nicht mehr standsicheren Bäumen; Schneiden und Ausasten von Bäumen; Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen; Wartung der Spielplatzgeräte].

11. Beleuchtung [Strom für die Beleuchtung der Außenanlagen sowie der gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen usw.; Nachtbeleuchtung der Hausnummer; Erneuerung von Leuchtmitteln; Austausch von Zählern - auch Zwischenzählern - wegen Ablaufs der Eichfristen].

12. Schornsteinreinigung [Kehr- und Überprüfungsgebühren einschließlich Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid, soweit sie nicht bereits unter Nr. 4. berücksichtigt sind].

Ungültiger Mietvertrag

13. Sach- und Haftpflichtversicherung [Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden (Erdbeben, Lawinen, Hochwasser); Glasversicherung; Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Gas- und Öltank sowie den Aufzug; Terrorismusversicherung].

14. Hausmeister [Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die dem Hauswart für seine Arbeit gewährt werden, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen].

Soweit ein Mieter gegen eine Vergütung die Hausmeister- oder Reinigungsarbeiten übernimmt, werden die dafür anfallenden Betriebskosten auch auf ihn selbst umgelegt.

15. Fernsehempfang

a) Gemeinschafts-Antennenanlage [hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft].

b) Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene private Verteilanlage [hierzu gehören die Kosten für die Wartung und den Betriebsstrom].

c) Glasfaseranlage [hierzu gehören die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33. des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gem. § 72 Abs. 1 des Telekommunikationsgesetzes].

16. Einrichtungen für die Wäschepflege [hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind].

17. Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung.

18. Feuerschutz [Wartung und Betrieb von Brandmeldeanlagen (auch mit Direktschaltung zur Feuerwehr) und Löschanlagen (hierzu gehören auch die Kosten für Betrieb, Pflege, Wartung und regelmäßige Überprüfung sowie behördliche oder TÜV-Abnahmen von Löschwasserdruckerhöhungsanlagen, Sprinkleranlagen, Entrauchungsanlagen - mit Absaugung oder Überdruck – und Wärmeabzugsanlagen); Wartung, Prüfung und Instandhaltung der Feuerlöscher einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen; Feuerstättenschau; Brandschau].

19. Klima- und Lüftungsanlage nebst Sonnenblenden [Betriebsstrom; regelmäßige Reinigung; Wartung und Überprüfung einschließlich Erneuerung von Kältemitteln].

20. Sonstige Betriebskosten [hierzu gehören die Kosten für: Allgemeinstrom; Dachrinnenreinigung und -beheizung; Wartung und Prüfung von Feuerlöschern einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen; Wartung und Batterieerneuerung von CO- und Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen, hausinternen Gasleitungen, Ölabscheidern und Elektroanlagen; regelmäßig erforderliche TÜV-Prüfungen von Flüssiggastanks; Smart Meter; Entsorgung von Sperr- und Sondermüll; Efeubeschnitt an Hausfassaden; Wartung und Pflege von begrünten Dächern; Wartung von Rückstausicherungen und -ventilen; Öltankreinigung; Wartung von Fenster- und Tür-Scharnieren; Trinkwasserüberprüfung; Wasseruntersuchungen (z.B. auf Blei, Kalk und Legionellen); Prüfung und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Entlüftung von Fußbodenheizungen und Heizkörpern], soweit sie tatsächlich anfallen und von Nr. 1.-19. bisher nicht erfasst sind, sowie weitere Positionen wie folgt:

_____

_____

_____

Soweit bei vorstehend genannten Positionen Wartungsarbeiten im Rahmen eines Vollwartungsvertrages mit Reparaturkostenanteilen erfolgen, werden die gesamten Vollwartungskosten einschließlich der vom Handwerker berechneten Fahrtkosten auf die Mieter umgelegt.

C. Heizkosten

1. Der Mieter verpflichtet sich, die für die Beheizung der Mieträume und des Warmwassers anfallenden Kosten nach den nachfolgenden Bestimmungen zu tragen, ungeachtet dessen, ob die Beheizung durch Einzelfeuerstätten, Elektroöfen, eine zentrale Heizungsanlage oder mittels gewerblicher Wärmelieferung erfolgt.

2. Auch während des laufenden Mietverhältnisses ist der Vermieter berechtigt, die Art der Wärmeversorgung zu wechseln oder zu erweitern, z.B. auf Solarenergie, Erdwärme oder eigenständig gewerbliche Wärmelieferung, etwa Fernwärme oder Wärmecontracting. Ebenso ist er berechtigt, wieder zur ursprünglichen Versorgung zurückzukehren.

3. Eine Zentralheizungsanlage wird in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April des folgenden Jahres (Heizperiode) in einer solchen Art und Weise in Betrieb gehalten, dass in den Mieträumen in der Zeit von 7:00 bis 23:00 Uhr eine Temperatur von 21 Grad Celsius erreicht wird. Abgesehen von besonderen Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die

Unguiider Mietvertrag

Außentemperatur um 20:00 Uhr auf unter 14 Grad Celsius absinkt.
Eine zentrale Warmwasserversorgung ist - falls nichts anderes vereinbart wird - ganzjährig zu gewährleisten.

4. Bei kurzfristigen Störungen der Heizungsanlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit oder Smog) können eine Beheizung oder Ersatzbeheizung nicht verlangt werden. In diesen Fällen stehen dem Mieter, unbeschadet weitergehender Rechte, gegen den Vermieter keine Schadensersatzansprüche zu, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen, treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; für Personenschäden tritt die Haftung schon bei leichter Fahrlässigkeit ein.
Der Vermieter ist verpflichtet, die Betriebsunterbrechung unverzüglich in zumutbarer Weise zu beseitigen.

5. Die Warmwasserversorgung ist ❑ ständig / ❑ nur während der Heizperiode wie folgt in Betrieb zu halten:

_____.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die unter B. Nr. 4.-6. genannten Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung - soweit sie anfallen - anteilig zu tragen. Dies gilt auch, wenn die Anlage mit Solarenergie oder Erdwärme betrieben wird. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.

7. Neben den unter B. Nr. 4.-6. genannten Positionen umfassen die Heizkosten **unter anderem** auch die Kosten für:

Das Ablesen von Zählerständen; den Austausch der Zähler wegen Ablauf der Eichgültigkeit einschließlich des Aus- und Einbaus der Geräte; Vollwartungsverträge, Eich-Serviceverträge; aperiodische Maßnahmen (z.B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren, Feuerstättenschau); Wartung der Solaranlage; Betrieb einer Entkeimungsanlage zur Bekämpfung von Legionellen und anderen Krankheitserregern o.ä.
Im Zweifel sind zumindest die in § 7 der Heizkostenverordnung genannten Kosten vom Mieter zu tragen.

8. Zur Erfassung und Abrechnung der Heizkosten sowie zur Wartung der Heizkostenerfassungsgeräte kann sich der Vermieter einer Wärmemessdienstfirma bedienen. Ist dies der Fall oder übernimmt der Vermieter diese Arbeiten selbst, so kann der Vermieter jederzeit ein - anderes - Wärmemessdienstunternehmen beauftragen. Sofern das neu beauftragte Unternehmen mit anderen Abrechnungszeiträumen arbeitet, ist der Vermieter zur Umstellung der Abrechnungsperiode berechtigt. Werden Ablesebelege nur gegen Zahlung von Zusatzkosten erteilt, so sind diese vom Mieter zu tragen.

9. Der Mieter verpflichtet sich, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln und die Heizkörper bedarfsweise zu entlüften. Betreibt er die Heizung allein und eigenverantwortlich (z.B. Etagenheizung oder Heizung in einem Einfamilienhaus), sind die unter B. Nr. 4.-6. genannten Heizkosten von ihm alleine zu tragen, zumindest jedoch die in § 7 der Heizkostenverordnung genannten Kosten.

D. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung

Für die anfallenden Betriebs- und Heizkosten werden bei Mietbeginn folgende monatliche Vorauszahlungen erhoben:

1. Betriebskosten: _____ Euro

2. Heiz- und Warmwasserkosten: _____ Euro

3. Vorauszahlung monatlich insgesamt: _____ Euro

Der Vermieter ist berechtigt, auf diese Vorauszahlungen Umsatzsteuern zu erheben, wenn er bei Vertragsabschluss auf die Umsatzsteuer optiert hat oder später optiert. Die Umsatzsteuern sind erst unter F. Nr. 4. anzugeben.

E. Betriebs- und Heizkostenabrechnung

1. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten wird im Regelfall jährlich abgerechnet. Bei berechtigtem Interesse darf der Vermieter auch vor Ablauf eines Jahres abrechnen (u. a. bei unterschiedlichen Abrechnungszeiträumen öffentlich-rechtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen).

2. Über die Heizkosten wird ebenfalls jährlich abgerechnet. Die Abrechnung der Heizkosten kann jedoch unabhängig und zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen als die Abrechnung der übrigen Betriebskosten.

3. Gehen dem Mieter die Betriebs- und Heizkostenabrechnung später als zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode zu, so bleibt - außer im Fall der Verjährung oder Verwirkung - entgegen § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB die Pflicht des Mieters zur Leistung von Nachzahlungen bestehen.

4. Zieht der Mieter vor Ende der Abrechnungsperiode aus, erhält er die Abrechnung über seine Vorauszahlungen nicht schon bei Auszug, sondern erst mit der nächsten turnusmäßigen Abrechnung.

5. Sämtliche, nicht alljährlich anfallenden Kosten (aperiodische Betriebskosten) können für dasjenige Abrechnungsjahr in Ansatz gebracht werden, in dem sie angefallen sind oder nach billigem Ermessen des Vermieters und, soweit dies für den Mieter zumutbar ist, zeitanteilig auf den Mieter umgelegt werden.

6. Nachzuzahlende Beträge sind vier Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig.

7. Der Vermieter darf nach einer Abrechnung - bei Bedarf auch mehrmals innerhalb einer Abrechnungsperiode - die unter D. Nr. 1. - 3. genannten Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten für die Zukunft in angemessener Höhe

Ungültiger Mietvertrag

neu festsetzen (§ 560 BGB). Angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag von einem Zwölftel der im zurückliegenden Jahr auf die entsprechende Wohnung angefallenen Betriebskosten

8. Soweit die Betriebskosten mittels einer Pauschale erhoben werden, erfolgt eine Anpassung der Pauschale unter sinngemäßer Anwendung des § 560 BGB.

9. Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, z.B. aufgrund von Modernisierungen oder infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden. Diese Kosten sind dem Mieter kurz zu erläutern und zu begründen.

10. Der Mieter schuldet nach § 560 Abs. 2 und 4 BGB den auf ihn entfallenden Teil der Betriebskostenvorauszahlungen sowie der Umlage neuer oder der Höhe nach neu festgesetzter Betriebskosten mit Beginn des auf die in Nr. 9. genannte Erklärung folgenden übernächsten Monats.

Soweit die Erklärung darauf beruht, dass die Betriebskosten rückwirkend entstanden sind/eingeführt wurden, wirkt die Erklärung bis zum Zeitpunkt der Entstehung/Einführung zurück, aber höchstens bis zum Beginn des Mietverhältnisses, soweit keine Verjährung eingetreten ist, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Entstehung/Einführung abgibt.

11. Die Betriebskostenabrechnung kann - mit Ausnahme der Abrechnung über die Heizkosten - auch nach dem Abflussprinzip (Ausgabenprinzip) erstellt werden.

12. Umlageschlüssel

a) Die Verteilung der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt nach dem Anteil der **Nutzfläche**. Dies gilt nicht für Heizkosten bei zwingender Geltung der Heizkostenverordnung und solcher Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB) Abweichend hiervon gelten folgende Umlageschlüssel (z.B. Kopfzahl, Nutzungseinheiten usw.):

_____

_____

_____

b) Haben die Parteien keinen Umlageschlüssel vereinbart, erfolgt dessen Festlegung nach billigem Ermessen durch einseitige Bestimmung des Vermieters - spätestens mit der Erstellung der Abrechnung für den ersten Abrechnungszeitraum nach Vertragsbeginn. Dabei wird in der Regel derjenige Umlageschlüssel bestimmt, der bei Mietbeginn im Haus gehandhabt wird. Die Verteilung der Abwasserkosten erfolgt im Allgemeinen nach demselben Maßstab wie die Verteilung der Frischwasserkosten. Mangels gegenteiliger Vereinbarung werden Kosten der Oberflächenentwässerung nach Flächenanteilen verteilt.

c) Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Umlageschlüssel der Betriebskosten nach billigem Ermessen mit Wirkung ab der nächsten Abrechnungsperiode durch schriftliche Mitteilung zu ändern, sofern der Mieter dadurch nicht unzumutbar belastet wird.

d) Die Heizkosten sowohl für die Raumerwärmung als auch für die Warmwasserversorgung werden nach den gesetzlichen Regeln umgelegt. Die Änderung des Heizkostenumlageschlüssels durch den Vermieter richtet sich ebenfalls nach den gesetzlichen Bestimmungen.

e) Soweit es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Einheiten handelt, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (§ 2 Heizkostenverordnung), wird auf die Anwendung der Heizkostenverordnung verzichtet. In diesem Fall werden die Heizkosten nach folgendem Umlageschlüssel verteilt:

_____

f) Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage, trägt der Mieter von den unter B. genannten Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der Heizkostenverordnung abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Soweit der Mieter durch den unter den Eigentümern geltenden Umlageschlüssel unbillig belastet wird, ist der Verteilungsmaßstab des § 556a Abs. 1 BGB sowie der Heizkostenverordnung anzuwenden. Der Mieter trägt die gesamten auf die von ihm gemietete Einheit entfallenden Kosten wie beispielsweise die Grundsteuer. Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer wirken auch gegenüber dem Mieter, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert und der neue Umlageschlüssel nicht grob unbillig ist.

Unglücker Mietvertrag

F. Gesamtmiete

1. Grundmiete gem. A. Nr. 1. d): _____ Euro

2. Betrieb- und Heizkostenvorauszahlung gem. D. Nr. 3.: _____ Euro

3. Gesamtmiete (ohne Umsatzsteuern): Euro

4. Umsatzsteuersatz: _____ %. Umsatzsteuern (sofern der Vermieter optiert): _____ Euro

5. Gesamtmiete (inkl. Umsatzsteuern): Euro

G. Zahlung der Miete

1. Die unter F. genannte Miete ist zu Beginn des Mietverhältnisses, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle kostenfrei zu zahlen. Sie ist eine Bringschuld. Die dreitägige Karenzfrist gilt nicht für die erste Mietzahlung.

a) ❑ Die Miete ist vom Mieter auf das unter c) genannte Konto zu überweisen.

b) ❑ Der Vermieter wird ermächtigt, die Miete mittels SEPA-Lastschriftverfahrens (SEPA-Lastschriftmandat gem. § 30 Nr. 1.) von dem unter c) genannten Konto einzuziehen. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

c) Bankverbindung

IBAN: _____ BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Kontoinhaber: _____

Gläubiger-Identifikationsnummer: _____

Mandatsreferenznummer: _____

2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter neben Verzugszinsen nach §§ 288, 247 BGB zusätzlich als Ersatz für den Verzugsschaden pauschale Mahnkosten in Höhe von € 20,- verlangen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass kein oder nur ein geringerer Verzugsschaden entstanden ist.

§ 6 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheit (Kaution) von in Höhe von € _____.

a) ❑ Die Kaution wird vom Mieter auf das unter ❑ c) / ❑ unter § 5 G. Nr. 1. c) genannte Konto überwiesen.

b) ❑ Der Vermieter wird ermächtigt, die Kaution mittels SEPA-Lastschriftverfahrens (SEPA-Lastschriftmandat gem. § 30 Nr. 1.) von dem unter ❑ c) / ❑ unter § 5 G. Nr. 1. c) genannten Konto einzuziehen. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

c) Bankverbindung

IBAN: _____ BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Kontoinhaber: _____

Gläubiger-Identifikationsnummer: _____

Mandatsreferenznummer: _____

d) ❑ Die Kaution wird vom Mieter in bar entrichtet.

Unzutiger Mietvertrag

2. Fälligkeit

■ ❑ Die Kaution ist in voller Höhe spätestens zum Beginn des Mietverhältnisses und vor Übergabe der Mietsache fällig.

■ ❑ Die Kaution ist fällig am _____.

3. Der Vermieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen an. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter.

■ **4.** ❑ Eine Verzinsung erfolgt nicht. ❑ Eine Verzinsung erfolgt zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Vereinbarte Zinsen stehen dem Mieter bei Rückerstattung der Kaution zu.

5. Der Mieter darf die Kaution weder während des laufenden Mietverhältnisses, noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution wegen unstreitiger oder rechtkräftig festgestellter Forderungen in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall hat der Mieter die Sicherheit unverzüglich wieder um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

6. Die Kaution dient auch zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis sowie einem eventuellen Nutzungsverhältnis nach § 546a BGB und darf auch zur Verrechnung angefallener Prozesskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses verwendet werden, sofern Ansprüche aus dem Mietverhältnis streitgegenständlich waren.

7. Die Kaution nebst allfälligen Erträgen kann jederzeit zurückgezahlt werden. Für zu dieser Zeit noch offenstehende/zu erwartende Betriebskostennachzahlungen darf ein angemessener Betrag bis zur folgenden turnusmäßigen Betriebskostenabrechnung einbehalten werden.

8. Wird die Mietsache während der Mietzeit verkauft, so verzichtet der Mieter darauf, nach § 566a BGB die Kaution von dem jetzigen Veräußerer herauszuverlangen.

§ 7 Verträge der Ver- und Entsorgung

1. Soweit möglich, verpflichtet sich der Mieter auf eigene Rechnung und auf eigene Kosten mit Ver- und Entsorgungsunternehmen selbst die notwendigen Verträge abzuschließen. Hierzu zählen insbesondere die Versorgung mit Strom, Gas, Frischwasser, Rundfunk- und Fernsehprogrammen (z.B. Kabelfernsehen), Telekommunikation (z.B. Telefon, Internet, Glasfaser), Wärme und Warmwasser (z.B. gewerbliche Wärme- und Warmwasser-Lieferungen bzw. Contracting) sowie die Entsorgung von Müll und Abwasser.

2. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Ver- und Entsorgungsunternehmen ihre Leistungen unverändert erbringen oder einstellen. Im Zweifel gelten die Bedingungen des Ver- und Entsorgers sinngemäß auch im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

3. Kommt es zum Ausfall der Gemeinschafts-Antennenanlage, der Gemeinschafts-Satellitenantenne oder des Breitbandkabelanschlusses, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Ersatzansprüche. Das gilt nicht, wenn der Vermieter bzw. sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.

4. Zur Errichtung einer Außenantenne (z.B. für Fernseh-, Radio- oder Satellitenempfang, Hobby- oder Amateurfunk) bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

5. Werden die unter Nr. 1. genannten Leistungen in dem Gebäude, in dem sich die Mietsache befindet, bei Beginn des Mietverhältnisses bereits vom Vermieter erbracht, so hat der Vermieter das Recht, auch weiterhin Vertragspartner der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu bleiben und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen.

a) Für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage und einen Breitbandkabelanschluss gilt dies nur bis zum 30.06.2024. Danach wird ein solcher Anschluss vom Vermieter nicht länger geschuldet.

b) Die Verpflichtung zur Zahlung von Betriebskosten für die Gemeinschafts-Antennenanlage, die Gemeinschafts-Satellitenantenne oder den Breitbandkabelanschluss gem. § 5 B. Nr. 15. besteht unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch den Mieter.

c) Erforderliche Radio- und Fernseh-Empfangsgeräte, Receiver, Decoder, Set-Top-Boxen sowie (Zimmer-) Antennen werden vom Vermieter nicht bereitgestellt.

6. Werden die unter Nr. 1. genannten Leistungen in dem Gebäude, in dem sich die Mietsache befindet, bei Beginn des Mietverhältnisses bereits vom Vermieter bereitgestellt, ist dieser entgegen der bisherigen Praxis berechtigt, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass diese Leistungen nicht länger unter seiner Regie erbracht werden, sondern Verträge zukünftig zwischen Mieter und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die die Leistungen erbringen, zu schließen sind. Die Erklärung kann nur für zukünftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Waren diese Leistungen bisher in der Kaltmiete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

Diese Regelung gilt insbesondere für die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wie Internet, Telefon und Fernsehen. Sollten durch die Änderung des Vertragspartners bauliche Maßnahmen im Gebäude erforderlich sein, bedarf es hierfür der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Unqültiger Mietvertrag

§ 8 Gebrauch und Eignung der Mietsache

1. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist - besonders hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz - der technische Standard, insbesondere der Baustandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. zur Zeit seiner letzten Sanierung galt. Das gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit von Menschen gefährdet würde oder die Mietsache nicht zu dem vertraglich vereinbarten gewerblichen Zweck genutzt werden kann.

■ **2.** Eine Klimaanlage und ein Sonnenschutz sind ❑ vorhanden / ❑ nicht vorhanden.

a) Werden deshalb die z.B. von der Arbeitsstättenverordnung oder der Arbeitsstättenrichtlinie vorgeschriebenen Höchsttemperaturen überschritten, so kann der Mieter hieraus keine Rechte herleiten.

b) Der Mieter ist aber berechtigt, auf seine Kosten und seine Verantwortung eine Klimaanlage fachgerecht einbauen zu lassen. Auf Verlangen des Vermieters muss er auf eigene Kosten diese nach Mietende unter Wiederherstellen des früheren Zustandes ausbauen und aus der Mietsache entfernen.

■ **3.** Das Gebäude der Mietsache ❑ steht nicht / ❑ steht unter Denkmalschutz.

Soweit das Haus unter Denkmalschutz steht, ist die äußere Gestaltung, das Anbringen von Markisen, Werbetafeln usw. eingeschränkt. Der Mieter muss sich in diesem Fall selbst und auf seine Kosten mit den zuständigen Behörden auseinandersetzen.

4. Soweit im Hinblick auf das Aufstellen von größeren Maschinen, Tresoren, Kühltheken usw. die Tragfähigkeit (Belastbarkeit) der Fußböden, Treppen und Geschoßdecken zu ermitteln ist, erfolgen die statischen Berechnungen auf Kosten des Mieters durch eine vom Vermieter ausgewählte Fachkraft (Statiker usw.); der Mieter hat für alle anfallenden Kosten einen entsprechenden Vorschuss an den Vermieter zu leisten.

5. Jede vermeidbare Erschütterung sowie Lärm- und Geruchsentwicklung muss unterbleiben. Unvermeidliche Störungen sind auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren.

a) Kochdünste und Gerüche sind nicht ins Treppenhaus zu entlüften.

b) Rundfunkgeräte, Fernseher, Stereoanlagen, Lautsprecher usw. dürfen zu jeder Zeit nur mit Zimmerlautstärke betrieben werden, sofern sich nicht aus der Natur des Mietverhältnisses etwas anderes ergibt. Zimmerlautstärke heißt, dass die Geräte nicht in den Räumen anderer Mieter hörbar sind. Im Treppenhaus, auf den Fluren oder auf dem Grundstück darf nicht musiziert und dürfen Lautsprecher usw. nicht benutzt werden, auch nicht zu Präsentations- und Werbezwecken.

c) Laute Feierlichkeiten bedürften zu jeder Zeit der vorherigen Genehmigung des Vermieters.

6. Werbeschilder außerhalb der Mieträume, größere und ortsfeste Maschinen (z.B. Drehbänke, Pressen), Wasserboiler, Tanks, Markisen usw. darf der Mieter nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters anbringen oder aufstellen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit solchen Anlagen entstehen. Eine Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle angebrachten Schilder, Maschinen usw. auf seine Kosten unter weitest möglicher Wiederherstellung des vorherigen Zustandes, also ungeachtet des ihm entstehenden Aufwandes, zu entfernen und ordnungsgemäß sowie umweltgerecht zu entsorgen.

7. Dem Mieter ist es verboten, sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich Müll, feste oder flüssige Abfälle von Dritten (z.B. Altautos, Altöl, Altreifen, Abfälle aus der Lebensmittelbranche, aus chemischen und metallverarbeitenden Betrieben usw.) auf das Grundstück zu bringen oder dort zu lagern, sofern sich nicht aus der Natur des Mietverhältnisses etwas anderes ergibt.

8. Im Betrieb des Mieters anfallender Müll sowie Gewerbeabfälle sind regelmäßig und ordnungsgemäß zu entsorgen.

a) Das Aufbewahren, Abstellen und Lagern von Müll, Abfall, Lebensmitteln, Kartons, Verpackungen usw. außerhalb der Mieträume - insbesondere vor der Eingangstür zu den Mieträumen, im Treppenhaus oder Keller, auf Gemeinschaftsflächen usw. - ist verboten.

b) Lebensmittelabfälle, Abfälle aus der typisch gewerblichen Nutzung, Abfälle aus Arztpraxen, Apotheken usw. sind zur Vermeidung von Ungeziefer und im Interesse der Hygiene in die vorgeschriebenen Behälter zu entsorgen, soweit sie nicht als Sondermüll zu entsorgen sind.

9. Die ordnungsgemäße und ausreichende Beleuchtung der zu den Mieträumen führenden Flure, Treppen und Zuwegungen liegt im Verantwortungsbereich des Mieters. Unbrauchbare Glühlampen usw. sind auf seine Kosten zu ersetzen. Nutzen mehrere Mieter denselben Hausflur, sind sie gemeinschaftlich verpflichtet.

10. Dem Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer in den Mieträumen unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter hat auf seine Kosten alles Zumutbare zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen Beseitigung Sorge zu tragen.

11. Falls erforderlich, kann bei Frostwetter nach vorheriger Mitteilung durch den Vermieter die Wasserleitung abgestellt werden.

a) Unabhängig davon hat der Mieter in allen Mieträumen für ausreichenden Frostschutz zu sorgen.

b) Auch während längerer Abwesenheit sind die Mieträume bei Frost ausreichend zu beheizen.

c) Sollten Rohre trotzdem zufrieren, so ist beim Auftauen eine Fachkraft hinzuzuziehen.

12. Tiere jeder Art (ausgenommen Blindenhunde) dürfen nur nach vorheriger ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden.

Unglücklicher Mietvertrag

§ 9 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung, Tausch

1. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung der Mietsache oder einzelner Räume noch zu einer sonst selbständigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

2. Der Tausch von Räumen mit anderen Mietern bedarf der vorherigen Einwilligung des Vermieters. Aus einer gegebenen oder verweigerten Zustimmung des Vermieters kann keiner der Mieter Kündigungsrechte, Ersatz oder Erstattungsansprüche herleiten. Der Vermieter kann seine Einwilligung von Bedingungen abhängig machen.

3. Eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis gilt nur für die jeweils konkret benannte Person und nur für den einzelnen Fall: sie kann aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.

4. Sofern durch Personen, die nicht Mieter sind, Zahlungen an den Vermieter erfolgen, bewirkt das weder eine Übertragung dieses Vertrages noch ein Auswechseln des Mieters noch einen Tausch von Räumen.

§ 10 Haftungsbeschränkungen des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.

2. Mängel der Mietsache, die infolge von Zufall, höherer Gewalt, Naturkatastrophen (u. a. Hochwasser, Erdbeben, Lawinen, extreme Hitze oder Kälte usw.), Terrorismus, Krieg oder inneren Unruhen eintreten, geben dem Mieter zu keiner Zeit Erfüllungsansprüche.

a) Ersatzansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter eine entsprechende Versicherung (z.B. Elementarschadenversicherung) abgeschlossen und der Mieter die Prämien als Betriebskosten anteilig getragen hat. Bei mehreren Parteien wird im Zweifel der Ersatz nach den geleisteten Prämienanteilen aufgeteilt.

b) Soweit eine solche Versicherung besteht, ist die Haftung des Vermieters zum einen auf die Risiken begrenzt, welche der Vermieter versichert hat, und zum anderen auf die Versicherungssumme, welche von der Versicherung ausgekehrt wird.

c) Das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung nach § 543 BGB bleibt unberührt.

3. Für Sach-, Tier- und Vermögensschäden, die der Mieter, dessen Angehörige, Angestellte, Untermieter, Kunden, Besucher, Beauftragte, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen innerhalb der Mietsache erleiden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Ebenso (d.h. nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit) haftet der Vermieter für die Beschädigung und das Abhandenkommen (z.B. durch Einbruch, Diebstahl, Raub) von Gegenständen, die vom Mieter, dessen Angestellten, Kunden usw. auf das Mietgrundstück oder in die Mieträume verbracht, dort gelagert, abgestellt werden usw. Es ist Sache des Mieters, sich gegen die genannten Schäden ausreichend zu versichern.

Bei Personenschäden (an Leben, Körper, Gesundheit) tritt die Haftung auch schon bei leichter Fahrlässigkeit ein.

4. Das Recht des Mieters aus § 536 BGB, wegen eines Mangels der Mietsache die Miete zu mindern oder nach § 273 BGB ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, ist ausgeschlossen, es sei denn, das Minderungsrecht oder die Forderung sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Mängel der Mietsache, welche der Mieter selbst verursacht hat, insbesondere durch Verletzung der ihm obliegenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht gem. § 17, geben ihm keinerlei Rechte.

a) Soweit eine Mietminderung zulässig ist, bezieht sie sich nur auf die Grundmiete und nicht auf die Betriebskosten.

b) Wirkt sich ein Mangel auf die Betriebskostenposition aus, so wird dies bei der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt (z.B. geringere Heizkosten bei Ausfall der Zentralheizung).

Die vorstehende Regelung über die Einschränkung der Minderungsrechte gilt auch im Hinblick auf eine gegebenenfalls nach Mietende gem. § 546a BGB zu leistende Nutzungsentschädigung.

5. Zum Schadensersatz gem. § 536a BGB kann der Vermieter nur dann verpflichtet sein, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe einen Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat oder mit der Beseitigung in Verzug ist.

6. Grundsätzlich ist die Haftung des Vermieters für Mängel oder Mangelfolgeschäden zum einen auf die Risiken begrenzt, welche der Vermieter versichert hat, und zum anderen auf die Versicherungssumme, welche von der Versicherung ausgekehrt wird. Diese Beschränkung gilt nicht, wenn der Vermieter arglistig, vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat; sie entfällt außerdem, wenn ein Personenschaden (an Leben, Körper, Gesundheit) auf leichter Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruht.

7. Eine Haftung des Vermieters für den Fall der Abweichung der in § 1 Nr. 2. angegebenen bzw. vereinbarten von der tatsächlichen Fläche ist ausgeschlossen. Das gilt nicht, wenn der Vermieter oder sein Erfüllungsgehilfe im Sinne von § 536d BGB arglistig, vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat.

8. Das wirtschaftliche Risiko der vom Mieter vorgesehenen Nutzung liegt allein beim Mieter. Umsatzeinbußen, Änderung des Kundenstroms, Leerstand oder Nichtbetrieb anderer Ladenlokale auf dem Grundstück oder in der Nachbarschaft, kurze oder länger andauernde Störung des Zugangs zum Grundstück, Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder in der Nachbarschaft oder Störungen durch Immissionen auf benachbarten Grundstücken berechtigen den Mieter nicht zur Minderung, zur Zurückbehaltung, zum Schadens- bzw. Kostenersatz oder zur Vertragsänderung.

Das gilt nicht, wenn die Umsatzeinbußen usw. auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.

Unnützer Mietvertrag

9. Eine Aufrechnung des Mieters hat der Vermieter nur dann zu akzeptieren, wenn ihm diese mindestens einen Monat zuvor schriftlich angezeigt wurde. Übersteigt der Aufrechnungsbetrag 30 % der aktuell zu zahlenden Grundmiete, ist die Aufrechnung auf mehrere Monate zu verteilen.

§ 11 Sorgfaltspflichten und Haftung des Mieters

1. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden an der Mietsache. Von der Haftung ausgeschlossen sind Schäden, welche durch höhere Gewalt, Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen usw.), Terrorismus, Kriege und innere Unruhen entstehen, es sei denn, den Mieter selbst trifft Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Bei Personenschäden haftet der Mieter indes auch für leichte Fahrlässigkeit.

2. Alle Sorgfaltspflichten, die den Mieter betreffen, gelten - soweit gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen - auch für dessen Haushaltsangehörige, Untermieter, Personal, Angestellten, Kunden, Vertreter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen sowie sonstige Personen, die sich auf Veranlassung des Mieters in der Mietsache aufhalten.

3. Für alle nicht unter Nr. 1. fallenden Schäden zum Nachteil des Vermieters (Personen-, Sach-, Tier- und Vermögensschäden) haftet der Mieter stets bei Vorsatz und jeder Form der Fahrlässigkeit. Er haftet insoweit auch für seine Erfüllungsgehilfen, Verrichtungsgehilfen, Angehörigen und gesetzlichen Vertreter.

Die Haftung greift auch in denjenigen Fällen ein, in denen nach dem Gesetz eine Haftung ohne Verschulden eintreten kann (z.B. Gefährdungshaftung des Kfz-Halters nach § 7 StVG).

4. Im Hinblick auf eine Haftung für seine Verrichtungsgehilfen verzichtet der Mieter auf den Entlastungsbeweis nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB.

5. Unter den in Nrn. 2.-4. genannten Voraussetzungen ist der Mieter insbesondere für alle Schäden im Sinne der §§ 249 ff. BGB ersatzpflichtig, die er schuldhaft an der Mietsache, an Zubehör, den zum Grundstück und seinen Gebäuden gehörenden Anlagen, einschließlich dort verlaufender Leitungen, verursacht; das gilt auch für Schäden, welche durch Verstoß gegen vertragliche Sorgfaltspflichten sowie pflichtwidriges Unterlassen eintreten.

Der Mieter hat dem Vermieter auch die Aufwendungen, Kosten und Belastungen zu ersetzen, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass dieser - sei es öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich - für vom Mieter verursachte Schäden an Rechtsgütern Dritter, namentlich für Umweltbelastungen, Verunreinigungen des Bodens (auch benachbarter Grundstücke), des Wassers einschließlich des Grundwassers oder der Luft in Anspruch genommen wird.

6. Die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Mieträume bzw. auf den vom Mieter gemieteten begehbaren und befahrbaren Flächen sowie auf den vor dem Grundstück liegenden öffentlichen Flächen, die der Mieter zu reinigen und von Schnee und Glätte freizuhalten hat, trägt der Mieter. Wird im Falle einer Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht der Vermieter in Anspruch genommen, stellt der Mieter ihn von sämtlichen Forderungen frei. Zumindest ist der Mieter dem Vermieter zum Ersatz verpflichtet.

7. Alle gesetzlichen und aus diesem Vertrag folgenden Sorgfaltspflichten und Haftungspflichten bestehen für die gesamte Zeit des Miet- und Nutzungsverhältnisses, es sei denn, gesetzliche Bestimmungen stehen dem entgegen.

8. Sonstige in diesem Mietvertrag festgelegte oder aus dem Gesetz folgende Ersatzpflichten des Mieters werden nicht eingeschränkt.

§ 12 Versicherungspflicht des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, für die von ihm angemietete Mietsache folgende Versicherungen abzuschließen, für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und die dafür anfallenden Versicherungsprämien regelmäßig und vollständig zu entrichten:

a) Schadenversicherung gegen Feuer, Überschwemmung, austretendes Frisch- und Abwasser, Einbruch, Vandalismus, Betriebsunterbrechung, Maschinenschäden, Glasbruch (einschl. Schäden an Fenstern, Schaufenstern, Spiegeln, Oberlichtern, Innentüren und zur Mietsache gehörenden Außentüren);

b) Haftpflichtversicherung für solche Schäden, die aus der Führung des Betriebs, der Benutzung betriebstypischer Anlagen, Geräte, dem Betrieb aufgestellter Maschinen, der Lagerung von Gegenständen oder einer Verletzung der dem Mieter obliegenden Verkehrssicherungspflichten entstehen.

2. Der Mieter verpflichtet sich, entsprechende Zusatzversicherungen abzuschließen, aufrechtzuerhalten und die dafür anfallenden Versicherungsprämien regelmäßig und vollständig zu entrichten, soweit durch sein Gewerbe weitere Schadensrisiken entstehen, welche durch die in Nr. 1. genannten Versicherungen nicht abgedeckt sind.

3. Der Mieter hat den Vermieter in Schriftform auf dessen Verlangen jederzeit über das Bestehen dieser Versicherungen, deren Versicherungsumfang sowie deren Versicherungssummen zu unterrichten.

4. Sofern der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen sollte, ist der Vermieter berechtigt, die zuvor genannten Versicherungen auf Kosten des Mieters selbst abzuschließen.

5. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unaufgefordert über das Entstehen von Schadensrisiken und Gefahrerhöhungen in Schriftform zu unterrichten.

Unrichtiger Mietvertrag

§ 13 Sicherheit und Technische Anlagen

1. Flucht- und Rettungswege, Notausgänge, Feuerleitern und Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden. Sie müssen - ebenso wie Feuerwehrzufahrten - ständig frei bleiben und dienen nicht dem Aufenthalt von Personen, dem Lagern von Sachen, Unterstellen von Tieren oder Abstellen von Fahrzeugen.

■ **2.** Fahrzeuge dürfen nur bis zu einem Gesamtgewicht des einzelnen Fahrzeugs von bis zu _____ Tonnen auf dem Grundstück gefahren bzw. abgestellt werden.

3. Fahrräder des Mieters und der Kunden dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters in die Mieträume gebracht werden. Über die Treppen sind sie zu tragen und nicht zu fahren oder zu schieben.

4. Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen, Motorrädern oder Mofas, Ölwechsel usw. ist auf dem Hof oder Grundstück und im Hause nicht gestattet, es sei denn, aus der Natur des Mietverhältnisses ergibt sich etwas anderes.

5. Bei allen technischen Arbeiten, Bedienungsvorgängen, Maßnahmen, Nutzungen und jeder Lagerung von Gegenständen (z.B. brennbare Stoffe, Möbel, Polster, Gardinen, Textilien, Verpackungen, Öl, Benzin, Gas, Chemikalien usw.), dem Anbringen und Entfernen von Schildern oder Leuchtreklamen, dem Aufstellen und Abbauen von Maschinen usw. in den Mieträumen, im Keller, im Hause oder sonst auf dem Grundstück, ferner bei einer möglichen Tierhaltung

a) sind alle einschlägigen Gesetze, Immissions-, Umweltschutz- und Gewässerschutzbestimmungen, Abfallgesetze, Baurechtsbestimmungen, amtlichen Verfügungen, Vorschriften, - örtliche - Satzungen, Sicherheits- sowie Feuerschutz- und Unfallverhütungsvorschriften, Bestimmungen über Hygiene und Infektionsschutz, Verbote usw. zu beachten;

b) muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, namentlich unter Beachtung der für die entsprechenden Arbeiten, Vorgänge usw. einschlägigen DIN-Normen, VDI-Richtlinien und VDE-Bestimmungen, sowie unter Einhalten der Vorschriften über Blitzschutz, Sturmfestigkeit und der elektromagnetischen Verträglichkeit verfahren werden.

6. Soweit der Mieter bzw. sein Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfe gefährliche, umweltgefährdende oder gesundheitsschädliche Stoffe lagert (z.B. brandfördernde oder explosionsfähige Stoffe, Farbreste, Benzin, Spiritus, Lösemittel, Öl und brennbare Flüssigkeiten, Batterien, Chemikalien, Säuren, Galvanikbäder, Insektenmittel, Pflanzenschutzmittel, Arzneimittel, infektiöses, krebserzeugendes oder erbgutveränderndes Material usw.), ist er verpflichtet, dem Vermieter auf Verlangen unverzüglich, vollumfänglich und in Schriftform Auskunft über deren Art, Menge, Lagerung und Entsorgung zu erteilen.

7. Soweit durch den Mieter, seine Arbeitnehmer, seine Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen oder durch sonstige Arbeiten im Betrieb des Mieters Pflichten nach der Gefahrstoffverordnung (BGBl. 2006, Teil I S. 1575, 1577) entstehen, hat der Mieter diese Pflichten auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu erfüllen. Das gleiche gilt sinngemäß für das Bodenschutzgesetz.

8. Im ganzen Hause und auf dem gesamten Grundstück ist es verboten, offenes Licht zu verwenden (Kerzen, Petroleumlampen, Camping-Gaslicht u. ä.).

9. Das Anzünden von offenem Feuer auf Balkonen usw., in den Mieträumen, auf den Fluren oder sonst auf dem Grundstück ist verboten; es sei denn, aus der Natur des Mietverhältnisses ergibt sich etwas anderes (z.B. Vermietung an eine Klempnerei).

10. In den Mieträumen darf Feuer nur in ordnungsgemäß installierten Öfen entzündet werden.

11. Im Keller, der Garage und auf dem Dachboden ist das Rauchen verboten.

12. Feuerlöscher hat der Mieter - soweit erforderlich - auf eigene Kosten anzuschaffen.

13. Der Mieter hat jeden an der Mietsache auftretenden Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

a) Insbesondere sind Auffälligkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizungsanlage, Treppenhauslicht, Haus- und Eingangstür zu den Mieträumen, Dach, Aufzug usw. dem Vermieter unverzüglich zu melden.

b) Bei Störungen der Installation für Gas, Strom, Frisch- oder Abwasser, des Aufzugs sowie sonstiger sicherheitsrelevanter Einrichtungen ist die Anlage darüber hinaus so schnell, wie es ohne Gefahr oder weitere Schäden möglich ist, außer Betrieb zu nehmen.

c) Kommt es durch nicht rechtzeitige oder unterlassene Anzeige zu einer Vergrößerung (Weiterfressen) des Schadens, hat der Mieter diesen weiteren Schaden zu ersetzen.

14. Verstopfungen in der Abwasseranlage sind auf Kosten des Verursachers zu beheben. Kann der Verursacher nicht ermittelt oder nachgewiesen werden, tragen alle Gewerbemieter der Immobilie diese Kosten zu gleichen Teilen.

Unglültiger Mietvertrag

§ 14 Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege

1. Der Mieter verpflichtet sich,

a) die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, einschließlich davor befindlicher Treppen und Rampen, Flure, Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume, Keller, Dachböden, Aufzüge von innen sowie die Fahrstuhltüren, die Hofräume einschließlich der Mülltonnenstandplätze sowie die Haus- und Hoftüren regelmäßig zu reinigen;

b) den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.

c) einen etwaigen Garten, welcher nicht von der Regelung gem. Nr. 6. erfasst ist, nach näherer Anordnung des Vermieters zu reinigen und zu pflegen, sofern nicht hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen wurde;

d) den Bürgersteig und die Straße zu reinigen, soweit dies nicht durch die Gemeinde erfolgt;

e) bei entsprechender Witterung die Straße, den Bürgersteig, den Hauseingangsbereich sowie die Zuwege und Zufahrten zum Haus, zur Garage sowie zum Mülltonnen- und Kfz-Stellplatz von Schnee und Eis zu befreien und mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen.

2. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauber zu halten.

3. Die in Nr. 1. genannten Maßnahmen können abwechselnd und in Absprache mit eventuell vorhandenen anderen Mietern der Immobilie erbracht werden.

4. Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Türen, Fenster und Treppen sind keine Mittel zu verwenden, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen (z.B. Aceton, Nitroverdünnung, Benzin usw.).

5. Streu- und Reinigungsmittel sowie die erforderlichen manuellen Gerätschaften sind vom Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.

6. Ist dem Mieter ein Garten oder Gartenteil zur alleinigen Nutzung überlassen, ist er verpflichtet, diesen zu pflegen und zu unterhalten, insbesondere während der Wachstumszeit regelmäßig den Rasen zu mähen, Beetflächen umzugraben, Bäume, Sträucher, Büsche und Hecken zu beschneiden, Unkraut zu jäten und den Garten ausreichend zu bewässern.

7. Sämtliche Verpflichtungen des § 14 entfallen weder bei Abwesenheit, Krankheit, Alter, Urlaub oder sonstiger Verhinderung des Mieters noch bei einem Auszug vor Ablauf der Mietzeit. In diesen Fällen hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen. Die Verpflichtungen haben nur dann keine Geltung, wenn mit dem Vermieter eine abweichende Regelung getroffen wurde.

8. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung einen Dritten (beispielsweise eine Firma) mit diesen Tätigkeiten auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Dasselbe gilt, wenn bei Übernahme der Verpflichtung durch den Mieter die Arbeiten unzulänglich, unregelmäßig oder verspätet ausgeführt werden.

9. Mit Beginn eines zukünftigen Abrechnungszeitraumes ist der Vermieter nach vorheriger Ankündigung auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, die in § 14 genannten Arbeiten auf einen Dritten zu übertragen, sofern ein Ausbleiben der oben genannten Tätigkeiten oder deren unzureichendes Ergebnis - ungeachtet eines Verschuldens - zu verzeichnen ist und dies nach billigem Ermessen und unter Abwägung der berechtigten Interessen der Gesamtheit der Mieter des Gebäudes zweckmäßig erscheint. In diesem Fall können die anfallenden Kosten im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

10. Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege durch den Vermieter

Entgegen der vorbezeichneten Regelung des § 14 werden

❑ Reinigung

❑ Winterdienst

❑ Gartenpflege

nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter bzw. einem Dritten (z.B. einer Fachfirma) ausgeführt. Die dafür anfallenden Kosten können im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden (§ 5 B. Nr. 8.-10.).

§ 15 Betriebszeit und Betriebspflicht

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache zu dem vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen und zu betreiben. Diese Verpflichtung gilt vom Tage des Mietbeginns an solange, wie der Mieter die Mietsache in Besitz hat, und zwar auch dann, wenn der Mieter nach Kündigung oder Mietende die Mietsache nicht räumt oder nicht herausgibt.

2. Diese Nutzungs- und Betriebspflicht erstreckt sich, soweit nicht branchen- oder berufstypische Besonderheiten entgegenstehen,

a) ❑ von montags bis freitags auf die Zeit von 9:00 bis 19:00 Uhr und samstags von 9:00 bis 16:00 Uhr.

b) ❑ _____.

3. Der Vermieter ist berechtigt, über Nr. 2 hinaus nach billigem Ermessen dem Mieter bestimmte Mindestbetriebs- bzw. Mindestöffnungszeiten vorzuschreiben, soweit nicht branchen- oder berufstypische Besonderheiten entgegenstehen.

4. Nr. 1.-3. gelten unabhängig davon, ob andere Räumlichkeiten oder Ladenlokale auf dem Grundstück vermietet sind, leer stehen oder nicht betrieben werden.

Ungültiger Mustervertrag

Während der Nutzungs- und Betriebsstunden hat der Mieter die Mietsache in branchenüblicher Weise nach den Gepflogenheiten des ordentlichen Kaufmanns zu nutzen und zu betreiben.

a) Insbesondere sind Verkaufsräume mit dem branchentypischen Warensortiment auszustatten, für das Publikum leicht zugänglich geöffnet zu halten, auf eigene Kosten des Mieters zu beleuchten und bei kühler Witterung zu beheizen.

b) Schaufenster sind ab Eintritt der Dunkelheit mindestens bis 20:00 Uhr branchenüblich auf eigene Kosten des Mieters zu beleuchten, und zwar an ❑ Werktagen, ❑ samstags, sowie an ❑ Sonn- und Feiertagen.

5. Wird diese Betriebspflicht schuldhaft verletzt, so zahlt der Mieter für jeden Werktag, an dem diese Betriebspflicht

verletzt wird, eine Vertragsstrafe von _____ Euro.

§ 16 Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Der Mieter hat bauliche Maßnahmen des Vermieters an der Mietsache (Mieträume, Gebäude, Grundstück usw.) zu dulden, die

a) zur Erhaltung der Mietsache oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich sind,

b) behördlich angeordnet werden,

c) der Verbesserung der Mietsache oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen,

d) zu einer Einsparung von Energie, Energiekosten oder Wasser führen,

e) zu einem verringerten Müllaufkommen führen.

§ 554 Abs. 2 bis 4 BGB gelten nicht. Die Maßnahmen sind in angemessener Zeit vorher anzukündigen. Der Vermieter wird, soweit es für ihn wirtschaftlich vertretbar ist, darauf achten, dass durch diese Maßnahmen der Betrieb des Mieters so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Soweit dem Mieter durch diese Maßnahmen Kosten entstehen, Einnahmen, Umsätze oder Gewinne sinken, ist der Vermieter nicht zum Ersatz verpflichtet.

2. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

a) Der Mieter darf nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters sowie unter Beachtung aller einschlägigen bau-, umwelt- und sicherheitsrechtlichen Bestimmungen bauliche Veränderungen im oder am Gebäude sowie in den Mieträumen vornehmen. Davon betroffen sind insbesondere Ein- und Umbauten jeder Art, Installation und Entfernen von Rohrleitungen und Kabeln, Wanddurchbrüche - auch bei nichttragenden Wänden, Schlagen von Kaminlöchern und Außenwandabzügen, Aufstellen und Abbauen von Kachelöfen, Anbringen von Kacheln oder Verlegen von Fliesen, festes Verkleben von Teppichböden, Kürzen oder Entfernen von Türen, Böden und Brettern.

b) Die Einwilligung des Vermieters kann versagt werden. Sie kann u.a. auch davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich verpflichtet, auf seine Kosten bei Auszug oder berechtigtem Widerruf der Einwilligung den früheren Zustand vollständig wiederherzustellen und die ausgebauten Sachen entsorgt.

c) Unabhängig von einer erteilten Einwilligung ist der Mieter verpflichtet, Ein- und Ausbauten sowie alle Arbeiten in oder an der Mietsache sowie dem Grundstück, vor allem an der Elektro-, Gas-, Heizungs-, Wasser-, Sanitär- sowie Antennen- und Kabelfernschanlage nur durch Fachhandwerker fach- und sachgerecht vornehmen zu lassen und die einschlägigen Gesetze und Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

d) Das Beschaffen öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Genehmigungen ist allein Sache des Mieters und erfolgt auf seine Kosten. Eine Erstattung solcher Kosten, Gebühren usw. kann der Mieter nicht verlangen.

e) Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage und bedarf die bauliche Veränderung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, so hat der Mieter diese rechtzeitig und auf eigene Kosten zu beschaffen.

5. Bauliche Veränderungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, schon während der Mietzeit vom Mieter auf eigene Kosten und unter weitestmöglicher Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen und zu entsorgen. Das gilt auch dann, wenn durch die baulichen Änderungen eine Werterhöhung der Mietsache eingetreten ist. Kommt der Mieter seiner Beseitigungs- und Wiederherstellungsverpflichtung trotz Aufforderung und Fristsetzung des Vermieters nicht nach, ist dieser berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Dasselbe gilt nach dem Auszug des Mieters auch hinsichtlich baulicher Maßnahmen, die mit vorheriger Einwilligung des Vermieters errichtet wurden.

6. Wird der Vermieter wegen ungenehmigter oder fehlerhafter Baumaßnahmen des Mieters öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich in Anspruch genommen, ist der Mieter für den insoweit entstehenden Schaden ersatzpflichtig.

§ 17 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mieter hat in der gesamten Mietsache ausreichend zu reinigen, zu lüften und zu heizen sowie die darin befindlichen Anlagen pfleglich zu behandeln, um Schäden an der Mietsache zu vermeiden.

Jeden in und an der Mietsache entstandenen Schaden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen

2. Der Mieter darf nichts Zumutbares unterlassen, was zur Aufrechterhaltung dieses Zustandes erforderlich ist.

3. Der Mieter trägt, auch ohne Verschulden, die Kosten für Instandsetzungen und Instandhaltungen an den ihm zugänglichen Teilen der Mietsache bis zur Höhe von 250 € im Einzelfall, ganz oder anteilig.

Diese Kosten dürfen 10 % der Jahreskaltmiete pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Unguenger Mietvertrag

4. Zu den Pflichten des Mieters gehören insbesondere Instandhaltung und Instandsetzung

a) der mitvermieteten Gegenstände,

b) folgender in den Mieträumen befindlicher Anlagen und Gegenstände (z.B. Gastherme, Teppichboden):

[redacted]

Soweit ein Teppichboden mitvermietet wird, ist bei zu erwartendem raschem Verschleiß, etwa wegen Publikumsverkehr, eine genaue Regelung über Zeitpunkt und Umfang der Erneuerung zu treffen.

c) und außerhalb der Mieträume liegender Anlagen, die allein dem Gebrauch der Mietsache dienen:

[redacted]

5. Soweit technische Anlagen mitvermietet sind, die eine Wartung durch eine Fachkraft erfordern (z.B. Aufzug, Rolltreppe, Heizung, Antenne, Kühlanlage), hat der Mieter über die vorgenannten Pflichten hinaus auf seine Kosten entsprechende Wartungsverträge mit in die Handwerksrolle eingetragenen Fachunternehmen abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Auf Verlangen des Vermieters ist das nachzuweisen. Das gilt nicht, wenn solche Wartungsverträge bzw. Vollwartungsverträge vom Vermieter abgeschlossen sind und deren Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

6. Ist die vom Mieter geplante oder ausgeübte Nutzung ihrer Natur nach mit unvermeidlichen Schäden oder übermäßiger Abnutzung verbunden (z.B. Vermietung zur Nutzung als Schule oder als Imbiss mit ausgeprägter Laufkundschaft), so hat der Mieter alle typischerweise mit dieser Nutzung verbundenen Schäden und Abnutzungen auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen.

7. Erfüllt der Mieter seine Pflichten zur Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung nicht, nicht so rasch wie möglich oder nicht ordnungsgemäß, so kann der Vermieter nach fruchtloser Abmahnung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vornehmen. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter einen angemessenen Vorschuss zu leisten.

8. In Fällen drohender Gefahr darf der Vermieter die Maßnahmen sofort durchführen.

9. Sofern die Mietsache in renoviertem Zustand an den Mieter übergeben wurde, ist dieser zur Durchführung von solchen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet, die durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich sind. Gleiches gilt, sofern die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und dieser dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren jeweils von innen.

10. Alle Schönheitsreparaturen sind in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sowie nach Zweck und Art der Mieträume regelmäßig auszuführen. Im Allgemeinen gilt dies, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich durch den Mietgebrauch des laufenden Mietverhältnisses (nachfolgend: Mietgebrauch) beeinträchtigt ist.

11. Sind Schönheitsreparaturen infolge des Mietgebrauchs erforderlich, sind diese im Zweifel so rechtzeitig auszuführen, dass die Mieträume bei Auszug renoviert zurückgegeben werden können.

12. Schönheitsreparaturen sind in Erweiterung zu vorstehender Nr. 2. jedenfalls dann und auch schon während der Mietdauer auszuführen, wenn dies erforderlich ist, um

a) nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume infolge des Mietverbrauchs zu vermeiden oder zu beseitigen,

b) eine übermäßige Abnutzung infolge des Mietgebrauchs, z.B. durch Küchendunst oder erhebliche Einwirkung von Tabakrauch, zu beseitigen.

13. Bei Rückgabe der Räume muss jeder vom Mieter vorgenommene Anstrich und jede Tapezierung durchschnittlichem und üblichem Geschmacksempfinden entsprechen. Insoweit dürfen die Räume und Nebenräume sowie die anzustreichenden Gegenstände (z.B. Türen oder Fenster) bei Rückgabe nicht mit Vollfarben gestrichen bzw. tapeziert sein (wie z.B. schwarz, violett, blau, türkis, grün, gelb, orange, rot und deren Mischtöne).

Bei Rückgabe müssen daher solche Anstriche bzw. Tapezierungen vorliegen, die vom nachfolgenden Nutzer usw. mit üblichen weißen oder beigen Farben unter kostensparendem und zumutbarem Aufwand deckend überstrichen werden können.

14. Soweit nicht anders vereinbart, sind für die Renovierung bei Rückgabe der Räume für Wände, Decken, Fenster, Türen, Wandschränke, Fußleisten, Heizkörper usw. weiß, hellelfenbein, hellbeige oder ähnlich helle Farben zu verwenden; für die Fußböden im Zweifel die Farben dunkelbraun, rotbraun, dunkelgrün, dunkelgrau; das gilt nicht für in Naturholz gehaltene Fenster, Türen sowie für Parkett- und Naturholzböden.

Ungültiger Mietvertrag

§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Zur Erfüllung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflicht, zum Ablesen von Messgeräten, zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus (z.B. Absperrhähne in der Mietwohnung), zur Untersuchung aufgrund gesetzlicher Maßnahmen (z.B. Energieeffizienz, Abwasserrohrüberprüfung), zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit (§ 17), nach Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses und bei einem beabsichtigten Verkauf der Mietsache sowie wegen eines anderen berechtigten Interesses steht dem Vermieter, seinem Vertreter, dem Verwalter, dem Beauftragten usw. das Recht zu, die Wohnung zu betreten. Das Betretungsrecht ist schonend auszuüben und mit dem Mieter abzustimmen,

Das Betretungsrecht erstreckt sich auf sämtliche Geschäftsräume, Werkstätten, Lagerräume usw.

2. Im Zweifel erfolgt die Besichtigung werktags, also auch samstags, zu den üblichen Geschäftszeiten; auf die Belange des Geschäftsbetriebes und der Kunden ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter kann unter Angabe eines zeitnahen Alternativtermins mit einer vergleichbaren Uhrzeit eine Verlegung beanspruchen.

3. In Fällen dringender Gefahr (Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Darüber hinaus hat der Vermieter das Recht, die Mieträume zum Zweck der Mängelvorbeugung und zur Überprüfung der Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten einmal jährlich zu besichtigen.

§ 19 Mietende und Rückgabe der Mietsache

1. Die Mieträume und mitvermieteten Nebenräume sowie Flächen sind am letzten Tage des Mietverhältnisses zu üblichen Geschäftszeiten vollständig geräumt, unbeschädigt und sauber zurückzugeben. Die bis dahin fälligen Schönheitsreparaturen müssen ausgeführt sein. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Teppichböden (Teppichfliesen, sonstige Textilböden) bei Auszug fachgerecht zu reinigen.

2. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache hat der Mieter zu vertreten, gleich, ob sie durch den vertragsgemäßen Gebrauch oder dessen Überschreitung verursacht wurden.

3. Alle Schlüssel, auch wenn sie vom Mieter beschafft wurden, sind dem Vermieter zu übergeben.

Vom Mieter selbst bezahlte Schlüssel werden, soweit sich die Parteien nicht auf einen angemessenen Kostenausgleich einigen, in Gegenwart des Vermieters vernichtet oder unbrauchbar gemacht.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie an allen betreffenden Türen, namentlich der Eingangstür zu den Mieträumen, neue Schlösser bzw. Schlosszylinder anbringen lassen.

4. Sämtliche Einrichtungen, mit denen er die Mieträume, ob erlaubt oder unerlaubt versehen hat (z.B. Teppichboden, Wandregale, Maschinen, Elektroinstallationen, Antennen, Öfen usw.), sind auf Kosten des Mieters fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen. Der frühere Zustand ist weitestmöglich, ungeachtet des ihm entstehenden Aufwandes, wiederherzustellen.

a) Der Vermieter kann verlangen, dass die vom Mieter angebrachten Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben; es sei denn, der Mieter weist ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme nach.

b) Für den Verbleib der Einrichtungen ist dem Mieter ein angemessener Ausgleich zu zahlen.

5. Die Rückgabe der Mieträume erfolgt nicht durch Einwerfen der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters oder eines Dritten.

6. Bei Auszug vor Vertragsende hat der Mieter bis Vertragsende die Räume frostfrei zu halten, damit Schäden an Installationen (z.B. wasserführenden Rohren) unterbleiben.

7. Nach erfolgter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter selbständig sämtliche Abmeldungen vorzunehmen, insbesondere bei Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 7 Nr. 1.).

8. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen; unterlässt er dies, ist die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters solange gehemmt, bis der Vermieter durch zumutbare Anfrage beim Einwohnermeldeamt oder in sonstiger Weise die neue Anschrift erfährt.

9. Lässt der Mieter nach dem Auszug Sachen zurück, so haftet der Vermieter für Schäden und Verlust nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

a) Nimmt der Mieter nach Aufforderung des Vermieters die zurückgelassenen Sachen nicht innerhalb von 2 Wochen seit Auszug selbst in Besitz (oder lässt sie nicht abholen), so kann der Vermieter eine kurze Nachfrist setzen und dabei zugleich androhen, dass er nach fruchtlosem Ablauf dieser Nachfrist - unbeschadet seiner Rechte aus § 546a BGB - über diese Sachen nach pflichtgemäßem Ermessen verfügen werde.

b) Der Vermieter ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit.

c) Nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist kann der Vermieter über diese Sachen nach pflichtgemäßem Ermessen verfügen.

d) Über Sachen, die offensichtlich keinen Wert haben (Müll, Abfälle, Verpackungen, beschädigtes oder unbrauchbares Mobiliar), darf der Vermieter nach freiem Ermessen sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB verfügen, sie insbesondere auf Kosten des Mieters entsorgen.

e) Im Zweifel darf der Vermieter zurückgelassene Sachen nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts verwerten.

Ungültiger Mietvertrag

§ 20 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen, Ehegatten und sonstige Mitmieter (z.B. nichteheliche Lebensgemeinschaft, Lebenspartner, Gesellschafter) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - bis zum schriftlichen Widerruf - gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge und die Abgabe von Kündigungserklärungen.

Diese Bevollmächtigung endet, wenn einer der Mitmieter sie gegenüber dem Vermieter widerruft.

2. Ist eine Personenmehrheit (Erbengemeinschaft, nichteheliche Lebensgemeinschaft usw.) Vermieter, so gelten die vorstehenden Bedingungen sinngemäß.

3. Zieht einer von mehreren Mietern aus, ohne dass eine wirksame Kündigung vorliegt, bleibt er Mieter und schuldet weiterhin insbesondere die Zahlung von Miete und Betriebskosten, Zuschlägen usw.

§ 21 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.

§ 22 Verkauf des Mietobjekts

Wird die Mietsache verkauft, so ist der Mieter damit einverstanden, dass mit dem kaufvertraglichen Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten und schon vor Grundbuchumschreibung das Mietverhältnis vollständig auf den Erwerber übergeht. Der Vermieter wird den Mieter unverzüglich von einem vollzogenen Verkauf unterrichten.

Der Mieter wird ab Übergang des Mietverhältnisses insbesondere keine Gebrauchsgewährungsrechte gegenüber dem - alten - Vermieter geltend machen, er wird Miete und Betriebskostenvorschüsse an den neuen Vermieter zahlen. Die Abrechnung der Betriebskosten auch für die zurückliegende Zeit ist im Zweifel Sache des neuen Vermieters.

§ 23 Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird dem Mieter ❑ nicht / ❑ nur im nachfolgend beschriebenen Umfang gewährt:

§ 24 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen - Salvatorische Klausel

1. Sämtliche Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

2. Mündliche Abreden sind nicht getroffen worden. Im Zweifel gelten mündliche Abreden nur vorläufig.

3. Sollte dieser Vertrag oder seine Nebenabreden ganz oder teilweise nicht der Schriftform des § 550 BGB genügen,

a) so kann keine Partei das vorzeitige Kündigungsrecht des § 550 Satz 2 BGB geltend machen. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall, alles Notwendige zu tun, um die Schriftform herbeizuführen.

b) Das gleiche gilt für Ergänzungen und Nachträge.

4. Die etwaige Ungültigkeit, Undurchführbarkeit oder Lückenhaftigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Die Parteien verpflichten sich in diesem Falle, gemeinsam und auf eine Förderung des Vertragszwecks hinwirkend Regelung auszuhandeln, welche die Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigt, in wirtschaftlicher Hinsicht der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.

5. Soweit und solange eine Klausel dieses Vertrages einer zwingenden gesetzlichen Vorschrift entgegensteht, hat diese gesetzliche Regelung Vorrang.

6. Kann sich eine Vertragspartei wegen einer entgegenstehenden zwingenden gesetzlichen Vorschrift auf eine Vertragsklausel nicht berufen, so gilt dies - sofern gesetzlich zulässig - auch für die andere Vertragspartei.

7. Alle Regelungen dieses Mietvertrages gelten im Zweifel auch für eventuell später hinzugemietete Räume oder Flächen.

Ungültiger Mietvertrag

§ 25 Individualvereinbarungen

Die Mietparteien können von den zuvor getroffenen Vertragsbestimmungen abweichen oder diese ergänzen.

Nachfolgende beispielhafte Punkte (nicht abschließende Aufzählung) können Gegenstand solcher Einzelvereinbarungen sein:

Abschluss einer Hausrat- und/oder Privathaftpflichtversicherung; Änderung der Geschäftsführung, der Mehrheitsverhältnisse oder der Rechtsform bei Vermietung an eine Gesellschaft; Anbohren von Kacheln, Fensterrahmen, Türen usw.; Anbringen von Automaten; Baukostenzuschüsse; Beauftragung eines Pförtners; Beleuchtung von Außenanlagen und Zugängen (auch vorübergehend, etwa zur Weihnachtszeit); besondere farbliche Fassadengestaltung; Bierbezugsverpflichtung; Blumenschmuck; Bodenverunreinigungen (z.B. bei Nutzung als Tankstelle oder chemische Reinigung); Branchenmix bei größeren Objekten; Center-Management (genau aufzuschlüsseln); Eigenleistung bei Renovierung oder Reparaturen; Facility-Management; Erneuern mutwillig zerkratzter Fensterscheiben; Kautionsanpassung an erfolgte Mieterhöhungen; Kredite (Leistungen des Mieters an den Vermieter); Methode der Flächenberechnung; Namensrechte; Parken von Autos oder Motorrädern; Präambel - dem Mietvertrag vorzuheften; Prospekthaftung; neue Schließzylinder auf Kosten des Mieters; Setzen von Dübeln; Sortiments- und Branchenwechsel; steuerschädliches Verhalten des Mieters zum Nachteil des Vermieters; Teppichbodenentfernung bzw. -erneuerung; Tierhalter-Haftpflichtversicherung; Tod einer Vertragspartei; Umsatzmiete (bei Apotheken unzulässig); Unterstellen von Fahrrädern, Mofas usw.; Veräußerung wesentlicher Teile des Betriebsvermögens; Verkürzung oder Verlängerung der Verjährung (§ 202 Abs. 2 BGB); Vermietung in Sanierungsgebieten (u.U. genehmigungspflichtig gem. § 144 BauGB); Verzicht auf eine Kündigung und auch den Abschluss eines Aufhebungsvertrages durch schlüssiges Verhalten; Vorkaufsrechte; weitere Gründe für fristlose Kündigung; Wiederaufbau nach Brand oder Zerstörung.

Ein Unterstreichen oder Ankreuzen der oben aufgeführten Punkte stellt im Zweifel keine ausgehandelte Einzelvereinbarung dar. Es wird daher empfohlen, die ausgehandelten Individualabreden in die folgenden Leerzeilen einzutragen.

In Abänderung bzw. Ergänzung des Mietvertrages treffen die Parteien folgende Individualvereinbarung:

§ 26 Anlagen zum Mietvertrag

Zu diesem Mietvertrag gehören folgende durchlaufend nummerierte Anlagen (Bauzeichnung, Verwaltervollmacht, Energieausweis, Lageplan, Kellerplan usw.):

Es wird empfohlen, den Gewerberaum-Mietvertrag und sämtliche Anlagen, Lagepläne und Zusatzvereinbarungen noch vor seiner Unterzeichnung fest miteinander zu verbinden sein. Eine Büroklammer oder ein Schnellhefter reichen nicht aus.

§ 27 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist _____.

Ein Gerichtsstand kann nur dann wirksam vereinbart werden, wenn beide Parteien Kaufleute sind, ansonsten gilt der Gerichtsstand nach § 29a ZPO.

§ 28 Datenschutz

Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.

1. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter – gegebenenfalls auch elektronisch – verarbeitet und archiviert. Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregierung oder sonstige Verarbeitung der Daten findet nicht statt.

2. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Behörden, Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang zu übermitteln. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter, kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den

Ungültiger Mietvertrag

jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.

3. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch dagegen einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 29 Widerrufsrecht

Wurde die Mietsache vor Vertragsabschluss nicht **von allen** Mietern besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters unterzeichnet, steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach den §§ 312 Abs. 4, 312g und 355 BGB zu, sofern es sich beim Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt. Über dieses Widerrufsrecht ist der Mieter gem. § 312d BGB zu belehren.

Eine vorformulierte Widerrufsbelehrung ist beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich. Diese steht auch auf dessen Internetseite unter www.hug.nrw zum kostenlosen Download zur Verfügung. Diese Belehrung ist vom Mieter separat zu unterschreiben.

§ 30 Einzugsermächtigung, Vollmachten und Vertragsunterschriften

1. Mit seiner Unterschrift ermächtigt der Mieter (jederzeit widerruflich) den Vermieter, sofern gem. § 5 G. Nr. 1. b) bzw. § 6 Nr. 1. b) vereinbart, die Miete inkl. Betriebskostenvorauszahlung bzw. die Kaution von dem dort angegebenen Konto einzuziehen. Wenn das Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Rücklastschriftgebühren sind vom Mieter zu tragen.

Der Mieter kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des per Lastschrift belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit seinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

2. Sofern zwischen Mieter und Energieversorger ein direktes Vertragsverhältnis besteht (§ 7 Nr. 1.), verpflichtet sich der Mieter, insbesondere zum Zweck der Erstellung von Energieausweisen, dem Vermieter auf Verlagen Auskunft über den Energieverbrauch der Mietsache zu erteilen. Außerdem ermächtigt der Mieter den Vermieter, selbst Auskünfte beim Energieversorger über den Energieverbrauch der Mietsache einzuholen.

3. Weiterhin erklärt sich der Mieter damit einverstanden, dass seine persönlichen Daten zum Zweck der Ermittlung seiner Kreditwürdigkeit an eine Auskunftei für Bonitätsanfragen - auch nach Abschluss des Mietvertrags - übermittelt werden.

4. Mit den nachfolgenden eigenhändigen Unterschriften bestätigen die Parteien, dass sie ausreichend Möglichkeit hatten, den gesamten Gewerberaum-Mietvertrag vollständig zu lesen und zu überprüfen.

Das Ergebnis der nachträglich ausgehandelten Vereinbarungen wurde in § 25 festgehalten.

1. Unterschrift des Vermieters

■ _____ _____

(Ort und Datum) (eigenhändige Unterschrift des Vermieters)

2. Unterschrift des Mieters

■ _____ _____

(Ort und Datum) (eigenhändige Unterschrift des Mieters)

3. Unterschrift weiterer Mieter

■ _____ _____

(Ort und Datum) (eigenhändige Unterschrift des Mieters)

Die Gültigkeit des Vertrages kann nur durch eigenhändige Unterschriften der Vertragsparteien herbeigeführt werden. Unterschriften per Fotokopie, Telefax oder E-Mail reichen nicht aus.

Ungültiger Mietvertrag