

# Gewerblicher - Mietvertrag

zwischen

Vermieter: \_\_\_\_\_ v.d. \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_ E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

und

Mieter: \_\_\_\_\_

Tel. privat: \_\_\_\_\_ Tel. geschäftl.: \_\_\_\_\_ Handy: \_\_\_\_\_

Ausgewiesen durch: \_\_\_\_\_

Alle rot und/oder mit \* gekennzeichneten Vertragspassagen sind besonders zu beachten, zu bearbeiten und in den Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen und gegebenenfalls zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren.

## § 1 Mietsache

Vermietet wird im Objekt \_\_\_\_\_  
an den Mieter unter Ausschluss der Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel - soweit gesetzlich zulässig -  
folgende Fläche(n):

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

Eine nachträglich festgestellte Änderung der Mietfläche bis zu 3/ 5/ 10\* % berechtigt nicht zur Mietzinsänderung.

Die Nutzfläche(n) beträgt (betragen) ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. (Zusammenstellung siehe Anlage \_\_\_\_)\*

Die bei der Übergabe der Mietsache vorhandenen baujahrbedingten Abnutzungserscheinungen werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt, der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten, dieses wird wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

- 1) Wandflächen am Hause und außerhalb der Mieträume sind nicht mitvermietet, mit Ausnahme eines angemessenen Firmenschildes. Die Anbringung ist mit dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten abzustimmen\* / ist vom Vermieter genehmigen zu lassen\*.
- 2) Für die Einholung aller für die vom Mieter beabsichtigten Nutzungen etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist der Mieter selbst verantwortlich und hat die Kosten hierfür zu tragen. Ebenso haftet der Mieter für die Erfüllung und Kosten aller gewerblichen und sonstigen während der Mietzeit entstehenden behördlichen Bestimmungen und Auflagen, die mit der von ihm beabsichtigten Nutzungen im Zusammenhang stehen. Der Vermieter leistet Gewähr für die Verwendung der Mietsache als gewerbliche Mieträume.

## § 2 Nutzung des Mietobjektes

- 1) Die Mieträume werden zum Zwecke der Benutzung als: \_\_\_\_\_ vermietet.  
Eine Änderung des Nutzungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Ein Wettbewerbsschutz zugunsten des Mieters besteht\* / besteht nicht\*.

- 2) Der Mieter hat kein Rücktrittsrecht, kein Recht auf Mieteinbehalt oder -kürzung, wenn im gleichen Anwesen verschiedenartige Gewerbebezüge mit daraus resultierenden für ein Büro-/ Geschäftshaus üblichen Beeinträchtigungen wie z.B. Personenverkehr, Geräusche oder dgl. vermietet, weiter- oder untervermietet werden. Das Gleiche gilt für Betriebsstillstände, die durch Maßnahmen an der Mietsache und deren Anlagen (siehe §§ 10 u. 11 des Mietvertrages) verursacht werden.
- 3) Sollten Geschosse oder andere Mieträume zu unterschiedlichen Zeiten vermietet oder bezogen werden oder sollten Renovierungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und/oder Freiflächengestaltungsarbeiten im angemieteten oder angrenzenden Objekten durchgeführt werden, so hat der Mieter dadurch entstehende Beeinträchtigungen zu dulden. Das Recht auf Mietzinsminderung ist ausgeschlossen, es sei denn, der Geschäftsbetrieb des Mieters ist ganz oder überwiegend unmöglich geworden.
- 4) Die beim Mieter anfallenden Abfälle sind entsprechend den behördlichen Vorschriften zu entsorgen.

### § 3 Mietzeit

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

Eine automatische Fortsetzung des Mietverhältnisses (siehe auch § 545 BGB) durch Weiternutzung über das Mietvertragsende hinaus wird ausgeschlossen. Eine Verlängerung über das Mietende hinaus ist grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren.

Der Vermieter haftet nur für die nicht rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter, wenn der dadurch dem Mieter entstehende Schaden auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Vertragsverletzung des Vermieters beruht.

- 2) Die Übernahme des Mietobjektes kann vom Mieter nur dann abgelehnt werden, wenn Mängel an der Mietsache bestehen, welche die Funktionsfähigkeit der Mietsache erheblich beeinträchtigen. Soweit durch Sonderwünsche des Mieters eine verspätete Fertigstellung des Mietobjektes eintritt, hat der Mieter für den Verspätungszeitraum die Miete und die Betriebskosten zu entrichten. Die Übergabe erfolgt anlässlich einer gemeinsamen Begehung, bei der ein Übergabeprotokoll angefertigt wird. Nimmt der Mieter die Mietsache vor Übergabe in Besitz, so gelten die Mieträume als übergeben.
- 3) **Der Mieter erhält auf die Mietvertragslaufzeit ein Verlängerungsrecht (= Option) von 1 x 5 Jahren, die er 12 Monate vor Ablauf der regulären Mietzeit schriftlich und nachweislich (am besten per Einschreiben-Rückschein) gegenüber dem Vermieter ausüben kann.**

**Alternativ:**

**Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht 6 Monate vor Ablauf der regulären Mietzeit schriftlich und nachweislich (am besten per Einschreiben-Rückschein gegenüber dem Vermieter) gekündigt wird.**

- 1.) Die Miete für die in § 1 beschriebenen Räume beträgt monatlich netto: \_\_\_\_\_ €
- zuzüglich Tiefgaragenstellplatz/ oberirdischer Kfz-Stellplatz/ Garage/ monatlich netto\* \_\_\_\_\_ €
- zuzüglich Einrichtungen (siehe gesonderte Anlage) monatlich netto\* \_\_\_\_\_ €
- Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung Betr. KV (siehe Anlage 1) als  
    Vorauszahlung monatlich netto: \_\_\_\_\_ €
- Zwischensumme: \_\_\_\_\_ €
- Bruttomiete monatlich:** \_\_\_\_\_ €

## § 5 Miet- und Betriebskostenzahlungen

- 1) Die Grundmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind kostenfrei für den Vermieter ab Mietbeginn monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag\* eines Monats an den Vermieter per **Dauerauftrag / Bankeinzug\*** auf das

**Kto.Nr.:** \_\_\_\_\_ **bei der** \_\_\_\_\_ **(BLZ** \_\_\_\_\_ **)**

**Kontoinhaber:** \_\_\_\_\_

zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Wertstellung des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

- 2) Sobald der Mieter mit seinen Zahlungen aus dem Mietverhältnis in Verzug gerät, ist der Vermieter berechtigt, Zinsen in Höhe von 8 % p.a. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Sollte dem Vermieter ein höherer Verzugschaden entstanden sein, ist der Vermieter gegen Nachweis berechtigt, den höheren Zinssatz vom Mieter einzufordern.
- 3) Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr in Höhe von 20,00\* EURO zu erheben.

## § 6 Mietzinsanpassung

- 2) Der Mietzins kann vom Mieter und Vermieter wie folgt angepasst werden:

Die Grundmiete ist bis zum 31.12.2008 unverändert. Zum 01.01.2009 ändert sich die vereinbarte Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder unten, wie sich die Kosten der Lebenshaltung des Verbraucherindex für Deutschland nach Maßgabe vom Statistischen Bundesamt festgesetzten Preisindex (2000 = 100) gegenüber dem Stand vom 01.01.2008 geändert haben. Nach dem 01.01.2010 ändert sich die jeweilige Grundmiete um den gleichen Prozentsatz nach oben oder unten, um den sich der vorgenannte Preisindex ändert. Die Änderung findet jeweils zum Januar eines jeden Kalenderjahres statt. Die Berechnung der Erhöhung oder Ermäßigung erfolgt nach dem Stand des Preisindex vom jeweiligen Januar des Vorjahres und berechnet sich wie folgt: Mieterhöhung =  $(\text{Neuer Indexstand} : \text{alten Indexstand}) \times 100 - 100 =$  Veränderung in %. Die Anpassung erfolgt automatisch und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt, zu dem die Anpassung gefordert wird.

### Alternativ: Staffelmietvereinbarung

Die Grundmiete erhöht sich ab \_\_\_\_ von \_\_\_\_ EURO um \_\_\_\_ EURO auf \_\_\_\_ EURO,  
die Grundmiete erhöht sich ab \_\_\_\_ von \_\_\_\_ EURO um \_\_\_\_ EURO auf \_\_\_\_ EURO,  
die Grundmiete erhöht sich ab \_\_\_\_ von \_\_\_\_ EURO um \_\_\_\_ EURO auf \_\_\_\_ EURO,  
die Grundmiete erhöht sich ab \_\_\_\_ von \_\_\_\_ EURO um \_\_\_\_ EURO auf \_\_\_\_ EURO,  
die Grundmiete erhöht sich ab \_\_\_\_ von \_\_\_\_ EURO um \_\_\_\_ EURO auf \_\_\_\_ EURO,  
ab dem \_\_\_\_ wird bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine neue Mietzinsvereinbarung getroffen.

## § 7 Betriebskosten

- 1) Direkt vom Mieter an die entsprechenden Versorgungsgeber oder Firmen sind zu zahlen: Strom, **Mülltonne u. -gebühr, Kabelfernsehbetreibergebühr**. Sollte eine Sat-Antennenanlage vorhanden sein oder vom Vermieter oder der Eigentümergeinschaft künftig angeschafft werden, hat der Mieter auf seine Kosten den/die geeigneten Receiver zu stellen.

Der Mieter hat sich an die Entsorgungsvorschriften der Gemeinde bzw. Stadt zu halten, in dem sich das Mietobjekt befindet.

- 2) Die übrigen Betriebskosten sind zuzüglich zum monatlichen Mietzins zu entrichten. Diese Betriebskosten bestimmen sich nach der Anlage Betriebskostenverordnung Betr.KV (siehe auch Anlage 1 dieses Mietvertrages) in der jeweils letzten gültigen Fassung **zuzüglich der Kosten der Verwaltung des Anwesens.**

*(Es wird dringend geraten, die Kostenhöhe entweder als Pauschale oder konkret z.B. in prozentualer Höhe an der Nettomiete zu orientieren. Die Hausverwaltungskosten dürfen in keinem Fall die doppelte Höhe der Gesamtbetriebskosten ausmachen. Dieser Hinweis ist nach dem Bearbeiten zu löschen).*

- 3) Sind Vorauszahlungen vereinbart, so werden über diese jährlich einmal durch den Verwalter oder Vermieter abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung der Kosten soweit möglich nach Verbrauch, im übrigen nach dem Verhältnis der Mietzeit während der Abrechnungsperiode. Die Verwirkung einer Nachforderung vor Ablauf der Verjährungsfrist ist ausgeschlossen. Die Abrechnung ist nach Eingang beim Mieter binnen 30 Tagen zum Ausgleich zu bringen.
- 4) Entstehen nach Vertragsabschluss neue, d.h. regelmäßig wiederkehrende Aufwendungen für das Mietobjekt, so ist der Vermieter berechtigt, diese auf den Mieter umzulegen. Den Umlegungsmaßstab bestimmt der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen bzw. branchenüblichen Möglichkeiten. Macht der Mieter von einzelnen Anlagen keinen Gebrauch, so befreit ihn das nicht von der Zahlung der anteiligen Kosten.
- 5) Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter die Zahlung einer monatlichen Vorauszahlung zur Verrechnung auf die anfallenden Betriebskosten zu fordern und deren Höhe neu zu bestimmen, wenn Veränderungen der Gesamtkosten zu erwarten sind.

### **§ 8 Sicherheitsleistung/ Kautions**

**Dieser Mietvertrag wird erst dann für beide Vertragspartner rechtsgültig, wenn die nachstehende Sicherheitsleistung wie folgt erbracht wird:**

- 1) Der Mieter ist bei Vertragsabschluss/ bis zum \_\_\_\_\_\* verpflichtet, dem Vermieter als Sicherheit im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis eine selbstschuldnerische und unbefristete Sicherheit einer deutschen Bank zu übergeben.

- 2) Die Bürgschaft darf keine Hinterlegungsklausel enthalten. Der Verzicht auf Einrede der Vorausklage ist individuell und handschriftlich zu vereinbaren.

Alternativ:

- 3) Die Kautions ist bis zum \_\_\_\_\_ in bar an den Vermieter zu übergeben. Der Vermieter wird diese wie folgt anlegen:

Als Sparbuch, Wertpapier, \_\_\_\_\_

- 4) Die Sicherheitsleistung beträgt: \_\_\_\_\_ Euro (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro) und ist bis zum \_\_\_\_\_ dem Vermieter zu übergeben.

- 5) Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume entsteht erst nach Beibringung der nach diesem Vertrag zu leistenden Sicherheit.

## § 9 Versicherungen

Auf Verlangen des Vermieters ist der **Mieter bis zum** \_\_\_\_\_ verpflichtet, den Abschluss folgender Versicherungen nachzuweisen und bis zum Ende der Mietzeit aufrecht zu erhalten:

Haftpflichtversicherung (auch Allmählichkeitsschäden, Schlüsselverlust, gegen Feuer u. Wasser einschließlich der Zu- und Ableitungsrohre innerhalb und außerhalb der vertragsgegenständlichen Mietsache bzw. gegebenenfalls und des Grundstücks), Einbruch- und Diebstahlversicherung, Versicherungen gegen: Vandalismus, Einbruchschäden am Gebäude, Glasbruch, Betriebshaftpflicht, Betriebsunterbrechung.

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Vermieter das Recht, die davon betroffenen Schlösser bzw. die Schließanlage auszuwechseln, es sei denn der Mieter weist nach, dass ein Missbrauch der verlorenen Schlüssel ausgeschlossen ist.

## § 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- 1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Nichtgenehmigung der Untervermietung gemäß den Vorschriften des BGB wird ausgeschlossen. Die Parteien vereinbaren, dass die Aufnahme eines Geschäftspartners, Änderung der Geschäftsform oder Wechsel des Geschäftsinhabers der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf.
- 2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses, bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er:
  - a) den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
  - b) ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will; sollten vom Vermieter oder von der Hausverwaltung spezielle Namens- u. Klingelschilder vorgeschrieben sein, so erklärt sich der Mieter bereit, hierfür die Kosten zu übernehmen, entsprechend zu beauftragen und anzubringen oder anbringen zu lassen;
  - c) ein Tier halten will;
  - d) eine Antenne anbringen oder verändern will;
  - e) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

Dies gilt auch dann wenn der Mieter die Wände und Decken farbig anstreichen oder tapezieren will.

- 3) Fenster, Türzargen und Türblätter dürfen weder beklebt noch angebohrt werden.
- 4) Der Vermieter kann eine Zustimmung nach § 10, Punkt 2 dieses Vertrages widerrufen, wenn Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.
- 5) Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (siehe § 10 Punkte 1 bis 2) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.
- 6) Spätestens am 1. November des jeweiligen Jahres sind vorhandene nicht frostsichere Außenwasserhähne und die dazugehörigen Leitungen abzusperrern und zu entleeren.
- 7) Die Versorgung mit Strom erfolgt nach Wahl des Mieters. Er hat darüber mit dem Energielieferanten einen Vertrag abzuschließen und den Vermieter hiervon zu informieren. Andere Versorgungsarten wie z.B. Öl, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Entsorgung sämtlicher Müllarten usw. erfolgen unmittelbar über den dafür zuständigen Lieferanten. Der Mieter hat entsprechende Verträge direkt abzuschließen und während der gesamten Mietzeit bis zum Tage der Rückgabe der Mietsache aufrecht zu erhalten. Bei Unterbrechung und

Unregelmäßigkeiten kann der Mieter Schadenersatz nur in dem Maße geltend machen, wie dies dem Vermieter gegenüber dem Versorgungsgeber möglich ist.

- 8) Das vorhandene Leitungsnetz darf nur in dem Umfang benutzt werden, dass keine Überlastung eintritt. Sollte der Mieter für seinen speziellen Betrieb einen höheren Anschlusswert als den vorhandenen benötigen, kann er nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters das Leitungsnetz auf seine Kosten verstärken. Dies gilt auch für die Erweiterung der Zähl- u. Messeinrichtungen sowie deren turnusgemäßen Erneuerungen u. Modernisierungen.
- 9) Zusätzlich zu der vereinbarten Anlage 3 dieses Mietvertrages (Heizungs- und Lüftungsbroschüre) wurde der Mieter ausdrücklich mündlich über die Thematik von Heizen und Lüften im Zusammenhang mit Schimmelbildung aufmerksam gemacht. Dieser Hinweis gilt insbesondere auch für Neubau-Mieträume innerhalb des ersten Bezugsjahres.

### **§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

- 1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gleiche gilt für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Hauses dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.
- 2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er den Mietzins nur mindern, wenn durch diese Maßnahme der Gebrauch der Mieträume ganz oder überwiegend unmöglich wird.
- 3) Bauliche oder sonstige Änderungen oder Verbesserungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen z.B. Verlegung von Stromkabeln ab Anschlusskasten, darf der Mieter ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.
- 4) Wird dem Mieter gestattet, seine Räume neu zu gestalten oder mit Einbauten zu versehen, hat er dabei auf seine Mitmieter Rücksicht zu nehmen und Lärmbelästigungen, auch während der üblichen Geschäftszeiten, so gering wie möglich zu halten. Der Vermieter wird die Umbauarbeiten des Mieters nach Möglichkeit unterstützen.

### **§ 12 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Schadenersatz**

- 1) Der Mieter hat die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln, sie gemäß der beigelegten Heizungs- und Lüftungsbroschüre ausreichend zu heizen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten.
- 2) Die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter.
- 3) Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Türen, Türzargen und das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Sollten Holzverkleidungen vorhanden sein, zählt der Anstrich an Decken und Wänden ebenso zu den Schönheitsreparaturen.
- 4) **Im Allgemeinen** sind Schönheitsreparaturen durchzuführen:
  - in Küchen und Sanitärräumen alle 3 Jahre,
  - in Aufenthaltsräumen, Büro- u. Geschäftsräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
  - in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.
- 5) Sofern die Türen, Türzargen oder Fenster kunststoff- oder echtholz furniert sind, entfällt die Pflicht zum Streichen. Das gleiche gilt auch für eloxierte Fenster aus Aluminium.

- 6) Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Mietsache bereits während der Mietdauer notwendig, um Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Absatz 2 hat der Mieter auf seine Kosten die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.
- 7) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie evtl. mit vermieteter Außenanlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen oder Lieferanten, Handwerkern usw. schuldhaft verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- 8) Der Vermieter ist zuständig für die Instandhaltung u. Instandsetzung an Dach und Fach, d.h. der Vermieter ist nur verantwortlich für den ordentlichen Zustand der Außenwände (ohne Anstricharbeiten) und die Dichtheit des Daches und der Fassade.
- 9) Sollten an Gemeinschaftseinrichtungen Instandhaltungs- u. Instandsetzungsarbeiten durchzuführen sein, so beteiligt sich der Mieter mit maximal 10 % seiner Nettojahresmiete an diesen Kosten.

*Hinweis: Die nachfolgende Klausel eignet sich am besten für Mietobjekte, die im Ganzen an Mieter abgegeben werden, also z.B. für Häuser oder Bürokomplexe. Die Vereinbarung ist so weitreichend, daß Sie zwischen Vermieter und Mieter individuell ausgehandelt werden sollte und am besten handschriftlich unter § 21 Sonstige Vereinbarungen aufzuführen ist.*

*Dieser Hinweis ist auf jeden Fall nach der Bearbeitung des Vertrages zu löschen!!!*

- 10) Im übrigen hat der Mieter die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/ oder Schadensbeseitigungsmaßnahmen an der Mietsache (inkl. sämtlicher Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Gas usw. bis zum Anschluss an das öffentliche Netz) unverzüglich und fachgerecht vorzunehmen. Die daraus resultierenden Nebenarbeiten sind mit zu übernehmen. Sofern eine Instandhaltung oder Instandsetzung nicht mehr möglich ist, hat er die Modernisierung der Anlagen und Einrichtungen an der Mietsache (inkl. Leitungen und Abwasserleitungen) vorzunehmen.
- 11) Kommt der Mieter den vorgenannten Verpflichtungen, auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Zeit, nicht oder nur teilweise nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 12) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- 13) Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadenersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache wesentlich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat.

### **§ 13 Garten- bzw. Grünanlagennutzung und –pflege**

Dieser Paragraph gilt nur für Mietsachen, denen ein Gartenanteil oder eine Grünfläche zugeordnet ist.

- 1) Der Mieter hat für die fachgerechte Pflege des Gartens bzw. der Grünfläche zu sorgen. Bestehende Sträucher oder Bäume sind zu pflegen und dürfen nur nach Absprache aus dem Garten bzw. der Grünfläche entfernt bzw. geschnitten werden. Bäume und Sträucher sind im Herbst nach Absprache mit dem Vermieter auf ein entsprechendes Maß zurück zuschneiden. Das Schnittgut ist vom Mieter fachgerecht zu entsorgen oder zu kompostieren.
- 2) Der Rasen ist regelmäßig zu mähen und bei Vermoosung einmal jährlich zu vertikutieren. Die entsprechenden Geräte hat der Mieter selbst und auf seine Kosten zu besorgen. Die Gartenabfälle hat der Mieter selbst zu entsorgen oder zu kompostieren, sofern eine entsprechende Vorrichtung vermietetseits vorhanden ist. Alle Arbeiten sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Sofern der Mieter seiner Pflicht zur Garten- oder Freiflächenpflege nicht regelmäßig nachkommt, kann der Vermieter die Arbeiten nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit Fristsetzung an einen Dritten oder eine Firma übertragen und dafür eine angemessene Erhöhung der Betriebskosten-Vorauszahlung verlangen.

### **§ 14 Hausordnung/ Treppenreinigung/ Verkehrssicherungspflicht**

Die Hausordnung, die Treppenreinigung und die Verkehrsicherungspflicht (= das Kehren, Räumen und Streuen der Zu- und Gehwege vor oder zum Haus) hat nach den Vorschriften des Hauses, der Eigentümergemeinschaft und der Satzung der jeweiligen Wohnortgemeinde zu erfolgen. Der Mieter wird vom Vermieter darüber informiert, inwieweit er die vorgenannten Arbeiten durchzuführen hat. Sofern der Mieter diesen Arbeiten nicht oder nicht regelmäßig nachkommt, kann der Vermieter oder die Eigentümergemeinschaft auf Kosten des Mieters die Durchführung nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit Fristsetzung an einen Dritten oder eine Firma übertragen.

### **§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- 1) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen (mindestens 1 x monatlich) und nach rechtzeitiger Ankündigung (mindestens 24 Stunden zuvor) betreten.
- 2) Will der Eigentümer oder Vermieter das Anwesen oder Teile davon verkaufen oder vermieten, so darf er oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Interessenten an Wochentagen von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr betreten.

### **§ 16 Rückgabe der Mietsache**

- 1) Der Mieter hat den Rückgabetermin mit dem Vermieter rechtzeitig zu vereinbaren. Die Mietsache hat vollständig geräumt zu sein. Die Rückgabe hat bei Tageslicht und während der üblichen Bürozeiten (das ist von montags bis freitags von 8 - 17 Uhr und samstags 8 - 14 Uhr) zu erfolgen. Sollte das Mietverhältnis an einem Sonntag enden, so wird der Samstag davor als Übergabetag vereinbart. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter entschädigungslos zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen. Der Mieter hat die Zwischenablesung der Messgeräte (u. a. Heizungs-, Warm- u. Kaltwasserzähler) auf seine Kosten unmittelbar vor dem Auszug zu veranlassen. Darüber hinaus hat der Mieter die Zwischenablesung (auch Nutzerwechselgebühr genannt) und Zwischenabrechnungskosten, die in der Heizkostenabrechnung aufgeführt werden, zu bezahlen. Das Protokoll der Heizungsablesung ist zur Rückgabe mitzubringen und dem Vermieter vorzulegen bzw. zur Kenntnis zu bringen. Die Abmeldung bei den Versorgungsgebern (z.B. Strom, Wasser, Gas usw.) darf erst nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen. Für notwendige Reparaturen an vorhandenen Einrichtungsgegenständen, die bei der Übergabe nicht festgestellt werden, haftet der Mieter auch nach der Übergabe, sofern er den Mangel kannte oder kennen musste.
- 2) Die Mieträume sind zum Ablauf des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme von Schönheitsreparaturen befinden müssen, wobei aufgelaufene Renovierungsintervalle vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld

auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Grundlage für die Berechnung des geldwerten Ersatzes ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers oder Fachbetriebes. Der Mieter hat zu beweisen, wenn er der Ansicht ist, die Schönheitsreparaturen nicht durchführen zu müssen.

- 3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist. Böden, Wände und Decken müssen mängelfrei verschlossen sein. Sofern der ursprüngliche Zustand nicht wiederherzustellen ist, hat der Mieter dem Vermieter hierfür den geldwerten Ersatz zu entrichten. Grundlage für die Berechnung des geldwerten Ersatzes ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers oder Fachbetriebes.
- 4) Bei Auszug ist der Mieter verpflichtet, folgende Arbeiten auf seine Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen:
  - a) Reinigen der Bodenbeläge und der Fenster (innen und außen) einschl. der -rahmen, Türblätter und Türzargen, Jalousien (innen), Balkon(e) bzw. Terrasse(n), Heizkörper, Sanitärgegenstände, Fliesen usw. Die Wasserhähne inkl. der sich darin befindlichen Perlatoren sowie die Duschköpfe und sämtliche Sanitärarmaturen sind zu entkalken.
  - b) Die Rückgabe des Gartens bzw. Gartenanteils hat jahreszeitlich bedingt in gepflegtem Zustand (inkl. Unkrautentfernung) zu erfolgen. Kann das Unkraut nicht entfernt werden, weil der Boden gefroren ist, hat der Mieter für eine spätere Entfernung den geldwerten Ersatz zu leisten. Grundlage für die Berechnung des geldwerten Ersatzes ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers oder Fachbetriebes.
  - c) **Falls** die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind: Tünchen bzw. Tapezieren der Wände und Decken (und zusätzlich siehe auch § 11 des Mietvertrages) mit gleichwertiger Qualität wie bei Einzug vorhanden. Der Mieter hat sich über die Farbqualität und Farbton (gegebenenfalls auch Farbnummer) bzw. Tapetenqualität selbst, von einem Fachmann oder vom Vermieter informieren zu lassen. In den Wänden vorhandene Nägel, Haken (auch im Bad) und Dübel sind an den Wänden rückstandsfrei zu entfernen und vorhandene Löcher sind vor dem Anstrich fachgerecht zu verschließen. Ist die vom Vermieter oder Vermieter angebrachte Farbqualität (z.B. Leimfarbe) geringer, als die vom ausziehenden Mieter verlangte Qualität (z.B. wisch- und waschfeste Farbe), ist der Vermieter für einen evtl. entstehenden Schaden verantwortlich. Hat der Vermieter (oder dessen Vermieter) eine Qualitätsfarbe (z.B. wisch- und waschfeste Farbe) aufgetragen und bringt der ausziehende Mieter eine geringere Farbqualität (z.B. Leimfarbe) an, ist der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter entsteht, verantwortlich und hat für die Beseitigung des Schadens zu sorgen.
- 5) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei der Rückgabe ein Schaden an der Mietsache oder den Einrichtungen (z.B. durch Abnutzung, die über das normale Maß hinausgeht) festgestellt, so wird der Mieter dem Vermieter den Ersatz des geldwerten Schadens wie folgt regeln: qualitativ gleichwertiger Ersatz der beschädigten Sache (inkl. der Nebenarbeiten, die sich aus dem schädigenden Ereignis ergeben haben) abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer. Beispiel: Bei Teppichbelägen wird eine Nutzungsdauer von 7 Jahren zugrunde gelegt. Beispiel: Sollte der Bodenbelag bei Einzug neu verlegt sein und der Mieter bereits nach 3 Jahren ausziehen und der Belag so beschädigt sein, dass er ausgewechselt werden muss, so zahlt der Mieter dem Vermieter für die verbleibende, nicht ausgenutzte Restnutzungsdauer  $4/7$ -tel eines neu zu verlegenden Bodenbelages inkl. Entsorgen des alten Belages und sämtlicher Nebenarbeiten, wie Entfernen der Sockelleisten usw. und inkl. der Nebenarbeiten wie Vorrichten des Untergrundbodens, Spachteln, Kleben, Sockelleisten, Malerarbeiten usw. Grundlage für die Berechnung einer Entschädigung ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers. Der Entschädigungsbetrag ist bei der Übergabe fällig und falls er nicht von der Kautions einbehalten werden kann, ist dieser dem Vermieter unverzüglich zu vergüten. Sollte der Vermieter von der Beschädigung der Mietsache oder der Einrichtungen erst bei der Übergabe erfahren oder den entsprechenden Zustand feststellen, so kann er auch nachträglich ein Handwerker-Angebot einholen. Das gleiche gilt auch für den Mieter.

- 6) Falls der Mieter den Schaden seiner Haftpflichtversicherung meldet, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Abwicklung über die Versicherung vorzunehmen. Ansprechpartner für die Versicherung bleibt stets der Mieter. Der Vermieter verpflichtet sich zur Auskunftserteilung gegenüber der Versicherung, falls dem Mieter zu ermittelnde Angaben im Zusammenhang mit der Immobilie oder des schädigenden Ereignisses nicht bekannt sind. Den von der Versicherung nicht gedeckten Schaden hat der Mieter zu übernehmen.
- 7) Wird durch die Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe verzögert, so hat der Mieter dem Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung den Mietzins als Entschädigung zu entrichten. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle weitergehenden Schäden aus der Verzögerung der Räumung und der Rückgabe. Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume verlässt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an dessen Beauftragten abzugeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus der Anzahl und Beschaffenheit der zurück belassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume gegebenenfalls schon vor der beendigten Räumung instand setzen zu lassen, ohne dass der Mieter das Recht hat, deshalb die Zahlung der Miete ganz oder teilweise zurückzuverlangen.

### **§ 17 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung in folgenden Fällen kündigen:

- 1) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere wenn der Mieter den Gebrauch der Mieträume unbefugt einem Dritten überlässt oder die Mieträume oder das Gebäude oder seine Außenflächen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
- 2) wenn der Mieter
  - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses im Verzug ist oder
  - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht;
- 3) wenn der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
- 4) wenn über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die übrigen gesetzlichen Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.

### **§ 18 Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses**

Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautionsrückzahlung nebst angefallener Zinsen nach Beendigung des Mietverhältnisses unverzüglich, spätestens jedoch 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache, an den Mieter herauszugeben, sofern keine Vorbehalte im Rückgabeprotokoll vermerkt sind, bzw. keine weiteren Forderungen des Eigentümers aus dem Mietverhältnis bestehen. Die unter den nachstehend genannten Punkten a) bis c) erwähnten Einbehaltungsbeispiele sind spätestens innerhalb von 4 Wochen ab Rückgabe der Mietsache abzuklären und gleichzeitig ist der vorläufige Restbetrag der Kautionsrückzahlung nebst angefallener Zinsen an den Mieter auszubezahlen.

- a) Zu erwartende Betriebskosten-Nachzahlungen:  
Sollten Nachforderungen aufgrund von Betriebskosten-Abrechnungen zu erwarten sein, weil bereits bei der letzten Abrechnungsperiode eine Nachzahlung zu leisten war oder eine Nachzahlung aufgrund gestiegener Betriebskosten zu erwarten ist, so kann der anteilige auf die Restlaufzeit des Mietverhältnisses zu erwartende Betrag von der Kautions einbehalten werden bis die Abrechnung dem Vermieter vorliegt. Danach ist mit dem Mieter innerhalb von 3 Monaten abzurechnen und gleichzeitig sind die entsprechenden Zahlungen zu leisten bzw. auszugleichen.
- b) Bei Restmängeln an der Mietsache:  
Sofern sich der Mieter trotz Fristsetzung nicht aktiv an der im Rückgabeprotokoll dokumentierten Restmängelbeseitigung beteiligt, ist der Vermieter berechtigt, nach dem Kostenangebot eines von ihm beauftragten anerkannten Fachbetriebes abzurechnen und die Arbeiten zu beauftragen.
- c) Nutzungsentgelt für verspätete Sachmängelbeseitigung und Entschädigungsforderungen des Vermieters:  
Der Mieter ist darüber informiert, dass eine von ihm verursachte und verspätete Rückgabe der Mietsache Schadenersatzansprüche des Vermieters auslöst, die z.B. ein Nachmieter bei nicht rechtzeitigem Bezug der Mieträume stellen kann. Die daraus resultierenden Nutzungsentgelte und entstehenden Kosten können oftmals die vorhandene Kautions erheblich übersteigen. Deshalb ist der Mieter gehalten, die Rückgabe sorgfältig zu planen und vertragsgemäß durchzuführen. Gegebenenfalls ist der Vermieter rechtzeitig vor der Übergabe über vom Mieter verursachte und noch zu beseitigende Mängel zu informieren, um in Absprache oder in einer Vorbegehung mit ihm die Restarbeiten an der Mietsache rechtzeitig zu organisieren und durchzuführen

### **§ 19 Personenmehrheit als Mieter**

- 1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 2) Erklärungen, deren Wirkung den Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und zur Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für die Erklärung wirksam, die nach dem Zugang abgegeben wird.

### **§ 20 Pfandrecht des Vermieters**

- 1) Zum Zwecke der Ausübung seines Pfandrechtes ist der Vermieter oder ein Beauftragter berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.
- 2) Bei Pfändung oder Sicherungsübereignung eingebrachter Sachen an/oder durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter sofort schriftlich zu verständigen.

### **§ 21 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderung**

Der Mieter kann gegen die Bruttomiete (inkl. sämtlicher Betriebskosten) nur mit einer Forderung aufrechnen oder mindern, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Die Ausübung eines Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechts des Mieters gegenüber dem Vermieter, auch nach Mietende, auch wegen einer Forderung aus einem anderen Rechtsverhältnis, ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung des Mieters ist vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt.

### **§ 22 Ablösezahlungen**

Ablösezahlungen für Einbauten, Wertverbesserungen, Geschäftswert u.ä. darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters fordern.



## § 26 Anlagen

Die Vertragspartner bestätigen mit ihrer Unterschrift: die nachfolgenden Anlagen 1 bis 3 sind mit dem Mietvertrag fest verbunden, zur Kenntnis genommen und als Vertragsbestandteil vereinbart.

Anlage 1: Betriebskostenaufstellung lt. Betriebskostenverordnung - Betr.KV,

Anlage 2: Hausgemeinschaftsordnung,

Anlage 3: Heizungs- u. Lüftungsbroschüre,

Anlage 4: Grundriss- u. Lagepläne, Ansichten, Schnitte,

Anlage 5: Baubeschreibung,

Anlage 6: Inventarliste / Einrichtungsgegenstände (falls Inventar bzw. Einrichtungen mitvermietet werden),

Anlage 7: Übergabeprotokoll (wird nach erfolgter Übergabe dem Mietvertrag beigeheftet und wird danach Vertragsbestandteil).

Dieser Mietvertrag besteht aus \_\_\_ Seiten und den oben erwähnten Anlagen.

Die rot gekennzeichneten und nicht zutreffenden Passagen sind gegebenenfalls zu streichen bzw. zu ergänzen.

\_\_\_\_\_, den 08.08.2014

Dortmund, den 08.08.2014

---

Mieter

---

Vermieter