Mietvertrag über Gewerberäume

zwischen der Firma: _____

– Vermieterin –

und

der Firma: _____

– Mieterin –

§ 1 Mietobjekt

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin zum Betriebe eines _____

das in dem Haus_____

gelegene Ladengeschäft, bestehend aus

_____

§ 2 Mietzweck

1) Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines _____

2) Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen – schriftlich zu erteilenden - Zustimmung der Vermieterin.

3) Die Mieterin hat die eventuell für den Betrieb ihres Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen und dergleichen auf eigene Kosten zu beschaffen. Wird die Konzession für den Geschäftsbetrieb oder für den Vertrieb einzelner Artikel entzogen, kann die Mieterin hieraus gegenüber der Vermieterin keinerlei Rechte herleiten.

§ 3 Mietdauer

1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____

Es verlängert sich hiernach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht spätestens _____ Monate vor Ablauf der Mietzeit von einer der Parteien gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(Eine ordentliche Kündigung vor dem _____ist ausgeschlossen)

2) Während des Laufs der Kündigungsfrist hat die Mieterin die Anbringung von Werbung für die Vermietung an den Fenstern oder/und an geeigneten Stellen zu dulden.

3) Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin wird ausgeschlossen.

4) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grunde durch die Vermieterin haftet die Mieterin für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen.

§ 4 Mietzins

1) Der monatliche Mietzins beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

2) Daneben trägt die Mieterin die folgenden Betriebs- und Nebenkosten:

internetaccounting

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser,
- die Kosten des Betriebes des Aufzuges

- die Kosten der Straßenreinigung
- die Kosten der Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjektes
- die Kosten für den Hausmeister
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Verwaltung des Objektes
- sonstige Betriebskosten.

_____

_____

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, die Kosten auf die Mieterin umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die – schriftlich abzufassenden - Erklärung folgenden Monats.

4) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt: Heiz- und Warmwasserkosten werden zu _____ %nach dem erfassten Wärmeverbrauch, zu _____ %nach der vermieteten Fläche verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der vermieteten Fläche verteilt.

§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten

1) Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an die Vermieterin auf deren Konto _____

   BLZ _____ zu zahlen.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Zeitpunkt des Eingangs auf dem Konto der Vermieterin.

2) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Ablesung verlangt werden. Der Ausgleich einer Nachzahlung oder einer eventuellen Erstattung erfolgt mit der nächsten auf die Abrechnung folgenden Mietzahlung.

3) Bei Zahlungsverzug der Mieterin ist die Vermieterin berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von _____ EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von____ % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.

4) Die Mieterin kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Vertrage nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Das Recht zur Mietminderung bleibt unberührt.

§ 6 Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis _____ gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber

internetaccounting

der letzten Mietanpassung um mehr als 10 Punkte, so ändert sich der vereinbarte Mietzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Vermieters bedarf.

§ 7 Kaution

Die Mieterin leistet vor Vertragsbeginn eine Kaution in Höhe von _____ EUR. Die Kaution wird nicht verzinst.

§ 8 Zustand der Mietsache

Die Mieterin übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich befindet. Die Mieterin erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Das Recht auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel gem. § 536 a BGB wird ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleibt das Recht der Mieterin auf Mängelbeseitigung.

§ 9 Obhutspflichten der Mieterin

1) Die Mieterin verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Mieterin.

3) Die Mieterin haftet der Vermieterin für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltpflichten schuldhaft verursacht werden. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.

4) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits oder der in Absatz 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegen. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.

5) Die Mieterin hat die Schäden, für die sie einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts der Mieterin bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

6) Die Mieterin hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

7) Wenn die Gas-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn sonstige Katastrophen (insbesondere Überschwemmungen) eintreten, steht der Mieterin ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen

1) Die Instandhaltung der gemieteten Räume einschließlich der Ausführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit obliegt der Mieterin. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüre von innen und außen sowie die Instandhaltung des Fußbodens.

2) Die Mieterin trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungskosten für diejenigen Gegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heizung, sanitäre Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Jalousien und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils _____ EUR pro Einzelfall und bis zu _____ % des Nettojahresmietzinses.

internetaccounting

§ 11 Zulässiger Mietgebrauch

1) Die Mieterin darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.

2) Die Mieterin darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfange in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf die Mieterin durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin decken.

3) Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (zB Trinkwasser, sanitäre Zwecke) aus den Wasserleitungen entnommen werden. Bei Wassergebrauch für gewerbliche Zwecke hat die Mieterin auf eigene Kosten einen Zwischenzähler anbringen zu lassen und die Be- und Entwässerungskosten nach dem gemessenen Verbrauch zu tragen, wenn sie nicht das Wasser direkt vom örtlichen

Versorgungsträger bezieht. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Untervermietung

_____

_____

§ 13 Werbeanlagen

1) Die Mieterin ist berechtigt, Werbeanlagen in ortsüblichem Umfange anzubringen. Die Mieterin hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.

2) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.

3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist die Mieterin zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 14 Konkurrenzschutz

Ein Konkurrenzschutz für die Mieterin wird ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

1) Die Mieterin hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Die Mieterin hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie sie nur unwesentlich beeinträchtigen.

2) Soweit die Mieterin Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecken ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich die Vermieterin für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

§ 16 Bauliche Änderungen und Einbringung von Einrichtungen durch die Mieterin

1) Bauliche Änderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Einwilligung, so ist die Mieterin für die Einholung etwaiger Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2) Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, entschädigungslos in den Mieträumen verbleiben. Andernfalls hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Auszug wieder herzustellen.

3) Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

internetaccounting

§ 17 Verkehrssicherungspflicht

Die Mieterin haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustandes des Mietobjektes entstanden ist, dessen Behebung die Vermieterin unterlassen hat, obgleich ihr der Schaden bekannt war.

§ 18 Betreten des Mietobjektes durch die Vermieterin

1) Der Vermieterin oder ihrem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

2) Bei längerer Abwesenheit der Mieterin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermieterin, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.

2) Die Mieterin hat alle Schlüssel zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 20 Änderung der Rechtsform/Veräußerung des Betriebes

1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens der Mieterin, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis bedeutsamen Verhältnissen ein, so hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

2) Bei Veräußerung des Betriebes der Mieterin im Gesamten oder in Teilen bedarf es wegen des Überganges des Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit der Vermieterin. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 21 Schriftformklausel

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 22 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

_____ den _____

Unterschrift Vermieter

_____

Unterschrift Mieter

_____

internetaccounting

internetaccounting