

Mietvertrag

für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen

Das jeweils Zutreffende ist anzukreuzen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.
Nicht angekreuzte Kästchen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt.

zwischen _____
 wohnhaft in _____
 vertreten durch _____
- als Vermieter ¹⁾ -

und _____
 sowie _____
 vertreten durch _____
- als Mieter ¹⁾ -

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist / sind

_____ abgeschlossene Räume _____ Gebäude _____

in _____

Bei Räumen: Lage im Gebäude (Etage, ggf. Nr. der Mieteinheit)

Weitere Raumbestandteile und Nebenflächen des Mietgegenstandes (Zubehörflächen) sind:

Zahl der Garagen: _____ Stellplätze: _____ Kundenparkplätze: _____ separaten Kellerräume: _____

Weitere Räume / Flächen: _____

Nebenflächen und Betriebseinrichtungen: (z. B. Müllräume, Aufzüge, deren Mitbenutzung sich aus ihrer Zwecksetzung ergibt)

(2) Vertragsbestandteile, die den Mietgegenstand kennzeichnen, sind

Grundrissdarstellungen Maßstab 1 : _____ Berechnungen der Hauptnutzflächen ²⁾

(3) Das Objekt wird vom Vermieter renoviert unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.

Bei unrenovierter bzw. renovierungsbedürftiger Übergabe: Der Vermieter hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von Mietreduzierung in Höhe von _____ EUR.

¹⁾ Unter "Vermieter" bzw. "Mieter" wird im Folgenden die Mietvertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

²⁾ Flächen, für die ein exklusives Nutzungsrecht des Mieters innerhalb eines Gebäudes besteht.

§ 2

Hauptnutzungszweck des Mietgegenstandes

Die Räume werden vermietet für den Betrieb einer / eines

§ 3

Änderung des Hauptnutzungszwecks

- (1) Die Räume dürfen nur zu den in § 2 genannten Zwecken genutzt werden. Änderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Wird der Nutzungszweck aus Gründen eingeschränkt, erschwert oder unmöglich, die in der Person des Mieters oder in der Art der Ausübung seines Gewerbes oder Berufes liegen, kann er hieraus keinerlei Rechte auf Aufhebung oder Auflösung des Vertrages herleiten.
- (2) Der Vermieter gewährleistet den Gebrauch in einem für den vorgesehenen Zweck grundsätzlich geeigneten Zustand, soweit sich aus § 10 nichts anderes ergibt. Für den Betrieb erforderliche öffentlich-rechtliche oder sonstige Genehmigungen und Erlaubnisse hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter haftet nicht für deren Erlangung.
- (3) Falls eine erforderliche Genehmigung oder eine Erlaubnis aus Gründen nicht erteilt wird, die in der Person des Mieters liegen, steht diesem das Recht zu, den Mietgegenstand unterzuvermieten, wobei der in § 2 bezeichnete Hauptnutzungszweck erhalten bleiben muss.
- (4) Wird eine erforderliche Genehmigung oder Erlaubnis aus Gründen nicht erteilt, die nicht in der Person des Mieters begründet sind, stellt dies eine auflösende Bedingung für das Mietverhältnis dar. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Miete _____ weitere Monate nach Besitzrückgabe der Mietsache zu bezahlen.
- (5) Ein Minderungs- oder Kündigungsrecht ist ausgeschlossen. Auch im Übrigen ist das Minderungsrecht nach § 536 BGB ausgeschlossen.

§ 4

Vertragsart und Vertragsdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ .
- (2) **Es handelt sich um einen Mietvertrag von unbestimmter Dauer.**
 - a) Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 580 a Abs. 2 BGB.
 - b) Die Kündigungsfrist beträgt für beide Seiten _____ Kalendermonate
zum Ablauf eines Kalendermonats Kalendervierteljahres Kalenderjahres.
- (3) **Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag ohne Optionsrecht. ³⁾**
 - a) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ .
Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis nicht. Abweichend von § 545 BGB gilt das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Mietgebrauch fortsetzt.
 - b) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ .
Bei Ablauf der Mietzeit verlängert es sich
 um ein Jahr, um _____ weitere Jahre, auf unbestimmte Zeit,
wenn es nicht zum Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung
 der gesetzlichen Kündigungsfrist nach § 580 a Abs. 2 BGB
 einer Kündigungsfrist von _____ Kalendermonaten
zum Ablauf eines Kalendermonats Kalendervierteljahres Kalenderjahres
von einer Seite gekündigt wird.

Abweichend von § 545 BGB gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der jeweiligen Mietzeit den Mietgebrauch fortsetzt.

³⁾ Wird eine Gleitklausel nach § 5 Abs. 2 Buchst. a) dieses Vertrages vereinbart, kann der Vermieter erstmals zum Ablauf des zehnten Mietjahres ordentlich kündigen.

(4) **Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag mit Optionsrecht des Mieters.** ⁴⁾

- a) Das Mietverhältnis läuft fest auf _____ Jahre und endet mit Ablauf. Der Mieter hat jedoch das Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung um weitere _____ Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages zu verlängern. Die Erklärung muss dem Vermieter spätestens sechs Monate vor Ablauf des ursprünglichen Mietverhältnisses zugegangen sein. Das Zugangserfordernis ist erfüllt, wenn die Erklärung spätestens am 3. Werktag des ersten dieser sechs Monate in den Verfügungsbereich des Vermieters gelangt ist.
- b) Hat sich das Mietverhältnis durch Ausübung eines Optionsrechts verlängert, kann der Mieter dieses Recht in Weise noch _____ weitere(s) Mal(e) ausüben.
- c) Dem Vermieter steht im Falle der Ausübung eines Optionsrechts durch den Mieter ein ordentliches Kündigungsrecht erstmals zum Ablauf der Mietzeit zu, die sich nach Ausübung des letzten Optionsrechtes durch den Mieter ergibt. Die Kündigungsfrist beträgt _____ Monate. Das Zugangserfordernis ist erfüllt, wenn die Erklärung spätestens am 3. Werktag des ersten dieser drei Monate in den Verfügungsbereich des Mieters gelangt ist.
- d) Macht der Mieter von einem ihm zustehenden Optionsrecht nicht Gebrauch, verlängert sich im Zweifel das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Es kann dann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von _____ Monaten zum Ablauf eines Kalendermonats Kalendervierteljahres Kalenderjahres gekündigt werden.

(5) Die Kündigung und die Ausübung von Optionsrechten bedürfen der Schriftform.

(6) Das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des Mieters. Das Sonderkündigungsrecht des Erben nach § 580 BGB ist ausgeschlossen.

§ 5

Mietvereinbarung

EUR

(1) Die monatlich im Voraus zu bezahlende Miete beträgt: _____

Daneben sind monatlich als Vorauszahlung nach § 2 Betriebskostenverordnung zu leisten:

- a) für Kosten der Heizung und Warmwasser. _____
- b) für alle übrigen Betriebskosten _____
- c) für folgende weitere Betriebskosten, nämlich für
- TÜV-Gebühren für die Wartung einer Blitzschutzanlage
 - Kosten für einen Pförtner- oder Wachdienst
 - Betriebskosten eines Schwimmbades oder eine Sauna im Haus
 - Kosten der Dachrinnenreinigung
 - Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage
 - Wartungskosten von Feuerlöschgeräten
 - Wartung einer Lüftungsanlage
 - Wartung der Rauchmelder

zuzüglich _____ % Umsatzsteuer (wenn der Vermieter Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist und in zulässiger Weise zur Umsatzsteuer optiert hat; s. Ziff. 6)

UStID des Vermieters: _____

Rechnungsnummer: _____ Monatlicher Gesamtbetrag:

(2) a) **Gleitklausel mit automatischer Anpassung**

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr _____ = 100), um eine jeweilige Spanne von mehr als _____ %, ändert sich von dem auf die Veröffentlichung nächstfolgenden Monat an die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. In diesem Fall ist das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen.

b) **Gleitklausel mit Leistungsvorbehalt**

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr _____ = 100), um eine jeweilige Spanne von mehr als _____ %, ist jede der beiden Parteien berechtigt, von dem auf die Veröffentlichung nächstfolgenden Monat an eine Anpassung der Miete zu verlangen, die den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht. Kommt es zu keiner Einigung über die neue Miete, entscheidet ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer benannter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Die Kosten und etwa zu leistende Honorarvorschüsse tragen beide Parteien zur Hälfte. Die veränderte Miete kann auch rückwirkend ab dem auf die Geltendmachung folgenden Monat verlangt werden.

4) Wird eine Gleitklausel nach § 5 Abs. 2 Buchst. a) dieses Vertrages vereinbart, kann der Vermieter erstmals zum Ablauf des zehnten Mietjahres ordentlich kündigen.

(3) **Staffelmiete**

Die monatliche Miete ohne Kosten gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a) bis c) beträgt

1. vom _____	bis _____	_____	EUR
2. vom _____	bis _____	_____	EUR
3. vom _____	bis _____	_____	EUR
4. vom _____	bis _____	_____	EUR
5. vom _____	bis _____	_____	EUR
6. vom _____	bis _____	_____	EUR
7. vom _____	bis _____	_____	EUR
8. vom _____	bis _____	_____	EUR
9. vom _____	bis _____	_____	EUR
10. vom _____	bis _____	_____	EUR

(4) **Umsatzmiete**

Der Vermieter erhält vom Mieter als Miete eine Umsatzbeteiligung in Höhe von _____ % des von den vermieteten Geschäftsräumen erzielten Umsatzes. Als Umsatz gelten die "Lieferungen und sonstigen Leistungen", die nach § 1 UStG Umsatzsteuer unterliegen. Die Umsatzbeteiligung ist erstmals am _____ und danach jeweils innerhalb von drei Wochen nach Ablauf eines Kalendervierteljahres zu bezahlen. Jährlich einmal ist bis zum 30. Juni der Umsatz durch den Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer des Mieters zu testen.

Außer der Umsatzmiete bezahlt der Mieter während der Gesamtlauzeit des Vertrages eine unveränderliche Basismiete in

Höhe von monatlich _____ EUR.

Darüber hinaus sind die unter (1) b) genannten jährlich abzurechnenden Vorauszahlungen zu leisten.

(5) Soweit nichts anderes vereinbart, sind alle Zahlungen im Voraus bis spätestens dem 3. Werktag des Monats spesenfrei auf das Konto des Vermieters:

Geldinstitut: _____

Bankleitzahl/BIC: _____ Konto-Nr./IBAN: _____

Kontoinhaber: _____

zu entrichten. Eine Änderung der Bankverbindung bleibt vorbehalten.

(6) **Umsatzsteuer**

Besteht der Hauptnutzungszweck des Mietverhältnisses in dem Vertrieb, der Lieferung oder der Erbringung solcher Leistungen, die nach dem Umsatzsteuergesetz der Umsatzsteuer unterliegen, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter für die insoweit genutzten Räume neben der auf sie entfallenden Miete die gesetzliche Umsatzsteuer gesondert bezahlt. Der Vermieter kann nur zur Umsatzsteuer optieren, wenn er Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist.

Der Vermieter verzichtet hiermit auf die Ausübung dieses Rechts.

Der Vermieter macht hiermit von diesem Recht Gebrauch.

Im Falle der zweiten Alternative gilt zusätzlich Folgendes:

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter über die zu zahlende Miete jeweils Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis auszustellen. Die Fälligkeit der Miete wird hiervon nicht berührt.

Der Mieter ist im Falle der Option zur Umsatzsteuer verpflichtet, dem Vermieter durch eine jährlich bis jeweils 30. April zu erbringende Bestätigung seines Steuerberaters oder auf sonstige Weise die Belege zu liefern, die der Vermieter benötigt, um dem Finanzamt das Vorliegen der Voraussetzungen für das Optionsrecht nachweisen zu können.

§ 6

Betriebspflicht

Sofern Hauptnutzungszweck der gemieteten Räume der Betrieb eines Einzelhandels- oder Dienstleistungsgewerbes ist oder einer freiberuflichen Tätigkeit dient, ist der Mieter verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses den Betrieb zu den branchenüblichen Geschäftszeiten, bei freiberuflicher Tätigkeit zu dem im jeweiligen Berufszweig üblichen Arbeitszeiten aufrecht zu erhalten und alle Räume entsprechend zu dem in § 2 beschriebenen Zweck zu nutzen.

Das Ruhen des Betriebs während eines Betriebsurlaubs ist für höchstens 5 Wochen im Jahr zugelassen.

Verstößt der Mieter gegen seine Betriebspflicht, ist der Vermieter nach erfolgter Abmahnung bei Fortsetzung oder Wiederholung der Betriebsunterbrechung zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt.

§ 7

Konkurrenzschutz

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, soweit sich in seinem Eigentum oder Besitz weitere Räume innerhalb des Gebäudes oder im Umkreis bis zu 200 m befinden, diese nicht an Interessenten zu vermieten, die mit ihren Waren oder Leistungen in Wettbewerb zum Mieter treten würden. Der Vermieter sichert dem Mieter ferner Konkurrenzschutz zu, soweit er selbst Räume im Anwesen oder in ihm gehörenden Objekten im oben benannten Umkreis nutzt. Ein Konkurrenzschutz besteht nicht, wenn sich die vom Interessenten oder Vermieter angebotenen vergleichbaren Waren und Leistungen nur unwesentlich mit denen, die der Mieter anbieten will, überschneiden würden.
- (2) Ein Konkurrenzschutz gegenüber bestehenden Mietverhältnissen ist ausgeschlossen. Dem Mieter sind die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehenden Mietverhältnisse hinsichtlich der in den Mieträumen der Mieter erbrachten wesentlichen Leistungen und Angebote bekannt.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit in den angegebenen Räumen keine Tätigkeit auszuüben, mit der er in örtlicher Konkurrenz zur Tätigkeit des Vermieters oder anderer Mieter in dem Anwesen steht. Ein Konkurrenzschutz besteht nicht, soweit die Tätigkeit des Mieters durch den Hauptnutzungszweck nach § 2 bedingt ist.

§ 8

Werbemaßnahmen

Der Mieter ist zur Anbringung eines Hinweisschildes, das nach Größe und Ausführung vorhandenen Hinweisschildern entspricht, berechtigt. Im Übrigen ist die Anbringung von Werbeeinrichtungen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter zulässig. Soweit Genehmigungen erforderlich sind, sind diese Sache des Mieters.

Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung der Mietzeit sämtliche Werbeanlagen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch für den Fall des Widerrufs der Genehmigung.

§ 9

Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, zum Vertragsbeginn eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Glasversicherung und eine Einbruch-/Diebstahlversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrecht zu erhalten.

§ 10

Umbauten, Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

● Umbauten:

Die nachfolgende Vertragsbestimmung über Umbauten soll

Vertragsinhalt werden. nicht Vertragsinhalt werden.

Sofern zur Gewährleistung eines rationellen Betriebsablaufes Umbauten an den Mieträumen bzw. der Mietsache erforderlich sind, sind diese Sache des Mieters. Hierzu ist die gesonderte schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Wichtige Gründe liegen u. a. vor,

– wenn zum Umbau erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht eingeholt sind
oder

– wenn der Umbau eine so wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsrechte anderer Mieter zur Folge haben würde, dass daraus ein Anspruch auf Mietminderung entstehen könnte.

Soweit vom Mieter Umbauten durchgeführt worden sind, denen der Vermieter zugestimmt hat, kann dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses bestimmen, ob der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden soll oder nicht. Der Mieter hat weder ein Wegnahmerecht hinsichtlich der von ihm mit dem Gebäude festverbundenen Sachen noch einen Entschädigungsanspruch für etwaige Werterhöhungen.

● Instandhaltung:

Die laufende Instandhaltung ist Sache des Mieters, soweit nicht die Instandhaltung der Außenwände und des Dachs betroffen ist oder eine große Instandhaltungsmaßnahme vorliegt.

Hiervon ist auszugehen, wenn die einzelne Maßnahme Kosten in Höhe von mehr als _____ EUR verursacht.

● **Schönheitsreparaturen:**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.

Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende:

Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Aufenthaltsräumen im Allgemeinen alle 5 Jahre, in Nebenräumen im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses fachgerecht durchzuführen. Lackierarbeiten sind im Allgemeinen alle 10 Jahre durchzuführen.

Zu den Schönheitsreparaturen zählen das Streichen der Wände und Decken, das Reinigen der Böden, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Innenseite der Fensterrahmen und der Außentüren, soweit es sich um Holzkonstruktionen handelt.

Für ein unrenoviertes bzw. renovierungsbedürftig übergebenes Objekt, bei dem der Vermieter einen angemessenen Ausgleich für nicht vom Vermieter ausgeführte Renovierung geleistet hat, gelten die beiden vorstehenden Absätze in gleicher Weise.

§ 11

Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich, vor Übergabe der Mieträume eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische, schriftliche Bürgschaft des folgenden Geldinstituts:

in Höhe von _____ EUR beizubringen und die Bürgschaftsurkunde dem Vermieter auszuhändigen.

Die Bürgschaft muss den Verzicht auf Einreden und die Verpflichtung enthalten, auf Anforderung des Vermieters den Bürgschaftsbetrag auszus zahlen.

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter eine Mietkaution von _____ EUR auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Sonderkonto zu bezahlen:

Geldinstitut: _____

Bankleitzahl/BIC: _____ Konto-Nr./IBAN: _____

Das Verfügungsrecht über das Konto steht ausschließlich dem Vermieter zu.

Der Mieter verpflichtet sich, vor Übergabe der Mieträume eine Patronatserklärung seiner Muttergesellschaft

_____ beizubringen, die rechtlich die Bedingungen der oben bezeichneten Bürgschaft erfüllt.

Die Mietsicherheit kann der Vermieter in Anspruch nehmen,

- wenn der Mieter während der Mietzeit mit der Mietzahlung mindestens in Höhe einer Monatsmiete in Verzug gerät,
- wenn an den Mieträumen und ihren wesentlichen Bestandteilen Schäden entstehen, die der Mieter zu vertreten hat und dem Vermieter die Beseitigung der Schäden obliegt, oder der Vermieter die Beseitigung als Ersatzmaßnahme vornimmt, weil sie trotz Abmahnung durch den Mieter nicht erfolgt,
- wenn nach Mietbeendigung vereinbarte Renovierungsarbeiten vom Mieter nicht ausgeführt sind,
- wenn aus dem Mietverhältnis sonstige Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter entstehen.

Wird die Mietsicherheit vom Vermieter während der Mietzeit aus dem oben genannten Grunde in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich in vollem Umfang wieder herzustellen.

§ 12

Personenkreis der Mieter, Änderung der Rechtsform

Sind mehrere Personen Mieter, so bevollmächtigen sich diese unwiderruflich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters.

Ändert sich die Rechtsform des Mieters, hat er dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Dasselbe gilt, wenn der Betrieb des Mieters auf andere natürliche oder juristische Personen übertragen wird.

Die Übertragung auf eine andere natürliche oder juristische Person bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt, wenn der Mieter eine natürliche Person ist oder aus einer natürlichen Person besteht, soweit die Änderung des Unternehmens in eine Rechtsform erfolgt, bei der die Haftung des Unternehmens beschränkt ist.

Liegt die Zustimmung nicht vor, bleiben die bisherigen Personen Vertragsparteien.

In jedem Fall kann der Vermieter verlangen, dass der bisherige Mieter neben dem eintretenden Rechtsnachfolger weiterhin für die Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner haftet.

§ 13
Zusätzliche Vereinbarungen

- Der Energieausweis wurde dem Mieter vorgelegt.
 ausgehändigt.

- Fortsetzung - siehe Beiblatt - (Dies ist vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben)

§ 14
Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

- die Allgemeinen Mietbedingungen
- die Hausordnung
- die Aufstellung der Betriebskosten
- das bei der Übergabe der Räume / des Gebäudes aufgenommene/aufzunehmende Übergabeprotokoll
-
-

Ort und Datum

Mieter

Vermieter

Mieter

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1

Aufrechnung mit Gegenforderung

Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536 a BGB nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen.

Nr. 2

Untervermietung

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Mieträume ganz oder teilweise ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Bei unerlaubter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis unverzüglich zum nächstmöglichen Kündigungstermin kündigt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Eine erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann der Vermieter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen.

Nr. 3

Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des pfändenden Gläubigers und des Gerichtsvollziehers zu benachrichtigen.

Nr. 4

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 3) sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietbewerbern betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.
- (3) Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 5

Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln, auch selbstbeschafften, zurückzugeben. Im Übrigen gilt § 10 des Vertrages.

Nr. 6

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind von den Parteien gesondert zu unterschreiben. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- (2) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Mietvertrag

für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen

weitere zusätzliche Vereinbarungen:



Ort und Datum

Mieter

Vermieter

Mieter