

# Mietvertrag für Gewerberäume

Vertrag-Nr. \_\_\_\_\_  
Ausfertigung für Vermieter/Mieter



● grüne Punkte am Rand weisen darauf hin, dass eine Eintragung oder eine Streichung vorzunehmen ist. Zutreffendes ist anzukreuzen.  
Falls erforderlich, zusätzliche Anlageblätter beifügen und ebenfalls unterschreiben.

**Zwischen den nachfolgend bezeichneten Vertragspartnern wird folgender Mietvertrag geschlossen:**

**Vertragspartner** (Firma, Name, Anschrift, vertreten durch)

● Vermieter:

Steuernummer: \_\_\_\_\_

Mieter:

## § 1 – Mietsache, Mietzweck

● 1. Zum Betriebe einer/eines \_\_\_\_\_

(Art des Geschäftes oder der gewerblichen Tätigkeit)

werden vermietet die im Haus/auf dem Grundstück \_\_\_\_\_  
gelegenen Räume und/oder Flächen\*) \_\_\_\_\_

● Zusätzlich vermietet werden (Freiflächen, Garagen usw.): \_\_\_\_\_

● Vermietete Fläche: ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Beheizte Fläche: ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Diese Angaben dienen wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume und/oder Flächen.

● Zulässige Deckenbelastung maximal: \_\_\_\_\_ kg/m<sup>2</sup>.

● 2. Mitbenutzt werden dürfen (Fahrzeugeinstellplätze, Waschanlagen usw.): \_\_\_\_\_

● 3. Dem Mieter werden die Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll  sofort  bei Einzug übergeben. Zusätzlich benötigte Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu beschaffen.

4. Der Vermieter haftet nicht dafür, dass die für den Gewerbebetrieb des Mieters notwendigen behördlichen Genehmigungen aus in der Person des Mieters liegenden Gründen nicht erteilt werden können.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die erste Miete vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter zu leisten. Bei Nichterfüllung ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe zu verweigern und den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

## § 2 – Mietzeit und Kündigung

● 1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_.

Es läuft auf **unbestimmte** Zeit und kann folgendermaßen gekündigt werden:

mit einer Frist von \_\_\_\_ Monaten zum Ende eines  Kalenderjahres  Kalenderhalbjahres  Kalendervierteljahres  Monats.

nach Maßgabe der gesetzlichen Frist gem. § 580 a Abs. (2) BGB.

Die Kündigung ist jedoch frühestens zum \_\_\_\_\_ zulässig.

● 2.  Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte** Zeit. Es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Es verlängert sich jeweils um \_\_\_\_\_, wenn eine der Parteien nicht spätestens \_\_\_\_ Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.

Dem Mieter wird die **Option** eingeräumt auf eine Verlängerung des Mietvertrages um weitere \_\_\_\_\_ Jahre. Bei Ausübung der Option ist die Miete neu zu vereinbaren und zwar in Höhe der marktüblichen, angemessenen Miete.

Von der Option kann spätestens \_\_\_\_\_  Monate  Jahre vor Ablauf des Mietvertrages, d.h. bis zum \_\_\_\_\_, Gebrauch gemacht werden.

Falls eine Mietpreisvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter nicht möglich sein sollte, ist ein von der IHK zu benennender, öffentlich-bestellter und vereidigter Sachverständiger zwecks Feststellung einer verbindlichen Miete zu beauftragen.

3. Kündigung, Widerspruch sowie Ausübung des Optionsrechtes müssen **schriftlich** erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

4. Während der Kündigungszeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

5. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:

a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder

b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,

c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

6. Im Fall einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete und an sonstigen vereinbarten Ansprüchen.

7. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).

\*) Genaue Lagebezeichnung erforderlich, Anlagen, Zeichnungen, Flächenberechnungen, Lageplan usw. sind ggf. dem Vertrag beizufügen.



# HAUSORDNUNG

## Anlage zum Mietvertrag zwischen \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_

### Anerkennung der Hausordnung

Diese Hausordnung ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages. Der Vermieter behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Mieter vor. Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Mieter Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietobjektes. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

### Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlungen ist der Mieter verantwortlich.

Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Außerhalb der Mieträume, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden.

Wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Mieter für alle entstehenden Schäden. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Fahrzeuge des Mieters und seiner Arbeitnehmer dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt von dem Mieter beanspruchen.

Rad fahren ist auf den Höfen und in den Durchfahrten nicht gestattet.

Tierhaltung ist nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Vermieters zulässig.

- Die Zugänge bleiben von \_\_\_\_\_ Uhr abends bis \_\_\_\_\_ Uhr morgens geschlossen. Während dieser Zeit kann der Vermieter die Beleuchtung der Treppen und Flure unterlassen. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen wird das Haus weder offengehalten noch beleuchtet.

### Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu Folgendem verpflichtet:

- seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und hinsichtlich des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen (Zugänge, Treppen, Aufzüge, Höfe, Einfahrten, Parkflächen und Tore) dafür zu sorgen, dass Dritte nicht geschädigt werden,
- Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden,
- Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen,
- sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,
- ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,
- Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser,
- das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Fall das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fenster-schließen bei Nacht, Kälte und Nässe,
- die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die

Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und das Einschlagen von Nägeln (Schrauben), Haken usw. in Holzverkleidungen aller Art,

- die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw.,
- sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,
- dafür zu sorgen, dass während der Heizperiode durch unterlassenes Heizen keine Frostschäden in den Räumen auftreten,
- alle wasserführenden Objekte sachgemäß zu entleeren, falls bei starkem Frost die Heizungsanlage ausfällt,
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

### Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerlöschpolizei, sind zu beachten.

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller ist nicht gestattet. Keller und Böden sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche und feuergefährliche Stoffe wie Papier, Packmaterial, Benzin, Öl usw. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden; Lagerung von Brennmaterial in den Bodenräumen ist nicht gestattet. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen, sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, die Feuerstätten in seinen Mieträumen in gutem baulichen und brandsicheren Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Die regelmäßige Reinigung der Feuerstätten bis zur Schornsteineinführung obliegt dem Mieter auf seine Kosten.

Veränderungen an den Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und der zuständigen Behörden sowie des zuständigen Schornsteinfegermeisters zulässig. Es dürfen nur diejenigen Brennmaterialien verwendet werden, die zur Beheizung geeignet und zugelassen sind. In den Mieträumen sollen Brennstoffe nicht aufbewahrt werden. An und unter den Feuerstellen sind die Fußböden ausreichend zu schützen.

Heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen entleert werden. Sie muss vorher mit Wasser abgelöscht werden. Bei Ausbruch eines Brandes oder einer Explosion – gleich welcher Art – ist der Vermieter sofort zu verständigen.

Der Mieter hat das Reinigen der in seinen Mieträumen endenden Schornsteinrohre dem Schornsteinfeger zu gestatten.

Alle Gasleitungen und -installationen sind ständig auf Dichtigkeit zu überwachen. Bei verdächtigem Gasgeruch sofort Hauptabsperrhähne schließen und Installateur oder Störungsstelle der Gaswerke sowie den Vermieter benachrichtigen! – Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

### Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten.

Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf

- + \_\_\_\_\_ Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 30. September besteht kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten, und zwar so, dass die Temperatur an den Zapfstellen

- nicht unter + \_\_\_\_\_ Grad Celsius absinkt. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß.

Ort / Datum

Vermieter

Ort / Datum

Mieter

4. Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.
5. Zieht der Mieter während eines laufenden Abrechnungszeitraums aus, hat er die Kosten der erforderlichen Zwischenablesung zu tragen.

#### § 6 – Benutzung der Aufzugsanlagen

- 1. Der Mieter ist berechtigt, die an die von ihm gemieteten Räume anliegenden Aufzüge Nr. \_\_\_\_\_ mitzubutenzen.
- 2. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.  
Durch die Aufzugbenutzung verursachte Schäden hat der Vermieter nur zu ersetzen, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper und/oder Gesundheit.

#### § 7 – Zustand der Mieträume

- 1. Der Vermieter verpflichtet sich – vor Übergabe – spätestens jedoch bis zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen: \_\_\_\_\_
- 2. Für den Fall, dass sich die Ausführung dieser Arbeiten ohne grobes Verschulden des Vermieters verzögert, gewährt der Mieter dem Vermieter eine angemessene Nachfrist.
- 3. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
- 4. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

#### § 8 – Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Umweltschutz

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Änderungen der Nutzung bedürfen der Einwilligung des Vermieters. Insbesondere dürfen die Mieträume nicht zu einem Zweck benutzt werden, der den Interessen des Vermieters entgegensteht.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen eines Monats geltend machen, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.
3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.
4. Im Fall einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
5. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters ab.
6. Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert oder/und im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er das Risiko der Gewässerschädigung gesondert zu versichern und dem Vermieter nachzuweisen. – Das gilt sinngemäß auch für alle anderen Immissionen. – Für alle vom Mieter verursachten Umweltschäden hat er einzutreten und den Vermieter von Ansprüchen Dritter freizustellen.

#### § 9 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung durch den Vermieter decken.
2. Wasser darf nur für den üblichen Bedarf (Trinkwasser, sanitäre Zwecke) entnommen werden. Bei Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischen-Wasserzähler anzubringen und die Be- und Entwässerungskosten nach Angaben des Vermieters zu tragen, wenn nicht seitens des Mieters das Wasser direkt vom Wasserversorgungswerk bezogen wird.
3. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung und Schadensbegrenzung zu sorgen und den Vermieter sofort zu benachrichtigen.
4. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Änderung der Stromart oder/und der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
5. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder treten Natur- oder sonstige Katastrophen ein, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

#### § 10 – Werbemaßnahmen/Außenwerbung

- 1. Der Mieter ist zur Anbringung eines Schildes in normaler Größe an der vom Vermieter bezeichneten Fläche \_\_\_\_\_ berechtigt. Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.
- 2. Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. – Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Fall, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- 3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen dem Mieter.

#### § 11 – Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
2. Der Vermieter muss derartige Vorhaben dem Mieter rechtzeitig, das heißt spätestens einen Monat vor Arbeitsbeginn, schriftlich anzeigen, wenn die Räume des Mieters davon betroffen sind oder der Geschäftsbetrieb des Mieters dadurch erheblich eingeschränkt wird. Die Abwendung drohender Gefahren kann den Vermieter von der Pflicht zur Vorankündigung entbinden.
3. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen sowie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler, Warmwasserkostenverteiler und Thermostate einbauen.

#### § 12 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2. Etwaige vom Vermieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig, sondern als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Vermieter den Zeitwert an den Mieter zahlt. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter solche Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand wiederherzustellen.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch die von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 13 – Instandhaltung der Mieträume

- Schäden an und im Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder bei entsprechenden Temperaturen unzureichend beheizt werden, um die Räume und die innerhalb der Mietsache liegenden Versorgungsleitungen gegen Frost zu schützen. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
- Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeitnehmer, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.
- Der Mieter hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas und Heizung, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Jalousien, Markisen und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, alle Glasscheiben zu versichern. Die Kosten der Versicherung einschließlich Nachversicherung trägt der Mieter.
- Der Mieter hat die Kosten für die Beseitigung von Ungezieferbefall der Mietsache zu tragen, es sei denn, er hat den Ungezieferbefall nicht zu vertreten. Dies gilt auch für gemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.
- Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 14 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kaution)

- Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: \_\_\_\_\_
- Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
- Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag in Höhe von

EUR \_\_\_\_\_

Der Vermieter hat die Sicherheit mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Satz zu verzinsen. – Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Die Sicherheit ist vor Übergabe der Mieträume zu leisten. – Die Sicherheitsleistung kann jederzeit durch eine Bankbürgschaft ersetzt werden.

4. Die Sicherheit einschl. Zinsen ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, sobald feststeht, dass gegen diesen keine Ansprüche mehr bestehen.

§ 15 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- Der Vermieter kann die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- Will der Vermieter das Grundstück veräußern, so darf er die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.
- Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit durch den Vermieter betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z.B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

§ 16 – Rückgabe der Mieträume

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Mieträume mit allen dazugehörigen Schlüsseln, auch selbst beschafften, in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Gibt der Mieter nicht alle Schlüssel zurück, ist er dem Vermieter gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dadurch entsteht, dass der Vermieter Schlüssel beschaffen, Schlösser oder Schließanlagen ersetzen muss, es sei denn, der Mieter hat den Verlust nicht zu vertreten.

Hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Besitz an der Mietsache erkennbar dauerhaft aufgegeben, kann der Vermieter die Mietsache auf Kosten des Mieters öffnen und räumen.

§ 17 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 18 – Konkurrenzschutz/Sortimentsschutz

Konkurrenzschutz/Sortimentsschutz für den Mieter  ist ausgeschlossen  wird in folgendem Umfang vereinbart: \_\_\_\_\_

§ 19 – Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

- Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung in seiner Person oder seiner Rechtsform dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 20 – Weitere Vereinbarungen

- Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter einschlägige Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.
  - Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermietetseitig für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllkästen geschüttet werden, sondern sie sind  vom Mieter selbst  auf Kosten des Mieters vom Vermieter zu beseitigen.
  - Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls unterschrieben.
  - Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- Änderungen dieses Vertrages einschließlich Vertragsanlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, sollen von den Vertragsparteien schriftlich bestätigt werden.
- Weitere Vereinbarungen, z.B. Anbringung von Schildern, Leuchtreklame, Wertsicherungsklausel, Betriebspflicht, Schneebe-seitigungs- und Streupflicht usw.:

Ort/Datum \_\_\_\_\_

Ort/Datum \_\_\_\_\_

Vermieter \_\_\_\_\_

Mieter \_\_\_\_\_

