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 vermietende Partei [1]) **–**

und _____

sowie _____

vertreten durch _____

– als Mietpartei [1]) **–**

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1
Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist / sind

☐ _____ abgeschlossene Räume ☐ _____ Gebäude

in _____

Die Parteien vereinbaren eine Fläche von ca. _____ m².

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

_____

_____

Weitere Raumbestandteile und Nebenflächen des Mietgegenstandes (Zubehörflächen) sind:

Zahl der Garagen: _____ Stellplätze: _____ Parkplätze für Kundschaft: _____ separate 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 von der vermietenden Partei ☐ renoviert ☐ unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.

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

☐ Über den Zustand des Mietgegenstands bei Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand des Mietgegenstands / etwaige Mängel festgehalten werden.

☐ _____.

(4) Die Mietpartei erhält spätestens bei Übergabe folgende Schlüssel:

_____

[1]) Unter "Mietpartei" oder "vermietende Partei" wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Vertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

[2]) Flächen, für die ein exklusives Nutzungsrecht der Mietpartei innerhalb eines Gebäudes besteht.

CertiFORM
BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

§ 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 der vermietenden Partei zulässig. Wird der Nutzungszweck aus Gründen eingeschränkt, erschwert oder unmöglich, die in der Person der Mietpartei oder in der Art der Ausübung ihres Gewerbes oder Berufes liegen, kann sie hieraus keinerlei Rechte auf Aufhebung oder Auflösung des Vertrages herleiten.

(2) Die vermietende Partei 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 die Mietpartei auf ihre Kosten einzuholen. Die vermietende Partei haftet nicht für deren Erlangung.

(3) Falls eine erforderliche Genehmigung oder eine Erlaubnis aus Gründen nicht erteilt wird, die in der Person der Mietpartei liegen, steht dieser 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 der Mietpartei begründet sind, stellt dies eine auflösende Bedingung für das Mietverhältnis dar. In diesem Fall ist die Mietpartei verpflichtet, die vereinbarte 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 die Mietpartei 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 die Mietpartei nach Ablauf der jeweiligen Mietzeit den Mietgebrauch fortsetzt.

[3]) Wird eine Gleitklausel nach § 5 Abs. 2 Buchst. a) dieses Vertrages vereinbart, kann die vermietende Partei erstmals zum Ablauf des zehnten Mietjahres ordentlich kündigen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

(4) ☐ **Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag mit Optionsrecht der Mietpartei.** [4)]

a) ☐ Das Mietverhältnis läuft fest auf _____ Jahre und endet mit Ablauf. Die Mietpartei hat jedoch das Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung um weitere _____ Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages zu verlängern. Die Erklärung muss der vermietenden Partei 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 der vermietenden Partei gelangt ist.

b) ☐ Hat sich das Mietverhältnis durch Ausübung eines Optionsrechts verlängert, kann die Mietpartei dieses Recht in gleicher Weise noch _____ weitere(s) Mal(e) ausüben.

c) Der vermietenden Partei steht im Falle der Ausübung eines Optionsrechts durch die Mietpartei ein ordentliches Kündigungsrecht erstmals zum Ablauf der Mietzeit zu, die sich nach Ausübung des letzten Optionsrechtes durch die Mietpartei ergibt.

Die Kündigungsfrist beträgt _____ Monate. Das Zugangserfordernis ist erfüllt, wenn die Erklärung spätestens am 3. Werktag des ersten dieser _____ Monate in den Verfügungsbereich der Mietpartei gelangt ist.

d) Macht die Mietpartei von einem ihr 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 der Mietpartei. Das Sonderkündigungsrecht des Erben den 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 _____

☐ Prüfung nach der Trinkwasserverordnung _____

☐ Garagentorwartung _____

☐ Kosten der Hausverwaltung _____

☐ _____ _____

_____ _____

zuzüglich _____ % Umsatzsteuer (wenn die vermietende Partei ein Unternehmen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist und in zulässiger Weise zur Umsatzsteuer optiert hat; s. Ziff. 6) _____

UStID der vermietenden Partei: _____

Rechnungsnummer: _____ Monatlicher Gesamtbetrag: ☐

Creditor Identifier (CI): _____

(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 die vermietende Partei erstmals zum Ablauf des zehnten Mietjahres ordentlich kündigen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

(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**

Die vermietende Partei erhält vom der Mietpartei 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 der 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 die Steuerberatung oder Wirtschaftsprüfung der Mietpartei zu testieren.

Außer der Umsatzmiete bezahlt die Mietpartei während der Gesamtlaufzeit des Vertrages eine unveränderliche Basismiete in

Höhe von monatlich _____ EUR.

Darüber hinaus sind die unter Abs. (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 der vermietenden Partei:

Geldinstitut: _____

BIC: _____ 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 die vermietende Partei verlangen, dass die Mietpartei für die insoweit genutzten Räume neben der auf sie entfallenden Miete die gesetzliche Umsatzsteuer gesondert bezahlt. Die vermietende Partei kann nur zur Umsatzsteuer optieren, wenn sie Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist.

☐ Die vermietende Partei verzichtet hiermit auf die Ausübung dieses Rechts.

☐ Die vermietende Partei macht hiermit von diesem Recht Gebrauch.

Im Falle der zweiten Alternative gilt zusätzlich Folgendes:

☐ Die vermietende Partei verpflichtet sich, der Mietpartei über die zu zahlende Miete jeweils Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis auszustellen. Die Fälligkeit der Miete wird hiervon nicht berührt.

Die Mietpartei ist im Falle der Option zur Umsatzsteuer verpflichtet, der vermietenden Partei durch eine jährlich bis jeweils 30. April zu erbringende Bestätigung ihres Steuerberaters oder auf sonstige Weise die Belege zu liefern, die die vermietende Partei 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 die Mietpartei verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses den Betrieb zu den branchenüblichen Geschäftszeiten, bei freiberuflicher Tätigkeit zu den 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 fünf Wochen im Jahr zugelassen.

Verstößt die Mietpartei gegen ihre Betriebspflicht, ist die vermietende Partei nach erfolgter Abmahnung bei Fortsetzung oder Wiederholung der Betriebsunterbrechung zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

§ 7

Konkurrenzschutz

(1) Die vermietende Partei verpflichtet sich, soweit sich in ihrem 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 zur Mietpartei treten würden. Die vermietende Partei sichert der Mietpartei ferner Konkurrenzschutz zu, soweit sie selbst Räume im Anwesen oder in ihr gehörenden Objekten im oben benannten Umkreis nutzt. Ein Konkurrenzschutz besteht nicht, wenn sich die Interessenten oder von der vermietenden Partei angebotenen vergleichbaren Waren und Leistungen nur unwesentlich mit denen, die die Mietpartei anbieten will, überschneiden würden.

(2) Ein Konkurrenzschutz gegenüber bestehenden Mietverhältnissen ist ausgeschlossen. Der Mietpartei sind die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehenden Mietverhältnisse hinsichtlich der in den Mieträumen der Mietpartei erbrachten wesentlichen Leistungen und Angebote bekannt.

(3) Die Mietpartei verpflichtet sich, während der Mietzeit in den angegebenen Räumen keine Tätigkeit auszuüben, mit der sie in örtlicher Konkurrenz zur Tätigkeit der vermietenden Partei oder anderer Mietparteien in dem Anwesen steht. Ein Konkurrenzschutz besteht nicht, soweit die Tätigkeit der Mietpartei durch den Hauptnutzungszweck nach § 2 bedingt ist.

§ 8

Werbemaßnahmen

Die Mietpartei 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 die vermietende Partei zulässig. Soweit Genehmigungen erforderlich sind, sind diese Sache der Mietpartei.

Die Mietpartei verpflichtet sich, bei Beendigung der Mietzeit sämtliche Werbeanlagen auf ihre Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch für den Fall des Widerrufes der Genehmigung.

§ 9

Versicherungen

Die Mietpartei 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 der Mietpartei. Hierzu ist die gesonderte schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei 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 Mietparteien zur Folge haben würde, dass daraus ein Anspruch auf Mietminderung entstehen könnte.

Soweit von Mietparteien Umbauten durchgeführt worden sind, denen die vermietende Partei zugestimmt hat, kann diese bei Beendigung des Mietverhältnisses bestimmen, ob der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden soll oder nicht. Die Mietpartei hat weder ein Wegnahmerecht hinsichtlich der von ihr mit dem Gebäude festverbundenen Sachen noch einen Entschädigungsanspruch für etwaige Werterhöhungen.

- **Instandhaltung:**

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

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

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

- **Schönheitsreparaturen:**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die vermietende Partei Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.

Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende:

Die Mietpartei 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 die vermietende Partei einen angemessenen Ausgleich für nicht von der vermietenden Partei ausgeführte Renovierung geleistet hat, gelten die beiden vorstehenden Absätze in gleicher Weise.

§ 11
Mietsicherheit

☐ Die Mietpartei verpflichtet sich, vor Übergabe der Mieträume eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische, schriftliche Bürgschaft des folgenden Geldinstituts:

_____

_____

in Höhe von _____ EUR beizubringen und die Bürgschaftsurkunde der vermietenden Partei auszuhändigen.

Die Bürgschaft muss den Verzicht auf Einreden und die Verpflichtung enthalten, auf Anforderung der vermietenden Partei den Bürgschaftsbetrag auszuzahlen.

☐ Die Mietpartei verpflichtet sich, an die vermietende Partei eine Mietkaution von _____ EUR auf ein auf den Namen der Mietpartei lautendes Sonderkonto zu bezahlen:

Geldinstitut: _____

BIC: _____ IBAN: _____

Das Verfügungsrecht über das Konto steht ausschließlich der vermietenden Partei zu.

☐ Die Mietpartei verpflichtet sich, vor Übergabe der Mieträume eine Patronatserklärung ihrer Muttergesellschaft

_____

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

Die Mietsicherheit kann die vermietende Partei in Anspruch nehmen,

- wenn die Mietpartei 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 die Mietpartei zu vertreten hat und der vermietenden Partei die Beseitigung der Schäden obliegt, oder die vermietende Partei die Beseitigung als Ersatzmaßnahme vornimmt, weil sie trotz Abmahnung durch die Mietpartei nicht erfolgt,
- wenn nach Mietbeendigung vereinbarte Renovierungsarbeiten von der Mietpartei nicht ausgeführt sind,
- wenn aus dem Mietverhältnis sonstige Forderungen der vermietende Partei gegenüber der Mietpartei entstehen.

Wird die Mietsicherheit von der vermietenden Partei während der Mietzeit aus dem oben genannten Grunde in Anspruch genommen, ist die Mietpartei verpflichtet, sie unverzüglich in vollem Umfang wieder herzustellen.

§ 12
Personenkreis der Mietpartei, Änderung der Rechtsform

Sind mehrere Personen Mietpartei, so bevollmächtigen sich diese unwiderruflich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen der vermietenden Partei.

Ändert sich die Rechtsform der Mietpartei, hat sie dies der vermietenden Partei unverzüglich mitzuteilen. Dasselbe gilt, wenn der Betrieb der Mietpartei auf andere natürliche oder juristische Personen übertragen wird.

Die Übertragung auf eine andere natürliche oder juristische Person bedarf der Zustimmung der vermietenden Partei. Dasselbe gilt, wenn die Mietpartei 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 die vermietende Partei verlangen, dass die bisherige Mietpartei neben dem eintretenden Rechtsnachfolger weiterhin für die Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch haftet.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

§ 13
Zusätzliche Vereinbarungen

☐ Der Energieausweis wurde der Mietpartei ☐ vorgelegt.
☐ ausgehändigt.

☐ Fortsetzung - siehe Beiblatt - (Dies ist von der vermietenden Partei und der Mietpartei 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	Ort und Datum
für die Mietpartei	für die vermietende Partei
für die Mietpartei	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1

Aufrechnung mit Gegenforderung

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

Nr. 2

Untervermietung

Die Mietpartei ist nicht berechtigt, die Mieträume ganz oder teilweise ohne vorherige Erlaubnis der vermietenden Partei unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Bei unerlaubter Untervermietung kann die vermietende Partei verlangen, dass die Mietpartei das Untermietverhältnis unverzüglich zum nächstmöglichen Kündigungstermin kündigt. Geschieht dies nicht, kann die vermietende Partei das Mietverhältnis fristlos kündige n.
Eine erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann die vermietende Partei bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen.

Nr. 3

Pfandrecht der vermietenden Partei an eingebrachten Sachen

Für das Pfandrecht der vermietenden Partei gelten die gesetzlichen Vorschriften.

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

_____

_____

_____

_____

Die Mietpartei ist verpflichtet, der vermietenden Partei unverzüglich von einer Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des pfändenden Gläubigers und des Gerichtsvollziehers zu benachrichtigen.

Nr. 4

Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

(1) Die vermietende Partei oder ihre 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 die vermietende Partei oder ihre Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

(2) Will die vermietende Partei das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen die vermietende Partei oder ihre 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) Die Mietpartei hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass die vermietende Partei oder ihre 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, vollständig geräumt, 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.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)

Mietvertrag

für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen

weitere zusätzliche Vereinbarungen:

Ort und Datum	Ort und Datum
Mietpartei	vermietende Partei
Mietpartei	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/039.0 Mietvertrag für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen – (2821)