

GEWERBEMIETVERTRAG

zwischen

Vermieter

Name / Firma: _____

Anschrift: _____

Vertreten durch: _____

– nachfolgend „Vermieter“ genannt –

und

Mieter

Name / Firma: _____

Anschrift / Sitz: _____

Vertreten durch: _____

– nachfolgend „Mieter“ genannt –

wird folgender Gewerbemietvertrag geschlossen.

Übersicht

Mietobjekt: _____

Mietfläche: ca. _____ m²

Vereinbarter Mietzweck: _____

Mietbeginn: _____

Monatliche Grundmiete: _____ €

§ 1 Mietobjekt

(1) Der Vermieter vermietet an den Mieter folgende Gewerberäume:

Straße / Hausnummer: _____

PLZ / Ort: _____

Gebäude / Gebäudeteil: _____

Etage: _____

Einheit / Raumnummer: _____

(2) Die Mietfläche beträgt nach Vereinbarung ungefähr:

_____ m²

(3) Vermietet werden insbesondere:

- ☐ Büroflächen
- ☐ Ladenfläche
- ☐ Praxisräume
- ☐ Werkstatt
- ☐ Lagerfläche
- ☐ Nebenräume
- ☐ Keller
- ☐ Außenfläche
- ☐ sonstige Räume:

(4) Zusätzlich werden mitvermietet:

- ☐ Stellplatz / Stellplätze, Anzahl: _____
- ☐ Garage / Garagen, Anzahl: _____
- ☐ Lagerraum
- ☐ Werbefläche
- ☐ Außenfläche
- ☐ Sonstiges:

(5) Ein Grundriss oder Mietflächenplan kann diesem Vertrag als Anlage beigelegt werden.

§ 2 Mietzweck

(1) Die Mieträume werden ausschließlich zu folgendem gewerblichen oder freiberuflichen Zweck vermietet:

(2) Beabsichtigte Tätigkeit / Gewerbeart:

(3) Eine wesentliche Änderung des vereinbarten Mietzwecks soll vorher mit dem Vermieter abgestimmt werden.

(4) Der Mieter ist selbst dafür verantwortlich, erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen für seinen Betrieb einzuholen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

(5) Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass jede vom Mieter gewünschte Tätigkeit öffentlich-rechtlich zulässig ist, soweit keine ausdrückliche Zusicherung vereinbart wurde.

§ 3 Zustand und Übergabe des Mietobjekts

(1) Die Parteien haben das Mietobjekt

☐ vor Vertragsschluss gemeinsam besichtigt.

☐ noch nicht gemeinsam besichtigt.

(2) Die Übergabe erfolgt voraussichtlich am:

(3) Bei Übergabe soll ein Übergabeprotokoll erstellt werden.

Dieses kann insbesondere enthalten:

- Zustand der Räume,
- vorhandene Mängel,
- Zählerstände,
- Schlüssel,
- Einbauten,
- Einrichtungen,
- übergebene Unterlagen.

(4) Folgende vorhandene Einrichtungen werden mitvermietet:

(5) Folgende bekannte Besonderheiten oder Mängel bestehen:

§ 4 Schlüssel und Zugangsmittel

Der Mieter erhält bei Übergabe:

Haustürschlüssel: _____ Stück

Schlüssel Mieträume: _____ Stück

Briefkastenschlüssel: _____ Stück

Zugangskarten / Chips: _____ Stück

Sonstige Schlüssel / Zugangsmittel:

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen angefertigt werden.

§ 5 Mietbeginn und Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am:

und wird

☐ auf unbestimmte Zeit geschlossen.

☐ befristet geschlossen bis zum: _____

Die Mieträume werden dem Mieter voraussichtlich am

übergeben.

§ 6 Verlängerungsoption

Für einen befristeten Vertrag gilt:

☐ Es besteht keine Verlängerungsoption.

☐ Der Mieter erhält folgende Verlängerungsoption:

Verlängerung um _____ Jahre / Monate.

Die Option muss spätestens

_____ Monate

vor Ablauf des Mietvertrags in Textform ausgeübt werden.

Besondere Vereinbarung:

§ 7 Grundmiete

Die monatliche Grundmiete beträgt:

_____ €

Für zusätzliche Flächen oder Einrichtungen gelten:

Stellplätze / Garage: _____ €

Lager / Nebenfläche: _____ €

Sonstige Position: _____ €

Gesamte monatliche Grundmiete: _____ €

§ 8 Betriebskosten

Zusätzlich zur Grundmiete trägt der Mieter folgende Betriebskosten:

- ☐ Heizung
- ☐ Warmwasser
- ☐ Wasser / Abwasser
- ☐ Grundsteuer
- ☐ Müllentsorgung
- ☐ Straßenreinigung
- ☐ Gebäudereinigung
- ☐ Aufzug
- ☐ Allgemeinstrom
- ☐ Hausmeister
- ☐ Gebäudeversicherung

- ☐ Garten- / Außenanlagenpflege
- ☐ sonstige ausdrücklich vereinbarte Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden

- ☐ als monatliche Vorauszahlung erhoben.
- ☐ als Pauschale erhoben.
- ☐ nach folgender Vereinbarung abgerechnet:

Monatliche Vorauszahlung / Pauschale:

_____ €

§ 9 Abrechnung der Betriebskosten

Soweit Vorauszahlungen vereinbart sind, erfolgt die Abrechnung nach dem vereinbarten Verteilungsmaßstab.

Verteilungsmaßstab:

- ☐ Mietfläche
- ☐ Verbrauch
- ☐ Nutzerzahl
- ☐ Einheit
- ☐ sonstiger Maßstab:

Soweit Verbrauchswerte erfasst werden, können diese entsprechend den vorhandenen Messeinrichtungen berücksichtigt werden.

Besondere Vereinbarung:

§ 10 Umsatzsteuer

Für die Miete gilt:

- ☐ Auf die vereinbarte Miete und die entsprechend steuerpflichtigen Nebenleistungen wird keine Umsatzsteuer zusätzlich berechnet.

☐ Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und der Vermieter wirksam zur Umsatzsteuer optiert, zahlt der Mieter zusätzlich die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Der derzeit zugrunde gelegte Umsatzsteuersatz beträgt gegebenenfalls:

_____ %

Die steuerliche Behandlung richtet sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 11 Gesamtzahlung

Derzeit ergibt sich folgende monatliche Zahlung:

Grundmiete: _____ €

Betriebskostenvorauszahlung / Pauschale: _____ €

Sonstige Kosten: _____ €

Umsatzsteuer, soweit vereinbart: _____ €

Gesamt monatlich: _____ €

§ 12 Zahlungsweise

Die monatliche Zahlung ist jeweils spätestens bis zum

_____ Werktag eines Monats

auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Verwendungszweck:

§ 13 Mietkaution

Der Mieter leistet eine Sicherheit in Höhe von:

_____ €

Dies entspricht _____ Monatsgrundmieten.

Die Sicherheit wird geleistet als:

- ☐ Überweisung / Barkautiön
- ☐ Bankbürgschaft
- ☐ Mietkautionsbürgschaft
- ☐ sonstige Sicherheit:

Fälligkeit:

Weitere Vereinbarungen:

§ 14 Mietanpassung

Für die Entwicklung der Miete gilt:

- ☐ Es ist keine automatische Mietanpassung vereinbart.
- ☐ Es gilt folgende Staffelfvereinbarung:

Ab _____ beträgt die monatliche Grundmiete _____ €.

Ab _____ beträgt die monatliche Grundmiete _____ €.

Ab _____ beträgt die monatliche Grundmiete _____ €.

- ☐ Es soll eine gesondert vereinbarte Indexregelung gelten.
- ☐ Sonstige Vereinbarung:

Eine Indexregelung sollte gesondert auf ihre gesetzlichen Voraussetzungen und ihre konkrete Formulierung geprüft werden.

§ 15 Nutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur im Rahmen des vereinbarten Mietzwecks nutzen.
- (2) Der Mieter hat bei seiner Nutzung auf andere Nutzer des Gebäudes angemessen Rücksicht zu nehmen.
- (3) Gesetzliche Vorschriften, öffentlich-rechtliche Vorgaben und wirksam vereinbarte Hausordnungen sind einzuhalten.

(4) Besondere Nutzungszeiten:

§ 16 Behördliche Genehmigungen

Für folgende Genehmigungen oder Erlaubnisse ist der Mieter verantwortlich:

Der Vermieter stellt dem Mieter vorhandene, für das Genehmigungsverfahren erforderliche Objektunterlagen zur Verfügung, soweit dies vereinbart und zumutbar ist.

Besondere Vereinbarung:

§ 17 Bauliche Veränderungen und Einbauten

Bauliche Veränderungen, feste Einbauten und wesentliche Installationen durch den Mieter bedürfen grundsätzlich der vorherigen Zustimmung des Vermieters, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.

Folgende Veränderungen sind bereits genehmigt:

Für den Rückbau bei Vertragsende gilt:

- ☐ Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
- ☐ Folgende Einbauten dürfen verbleiben:
- ☐ Entscheidung erfolgt bei Vertragsende.
- ☐ Sonstige Vereinbarung:

§ 18 Werbung und Außenauftritt

Der Mieter darf Werbeschilder, Firmenschilder, Beschriftungen oder sonstige Werbeanlagen

- ☐ nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters anbringen.
- ☐ an folgenden Flächen anbringen:
- ☐ nach folgender Vereinbarung anbringen:

Erforderliche Genehmigungen hat der Mieter einzuholen, soweit nichts anderes vereinbart wurde.

§ 19 Instandhaltung und Reparaturen

Der Vermieter bleibt für die ihm gesetzlich oder vertraglich obliegenden Maßnahmen am Mietobjekt verantwortlich.

Für Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten im Bereich des Mieters gilt zusätzlich folgende Vereinbarung:

Eine Übertragung von Kosten oder Pflichten auf den Mieter gilt nur im rechtlich zulässigen Umfang.

§ 20 Anzeige von Mängeln und Schäden

Der Mieter informiert den Vermieter über erhebliche Schäden oder Mängel am Mietobjekt möglichst unverzüglich.

Meldung an:

Name: _____

Telefon / E-Mail: _____

Bei akuten Gefahren sollen angemessene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung getroffen werden.

§ 21 Untervermietung und Gebrauchsüberlassung

Eine vollständige oder teilweise Untervermietung beziehungsweise sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte

☐ ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig.

☐ ist für folgende Bereiche bereits gestattet:

☐ wird wie folgt geregelt:

§ 22 Konkurrenzschutz

Für den Vermieter gilt hinsichtlich vergleichbarer Betriebe im Objekt:

- ☐ Es wird kein besonderer vertraglicher Konkurrenzschutz vereinbart.
- ☐ Folgender Konkurrenzschutz wird vereinbart:

Geschützter Geschäftsbereich:

Räumlicher Umfang:

Ausnahmen:

§ 23 Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, soweit vereinbart, folgende für seinen Geschäftsbetrieb angemessene Versicherungen zu unterhalten:

- ☐ Betriebshaftpflichtversicherung
- ☐ Inhaltsversicherung
- ☐ sonstige Versicherung:

Ein Nachweis ist

- ☐ auf Verlangen vorzulegen.
- ☐ nicht gesondert vereinbart.

Besondere Vereinbarung:

§ 24 Hausordnung und Gemeinschaftsflächen

Soweit eine Hausordnung Bestandteil des Vertrags ist, ist diese zu beachten.

Gemeinschaftlich nutzbare Flächen:

Folgende Flächen gehören ausdrücklich nicht zum Mietobjekt:

§ 25 Zutritt des Vermieters

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen die Mieträume bei berechtigtem Anlass nach angemessener vorheriger Ankündigung betreten, soweit keine dringende Gefahrensituation vorliegt.

Als mögliche Anlässe kommen insbesondere in Betracht:

- notwendige Reparaturen,
- Zustandsprüfungen,
- Ablesungen,
- Besichtigungen im Zusammenhang mit einer bevorstehenden Vertragsbeendigung.

Dabei sind die betrieblichen Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.

§ 26 Weitergabe des Betriebs / Rechtsnachfolge

Eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen anderen Betreiber oder ein anderes Unternehmen erfolgt nur nach gesonderter Vereinbarung beziehungsweise Zustimmung, soweit diese erforderlich ist.

Besondere Regelung für Umwandlung, Verkauf oder Rechtsformwechsel:

§ 27 Ordentliche Kündigung bei unbefristetem Mietvertrag

Für einen unbefristeten Vertrag gilt:

☐ Die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

☐ Folgende Kündigungsfrist:

_____ Monate

zum

☐ Monatsende

☐ Quartalsende

☐ folgenden Termin:

Die Kündigung soll in Textform erfolgen, soweit keine strengere Form wirksam vereinbart oder gesetzlich erforderlich ist.

§ 28 Beendigung eines befristeten Mietvertrags

Ein befristeter Vertrag endet grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, soweit keine Verlängerung oder Fortsetzung vereinbart wird.

Zusätzlich gilt:

- ☐ Eine ordentliche Kündigung während der Festlaufzeit ist nicht gesondert vorgesehen.
- ☐ Es besteht folgendes ordentliches Kündigungsrecht:

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 29 Rückgabe der Mieträume

Bei Vertragsende sind die Mieträume entsprechend den getroffenen Vereinbarungen zurückzugeben.

Dabei werden insbesondere erfasst:

- Zustand der Räume,
- Einbauten,
- Rückbaupflichten,
- Schlüssel,
- Zählerstände,
- überlassene Einrichtungen.

Die Parteien sollen ein Rückgabeprotokoll erstellen.

Folgende besondere Rückgaberegung gilt:

§ 30 Schlüsselrückgabe

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche überlassenen und berechtigt nachgefertigten Schlüssel und Zugangsmittel zurückzugeben.

Anzahl erwarteter Schlüssel: _____

Weitere Zugangsmittel: _____

§ 31 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 32 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrags:

- ☐ Grundriss / Mietflächenplan
- ☐ Übergabeprotokoll
- ☐ Betriebskostenübersicht
- ☐ Hausordnung
- ☐ Stellplatzplan
- ☐ Genehmigte Umbauplanung
- ☐ sonstige Anlage:

§ 33 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sollen nachvollziehbar und unter Beachtung der jeweils geltenden Formanforderungen dokumentiert werden.

Individuelle Vereinbarungen der Parteien bleiben vorrangig, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist.

Sollten einzelne Vereinbarungen unwirksam oder undurchführbar sein, richtet sich ihre Behandlung nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften. Die übrigen Vereinbarungen bleiben im rechtlich zulässigen Umfang unberührt.

Unterschriften

Ort: _____

Datum: _____

Vermieter

Name: _____

Unterschrift: _____

Mieter

Name: _____

Funktion: _____

Unterschrift: _____

Hinweis: Diese Vorlage ist ein allgemeines Muster und ersetzt keine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung. Bei langfristigen Gewerbemietverträgen, größeren Umbauten, komplexen Betriebskosten-, Index- oder Umsatzsteuerregelungen sollte die konkrete Vertragsgestaltung individuell geprüft werden.