

# Geschäftsraummietvertrag

Zwischen

.....

(Vermieter)

und

.....

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume<sup>1</sup>

(1) Vermietet werden im Haus ..... (*Straße, Hausnummer*) folgende Räume:

a) Erdgeschoss:

b) 1. Etage: usw.

c) Keller:

d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt ..... qm.

(2) Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

.....

(3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

## § 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als.....(*genaue Beschreibung des Nutzungszwecks*):

(2) Zur Überlassung des Mietobjekts kann der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm die gewerbliche Erlaubnis zur oben genannten Nutzung nicht erteilt wird, und zwar auch dann, wenn

---

<sup>1</sup> Das Mietobjekt und seine Nutzung bzw. Mietzweck sollten genau festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Dazu S. 2 ff. des Merkblattes.

dies aus Gründen geschieht, die in seiner Person liegen. Erfolgt der Rücktritt kürzer als 14 Tage vor Vertragsbeginn, kann der Vermieter eine Erstattung von höchstens zwei Monatsmieten verlangen.

### § 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....  
.....

### § 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am .....  
Das Mietverhältnis verlängert sich um ..... Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.<sup>2</sup>

*Oder:*

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.<sup>3</sup>

### § 5 Fristlose Kündigung

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
  - a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag ..... Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
  - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
  - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
  - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

### § 6 Mietzins

---

<sup>2</sup> Diese Variante stellt ein befristetes Mietverhältnis dar, welches vorbehaltlich der nachstehenden Verlängerungsklausel (S. 5 des Merkblattes) mit Fristablauf endet. Während der Mietdauer kann nur aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden. Näheres dazu: S. 4 ff. des Merkblattes.

<sup>3</sup> Die zweite Variante stellt ein unbefristetes Mietverhältnis dar, welches ordentlich und ausnahmsweise aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden kann. Näheres dazu; S. 4 des Merkblattes.

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt Euro ..... Sie ist im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der .....-Bank zu zahlen.
- (2) Folgende Nebenabgaben<sup>4</sup> hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
- Betriebskosten in Höhe von Euro .....
  - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
  - sonstige Kosten: ..... in Höhe von Euro.....  
(eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert)

### § 7 Anpassung des Mietzinses<sup>5</sup>

- (1) Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2000 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins **automatisch** im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben zum ... (Datum) des Folgemonats.<sup>6</sup>
- (2) Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.
- (3) Kommt eine Einigung zwischen den Parteien über die Anpassung des Mietzinses nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem erstmaligen Änderungsverlangen des Vermieters zustande, so ist der Vermieter befugt, unter Beachtung des obigen Maßstabes die neue Miete gemäß § 315 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach billigem Ermessen festzusetzen. Auf Wunsch einer der beiden Parteien kann die neue Miete unter Beachtung des obigen Maßstabes auch von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der auf Antrag einer Partei von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ermittelt werden. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.

### § 8 Mietkaution<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Den Nebenabgaben, Nebenkosten bzw. Betriebskosten ist besonderes Augenmerk zu widmen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Geschäftsraummietrecht sämtliche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Es ist daher ratsam, die Nebenkostenbestimmungen sehr sorgfältig zu prüfen und zu formulieren. Näheres dazu S. 6 ff. des Merkblattes.

<sup>5</sup> Es bestehen mehrere Möglichkeiten (z. B. Staffelmiet- und Wertsicherungsklauseln), eine Anpassung des Mietzinses im Vorfeld vertraglich zu vereinbaren. Informationen zu den verschiedenen Möglichkeiten und ihren Voraussetzungen finden Sie auf S. 5 ff des Merkblatts. Zu beachten ist, dass die verschiedenen Mietzinserhöhungsklauseln sich unterschiedlich auf die Entwicklung des Mietzinses auswirken können. Es ist daher ratsam, sich vorab eingehend zu informieren und die Klauseln sehr sorgfältig zu formulieren. Näheres dazu S. 7 ff des Merkblattes.

<sup>6</sup> Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist nur möglich, wenn sich die Klausel auf einen Verbraucherpreisindex bezieht **und** der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Ansonsten ist die Klausel unwirksam.

<sup>7</sup> Näheres dazu S. 11 des Merkblattes.

Der Mieter zahlt eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kautions ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

## **§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen**

(1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.

(3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

(4) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

(5) Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

## **§ 10 Nutzungsänderung, Untervermietung<sup>8</sup>, Nachmieter<sup>9</sup>**

(1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.

(2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

## **§ 11 Außenreklame<sup>10</sup>**

---

<sup>8</sup> Zu beachten ist, dass ein Untermietverhältnis für den Hauptmieter den Nachteil hat, dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.

<sup>9</sup> Es ist insbesondere für befristete Mietverhältnisse mit einer langen Laufzeit sinnvoll im Vertrag festzulegen, ob und in welchem Rahmen der Mieter das Recht haben soll, einen Nachmieter anzubieten. Näheres dazu S. 5 des Merkblattes.

<sup>10</sup> Näheres dazu S. 3 des Merkblattes.

(1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

(2) Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

## **§ 12 Sachen des Mieters**

(1) Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

(2) Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

.....  
.....

## **§ 13 Wettbewerbsschutz<sup>11</sup>**

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

## **§ 14 Besondere Vereinbarungen**

.....  
.....

---

<sup>11</sup> Die Verpflichtung zum Wettbewerbs- bzw. Konkurrenzschutz gilt grundsätzlich auch ohne vertragliche Vereinbarung. Nur wenn der Vermieter sich davon befreien will, ist eine Einigung zwischen den Parteien notwendig. Diese sollte dann auch schriftlich fixiert werden.

## § 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist .....

## § 16 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

..... , den .....

(Ort)

(Datum)

.....  
(Vermieter)

.....  
(Mieter)