Mietvertrag über Gewerberäume

Neutrale Vorlage für die Vermietung von Büro-, Laden-, Praxis- oder Lagerflächen

> Diese Vorlage ist ein Muster und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr unterliegen der Schriftform des § 550 BGB; bitte beachten Sie die Hinweise in § 16. Nicht gewählte Optionen gelten nicht.

Vertragsparteien

Dieser Vertrag wird geschlossen zwischen dem nachfolgend als „Vermieter“ bezeichneten Vertragspartner und dem nachfolgend als „Mieter“ bezeichneten Vertragspartner. Mehrere Personen auf einer Seite haften als Gesamtschuldner.

Vermieter: Name / Firma

Vermieter: vertreten durch (bei Gesellschaften)

Vermieter: Registergericht / HRB (falls vorhanden)

Vermieter: Anschrift

Vermieter: Telefon

Vermieter: E-Mail

Mieter: Name / Firma

Weitere/r Mieter (falls mehrere)

Mieter: vertreten durch (bei Gesellschaften)

Mieter: Geburtsdatum bzw. Registergericht / HRB

Mieter: bisherige Anschrift

Mieter: Telefon

Mieter: E-Mail

§ 1 Mietgegenstand

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter die nachfolgend bezeichneten Räume und Flächen. Lage und Umfang ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten, von beiden Parteien unterzeichneten Grundrissplan.

(2) Die Mietfläche beträgt ca. _____ m², ermittelt nach _____ (z. B. gif-Richtlinie MF-G / DIN 277). Abweichungen von bis zu _____ % berechtigen keine Partei zur Anpassung der Miete.

(3) Mitvermietet werden die unten angekreuzten Flächen und Einrichtungen. Gemeinschaftsflächen dürfen nach Maßgabe der Hausordnung mitbenutzt werden.

Objektanschrift

Geschoss / Einheit

Mietfläche (m²)

Anzahl Stellplätze / Nr.

Lager- / Nebenflächen (m²)

Mitvermietete Einrichtungen

Mitvermietet (Mehrfachauswahl möglich)

☐ Stellplätze / Tiefgarage ☐ Lagerflächen ☐ Außenflächen / Freifläche ☐ Werbeflächen an der Fassade

☐ Teeküche / Einbauten ☐ Serverraum / Technikraum

§ 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zum Betrieb von: _____. Eine Änderung des Mietzwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Schriftform.

(2) Der Vermieter steht dafür ein, dass die Räume ihrer Beschaffenheit und Lage nach für den vereinbarten Mietzweck baurechtlich genutzt werden dürfen. Betriebsbezogene behördliche Genehmigungen, Auflagen und Konzessionen, die an die Person oder den Betrieb des Mieters anknüpfen, hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen.

(3) Der Mieter hat sich über die Eignung der Räume für seine besonderen betrieblichen Anforderungen (z. B. Traglast, Stromanschlusswerte, Lüftung) selbst vergewissert, soweit diese nicht in diesem Vertrag zugesichert sind.

§ 3 Konkurrenzschutz

(1) Nach der gesetzlichen Ausgestaltung genießt der Mieter einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz hinsichtlich seines Hauptsortiments bzw. seiner Hauptleistung im selben Gebäude bzw. auf demselben Grundstück des Vermieters. Die Parteien treffen hierzu die unten gewählte Regelung.

(2) Bei erweitertem Konkurrenzschutz verpflichtet sich der Vermieter, im Gebäude und auf den unten bezeichneten angrenzenden Grundstücken, die in seinem Eigentum stehen, keine Räume an Wettbewerber des Mieters für folgende Tätigkeiten zu vermieten oder selbst zu nutzen: _____.

(3) Hinweis: Die Kombination aus Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes in vorformulierten Bedingungen kann den Mieter unangemessen benachteiligen und ist deshalb zu vermeiden.

Geschützter Bereich / Sortiment / Grundstücke

Konkurrenzschutz

☐ gesetzlicher (vertragsimmanenter) Konkurrenzschutz

☐ erweiterter Konkurrenzschutz nach Abs. 2

☐ Konkurrenzschutz ausgeschlossen (nur durch Individualvereinbarung)

§ 4 Mietzeit und Verlängerungsoption

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ (Übergabe) und wird fest für die Dauer von _____ Jahren abgeschlossen; es endet am _____. Während der Festlaufzeit ist die ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen.

(2) Verlängerungsoption: Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung in Schriftform, die dem Vermieter spätestens _____ Monate vor Ablauf der Mietzeit zugehen muss, _____-mal um jeweils _____ Jahre zu den dann geltenden Bedingungen dieses Vertrags zu verlängern.

(3) Wird die Option nicht ausgeübt oder ist sie verbraucht, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht von einer Partei mit einer Frist von _____ Monaten zum Ablauf der Mietzeit in Schriftform gekündigt wird. Im Übrigen gilt § 580a Abs. 2 BGB.

(4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung.

(5) Verzögert sich die Übergabe aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, verschieben sich Mietbeginn und Mietende entsprechend; der Vermieter teilt den neuen Übergabetermin in Schriftform mit.

§ 5 Miete und Wertsicherung

(1) Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen (alle Beträge netto zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit nach § 7 optiert wird):

(2) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, kostenfrei auf das unten genannte Konto zu zahlen.

(3) Indexmiete: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100 oder die jeweils nachfolgende Basis) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. der letzten Anpassung um mehr als _____ %, ändert sich die Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar nach oben wie nach unten. Die Anpassung wird ab dem Monat wirksam, der auf die Mitteilung in Textform unter Angabe der Indexänderung folgt; eine rückwirkende Geltendmachung ist ausgeschlossen.

(4) Hinweis Preisklauselgesetz: Die Wertsicherungsklausel nach Abs. 3 ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d und e PrKG nur zulässig, wenn der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern (Festlaufzeit einschließlich Optionen). Andernfalls ist die Option „Staffelmiete“ oder „Festmiete“ zu wählen.

(5) Staffelmiete: Alternativ erhöht sich die Nettokaltmiete zu den in der Tabelle genannten Zeitpunkten auf die dort genannten Beträge.

Nettokaltmiete Hauptfläche (€)

Miete Neben-/Lagerflächen (€)

Miete Stellplätze (€)

Nebenkostenvorauszahlung (€)

Zwischensumme netto (€)

Umsatzsteuer (falls optiert) (€)

Monatlicher Gesamtbetrag (€)

IBAN des Vermieters

Mietentwicklung

☐ Festmiete ohne Anpassung während der Festlaufzeit ☐ Indexmiete nach Abs. 3 ☐ Staffelmiete nach Abs. 5

Staffel	gültig ab	Nettokaltmiete (€)

§ 6 Nebenkosten

(1) Der Mieter trägt anteilig die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV sowie die nachfolgend ausdrücklich angekreuzten weiteren Kosten. Nicht genannte Kostenarten trägt der Vermieter.

(2) Kosten der Verwaltung sind umlagefähig bis höchstens _____ % der Jahresnettokaltmiete. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen sind umlagefähig bis höchstens _____ % der Jahresnettokaltmiete pro Kalenderjahr.

(3) Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen gemäß § 5. Der Vermieter rechnet jährlich innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ab. Umlageschlüssel ist das Verhältnis der Mietfläche zur

Gesamtmietfläche, soweit nicht verbrauchsabhängig erfasst.

(4) Energie für die Mieteinheit (Strom, ggf. Gas) bezieht der Mieter, soweit möglich, auf Grundlage eigener Verträge mit den Versorgern.

(5) Der Mieter kann in die Abrechnungsunterlagen Einsicht nehmen. Nach einer Abrechnung können die Vorauszahlungen durch Erklärung in Textform angemessen angepasst werden.

Weitere umlagefähige Kosten (zusätzlich zu § 2 BetrKV) (Mehrfachauswahl möglich)

☐ Verwaltungskosten (gedeckelt nach Abs. 2)
☐ Instandhaltung Gemeinschaftsflächen und -anlagen (gedeckelt nach Abs. 2)
☐ Wartung technischer Anlagen (Lüftung, Klima, Brandschutz, Sprinkler)
☐ Bewachung / Sicherheitsdienst
☐ Centermanagement / Werbegemeinschaft
☐ Mietausfallversicherung
☐ Terror-/Elementarschadenversicherung

§ 7 Umsatzsteuer (Option nach § 9 UStG)

(1) Die Vermietung ist grundsätzlich nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG steuerfrei. Soweit unten gewählt, verzichtet der Vermieter auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG; Miete und Nebenkosten sind dann zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen.

(2) Der Verzicht setzt nach § 9 Abs. 2 UStG voraus, dass der Mieter die Räume ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Mieter sichert dies zu und verpflichtet sich, die Räume nur für solche Umsätze zu nutzen, Untermieter entsprechend zu verpflichten und eine Änderung dem Vermieter unverzüglich in Textform mitzuteilen. Auf Anforderung weist der Mieter die Voraussetzungen durch geeignete Unterlagen nach.

(3) Verstößt der Mieter schuldhaft gegen Abs. 2, hat er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden, insbesondere durch eine Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG, zu ersetzen.

(4) Dieser Vertrag gilt, soweit er die Angaben nach § 14 Abs. 4 UStG enthält, zusammen mit den monatlichen Zahlungsbelegen als Rechnung. Diese Regelung ersetzt keine steuerliche Beratung.

USt-IdNr. / Steuernummer Vermieter _____

USt-IdNr. / Steuernummer Mieter _____

Umsatzsteuer

☐ Vermieter optiert zur Umsatzsteuer (§ 9 UStG) ☐ keine Option – Vermietung umsatzsteuerfrei

§ 8 Mietsicherheit

(1) Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis eine Sicherheit in Höhe von _____ € (entspricht _____ Bruttomonatsmieten).

(2) Die Sicherheit ist vor Übergabe der Mietsache zu leisten; der Vermieter kann die Übergabe bis zur Leistung verweigern. Eine Barkaution wird auf einem gesonderten Konto angelegt; eine Verzinsung wird _____ (vereinbart / nicht vereinbart).

(3) Eine Bürgschaft muss unbefristet, unbedingt, selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit – letzteres nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen – sowie der Vorausklage von einem in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitut oder Versicherer abgegeben werden.

(4) Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache rechnet der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist über die Sicherheit ab und gibt sie, soweit nicht zur Befriedigung berechtigter Ansprüche benötigt, zurück. Einzelheiten können in einer Kautionsvereinbarung (Dok. 23) geregelt werden.

Art der Sicherheit

☐ Barkaution ☐ Bankbürgschaft ☐ Bürgschaft eines Versicherers ☐ Konzern- / Patronatserklärung

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung

(1) Der Vermieter trägt die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“, d. h. an Dach, tragenden Bauteilen, Fassade, Fundamenten sowie an den zentralen haustechnischen Anlagen außerhalb der Mietfläche, soweit keine Umlage nach § 6 erfolgt.

(2) Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietfläche in angemessenem Umfang, sobald diese nach dem Grad der Abnutzung erforderlich sind, ohne starre Fristen. Hat der Mieter die Mietfläche unrenoviert übernommen, gilt dies nur, soweit ihm ein angemessener Ausgleich gewährt wurde.

(3) Kleinere Instandhaltungen innerhalb der Mietfläche an Teilen, die dem unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen (z. B. Schalter, Steckdosen, Armaturen, Tür- und Fensterbeschläge, Bodenbeläge), trägt der Mieter bis zu _____ € je Einzelfall und höchstens _____ € je Kalenderjahr.

(4) Vom Mieter eingebrachte Einrichtungen und Anlagen hält der Mieter auf eigene Kosten instand.

(5) Der Mieter hat Mängel und Schäden unverzüglich anzuzeigen. Er hat für ausreichende Belüftung, Beheizung und Frostschutz der Mietfläche zu sorgen.

§ 10 Bauliche Veränderungen, Umbauten und Rückbau

(1) Bauliche Veränderungen, Umbauten und Installationen durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Schriftform, die nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf. Der Mieter legt hierzu Planunterlagen vor, holt erforderliche Genehmigungen auf eigene Kosten ein und beauftragt Fachunternehmen.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vorgenommene Veränderungen auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit der Vermieter nicht bei Erteilung der Zustimmung oder später in Textform auf den Rückbau verzichtet hat. Der Vermieter kann verlangen, dass Einbauten gegen angemessene Entschädigung in Höhe des Zeitwerts zurückgelassen werden.

(3) Vom Vermieter vor Mietbeginn auszuführende Arbeiten (Mieterausbau) ergeben sich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage). Die Kostentragung ist dort geregelt.

(4) Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung oder Modernisierung hat der Mieter nach Maßgabe der §§ 555a ff. BGB zu dulden, soweit sie ihm zumutbar sind; der Betrieb des Mieters ist möglichst wenig zu beeinträchtigen.

§ 11 Untervermietung

(1) Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch an verbundene Unternehmen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund, insbesondere bei fehlender Bonität des Untermieters, Konkurrenzlage zu anderen Mietern oder Nutzung zu einem abweichenden Zweck, verweigert werden.

(2) Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt seine Forderungen aus einer Untervermietung in Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab; der Vermieter nimmt die Abtretung an.

(3) Der Mieter haftet für ein Verschulden des Untermieters wie für eigenes Verschulden.

§ 12 Betriebspflicht (Option)

(1) Soweit unten gewählt, ist der Mieter verpflichtet, den Geschäftsbetrieb während der Festlaufzeit zu den ortsüblichen bzw. in der Anlage genannten Öffnungszeiten aufrechtzuerhalten. Vorübergehende Schließungen wegen Urlaub, Inventur, Renovierung oder höherer Gewalt sind nach vorheriger Mitteilung zulässig.

(2) Eine Betriebspflicht wird nicht mit einer Sortimentsbindung bei gleichzeitigem Ausschluss des Konkurrenzschutzes kombiniert (vgl. § 3 Abs. 3).

Öffnungs- / Betriebszeiten

Betriebspflicht

☐ keine Betriebspflicht ☐ Betriebspflicht nach Abs. 1

§ 13 Haftung, Versicherungen, Verkehrssicherung

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Mängel (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ist ausgeschlossen. Im Übrigen haftet der Vermieter für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit und wesentlicher Vertragspflichten nach den gesetzlichen Vorschriften; bei einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt.

(2) Der Mieter schließt eine Betriebshaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme sowie eine Inhaltsversicherung für seine Einrichtung und Waren ab und weist diese auf Verlangen nach.

(3) Die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Mietfläche obliegt dem Mieter.

§ 14 Übergabe, Rückgabe, Betreten

(1) Über Übergabe und Rückgabe wird ein gemeinsames Protokoll (Dok. 24) erstellt.

(2) Bei Beendigung ist die Mietfläche geräumt, gereinigt und – vorbehaltlich § 10 Abs. 2 – im vertragsgemäßen Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

(3) Der Vermieter oder seine Beauftragten dürfen die Mietfläche nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten aus sachlichem Grund betreten; bei Gefahr im Verzug jederzeit.

§ 15 Datenschutz

Die Parteien verarbeiten personenbezogene Daten der jeweils anderen Partei und ihrer Ansprechpartner zur Durchführung dieses Vertrags (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) und zur Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO). Einzelheiten ergeben sich aus den Datenschutzhinweisen der jeweiligen Partei (Muster: Dok. 13).

§ 16 Schriftform (§ 550 BGB), Schlussbestimmungen

(1) Hinweis: Ein Mietvertrag über mehr als ein Jahr, der nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, gilt nach § 550 BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist dann vorzeitig ordentlich kündbar. Alle wesentlichen Vereinbarungen (insbesondere Mietfläche, Miete, Laufzeit, Optionen) müssen deshalb in der Vertragsurkunde oder in Anlagen enthalten sein, die fest mit ihr verbunden oder in ihr eindeutig in Bezug genommen und von beiden Parteien unterzeichnet sind. Nachträge müssen auf den Ursprungsvertrag und frühere Nachträge Bezug nehmen und von beiden Parteien unterzeichnet werden.

(2) Die Parteien verpflichten sich, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Hinweis: Nach der Rechtsprechung des BGH bieten sogenannte Schriftformheilungsklauseln keinen verlässlichen Schutz gegen eine vorzeitige Kündigung; die sorgfältige Einhaltung der Schriftform ist daher entscheidend.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist ausschließlich das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Mietsache befindet (§ 29a ZPO).

(5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt die gesetzliche Regelung; bei Lücken gilt eine Regelung, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.

(6) Individuelle Vereinbarungen:

Sonstige Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Anlagen

- Grundrissplan mit Kennzeichnung der Mietfläche
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung / Mieterausbau
- Übergabeprotokoll (Dok. 24)
- Hausordnung
- Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV)
- Energieausweis (Kopie)
- Kautionsvereinbarung (Dok. 23), falls abgeschlossen

Muster ohne Gewähr; keine Rechtsberatung. Bitte lassen Sie Verträge im Einzelfall anwaltlich prüfen.