

MIETVERTRAG

für gewerbliche Räume

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien unabhängig vom Geschlecht auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren, ggf. auch juristischen Personen bestehen.

Zwischen

- als Vermieter -

und

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag über gewerblich genutzte Räume geschlossen.

§ 1 Mieträume und wesentliche Angaben

Vermietet werden

Der Zustand der Mietflächen bei Übergabe wird in einem Übergabeprotokoll dokumentiert, das von beiden Parteien unterschrieben wird.

§ 2 Zweck

Die Räume werden vom Mieter als genutzt.

Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen des Mieters oder in den besonderen Verhältnissen seines Gewerbebetriebes haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein dem Mieter. Insoweit hat der Mieter auch zukünftige behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjekts auf eigene Kosten zu erfüllen.

Der Mieter hat alle für den Geschäftsbetrieb relevanten gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke genutzt werden.

§ 3 (*) Umsatzsteuerpflichtige Umsätze

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert und dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 1 und 2 Umsatzsteuergesetz (im Folgenden: UStG) genannten Voraussetzungen zulässig ist.

Der Mieter erklärt, bei Abschluss des Mietvertrages Unternehmer i. S. d. UStG zu sein. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand im Rahmen seines Unternehmens zu nutzen. Der Mieter hat die Unternehmereigenschaft und die unternehmerische Nutzung des Mietgegenstandes dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei ihm nicht ausschließen.

Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter stets auf jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seiner Nachweispflichten gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen.

Im Falle einer Untervermietung ist der Mieter verpflichtet, seinerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die vorgenannten Verpflichtungen im Untermietvertrag dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass auch der Vermieter aus der Vereinbarung des Mieters mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (echter Vertrag zugunsten Dritter). Der Mieter steht dem Vermieter gegenüber dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtung einhält.

Sollte der Mieter und/oder sollte im Untervermietungsfall der Untermieter gegen die vorgenannten Verpflichtungen verstoßen, hat der Mieter dem Vermieter alle dem Vermieter hierdurch verursachten Schäden zu ersetzen. Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass er auf die Gesamtinvestitionskosten für die erste Erstellung des Mietgegenstandes den Vorsteuerabzug in Anspruch genommen hat. Darüber hinaus ist der Vermieter in diesem Fall zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Maßgebend für alle Zusicherungen und Verpflichtungen in diesem Abschnitt ist der Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, sich über Umstände, die die vorstehenden Regelungen betreffen oder betreffen können, unverzüglich umfassend zu informieren.

Der Vermieter hat dem Mieter eine ordnungsgemäße Rechnung unter Ausweis der Umsatzsteuer zu übergeben, falls die Rechnungsnummer nicht bereits im Kopf des Mietvertrages benannt wurde.

§ 4 Mietzeit und Kündigungsfristen

(*) unbefristet:

Das Mietverhältnis ist unbefristet. Es beginnt am

Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Frist von jeweils zum (Ende des Monats, Quartals, Jahres) gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

(*) befristet:

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

Kann der Vermieter das Objekt nicht rechtzeitig zur Verfügung stellen, weil die Räume nicht rechtzeitig fertiggestellt werden, beginnt das Mietverhältnis erst mit Übergabe, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Der spätere Beginn hat keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages.

§ 5 Mietzins, Nebenkosten und Umsatzsteuer, Zahlung

Die Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete den Vorauszahlungen für die Betriebskosten.

Der Mieter hat monatlich zu zahlen:

Grundmiete	€
Vorauszahlung Betriebskosten	€
Vorauszahlung Heizkosten	€
Vorauszahlung Warmwasser	€
Zwischensumme	€
(*) Umsatzsteuer	€
<hr/>	
Gesamt	€

(*) Staffelmietvereinbarung

Die Parteien vereinbaren eine jährliche Erhöhung der Grundmiete um %, ohne dass es einer Ankündigung bedarf (Staffelmietvereinbarung). Der Kaltmietzins entwickelt sich wie folgt:

.....

Dauert das Mietverhältnis länger an, als in dieser Tabelle benannt, setzt sich die Erhöhung entsprechend fort.

Hinzu kommen die sonstigen o.g. Bestandteile der Gesamtmiete sowie die jeweiligen Vorauszahlungen auf die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten.

Die mtl. Bruttogesamtmiete ist im Voraus jeweils zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber:
Kontonummer:
Bank:
Bankleitzahl:

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 8 EUR zu erheben. Die Geltendmachung eines höheren Schadenersatzes bleibt dem Vermieter unbenommen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an.

§ 6 Sicherheitsleistung des Mieters

Der Mieter hat eine Kautionsleistung in Höhe von _____ € zu leisten.

Der Mieter hat die Kautionsleistung vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter auszuhändigen. Der Vermieter ist zur Zurückbehaltung der Mietsache bis zum Eingang der Kautionsleistung berechtigt.

Der Vermieter ist zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, wenn die Forderung(en), deretwegen die Verwertung der Sicherheit erfolgen soll,

unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind und der Mieter trotz Ankündigung der Kautionsverwertung unter Fristsetzung die Forderung(en) nicht erfüllt. Soweit die Sicherheit hierdurch vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet.

§ 7 Betriebskosten

a) Betriebskostenarten

Der Mieter trägt die in § 2 Nr. 1 - 16 in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten Betriebskosten, soweit sie anfallen. Sie sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag genannt.

Außerdem trägt der Mieter folgende weitere Betriebskosten:

-

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

b) Umlage

(* Die Kosten des Verbrauches von Frischwasser und die Kosten der Abwasserbeseitigung werden verbrauchsabhängig ermittelt und entsprechend umgelegt.

(* Für die Kosten der Heizung und Warmwasser gilt die separate Regelung unten.

Die Umlage der übrigen Betriebskosten erfolgt nach Wahl des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, mittels schriftlicher Erklärung gegenüber dem Mieter den Umlageschlüssel für die Zukunft zu ändern, wenn die Änderung und der neue Schlüssel sachgerecht und zweckmäßig sind.

c) Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt jährlich. Der Abrechnungszeitraum beginnt jeweils am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Der Mieter hat die Betriebskosten für die tatsächliche Nutzungszeit zu entrichten. Bezieht der Mieter vor dem vertraglichen Beginn des Mietvertrages das Objekt, hat er ab Tag des Einzuges die Betriebskosten zu tragen. Die Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und der Vorauszahlungen erstreckt sich bis zum Tag der Rückgabe des Objektes, wenn dieser Tag dem Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages nachfolgt.

Der Mieter ist verpflichtet, im Falle der Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung an Dritte oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben - soweit gesetzlich zulässig - Zuschläge auf die Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 8 Heizung und Warmwasser

a) Betrieb

Die Verpflichtung zum Betrieb der Anlagen entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet.

Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung.

Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten und die Kosten der Erwärmung des Wassers, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der Heizkostenverordnung in der jeweiligen Fassung ergeben. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art umzustellen.

b) Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten)

Die Verteilung der Heizkosten erfolgt entsprechend der Heizkostenverordnung in der jeweiligen Fassung.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören:

- a) Brennstoffe und ihre Lieferung, gegebenenfalls Wärmelieferungspreis des Contractors
- b) Kosten des Betriebsstromes
- d) Kosten der Bedienung, Überwachung und pflege der Anlage und aller Aggregate, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- d) Kosten für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- e) Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- f) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse
- g) Kosten für evtl. erforderlich werdende Zwischenablesungen, z. B. bei Kündigung
- h) Kosten der Abrechnung durch eine beauftragte Firma
- i) sofern messbar: Kaltwasserzulauf
- j) und/oder die Kosten der Wärmelieferung

§ 9 Übergabe

Bei der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. In diesem sind eventuelle Mängel und/oder gemäß diesem Vertrag noch vom Vermieter zu erbringende Leistungen festzuhalten. Für die Beseitigung der Beanstandungen oder Mängel vereinbaren die Vertragspartner eine angemessene Frist. Soweit keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung des Mietgegenstandes für den vertraglich vereinbarten Zweck vorliegt, ist der Mieter nicht berechtigt, die Übernahme zu verweigern.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, den genauen Zeitpunkt der Übergabe durch späteres Beiheften des Übergabeprotokolls zum Mietvertrag festzuhalten.

§ 10 Haftung, Gewährleistung

Dem Mieter steht ein Schadensersatzanspruch für bei Vertragsschluss vorhandene Mängel nur zu, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

Zeigt sich ein Mangel des Mietgegenstandes während der Vertragslaufzeit, so hat der Mieter diesen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete oder unterlassene Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet also nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).

Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abgeschlossen hat.

Soweit sich die Haftung auf Mängel bezieht, die schon bei Vertragsabschluss bzw. bei Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet vorstehender Regelung nicht für leichte Fahrlässigkeit.

Der Vermieter haftete nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden an Rechtsgütern des Mieters, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat; diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Anschluss der Mieträume an die Versorgungseinrichtungen, insbesondere durch Störungen und Unterbrechungen entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Vermieters zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungsanbieter verursacht werden, beschränken sich die Ansprüche des Mieters auf Abtretung der Ansprüche des Vermieters gegen den betreffenden Energieversorgungsanbieter. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall oder Veränderungen entstehen; der Mieter hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.

Der Vermieter schuldet nicht die Vornahme von Schönheitsreparaturen und den Austausch von Bodenbelägen.

§ 11 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts sind ausgeschlossen, sofern die Gegenforderungen nicht anerkannt, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

Mietminderungsansprüche hat der Mieter durch Rückforderung der nach seiner Auffassung zuviel gezahlten Miete geltend zu machen; die Ver- bzw. Aufrechnung gegen Zahlungsforderungen des Vermieters ist nur zulässig, wenn die Minderungsansprüche unstreitig, anerkannt oder gerichtlich festgestellt sind.

Eine Mietminderung wegen Umständen außerhalb des Mietobjektes, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Straßensperren, Bauarbeiten an Nachbargebäuden oder Verkehrswegen, Unterbrechung der Energieversorgung etc.) ist dem Grunde und der Höhe nach auf die Ansprüche begrenzt, die dem Vermieter gegen den Dritten zustehen, der für diese Umstände verantwortlich ist.

Die Geltendmachung von Minderungsansprüchen wegen nicht anfänglicher Mängel setzt die vorherige schriftliche Ankündigung voraus.

§ 12 Wartung, Instandhaltung und -setzung

Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Gebäudes unter Dach und Fach, der im Gebäude verlegten Leitungen und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

- „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgänge des Daches.
- „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung ohne Verglasung und ohne Beschläge der Türen und Fenster sowie Fensterrahmen. Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die zentraltechnischen Anlagen des Mietgegenstandes bzw. des Mietgebäudes.

Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie eventuell erforderliche Reparaturen in und an dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes - die nicht bereits durch den Vermieter nach vorstehender Regelung getragen werden - hat der Mieter auf eigene Kosten auszuführen. Ausgenommen von der Instandsetzungspflicht sind Schäden, die entweder auf anfänglichen Mängeln des Mietobjektes beruhen oder auf Ursachen außerhalb des Mietgebrauches, soweit diese Ursache nicht aus dem Risikobereich des Mieters stammen.

Unter Instandhaltung wird in Anlehnung an § 28 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängeln ordnungsgemäß zu beseitigen und unter Instandsetzung die Kosten der Reparatur und Wiederbeschaffung verstanden. Der Mieter übernimmt außerdem das Glasbruchrisiko für alle Scheiben in den ihm zur Benutzung überlassenen Flächen.

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Zugangstüren zu dem Mietgegenstand, Türschließanlagen, Rolltore, Fußbodenbeläge, Heiz- und Warmwassergeräte, Geschirrspüler und ähnliche Bauteile, die seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegen, auf seine Kosten instand zu halten bzw. instand zu setzen.

Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die der Vermieter versichert ist. Sie besteht auch nicht für solche Schäden, die durch Dritte verursacht wurden, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Den Mieter trifft insoweit die Beweislast, dass dies der Fall ist.

§ 13 Schönheitsreparaturen

Der Mieter hat während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen. Es gehören zu den Schönheitsreparaturen: Das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb des Mietobjekts, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleitungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster und Vorfenster von innen) und Außentüren von innen.

Die vorstehende Lastenverteilung ist bei der Festsetzung der Miete berücksichtigt worden.

§ 14 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwaige Zustimmung wird stets vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit gegeben, die der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu prüfen und auf Anforderung des Vermieters nachzuweisen hat.

Der Vermieter kann nach erteilter Zustimmung Änderungen verlangen; er kann die Zustimmung vom Nachweis einer Versicherung gegen die mit den Einrichtungen verbundenen Gefahren abhängig machen und Beseitigung der Einrichtungen verlangen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Der Vermieter kann die Zustimmung zudem von zusätzlichen Sicherheitsleistungen des Mieters abhängig machen, die die Rückbauverpflichtung des Mieters absichern.

Die Beschaffung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen sowie die damit verbundenen Kosten sind Sache des Mieters, der auch die Sicherheit der Einrichtungen regelmäßig zu überprüfen hat. Der Mieter haftet für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und sämtlicher im Zuge der Um- und Einbauten eintretenden Schäden gleich welcher Art. Die Kosten für die Anbringung, den Betrieb und die Unterhaltung der Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

Einen zusätzlichen Energiebedarf (Wasser, Strom) und die Installationen zusätzlicher Strom- und Wasserentnahmestellen muss der Mieter beim Vermieter schriftlich beantragen.

Der Vermieter darf bauliche Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes auch ohne Zustimmung des Mieters durchführen. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht. Ein Aufwendungsersatzanspruch des Mieters ist grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 15 Untervermietung

Zur Untervermietung oder sonstigen ganzen oder teilweisen Überlassung der vermieteten Räume an Dritte bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung aus wichtigem Grund versagen oder jederzeit widerrufen sowie sie von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig machen, wobei der Untermietzuschlag bis zur Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Miete und der Untermiete verlangt werden kann. Ein wichtiger Grund ist insbesondere auch, wenn der Untermieter die Verpflichtungen des Mieters bezüglich der Umsatzsteuer nicht erfüllt, oder das Objekt abweichend von dem vereinbarten Nutzungszweck nutzen will.

Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter bereits heute den monatlichen Anspruch gegen seinen Untermieter in Höhe der monatlichen Miete gemäß diesem Vertrag zur Sicherheit an den dies annehmenden Vermieter ab. Der Vermieter ist nur berechtigt den Untermieter direkt in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Rückstand gerät.

In jedem Falle einer Untervermietung oder einer sonstigen Gebrauchsüberlassung steht dem Vermieter 50 % der Differenz zwischen der nach diesem Vertrag geschuldeten Miete und der darüber hinaus gehenden Untermiete bzw. dem vom Mieter erhaltenen Entgelt für die sonstige Gebrauchsüberlassung zu.

Bei jeglicher Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet der Mieter für alle Schäden, die der Nutzer, dem der Gebrauch des Mietgegenstandes überlassen wurde, verursacht. Den Mieter trifft die Beweislast, dass ein im Bereich des Mietgegenstandes eingetretener Schaden weder von ihm noch von Dritten, denen er den Mietgegenstand zum Gebrauch überlassen hat, verursacht wurde.

§ 16 Nutzung des Mietobjektes

Vor der Aufstellung von schweren Einrichtungen und Geräten (Maschinen, Geldschranken etc.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschoßdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Der Vermieter kann diese Einwilligung versagen oder widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere, wenn nachteilige Auswirkungen für das Gebäude zu befürchten sind. Handelt der Mieter ohne die Einwilligung des Vermieters, so haftet er für alle daraus möglicherweise entstehenden Schäden und stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei.

Der Mieter hat vor Abschluss des Mietvertrags die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser im Hinblick auf die Bedürftigkeit seines Betriebs geprüft und diese für in Ordnung befunden. Die Leitungsnetze dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Erforderlichkeit eine Hausordnung und/oder eine Garagenordnung aufzustellen und diese jederzeit entsprechend den Erfordernissen des Objekts zu ändern. Wird eine Hausordnung oder eine Garagenordnung aufgestellt, ist diese - sobald sie dem Mieter zur Kenntnis gebracht wird Bestandteil des Mietvertrages.

§ 17 Haftung des Mieters / Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm exklusiv angemieteten Flächen. Er stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter insoweit frei.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch Offenstellenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, Maschinen usw.) entstehen. Gleiches gilt für Schäden, die durch einen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache oder der Einrichtungsgegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen, die sich aus der Benutzung oder Nichtbenutzung des Mietgegenstandes oder im Zusammenhang mit den Werbeanlagen des Mieters oder aus dem Betrieb seines Erwerbszweiges oder aus dem von ihm eingebrachten Sachen mittelbar oder unmittelbar ergeben und gegen den Vermieter geltend gemacht werden.

§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Tageszeit/Betriebszeit an Werktagen frei.

Für den Fall, dass der Mieter seiner Erhaltungslast während der Mietzeit nicht nachgekommen ist, hat der dies vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Der Mieter ist verpflichtet, mit sämtlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie den fälligen Schönheitsreparaturen so rechtzeitig zu beginnen, dass die Arbeiten mit Ablauf der Vertragslaufzeit beendet sind.

Im Fall der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. Teileigentums hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen zur üblichen Betriebszeit und in der Zeit von 14 bis 18 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, anderenfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Vertragsende vollständig geräumt in einem gereinigten Zustand nach Beseitigung aller Schäden und Rückbau sämtlicher baulicher Veränderungen mit den auch von ihm selbst beschafften Schlüsseln in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben.

Einrichtungen, Anlagen und Fußbodenbeläge, mit denen der Mieter die Räume versehen hat (nicht Tapeten, Fliesen), sind zu entfernen und der frühere Zustand ist wiederherzustellen. Der Vermieter kann verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig - mindestens 1 Monat vor der Wegnahme - von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen, verlegte Fliesen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar. Sie geben dem Mieter deshalb kein Wegnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen.

Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf das Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.

§ 20 Hausordnung

Ergänzend zu den vertraglichen Regelungen gilt die Hausordnung. Im Falle von Widersprüchen zwischen der Hausordnung und den Regelungen des Mietvertrages, geht der Mietvertrag vor. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch von seinen Mitarbeitern, Angestellten, Untermietern sowie sonstigen Besuchern oder Personen, die den Mietgegenstand oder sonstige Flächen seinetwegen oder mit seiner Zustimmung betreten, eingehalten werden.

§ 21 **Schriftform**

Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung der Schriftformregelung selbst.

§ 22 **Schluss**

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken in diesem Vertrag vorhanden sein, berührt das nicht die Gültigkeit des Mietvertrages im Übrigen. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und wirksam vereinbart werden kann.

Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, von denen der Vermieter ein Exemplar und der Mieter ein Exemplar erhält. Die Vertragsausfertigungen sind sowohl in sich als auch mit den Anlagen fest gebunden.

Im Falle der Annahme des Angebots auf Abschluss dieses Mietvertrages unter Abwesenden gilt eine Annahmefrist von 7 Tagen.

Anlagen

Die in diesem Vertrag aufgeführten Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages. Sollten die einzelnen Anlagen sich widersprechende Bestimmungen enthalten, so ist die Anlage maßgeblich, die die kleinere Anlagennummer trägt. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigen die Parteien zugleich, die in diesem Vertrag aufgeführten Anlagen vollständig empfangen zu haben. Mietvertragsbestandteile (als Anlage beigefügt):

.....
Ort, den

.....
Ort, den

.....
Unterschrift Vermieter
Name in Druckbuchstaben:

.....
Unterschrift Mieter
Name in Druckbuchstaben:

Anlage 1: Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wasserverwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Befaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der

Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.