Geschäftsraummietvertrag

Zwischen

_____
Vor- und Nachname, (Erben-) Gemeinschaft, Firma

_____
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

_____
Telefon, E-Mail

_____
evtl. Vor- und Nachname des Vertreters

_____
Steuernummer/Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

- nachfolgend **Vermieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

_____
Bevollmächtigter oder Hausverwaltung des Vermieters (Kontaktdaten)

und

_____
Vor- und Nachname, genaue Bezeichnung der Firma inkl. Rechtsform

_____
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

_____
Telefon, E-Mail

_____
evtl. Vor- und Nachname des Vertreters

_____
Steuernummer/Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

- nachfolgend **Mieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

Laufende Rechnungsnummer: _____

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird zur ausschließlich gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung die nachfolgend beschriebene Mietsache:

   _____
   Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

   _____
   evtl. Zusatz (Etage, linker/rechter Eingang, Hinterhaus, Anbau usw.):

   → ☐ Bei der Mietsache handelt es sich um Teileigentum.

2. Bestandteil der Mietsache sind folgende Räume bzw. Gebäudeteile, vgl. **Anlage 1** rot gekennzeichnet:

   _____

   _____
   (z.B. Ladenlokal, Verkaufsraum, Büroraum, Praxisraum, Gaststube, Werkstatt, Lagerraum, Halle usw.)

3. Hinzu werden folgende Nebenräume/Garagen/Stellplätze vermietet:

   _____

   _____
   (z. B. Abstellraum, Keller, Garage, Stellplatz, usw.)

   → ☐ Lage und Umfang der in Nr. 3 aufgeführten Flächen ergeben sich aus **Anlage** _____

Ansichtsexemplar

4. Mitvermietet werden darüber hinaus folgende Gegenstände:

_____

_____

(z. B. Ladentheke, Kühlschrank, Lampen, Abluftanlage, Mobiliar, Teppichboden, Öfen, Heizgeräte, Warmwasserbereiter, Hebebühne usw.)

5. Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit bei der Übergabe der Mietsache folgende Schlüssel:

_____

→ ☐ Das Objekt verfügt über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Schlüssel neben der Wohnungseingangstür auch die Haustür geöffnet werden kann. Der Mieter wird auf das hohe finanzielle Risiko im Falle des Verlustes eines Schlüssels hingewiesen.

6. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Wenn ausgehändigte oder selbstbeschaffte Schlüssel (ausgenommen für Räume innerhalb der Mietsache) verlorengehen, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Vermieter kann bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses auf Kosten des Mieters vorhandene Schlösser und Schließzylinder austauschen, sofern der Mieter den Verlust der Schlüssel verschuldet hat.
7. Eine möglicherweise bereits angesprochene oder angegebene Fläche (z. B. Inserat, Exposé, Anzeige) dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume. Angaben zur Mietsache sind nur dann Bestandteil des Mietvertrages, wenn diese im Mietvertrag oder gesondert vereinbart werden.

§ 2 Nutzungszweck

1. Die Mietsache, einschließlich der mitvermieteten bzw. mitüberlassenen Gebäudeteile, Räume, Freiflächen usw. wird vermietet zur ausschließlichen Nutzung als

_____

2. Der Mieter hat - soweit durch die Art und Nutzung seines Betriebes erforderlich - auf eigene Kosten alle öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich vorgeschriebenen Erlaubnisse, Genehmigungen, Einwilligungen, Abnahmen, Prüfungen, Testate, Befreiungen usw. einzuholen und aufrechtzuerhalten. Die Zuständigkeit des Vermieters erstreckt sich in diesem Zusammenhang nur für solche Umstände, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts beruhen. Auflagen, Anordnungen, Anforderungen, Bedingungen, Sicherheiten, Voraussetzungen, Vorschriften, Weisungen, Richtlinien usw., die ihre Ursache allein in den persönlichen Verhältnissen des Mieters oder der Art des Betriebes haben, sind vom Mieter selbst zu erfüllen. Einrichtungen, Anlagen, Geräte usw. sind vom Mieter selbst zu beschaffen, soweit sie aus Gründen, die in seiner Person oder in der Eigenart seines Betriebes liegen, oder für die von ihm beabsichtigten Zwecke oder Nutzungen, für sein Gewerbe oder seinen Betrieb erforderlich sind.
3. Ist oder wird der Vermieter mit entsprechenden Auflagen, Genehmigungen usw. im vorstehenden Sinne belastet, die durch Nutzung, Betrieb oder Gewerbe des Mieters bedingt sind, so hat der Mieter die hieraus entstehenden Kosten zu tragen und dem Vermieter auf Verlangen einen entsprechenden Vorschuss zu leisten. Der Mieter stellt den Vermieter insoweit von sämtlichen Forderungen Dritter frei.
4. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere auch für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen, aufrechtzuerhalten und auf Verlangen des Vermieters diesem nachzuweisen.
5. Der Mieter darf die Mietsache ausschließlich zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Eine Umwidmung, z. B. zu Wohnzwecken oder zum Betrieb eines anderen Gewerbes ist zu jeder Zeit ausgeschlossen, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einer solchen Änderung zuzustimmen.

§ 3 Mietzeit / Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____.

→ ☐ Mietvertrag auf **unbestimmte Zeit (unbefristet)**
Das Mietverhältnis wir auf unbestimmte Zeit geschlossen.

☐ Das Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 580a BGB) gekündigt werden.

☐ Die Parteien vereinbaren für die ordentliche Kündigung eine Frist von _____ Monaten zum Ende eines Monats.

Dieser Mietvertrag ist ein Muster und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Er ist urheberrechtlich geschützt; jede Vervielfältigung oder Verbreitung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und rechtliche Wirksamkeit wird keine Gewähr übernommen.

→ Zutreffendes bitte ankreuzen.

Musterexemplar

☐ Mietvertrag auf **bestimmte Zeit (befristet)**

☐ Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____.

☐ Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____ und verlängert sich um jeweils _____, sofern es nicht von einer der Vertragsparteien spätestens _____ Monat(e) vor dem jeweiligen Vertragsende schriftlich gekündigt wird.

☐ Mietvertrag auf **bestimmte Zeit (befristet mit Optionsrecht des Mieters)**

Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am _____.

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung _____ Mal um jeweils _____ Jahr(e) zu verlängern.

Die Erklärung muss in Textform ausgeübt werden und dem Vermieter spätestens _____ Monat(e) vor Ablauf des Mietverhältnisses zugegangen sein. Wird das Optionsrecht nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es

sich jeweils um _____ Jahr(e), wenn es nicht zuvor unter Einhaltung einer Frist von _____ Monat(en) schriftlich gekündigt wurde.

2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit fristlos zu kündigen, insbesondere wenn
   a. der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.
   b. der Mieter trotz Mahnung wesentliche Vertragsverletzungen nicht binnen einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist abstellt oder diese wiederholt.
   c. über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder der Mieter zur Abgabe der Vermögensauskunft gem. § 802c ZPO geladen und der Vermieter hierüber nicht unverzüglich unterrichtet wird.

   Das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus den gesetzlichen Gründen bleibt unberührt.
3. Die Kündigung muss **schriftlich**, spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgen.
4. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit wird ausgeschlossen, vgl. § 545 BGB.
5. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten, Zuschlägen, eventueller Umsatzsteuer und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages und ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen (restlichen) Dauer des Mietverhältnisses erleidet. Das gilt nicht, wenn der Vermieter die Neuvermietung an einen zumutbaren Mieter unterlässt.

§ 4 Miete

A. Grundmiete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses:

a. für die Geschäftsräume (vgl. § 1 Nr.1, 2):	_____ Euro
b. für den die Nebenräume (vgl. § 1 Nr. 3):	_____ Euro
c. für Garage/Stellplatz/Carport (vgl. § 1 Nr. 3):	_____ Euro
d. Zuschlag für mitvermietete Gegenstände (vgl. § 1. Nr. 4):	_____ Euro
e. Grundmiete insgesamt:	_____ **Euro**

B. Betriebskostenvorauszahlung

Für die anfallenden Betriebskosten werden folgende monatliche Vorauszahlungen erhoben:

Betriebskostenvorauszahlung insgesamt monatlich: _____ **Euro**

Sollten vorstehend keine Vorauszahlungen beziffert sein, gelten angemessene Vorauszahlungen als vereinbart.

Ansichtsexemplar

C. Monatliche Gesamtmiete

1. Grundmiete (§ 4 A.): _____ Euro

2. Betriebskostenvorauszahlung (§ 4 B.): _____ Euro

3. Die **Gesamtmiete ohne USt.** beträgt monatlich: _____ **Euro**

4. zzgl. USt. (derzeit 19 %): _____ Euro

5. Die **Gesamtmiete inkl. USt.** beträgt monatlich: _____ **Euro**

D. Umsatzsteuer

1. Soweit der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat, verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt ausschließlich für unternehmerische Zwecke im Sinne des UStG zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen. Er verpflichtet sich weiter, dem Vermieter bzw. dem Finanzamt des Vermieters alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit der Vermieter seinen Nachweispflichten aus dem Umsatzsteuergesetz nachkommen kann. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter umgehend zu informieren, falls die Berechtigung zum Vorsteuerabzug entfällt. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht nach, verpflichtet er sich, dem Vermieter jeglichen Schaden, der durch diese Pflichtverletzung entsteht, zu ersetzen. Zudem kann der Vermieter einen Mietzuschlag in Höhe des verlustig gegangenen Vorsteuerbetrags verlangen.
2. Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer, erklären sich die Parteien bereits jetzt mit einer entsprechenden Vertragsänderung einverstanden.

E. Zahlung der Miete

1. Die unter § 4 C. genannte Gesamtmiete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle zu entrichten. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.
2. Die Miete ist vom Mieter auf das folgende Konto zu überweisen:

   Kontoinhaber: _____

   Kreditinstitut: _____ IBAN: _____

§ 5 Betriebskosten und Abrechnung der Betriebskosten

A. Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB sowie der Betriebs- und Heizkostenverordnung ergeben, soweit der Mieter nicht zur Eigenleistung verpflichtet ist. Die neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten, umfassen insbesondere folgende beispielhafte Positionen:

   Öffentliche Lasten des Grundstücks, Grundsteuer; Wasserversorgung, Frischwasserverbrauch; Entwässerung (z.B. Kanal, Sickergrube); Entwässerung (z.B. Niederschlagswasser); Heizung, Wärmelieferung (z.B. Fernwärme); Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; Warmwasser, Warmwasserlieferung (z.B. Fernwärme); Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; Personen- oder Lastenaufzug; Straßenreinigung, Bürgersteigreinigung, Schneebeseitigung und Streuen bei Glatteis auf Bürgersteig und Straße; Müllbeseitigung, auch Sondermüll; Gebäudereinigung Haus-, Hof- und Zugangswegereinigung, Schneebeseitigung und Streuen bei Glatteis, Ungezieferbekämpfung; Gartenpflege; Beleuchtung; Schornsteinreinigung; Sach- und Haftpflichtversicherungen (z.B. Feuer, Sturm, Wasser, Elementarschäden, Glas, Haftpflicht, Öltank, Aufzug); Hauswart; Gemeinschaftsantennenanlage, Breitbandnetz;

   sowie folgende sonstige Betriebskosten:

   Allgemeinstrom; Dachrinnenreinigung und -beheizung; Wartung und Prüfung von Feuerlöschern einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchung- und Lüftungsanlagen; Wartung und Batterieerneuerung von CO- und Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen, hausinternen Gasleitungen, Ölabscheidern und Elektroanlagen; regelmäßig erforderliche TÜV-Prüfungen von Flüssiggastanks; Smart Meter; Entsorgung von Sperr- und Sondermüll; Efeubeschnitt an Hausfassaden; Wartung und Pflege von begrünten Dächern; Wartung von Rückstausicherungen und -ventilen; Öltankreinigung; Wartung von Fenster- und Tür-Scharnieren; Trinkwasserüberprüfung; Wasseruntersuchungen (z. B. Blei-, Kalk- und Legionellenprüfung); Prüfung und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Entlüftung von Fußbodenheizungen und Heizkörpern; Kosten des Betriebs und der Wartung des Fettabscheiders; Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung, soweit sie tatsächlich anfallen und bisher nicht erfasst sind,

   sowie **weitere sonstige Betriebskosten** wie folgt:

   _____

   _____

Musterexemplar

B. Umlage und Abrechnung der Betriebskosten

1. Über die vereinnahmten Vorauszahlungsbeträge ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses berechtigt.
2. Nachzuzahlende Beträge sind vier Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig.
3. Der Vermieter darf nach einer Abrechnung die unter § 4 B. genannten Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten für die Zukunft in angemessener Höhe neu festsetzen (§ 560 BGB). Angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag von einem Zwölftel der im zurückliegenden Jahr auf die entsprechende Mietsache angefallenen und abgerechneten Betriebskosten.
4. Die Betriebskosten werden, vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, vgl. § 556a BGB. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach den Regelungen der Heizkostenverordnung erfasst und umgelegt.

   Der Vermieter ist aus sachlichen Gründen berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten - nicht der Heiz- und Warmwasserkosten - nach billigem Ermessen zu ändern, sofern der Mieter dadurch nicht unzumutbar belastet wird. Die vorgesehene Änderung ist dem Mieter vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode in Textform mitzuteilen, dabei sind die sachlichen Gründe für die Änderung und der neue Umlageschlüssel anzugeben. Die Änderung wirkt zum Beginn der neuen Abrechnungsperiode.

   Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, z. B. aufgrund von Modernisierungen oder infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.
5. Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage, trägt der Mieter von den Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der Heizkostenverordnung abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Soweit der Mieter durch den unter den Eigentümern geltenden Umlageschlüssel unbillig belastet wird, ist der Verteilungsmaßstab des § 556a Abs. 1 BGB sowie der Heizkostenverordnung anzuwenden. Der Mieter trägt ferner die gesamten auf die von ihm gemietete Einheit entfallenden direkten Kosten, wie beispielsweise die Grundsteuer. Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer wirken auch gegenüber dem Mieter, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert und der neue Umlageschlüssel nicht grob unbillig ist.
6. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Textform eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale vorzunehmen. In der Erklärung muss der Vermieter den Grund für die Erhöhung der Pauschale bezeichnen und erläutern. Der Mieter schuldet den Erhöhungsbetrag ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit sich die Erklärung auf rückwirkend erhöhte Betriebskosten bezieht, wirkt sie vom Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres. Die Rückwirkung tritt nur ein, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis von der Erhöhung erlangt hat, dem Mieter mitteilt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Mieter berechtigt, eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale zu verlangen.

§ 6 Vereinbarung einer Indexmiete oder Staffelmiete

1. ☐ **Indexmiete**

   Zum Zweck der Mietanpassung vereinbaren die Parteien eine Indexmiete. Die in § 4 A. Nr. 1. e) genannte Grundmiete – mit Ausnahme eines eventuellen Möblierungszuschlages – erhöht sich gem. § 557b BGB wie folgt:

   Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen. Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

   Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist zu Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Freiburg

Dieser Mietvertrag ist ein Muster und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Er ist urheberrechtlich geschützt; jede Vervielfältigung oder Verbreitung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und rechtliche Wirksamkeit wird keine Gewähr übernommen.

Zutreffendes bitte ankreuzen.

2. ☐ **Staffelmiete**

Zum Zweck der Mieterhöhung vereinbaren die Parteien eine Staffelmiete gem. § 557a BGB.

	Geschäftsraum (monatlich)	Sonstiges (monatlich)	Garage/Stellplatz (monatlich)
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____

Davon unberührt bleiben die Betriebskosten-Vorauszahlung sowie mögliche Zuschläge für mitvermietete Gegenstände.

3. ☐ **Indexmiete im Anschluss an die Staffelmiete**

Mit Ablauf der letzten Staffelvereinbarung gemäß § 6 Nr. 2 bleibt die Miete zunächst ein Jahr unverändert. Für die nachfolgende Zeit vereinbaren die Parteien, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen. Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist zu Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 7 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution in Höhe von _____ Euro an den Vermieter zu leisten. Wird keine andere Kautionsart ausdrücklich vereinbart, ist die Kaution in voller Höhe in bar oder durch Überweisung an den Vermieter auf das unter § 4 E. genannte Konto zu zahlen.
2. Der Mieter darf die Kaution weder während des laufenden Mietverhältnisses noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen z.B. für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall hat der Mieter die Sicherheit unverzüglich wieder um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.
3. Wird die Mietsache während der Mietzeit veräußert, so ist der Mieter in Abweichung von § 566a BGB ausschließlich berechtigt, seine Ansprüche im Zusammenhang mit der Kaution gegenüber dem neuen Eigentümer/Vermieter geltend zu machen.

§ 8 Gebrauch und Eignung der Mietsache, Werbung

1. Der Mieter hat die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten.
2. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist - besonders hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz - der technische Standard, insbesondere der Baustandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. zur Zeit seiner letzten Sanierung galt. Das gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit von Menschen gefährdet würde oder die Mietsache nicht zu dem vertraglich vereinbarten gewerblichen Zweck genutzt werden kann.
3. Der Vermieter garantiert nicht die Einhaltung von Höchsttemperaturen in der Mietsache und die Geeignetheit der Mietsache für den Mietzweck hinsichtlich der Temperaturen. Der Mieter hat auch keinen Anspruch auf die Installation einer technischen Einrichtung zur Temperaturregelung.
4. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Werbezwecken, sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten sind nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung sind nicht mitvermietet. Schaufenster dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters zur Außenwerbung benutzt werden. Nicht zustimmungsbedürftig ist die betriebsübliche Dekoration. Für die behördlichen Genehmigungen, falls erforderlich, hat der Mieter selbst auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen.

Muster/Vorlage

Besteht für das Objekt ein Werbekonzept oder eine einheitliche Schildanlage, so verpflichtet sich der Mieter, sein Firmenschild/Werbung entsprechend anzupassen. Auch dann, wenn das Werbekonzept oder die einheitliche Schildanlage nachträglich eingeführt wird.

5. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen oder anderen schweren Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Soweit im Hinblick auf das Aufstellen die Tragfähigkeit (Belastbarkeit) der Fußböden, Treppen und Geschoßdecken zu ermitteln ist, erfolgen die statischen Berechnungen auf Kosten des Mieters durch eine vom Vermieter ausgewählte Fachkraft (Statiker usw.); der Mieter hat für alle anfallenden Kosten einen entsprechenden Vorschuss an den Vermieter zu leisten. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter.

§ 9 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung

1. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung der Mietsache oder einzelner Räume noch zu einer sonst selbständigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
2. Eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis gilt nur für die jeweils konkret benannte Person und nur für den einzelnen Fall. Sie kann aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.
3. Ist die Netto-/Kaltuntermiete höher als die vom Mieter gezahlte Netto- bzw. Kaltmiete, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser ihm bis zu 100% des übersteigenden Betrags als zusätzliche Miete bezahlt.

§ 10 Haftungsbeschränkungen des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
2. Mängel der Mietsache, die infolge von Zufall, höherer Gewalt, Naturkatastrophen (u. a. Hochwasser, Erdbeben, Lawinen, extreme Hitze oder Kälte usw.), Terrorismus, Krieg oder inneren Unruhen eintreten, geben dem Mieter zu keiner Zeit Erfüllungsansprüche.
   a. Ersatzansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter eine entsprechende Versicherung (z.B. Elementarschadenversicherung) abgeschlossen und der Mieter die Prämien als Betriebskosten anteilig getragen hat. Bei mehreren Parteien wird im Zweifel der Ersatz nach den geleisteten Prämienanteilen aufgeteilt.
   b. Soweit eine solche Versicherung besteht, ist die Haftung des Vermieters zum einen auf die Risiken begrenzt, welche der Vermieter versichert hat, und zum anderen auf die Versicherungssumme, welche von der Versicherung ausgekehrt wird.
   c. Das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung nach § 543 BGB bleibt unberührt.
3. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
   a. auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder
   b. auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
   c. auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
   d. auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
   e. auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
4. Das wirtschaftliche Risiko der vom Mieter vorgesehenen Nutzung liegt allein beim Mieter. Umsatzeinbußen, Änderung des Kundenstroms, Leerstand oder Nichtbetrieb anderer Ladenlokale auf dem Grundstück oder in der Nachbarschaft, kurze oder länger andauernde Störung des Zugangs zum Grundstück, Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder in der Nachbarschaft oder Störungen durch Immissionen auf benachbarten Grundstücken berechtigen den Mieter nicht zur Minderung, zur Zurückbehaltung, zum Schadens- bzw. Kostenersatz oder zur Vertragsänderung.

   Das gilt nicht, wenn die Umsatzeinbußen usw. auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 11 Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters, Sicherheit

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.

Nichtmitglieder

3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Der Vermieter haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an den eingebrachten Sachen des Mieters oder Dritter oder für eine Betriebsbeeinträchtigung durch Feuchtigkeitsschäden, es sei denn, diese seien durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursacht. Die Beweislast dafür, dass den Vermieter nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft, verbleibt beim Vermieter.
5. Mieter haftet für sämtliche Schäden an der Mietsache. Von der Haftung ausgeschlossen sind Schäden, welche durch höhere Gewalt, Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen usw.), Terrorismus, Kriege und innere Unruhen entstehen, es sei denn, den Mieter selbst trifft Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Bei Personenschäden haftet der Mieter indes auch für leichte Fahrlässigkeit.
6. Flucht- und Rettungswege, Notausgänge, Feuerleitern und Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden. Sie müssen - ebenso wie Feuerwehrzufahrten - ständig frei bleiben und dienen nicht dem Aufenthalt von Personen, dem Lagern von Sachen, Unterstellen von Tieren oder Abstellen von Fahrzeugen.

§ 12 Betriebspflicht

→ ☐ Der Mieter verpflichtet sich, während des gesamten Jahres, mit Ausnahme üblicher Schließungsintervalle wie Betriebsferien, zu den üblichen Geschäftszeiten seinen Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten.

§ 13 Beheizung der Mietsache

1. Sofern die Mietsache durch eine **Zentralheizung** beheizt wird, wird diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb gehalten. Außerhalb dieser Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit dies an drei aufeinander folgenden Tagen erforderlich ist, um eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten.

   Als angemessene Mindesttemperatur gelten 20° C in den Wohnräumen, im Badezimmer und in der Küche sowie 18° C im Flur in der Zeit von 6.30 Uhr bis 22.30 Uhr. Der Vermieter ist zu einer Nachtabsenkung berechtigt, aber nicht verpflichtet.

   Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung von Heizkosten- oder Warmwasserverteilern und des Nutzerwechselaufwandes trägt der Mieter, es sei denn der Wechsel ist vom Vermieter zu vertreten.
2. Sofern die Mietsache über eine **Einzelheizung/Etagenheizung** beheizt wird betreibt der Mieter diese selbst. Er ist verpflichtet die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Die Kosten des Brennstoffs (Gas, Öl etc.) der Einzelheizung trägt der Mieter auf eigene Rechnung. Er schließt hierfür den erforderlichen Vertrag mit einem Versorger. Kommt der Mieter dem nicht nach, kann der Vermieter die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen. Darüber hinaus anfallende Betriebskosten der Heizungsanlage sind von dem Mieter zu tragen, vgl. § 4.

   Soweit für den Betrieb der dezentralen Heizung und Warmwasserversorgung ein gesetzlicher Mindestwert an einzusetzenden erneuerbaren Brennstoffen gefordert ist, so hat der Mieter dem Vermieter auf dessen Anforderung sämtliche zur Erfüllung der gesetzlichen Nachweis- und Mitwirkungspflichten erforderlichen Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Mieter ist verpflichtet, die hierfür notwendigen Nachweise einzuholen und die erforderlichen Auskünfte sowie Dokumente auf eigene Kosten dem Vermieter zu übergeben.
3. Eine Beheizung der Mietsache kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet, es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf einem Verschulden des Vermieters. Der Mieter ist insoweit nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt.
4. Der Vermieter ist berechtigt, auch im laufenden Mietverhältnis von einer zentralen auf eine dezentrale oder von einer dezentralen auf eine zentrale Beheizung der Mietsache umzustellen. Ebenso ist er berechtigt, auf eine leitungsgebundene Wärmeversorgung (Nahwärme/Fernwärme) umzustellen.
5. Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf nicht der Zustimmung des Mieters. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden.

§ 14 Bauliche Veränderungen, Modernisierung und Modernisierungsmieterhöhung

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Musterexemplar

2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
4. Modernisierung, Modernisierungsmieterhöhung:
   a. Der Vermieter ist berechtigt, Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB durchzuführen.

      Der Mieter ist verpflichtet, solche Maßnahmen zu dulden, soweit sie der Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache dienen oder durch behördliche oder gesetzliche Anforderungen veranlasst sind. Der Vermieter hat die Maßnahmen in entsprechender Anwendung des § 555c BGB mindestens drei Monate vorher in Textform anzukündigen. Die Ankündigung muss Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Änderung der Miethöhe enthalten.
   b. Der Vermieter kann nach Durchführung der Maßnahmen eine angemessene Mieterhöhung in entsprechender Anwendung von § 559a Abs. 1 und 2 BGB und § 559b Abs. 1, 2 S.1 BGB verlangen. Dies gilt nicht während der Laufzeit einer eventuell vereinbarten Staffelmiete (§ 6 Nr. 2). Das Sonderkündigungsrechts des Mieters gem. § 555e BGB bei Modernisierungsmaßnahmen ist ausdrücklich ausgeschlossen, ebenso Härteeinwände des Mieters nach § 559 Abs. 3a, 4 und 5 BGB bzw. nach § 555d BGB.

§ 15 Instandhaltung und Instandsetzung

Der Mieter ist verpflichtet, die durch den Mietgebrauch entstandenen Schäden (Abnutzung, Verschleiß, Beschädigung durch den Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen) auf eigene Kosten zu beheben. Dies betrifft auch die gesamte Verglasung der Mietobjektes.

Der Mieter führt auf seine Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung aller ausschließlich von ihm gemieteten Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Installationen durch einschließlich der technischen Anlagen (z.B. Klimaanlage u.a.).

Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die der Vermieter versichert ist. Die Instandsetzungspflicht besteht auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen wurden.

§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Wurde die Mietsache vollständig renoviert übergeben, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Das gleiche gilt, wenn die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und dieser dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

   Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen und der Außentüren von innen.
2. Wurde die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben, sind die Parteien weder verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die während der Mietdauer durch den Mietgebrauch des Mieters erforderlich werden, durchzuführen, noch deren Kosten zu tragen.

§ 17 Mietminderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann nur dann die laufende Miete mindern oder mit Forderungen gegen die Miete aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Mietminderung oder die Forderung des Mieters unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Das Recht des Mieters, eine Mietminderung oder etwaige weitere Forderungen gegen den Vermieter als eigene Rechte in einem gesonderten Rechtsstreit geltend zu machen, bleibt davon unberührt.

§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Zur Erfüllung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflicht, zum Ablesen von Messgeräten, zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus (z.B. Absperrhähne in der Mietsache), zur Untersuchung aufgrund gesetzlicher Maßnahmen (z.B. Energieeffizienz, Abwasserrohrüberprüfung), zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit, nach Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses und bei einem beabsichtigten Verkauf der

Musterexemplar

Mietsache sowie wegen eines anderen berechtigten Interesses steht dem Vermieter, seinem Vertreter, dem Verwalter, dem Beauftragten usw. das Recht zu, die Wohnung zu betreten. Das Betretungsrecht ist schonend auszuüben und mit dem Mieter abzustimmen,

2. Im Zweifel erfolgt die Besichtigung werktags, also auch samstags, zu den üblichen Geschäftszeiten; auf die Belange des Geschäftsbetriebes und der Kunden ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter kann unter Angabe eines zeitnahen Alternativtermins mit einer vergleichbaren Uhrzeit eine Verlegung beanspruchen.
3. In Fällen dringender Gefahr (z.B. Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Darüber hinaus hat der Vermieter das Recht, die Mieträume zum Zweck der Mängelvorbeugung und zur Überprüfung der Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten einmal jährlich zu besichtigen.

§ 19 Mietende und Rückgabe der Mietsache

1. Die Mieträume und mitvermieteten Nebenräume sowie Flächen sind am letzten Tage des Mietverhältnisses zu üblichen Geschäftszeiten vollständig geräumt, unbeschädigt und sauber zurückzugeben. Die bis dahin fälligen Schönheitsreparaturen müssen ausgeführt und Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter, dessen Kunden/Besucher oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, beseitigt sein.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Lässt der Mieter nach dem Auszug Sachen zurück, so haftet der Vermieter für Schäden und Verlust nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Nimmt der Mieter nach Aufforderung des Vermieters die zurückgelassenen Sachen nicht innerhalb von 2 Wochen seit Auszug selbst in Besitz (oder lässt sie nicht abholen), so kann der Vermieter unbeschadet seiner Rechte aus § 546a BGB - über diese Sachen nach pflichtgemäßem Ermessen verfügen. Der Vermieter ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit. Über Sachen, die offensichtlich keinen Wert haben (Müll, Abfälle, Verpackungen, beschädigtes oder unbrauchbares Mobiliar), darf der Vermieter nach freiem Ermessen sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB verfügen, sie insbesondere auf Kosten des Mieters entsorgen. Im Zweifel darf der Vermieter zurückgelassene Sachen nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts verwerten.
4. Alle Schlüssel, auch wenn sie vom Mieter beschafft wurden, sind dem Vermieter zu übergeben. Vom Mieter selbst bezahlte Schlüssel werden, soweit sich die Parteien nicht auf einen angemessenen Kostenausgleich einigen, in Gegenwart des Vermieters vernichtet oder unbrauchbar gemacht.
5. Nach erfolgter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter selbständig sämtliche Abmeldungen vorzunehmen, insbesondere bei Ver- und Entsorgungsunternehmen.
6. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen; unterlässt er dies, ist die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters solange gehemmt, bis der Vermieter durch zumutbare Anfrage beim Einwohnermeldeamt oder in sonstiger Weise die neue Anschrift erfährt.

§ 20 Hausordnung

1. **Vorbemerkung**

   Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

2. **Rücksichtnahme**

   Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

3. **Ruhezeiten**

   In der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr sowie 22.00 – 6.00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden: Starkes Türenschlagen und ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörenden Arbeiten ganztägig zu unterlassen. Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

4. **Reinigung**

   Der Vermieter behält sich vor, einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Gebäudereinigung, der Straßenreinigung und/oder des Räum- und Streudienstes auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Solange und soweit der Vermieter sich nicht eines externen Dienstleisters bedient, und keine abweichende Regelung vereinbart ist, gilt Folgendes: Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen sowie die Treppenfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mietern) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen. Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe.

Ansichtsexemplar

Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Ordnungsvorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Kommt der Mieter seiner Pflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

5. **Gemeinschaftseinrichtungen**

   Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemeinfluren nicht erlaubt. Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

6. **Außentüren**

   Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nachtruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren.

7. **Lüften und Heizen**

   Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

8. **Abfallbeseitigung**

   Müll muss ordnungsgemäß getrennt werden und darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden. Das Herausstellen des Mülls an die Straße ist Sache des Mieters. Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gestattet. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

9. **Brennmaterial**

   Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen leicht entzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden. Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff beheizt werden.

10. **Waschen und Trocknen**

    Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum durch den Nutzer ausreichend gelüftet und geheizt wird.

11. **Kälteschutz**

    Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab 5°C kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

§ 21 Konkurrenzschutz

→ ☐ Konkurrenzschutz wird dem Mieter nur im nachfolgend beschriebenen Umfang gewährt:

_____

§ 22 Versicherungen

Der Mieter versichert auf eigene Kosten von ihm eingebrachte und/oder genutzte Sachen, wie Gebäudeeinbauten, Betriebseinrichtungen und Waren etc. insbesondere gegen Einbruch, Diebstahl, Wasser, Leitungswasser- und Sturmschäden. Der Mieter schließt weiterhin eine angemessene Betriebshaftpflicht- und Betriebsunterbrechungsversicherung ab. Der Versicherungsumfang hat sich an dem für den Betrieb des Mieters und dem in seiner Branche angemessenen und üblichen Deckungsumfang zu orientieren.

§ 23 Weitergabe von Daten

1. Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art. 6 Abs. 1 b) und f) DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.
2. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter – gegebenenfalls auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen.
3. Diese personenbezogenen Daten bleiben – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach gelöscht, sofern der Vermieter aufgrund gesetzlicher Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten nicht nach Artikel 6 Abs. 1 c) DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.

Ansichtsexemplar

4. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Behörden, Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang zu übermitteln. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter, kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.

   Gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.
5. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch dagegen einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 24 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen - Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine anderen als in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, ungültig, anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund nicht wirksam sein, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In einem solchen Fall verpflichten sich die Parteien, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem mit der ursprünglichen Vereinbarung verfolgten Zweck möglichst nahekommt.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

Die Mietparteien können von den zuvor getroffenen Vertragsbestimmungen abweichen oder diese ergänzen.

In Abänderung bzw. Ergänzung des Mietvertrages treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

_____

_____

_____

_____

_____

§ 26 Anlagen zum Mietvertrag

Zu diesem Mietvertrag gehören folgende durchlaufend nummerierte Anlagen:

Anlage 1: _____ Anlage 2: _____

Anlage 3: _____ Anlage 4: _____

§ 27 Unterschriften

_____

Ort und Datum Unterschrift des Vermieters

_____

Ort und Datum Unterschrift des Mieters

Ansichtsexemplar

Dieser Mietvertrag ist ein Muster und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Er ist urheberrechtlich geschützt; jede Vervielfältigung oder Verbreitung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und rechtliche Wirksamkeit wird keine Gewähr übernommen.