



Gewerberaum-Mietvertrag

Haus & Grund Verlag GmbH, Elisabethstr. 4, 44139 Dortmund
www.haus-und-grund.com



Beim Abschluss eines Mietvertrages sind zwei gleich lautende Exemplare vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Mietvertrages. Gerasterte Textfelder weisen insbesondere auf zusätzliche Eintragungen, Streichungen oder besonders zu markierende Vertragstexte hin. Das Mietvertragsformular wird mit bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann es nicht alle denkbaren Sachverhalte und mieterrechtlich zu regelnde Einzelfälle und die teilweise unterschiedliche Rechtsprechung der deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit unterschiedlichen Gerichtsentscheidungen zu gleich lautenden mietvertraglichen Vereinbarungen zu rechnen. Die Verwendung dieses Vertragsformulars ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche rechtliche Beratung. Es wird daher dringend empfohlen, vor Abschluss eines Mietvertrages die Rechtsberatung des örtlichen Haus & Grund-Vereins oder eines Rechtsanwaltes in Anspruch zu nehmen. Herausgeber, Verlag und Autor übernehmen keinerlei Gewährleistung für eventuell vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Vorschriften und Rechtsprechung. Die Verwendung dieses Mietvertragsformulars geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders. Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Herausgebers, Verlages oder des Autors zurückzuführen sind. Die einzelnen Seiten des Mietvertragsformulars einschließlich der Anlagen, Zusatzvereinbarungen, Lagepläne etc. sind fest miteinander zu verbinden (z. B. durch Zusammenheften mit einem Tacker o.ä.).

Datenschutzhinweis:
Die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen werden in einem Mietvertragsarchiv des Vermieters elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Niemand anders als der Vermieter, der diesen Vertrag über haus-und-grund.com erstellt hat, kann die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen einsehen. Keinesfalls werden diese Informationen an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen; eine Auswertung, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen findet ebenso nicht statt.

Zwischen

Vermieter

Vor- und Zuname, Geburtsname, Eheleute, Firma, Rechtsform, Handelsregister Geburtsdatum

Vertretungsberechtigte/r bei Firma

Straße Nr. PLZ/Ort

Fax

vertreten durch (z. B. Hausverwaltung)

Telefon Fax E-Mail

und

Mieter

Vor- und Zuname, Geburtsname, Eheleute, Firma, Rechtsform, Handelsregister Geburtsdatum

Vertretungsberechtigte/r bei Firma

Straße Nr. PLZ/Ort

Telefon Fax E-Mail

sowie

Vor- und Zuname, Geburtsname, Eheleute, Firma, Rechtsform, Handelsregister Geburtsdatum

Vertretungsberechtigte/r bei Firma

Straße Nr. PLZ/Ort

Telefon Fax E-Mail

wird folgender Mietvertrag geschlossen:



§ 1 Mietobjekt

I. Objektbeschreibung

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter folgende auf dem **Grundstück**

| | |
|----------------|-------------------|
| Straße Nr. | PLZ Ort |
| Fährstrasse 21 | 27568 Bremerhaven |

gelegene Räume bzw. Gebäudeteile

z. B. Ladenlokal, Verkauferraum, Büroraum, Praxisraum, Werkstatt, Lagerraum etc.

1. Obergeschoss
Ladengeschäft EG

Mit vermietet werden folgende Nebenräume

z. B. Abstellraum, Keller, Garage, Stellplatz, Tiefgaragenplatz etc.

sowie folgendes Zubehör

z. B. Ladentheke, Kühlanlage, Mobiliar etc.

2. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zur **Nutzung** als

Genaue Kennzeichnung des Betriebes, z. B. Büro, Laden, Praxis etc.

Büro / Infothek

3. Änderungen der Art des Betriebes bedürfen der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn schutzwürdige Belange des Vermieters berührt werden.

4. Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen des Mieters, die sich aus der betrieblichen Eigenart ergeben, holt der Mieter ein. Er trägt auch dadurch anfallende Kosten, ferner Prämien erhöhungen durch etwaige Änderungen der Versicherungen. Dies alles gilt nicht, wenn es sich um Genehmigungen handelt, zu deren Einholung der Vermieter auch ohne die baulichen Veränderungen des Mieters bauseits bereits verpflichtet ist. Die Schaffung persönlicher Voraussetzungen für erforderliche Konzessionen ist Sache des Mieters. Das Nutzungsrisiko ist Sache des Mieters, sofern die Ursache allein in seinen persönlichen Verhältnissen liegt.

5. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende **Schlüssel** übergeben:

Bei Bedarf weiterer Schlüssel sind diese durch den Mieter erst nach vorheriger Zustimmung des Vermieters anzuschaffen. Verliert oder zerstört der Mieter die überlassenen Schlüssel, ist der Vermieter berechtigt, Schadensersatz zu verlangen sowie bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbst beschaffter zusätzlicher Schlüssel bei einer konkreten Gefährdung des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen. Dem Mieter bleibt der Nachweis einer geringeren Schadenshöhe vorbehalten.

6. Mieter und Vermieter haben vor Abschluss des Mietvertrages das Mietobjekt gemeinsam besichtigt und haben den **Zustand der Mietsache** festgestellt.

* Der den Mietern bekannte Zustand der Räume ist vertragsgemäß.

II. Um- und Ausbauten

1. Der **Mieter** verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder falls das nicht möglich ist,

bis spätestens zum

| |
|-------|
| Datum |
| --- |

folgende Arbeiten im bzw. am Mietgegenstand auf seine Kosten vornehmen zu lassen:

Genaue Mängelbeschreibung, ggf. gesonderte Übergabeprotokolle fertigen

*) Zutreffendes ankreuzen



Preisgleitklauseln sind zur Wertsicherung zulässig, wenn

- der Mietvertrag auf die Dauer von mindestens 10 Jahren abgeschlossen ist oder
 - der Vermieter für 10 Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder
 - der Mieter das Recht hat, den Mietvertrag auf 10 Jahre zu verlängern.
- b) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der nachfolgende Leistungsvorbehalt als vereinbart gilt, sofern die Vertragsparteien keine vorrangige und wirksame Erhöhungsmöglichkeit, insbesondere nach Ziff. 2 oder Ziff. 3 a), vereinbart haben.

c) Leistungsvorbehalt

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt künftig gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder eine Neuregelung um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung der Grundmiete in schriftlicher Form zu verlangen.

Kommt keine Einigung zwischen den Vertragsparteien zustande, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter über die Miethöhe entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Die neue Grundmiete verändert sich vom Beginn des nächsten, auf die Erreichung des Indexstands gemäß Ziff. 3 c) Abs.1 folgenden Monats, auch wenn eine Einigung bzw. Entscheidung des Sachverständigen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

§ 4 Umsatzsteueroption

Hat der Vermieter bei oder nach Vertragsabschluss auf die Umsatzsteuer optiert, ist er berechtigt, auf die Miete (§ 3), Betriebskosten (§ 5) und sonstige umsatzsteuerpflichtige Zahlungen Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe zu erheben.

§ 5 Betriebskosten

1. Neben der Miete (§ 3) zahlt der Mieter zusätzlich für die **Betriebskosten** ggf. zuzüglich Umsatzsteuer (siehe § 6) **gemäß der Betriebskostenverordnung** in der jeweils neuesten Fassung, soweit sie tatsächlich anfallen:

eine **monatliche Vorauszahlung** in Höhe von



Für die **Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgungskosten**

zahlt der Mieter zusätzlich eine **monatliche Vorauszahlung** in Höhe von



Zu den **sonstigen Betriebskosten** gehören insbesondere:

- **Die Kosten der technischen und kaufmännischen Verwaltung des Mietobjektes, die Kontoführungskosten, Hausmeisterkosten,**
- **Die Kosten der Bewachung und Sicherheit**
hierzu gehören die Kosten der Alarmanlage, Fernseh- und Videoüberwachung, des automatisches Schließsystems, Notrufsystems, Notstromaggregats, der Türschließeanlage, des Codekartensystems, der Türsprechanlage, Wach- und Schließgesellschaft, des Nachtwächters.
- **Die Kosten für Brandschutzmaßnahmen**
wie Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage und Rauchwarnmelder einschließlich deren Anmietkosten, Rauchabzugsanlage, Blitzschutzanlage, Wasserhydrant, Druckerhöhungsanlage und die Kosten einer etwaigen Hausfeuerwehr.
- **Die Kosten der besonderen Müllentsorgung**
wie Müllschlucker, Müllabsauganlage, Müllkompressor und Müllzerkleinerungsanlage, Abfallsortieranlage, Spermüllabfuhr, Müllmengenerfassungsanlage.
- **Die Kosten der besonderen Energie-, Heizungs- und Klimaanlage**
wie Lüftungs- und Klimaanlage, Lüftungsverbundprüfung, Solar- und Windkraftanlage, Wärmerückgewinnungsanlage, Filterung und Reinigung von Abgasen, Abgasgebläse, Abgaskatalysatoren.
- **Die Kosten besonderer Wasser- und Abwasseranlagen**
Dazu gehören die Kosten der Reinigung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Ablaufsieben, Rückstausicherungen, der hygienischen Untersuchung von Wasser und Abwasser, die Kosten der Durchflussbegrenzer, der hauseigenen Kläranlage und Hebeanlage, der Reinigung und Untersuchung des Abwassers, der Nutzung von sog. Grauwasser,
- **Die Kosten für Reinigungsarbeiten**
wie Kosten Straßenreinigung und des Winterdienstes, der Dachrinnenreinigung, der Fassadenreinigung und Graffiti-entfernung.
- **Die Kosten für die Kontrolle, Wartung und Überprüfung**
Dazu gehören die Kosten der Betriebsbereitschaft der Elektro- und Gasinstallation, die Kosten der Wartung von Fenstern und Türen, die Kosten der Öltankdichtigkeitsprüfung, der Rolltreppen oder Rollsteige, der Rollos, Rolltore, Rollgitter, Jalousien, Glasdächer, Park- und Grundstückzufahrtsschranken und -regelungsanlagen.
- **Die Kosten gemeinsamer Telekommunikationseinrichtungen**
wie Gemeinschaftsparabolantenne, Breitbandnetz, hausinterner Datenkommunikationseinrichtungen, Medienanschlüsse, Videoüberwachung.
- **Die Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen**
Hierzu gehören Schwimmbad, Sauna und Kinderspielplatz, die Kosten des gemeinsamen Empfangs, der zentralen Telefonanlage, des Portiers und des Concierge-Dienstes.
- **Die Stromkosten des Garagengebäudes und der Tiefgarage und die Kosten der Dachrinnenheizung**

2. Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten für Reinigung und Wartung von **Etagenheizungen und Warmwassergeräten** (einschließlich Immissionsschutzmessungen), auf die der Mieter Vorauszahlungen leistet. Die Abrechnung erfolgt nach den auf die Einheit entfallenden tatsächlichen Kosten oder, wenn dies nicht möglich ist, nach dem Verteilungsschlüssel für Heizung und Warmwasser.

3. Die Verteilung der Betriebskosten und sonstigen Kosten auf die einzelnen Mietparteien erfolgt durch den Vermieter gemäß § 8 z. B. im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen oder nach Bruchteilen und/oder nach dem Ergebnis der Verbrauchserfassung sowie entsprechend §§ 9 und 10 dieses Vertrages. Die Einführung neuer Betriebskosten und/oder sonstiger Kosten erfolgt nach § 8.

4. Soweit zwischen dem Mieter und dem zuständigen Versorgungsträger ein Direktbezug möglich ist, z. B. Fernwärme, Gas, Strom, Wasser, verpflichtet sich der Mieter zum Abschluss eines Direktvertrages mit dem Versorgungsträger, wenn der Vermieter dies schriftlich verlangt. Sollte der Direktbezug nicht möglich sein, erfolgt die Lieferung über den Vermieter. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Mieter.



§ 6 Zahlung der Miete, Betriebskosten und sonstiger Zuschläge, Umsatzsteuer

1. Der Mieter hat monatlich, spätestens zum 3. Werktag eines Monats, im Voraus folgende Zahlungen kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu leisten:

| | | |
|--|----|------|
| Grundmiete (§ 3) | | |
| Betriebskosten (§ 5) ohne Heizung und Warmwasser | | |
| Heiz- und Warmwasserkosten (§ 5, Ziff. 1. §§ 9 und 10) | | |
| Sonstige Kosten: -- | | -- € |
| Zwischensumme | | |
| Mehrwertsteuer z.Zt. | -- | -- € |
| Gesamtbetrag | | |

* 2. Der Gesamtbetrag einschließlich der etwa zu zahlenden Mehrwertsteuer ist zu zahlen auf das Konto

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Kontoinhaber (Name, Vorname, Firma) | Name des Kreditinstituts |
| IBAN | BIC des Kreditinstituts |

3. Auf Verlangen des Vermieters ist die gesamte Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Nachzahlungen – durch Teilnahme des Mieters am **SEPA-Lastschriftverfahren** während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages zu zahlen. Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung in Höhe der zu leistenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter im Zusammenhang mit nicht eingelösten SEPA-Lastschriften berechneten Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben. **Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang oder die Gutschrift des Betrages an.**

6. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

7. Im Falle des Verzugs, schuldet der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozent über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB. Das Recht des Vermieters, einen höheren Verzugschaden gegen entsprechenden Nachweis bleibt unberührt.

§ 7 Mietsicherheit (Kautions)

| |
|------|
| -- € |
|------|

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter bei Beginn des Mietvertrages eine Kautions in Höhe von

Die Kautions ist unverzinslich.

Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Mietsache von der Zahlung der Mietsicherheit abhängig zu machen.

2. Der Vermieter kann sich wegen seiner aus dem Mietvertrag fälligen Ansprüche während der Mietzeit aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, den Kautionsbetrag wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautions gegen fällige Forderungen des Vermieters während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

3. Ist der Vermieter mit einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit einverstanden, so muss diese als selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern abgegeben werden. Der Bürge muss nach Aufforderung durch den Vermieter sofort zahlen, ohne dass der Vermieter seine materielle Berechtigung darzulegen oder zu beweisen hat. Der Bürge darf nicht berechtigt sein, sich durch Hinterlegung zu befreien.

4. Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietvertrages bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Mieter zurückzahlen bzw. zurückzugeben, sofern der Vermieter keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag geltend macht.

5. Bei einem Vermieterwechsel stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

§ 8 Abrechnung, Umlage und Änderung der Betriebskosten

1. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten ist einmal jährlich abzurechnen. Differenzen sind vom Mieter innerhalb eines Monats auszugleichen, vom Vermieter unverzüglich.

2. Falls kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, kann der Vermieter die Betriebskosten grundsätzlich im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen umlegen. 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.

3. Soweit es sich bei der Mietsache um **Teil- oder Sondereigentum** handelt, erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten, die der Eigentümergemeinschaft gegenüber entstehen (z. B. Gebäudeversicherung, Straßenreinigungskosten, Hausmeister), auf der Grundlage der bestandskräftigen Jahresabrechnung des WEG-Verwalters. Dabei werden die tatsächlich im Abrechnungsjahr bezahlten Kosten zu Grunde gelegt. Die Kosten, die dem Vermieter als Teil- oder Sondereigentümer entstehen (z. B. Grundsteuer), werden soweit in der Abrechnung berücksichtigt, wie sie im Abrechnungsjahr entstanden sind.

*) Zutreffendes ankreuzen



4. Verändern sich die Betriebskosten im Laufe eines Abrechnungszeitraumes um mehr als 10 % der gesamten jährlichen Betriebskostenvorauszahlung, so erfolgt durch den Vermieter eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlungen unter Bezeichnung und Erläuterung der Gründe.
5. Fallen Betriebskosten erstmalig an oder werden sie neu eingeführt oder fallen einzelne weg, so hat der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung zu berücksichtigen.
6. Der Mieter schuldet den nach Ziff. 4 auf ihn entfallenden Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats. Rückwirkende Erhöhungen sind vom Mieter seit dem Zeitpunkt ihrer Entstehung zu tragen.
7. Sind die im § 5 genannten Betriebskosten in der in § 3 genannten Miete enthalten und nicht neben der Miete zusätzlich zu zahlen, so berechtigten Veränderungen der Betriebskosten zu einer Anpassung.
8. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters oder seiner Angehörigen, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für die Leistung eines Dritten, namentlich einer Firma zu zahlen wäre; jedoch ohne die Umsatzsteuer des Dritten bzw. der Firma.
9. Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung muss der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Vermieter schriftlich geltend machen. Im Übrigen gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn der Vermieter in der Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat, sofern der Mieter nicht unverschuldet an einem Widerspruch gegen die Abrechnung gehindert war.

§ 9 Sammelheizung

1. Die Sammelheizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn soweit es die Witterung erfordert.
 2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit) kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter können nur unter den Voraussetzungen des § 27 geltend gemacht werden. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.
 3. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Heizungsbetriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.
 4. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage zu bezahlen.
 - a) Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, 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 Berechnung und Aufteilung. Sämtliche nicht alljährlich anfallenden Kosten sind zeitaufteilig vom Mieter zu tragen (z. B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).
 - b) Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Ziff. 4 a.
 5. Der Mieter trägt die durch seinen Auszug verursachten Zwischenablesungskosten.
 6. Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist, im Übrigen nach billigem Ermessen des Vermieters.
 7. Die anteiligen Heizungsbetriebskosten sind vorschussweise monatlich folgt zu zahlen.
 8. Soweit der Mieter die Heizung allein und eigenverantwortlich betreibt (z. B. Etagenheizung), obliegt ihm die Brennstoffbeschaffung und Kostentragung für den Betrieb der Anlage. Er ist verpflichtet, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln, sie während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten und sie einmal jährlich in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann, bei Gasanlagen jedoch durch eine Heizungsfachfirma, auf seine Kosten warten zu lassen. Die vorstehenden Absätze gelten sinngemäß.
- Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf Fernwärme und Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.**

§ 10 Leitungs- und Warmwasserversorgung

1. **Leitungswasser**, das vom Mieter nicht für den eigenen persönlichen Bedarf, sondern für gewerbliche Zwecke verbraucht wird, ist von ihm durch einen besonderen Wasserzähler zu erfassen. Die Kosten des Wasserverbrauchs und die Abwassergebühr hierfür sowie die Kosten der Installation, des Betriebes und der Unterhaltung des Zählers hat der Mieter zu tragen.
2. Die **Warmwasserversorgung** erfolgt anlagebedingt im ganzen Jahr, sofern nicht der Mieter diese in entsprechender Anwendung des § 9 Ziff. 8 allein betreibt. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Warmwasserversorgung zu zahlen. Die Umlage der Warmwasserkosten erfolgt nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung, soweit dies zwingend ist, im Übrigen nach billigem Ermessen des Vermieters. Zu diesen Betriebskosten gehören die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 9 und die Wasserversorgungskosten, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden. Zu den Wasserversorgungskosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe sowie die Kosten der Wartung und Pflege. Die Einzelheiten ihrer Bezahlung durch den Mieter bestimmen sich unter entsprechender Anwendung der §§ 5, 8 und 9. Kosten für Zwischenablesungen trägt der Mieter. Der Mieter ist zur Zahlung seines Kostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt. Im Übrigen gilt die Regelung nach § 9 Ziff. 2 entsprechend.

§ 11 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten mit ~~einer Forderung~~ wegen Mängel des Mietgegenstandes ~~nur~~ aufrechnen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Einrede ~~des nicht erfüllten Vertrages~~ geltend machen, wenn ~~die Forderung~~ unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist.
2. Der Mieter ist zur Minderung der Miete, der Betriebskosten und sonstiger Zahlungsverpflichtungen nicht berechtigt, soweit der Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden war. Des Weiteren ist der Mieter bei einem den Gebrauch der Mietsache einschränkenden



Mangels nicht berechtigt, die Miete zu mindern. Das Recht des Mieters, etwaig zu viel geleistete Miete zurückzufordern, wenn das Minderungsrecht nicht rechtzeitig festgestellt ist, bleibt davon unberührt. Im Übrigen ist der Mieter verpflichtet, eine Minderung schriftlich mit einer Frist von einem Monat anzuzeigen. Für den Mieter, der sich mit Mietzahlungen gem. § 6 dieses Vertrages in Verzug befindet, ist das Minderungsrecht ausgeschlossen. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

§ 12 Untervermietung, Benutzung des Mietgegenstandes

1. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen selbstständigen Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes an Dritte berechtigt. Die bei berechtigtem Interesse zu erteilende bzw. erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall. Sie kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.
2. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Mietforderungen in Höhe der jeweils geschuldeten Mietforderungen gemäß § 6 zur Sicherheit ab.

§ 13 Wandflächen, Werbeanlagen, Automaten

1. Die Benutzung der Wandflächen an oder im Hause für Reklamezwecke, für das Aufstellen oder das Anbringen von Automaten sowie die Benutzung für andere Zwecke bedarf einer besonderen vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die ggfs. befristet, unter Auflagen und Bedingungen erteilt oder aus wichtigem Grund widerrufen werden kann. In allen vorgenannten Fällen kann der Vermieter die Wiederherstellung des alten Zustandes verlangen. Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art stehen. Diese Regelung gilt auch für Veränderungen, Erneuerungen oder bei Austausch von entsprechenden Anlagen, die im Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.
2. Der Mieter haftet dafür, dass Werbeanlagen, z. B. Firmenschilder u. ä., Markisen und sonstige außen anzubringende Gegenstände, sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Örtliche Bestimmungen sind dabei zu beachten. Für eintretende Schäden ist der Mieter verantwortlich und ersatzpflichtig.
3. Wandflächen, Werbeanlagen und Automaten müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll gestaltet, dem Stil des Grundstücks angepasst sein und haben den Anlagen der anderen auf dem Grundstück betriebenen Geschäfte zu entsprechen.
4. Etwaige Genehmigungen und damit verbundene Folgekosten hat der Mieter zu tragen.

§ 14 Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen

1. Vor Aufstellung von Maschinen, Apparaten und sonstigen Anlagen hat sich der Mieter beim Vermieter und den zuständigen Behörden über die zulässige Belastung zu erkundigen. Ferner hat er beim Vermieter die vorherige schriftliche Zustimmung für Aufstellung und Betrieb einzuholen. Falls infolge Überschreitung der zulässigen Belastungsgrenze dem Mieter, Vermieter oder einer dritten Person irgendein Schaden entsteht, ist der Mieter hierfür allein verantwortlich und ersatzpflichtig.
2. Die Maschinen, Apparate und sonstigen Anlagen müssen, falls sich nachteilige Einwirkungen zeigen, z. B. durch Risse in den Wänden infolge Erschütterungen oder durch sonstige Beeinträchtigungen, auf Verlangen des Vermieters entfernt werden.

§ 15 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Führt der Mieter bauliche Änderungen mit Zustimmung des Vermieters durch und sind dafür behördliche Genehmigungen erforderlich, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten beizubringen. Das Gleiche gilt, wenn die behördlichen Genehmigungen aufgrund der Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.
3. Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrunde liegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Nachteil (z. B. Bußgelder) schadenersatzpflichtig.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.
5. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz verlangen.

§ 16 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter oder Dritte

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen jeglicher Art sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Schadenbeseitigung zu dulden.
2. Das gilt auch für Maßnahmen zur Modernisierung und Einsparung von Energie sowie solche Aus- und Umbauten und Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (gesetzliche Vorgaben, wie z. B. Anschluss- und Benutzungszwang, Nachrüstung mit Thermostatventilen, Heizungsregler, Umweltschutzmaßnahmen u. ä.). Hierbei sind schutzwürdige Interessen des Mieters zu berücksichtigen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
4. Ersatzansprüche, im Besonderen im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Mieter gegen den Vermieter nur unter den Voraussetzungen des § 27 zu.
5. Bei Wertverbesserungen, Energieeinsparmaßnahmen und solchen Maßnahmen am Mietgegenstand und dessen Grundstück, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist der Vermieter berechtigt, ggfs. anteilmäßig die Jahresmiete um 15 % der von ihm aufgewendeten Kosten zu erhöhen.
6. Bei Aufwendungen des Vermieters für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Anschlussbeitrag, Netzkostenbeitrag u. ä.) sowie für Straßenbaukosten (Erschließungs-, Aus- und Umbaubeiträge u. ä.) und Ausgleichsbeträgen in Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten beträgt diese Erhöhung 7 % der aufgewendeten Kosten.

§ 17 Vermeidung von Beeinträchtigungen, Instandhaltung, Dekoration, Abschluss einer Glasbruchversicherung, Reinigungs- und Streupflicht

1. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass andere Bewohner des Grundstücks nicht durch den Betrieb des Geschäftes in unzulässiger Weise



gestört werden. Insbesondere hat der Mieter erforderlichenfalls Vorkehrungen zu treffen, dass Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen pfleglich zu behandeln. Insbesondere hat der Mieter bei Vorhandensein fugendichter Fenster so zu heizen und zu lüften, dass entstehende Innenfeuchte keine Feuchtigkeitsschäden herbeiführt.

2. Die für den Hausmüll bestimmten Behälter dürfen nicht mit Abfällen aus dem Gewerbebetrieb (z. B. Altpapier, Pappkartons, Holzwohle, Metalle, Öle, Batterien und ähnliche Materialien und Stoffe) gefüllt werden. Der Mieter hat die aus seinem Betrieb anfallenden Abfallstoffe, und hier im Besonderen die umweltschädlichen, auf eigene Kosten und entsprechend den umwelt- und sicherheitsrechtlichen gesetzlichen Vorschriften selbst zu beseitigen. Außerhalb der Mieträume dürfen Gegenstände wie Kisten oder Materialien nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gelagert werden.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Obliegenheiten entstehen, haftet der Mieter. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 27.
4. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den in seinem Betriebe tätigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Dem Mieter liegt der Beweis dafür ob, dass ihn ein schuldhaftes Verhalten nicht trifft.
5. Beschädigte oder zerbrochene Scheiben sind vom Mieter zu ersetzen. Es ist Sache des Mieters, eine Glasbruchversicherung abzuschließen, sofern nicht eine solche Versicherung bereits vermietetseitig besteht. Besteht eine solche Versicherung, trägt der Mieter dafür die Kosten. Soweit der Vermieter aus der Versicherung Ersatz erhält, ist dieser gegenüber dem Mieter zu berücksichtigen.
6. Schaufenster sind stets in einer der Mietgegend entsprechenden Weise und gefällig dekoriert zu halten.
7. Die Flächen auf und vor dem Mietgegenstand (Grundstücks- und öffentliche Verkehrsflächen) hat der Mieter stets sauber, verkehrssicher und entsprechend dem jeweils geltenden Ortsrecht in Ordnung zu halten. Im gleichen Rahmen hat er Schnee und sonstige störende Hindernisse (z. B. Laub im Herbst) zu beseitigen. Erforderliche Geräte und Materialien stellt der Mieter auf eigene Kosten. Bei Glatteis hat der Mieter mit abstumpfenden Mitteln zu streuen.
8. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter vorbehaltlich weiterer Rechte die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
9. Jeden in den Mieträumen auftretenden Mangel hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 18 Schönheitsreparaturen

1. Werden die Mieträume **im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand** an den **Mieter** übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume fachgerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen, bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen und des Zwischenraums sowie das äußere Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.
3. Werden die Mieträume **nicht renoviert oder renovierungsbedürftig** vermietet, ist der **Vermieter** nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter erforderlich werden, durchzuführen oder deren Kosten zu tragen.

§ 19 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von **150 Euro im Einzelfall** an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z. B. Herde, Öfen) und Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z. B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf **nicht mehr als 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten**.

§ 20 Antennen, Breitbandanschluss

1. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden, ein Breitbandanschluss nicht:

Der Mieter verpflichtet sich, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen.

Der Mieter trägt unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelts für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.

2. Eine Gemeinschaftsantenne und ein Breitbandanschluss sind nicht vorhanden:

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden.

Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandanschlusses bleibt hiervon unberührt.

3. Ein Breitbandanschluss ist vorhanden:

Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder ähnliches) benötigt, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandanschluss zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage entsprechend Ziff. 1 Satz 2. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Ziff. 1 sowie die laufenden Gebüh-



ren für Breitbandanschlüsse.

§ 21 Tierhaltung

Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet vertraglich für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

§ 22 Abstellen von Fahrzeugen

1. Fahrzeuge aller Art des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladung erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flure oder Treppen verunreinigt, so hat der Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung auszuführen.

2. Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor u. ä. Fahrzeuge dürfen nur in den Mieträumen, gemeinschaftlichen Räumen und sonstigen Grundstücksteilen untergestellt werden, wenn die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten und die vorherige Zustimmung des Vermieters eingeholt sind. Die Zustimmung des Vermieters kann aus triftigem Grund versagt werden.

3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Fahrzeuge des Mieters oder durch bei ihm verkehrende fremde Fahrzeuge verursacht werden, nach Maßgabe des § 17 Ziff. 3.

§ 23 Betreten der Mieträume

Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten, um den Zustand zu überprüfen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter das Anwesen verkaufen will; es dürfen dann auch Kaufinteressenten das Mietobjekt betreten. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 24 Kündigung

1. Eine Kündigung des Mietvertrages kann nur schriftlich erfolgen. Für den Lauf der Kündigungsfrist kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2. Bei einem Mietvertrag auf bestimmte Zeit ist eine vorzeitige ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung nachfolgender Kündigungsfrist gekündigt werden:

- a) * mit einmonatiger Kündigungsfrist für den Schluss eines Monats am letzten Werktag des vorhergehenden Monats.
- b) * mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats.
- c) * mit vierteljährlicher Kündigungsfrist am 3. Werktag des Vierteljahres für den Schluss des Vierteljahres.
- d) * mit Halbjahresfrist zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Ist keine Vereinbarung getroffen worden, gilt die gesetzliche Kündigungsfrist gem. § 580 a Abs. 2 BGB. Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

3. Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Anbringung von Vermietungshinweisen oder Schildern in angemessenem Umfang zu dulden. In gleicher Weise hat der Vermieter bei fristgemäßer Kündigung oder anderweitiger vertragsmäßiger Beendigung des Mietvertrages die Anbringung von Umzugshinweisen des Mieters zu dulden.

§ 25 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Spätestens bei Ende des Mietvertrages (letzter Tag der Mietzeit) hat der Mieter den Mietgegenstand in vertragsgemäßem, sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Hinsichtlich Einrichtungen des Mieters und seiner eventuellen Wiederherstellungspflicht gilt § 15 Ziff. 4.

2. Endet der Mietvertrag infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters, und würde dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen, so ist der Mieter für die dadurch entstandenen Schäden ersatzpflichtig. Dies gilt im Besonderen für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann, es sei denn, den Vermieter, seinen Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreter treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

3. Bei vorzeitigem Auszug ist der Mieter von der vertraglichen Mietzinszahlung nicht befreit.

4. Im Übrigen gelten die Verpflichtungen des Mieters bis zum vertraglichen Ablauf der Mietzeit weiter. Im Besonderen ist der Mieter verpflichtet, Schaufenster, Werbeanlagen, eventuelle Schaukästen dekoriert und ggfs. Werbeanlagen in Betrieb zu halten, damit das äußere Erscheinungsbild in vertragsgemäßem Zustand erhalten bleibt.

5. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. **§ 545 BGB findet keine Anwendung.**

6. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in 12 Monaten.

§ 26 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Kündigungserklärungen.

*) Zutreffendes ankreuzen



§ 27 Haftung

Der Mieter kann Schadenersatzansprüche insoweit geltend machen, als der Schaden auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft beruht. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur auf Schadenersatz, wenn er mit seiner Leistung in Verzug geraten ist, wenn seine Leistung unmöglich geworden ist oder wenn er eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Die Haftung des Vermieters für alle übrigen Schäden ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Personenschäden.

§ 28 Kosten, Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand

1. Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben in Höhe von --€ trägt der Mieter.
2. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Als Gerichtsstand vereinbaren die Vertragsparteien Ort

(gilt nur wenn die Vertragsparteien Vollkaufleute sind):

§ 29 Sonstige Vereinbarungen

(z. B. Anbringung und Nutzung von Werbeflächen nebst Kostentragung, Anbringung von Zwischenzählern nebst Kostentragung, Konkurrenzschutz, Hausordnung, zugewiesene Stellplätze, weitergehende Abwälzung der Nutzungsrisikos, Deckenlast)

Die Räume sind gestrichen und in vertragsmäßigem Zustand wieder zu übergeben.
 Einzug gleich Auszug!
 Ein Übergabeprotokoll vom Einzug wird angefertigt.

Nachtrag: § 11 wird komplett gestrichen
 Sämtliche Bezüge zu etwaiger Umsatzsteuer sind nicht anwendbar

Zu § 5: ^{die Kosten für die} insbesondere! Wartung (und) des Fahrstuhls, Kontrolle und Überprüfung anteilig gemessen an der Fläche in qm.



§ 30 Energieausweis

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen und keine Rechte herleiten.

§ 31 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen

Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

Sollte eine Verletzung des Schriftformerfordernisses der §§ 578, 581, 550, 126 BGB vorliegen oder auch nur in Betracht kommen, verpflichten sich die Parteien des ursprünglichen Vertrages gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und/oder Handlungen vorzunehmen, damit der Schriftformmangel geheilt wird und bis dahin auf eine vorzeitige Kündigung wegen nicht eingehaltener Schriftform zu verzichten. Diese Verpflichtung gilt ausdrücklich nicht für Dritte, die in den Mietvertrag eintreten; diesen stehen die gesetzlichen Rechte zu.

| |
|----------------------------------|
| Ort, Datum Cuxhaven 12.7.2022 |
|----------------------------------|

| |
|--------------------------|
| Ort, Datum 19.07.2022 |
|--------------------------|

| |
|------------------------|
| Unterschrift Vermieter |
| |
| Unterschrift Vermieter |

| |
|---------------------|
| Unterschrift Mieter |
| |
| Unterschrift Mieter |

Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Der Mieter nimmt zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus diesem Mietverhältnis am **SEPA-Lastschriftverfahren** teil.

Zahlungsempfänger (Vermieter oder Bevollmächtigter)

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Name, Vorname, Eheleute, Firma --- | |
| Name, Vorname, Eheleute, Firma --- | |
| Straße Nr. --- | PLZ Ort --- |
| Gläubiger-Identifikationsnummer: --- | |

Mandatsreferenz wird gesondert mitgeteilt.

Ich ermächtige / Wir ermächtigen den / die Zahlungsempfänger, Zahlungen von meinem / unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich / weisen wir hiermit mein / unser unten genanntes Kreditinstitut an, die vom Zahlungsempfänger auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen – beginnend mit dem Belastungsdatum – von meinem / unserem Kreditinstitut die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Zahlungspflichtiger (Kontoinhaber)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Name, Vorname, Eheleute, Firma --- | |
| Straße Nr. --- | PLZ Ort --- |
| Name des Kreditinstituts --- | BIC des Kreditinstituts --- |
| IBAN --- | |
| Ort, Datum --- | Unterschrift Kontoinhaber oder Kontobevollmächtigter |



Betriebskostenverordnung

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

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 Aufbereitungstoffe.

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 Wassererwärmung 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 Beaufsichtigung, 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 Kabelweiterleitung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

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.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.