







## § Mietkaution

.1. Es wird eine Mietkaution (Mietsicherheit) in Höhe von \_\_\_\_\_ € an den Vermieter als Sicherheit gezahlt. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautionsrückzahlung unabhängig vom Eigenkapital beziehungsweise dem Firmenkapital anzulegen.

Diese Kautionsrückzahlung ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen.

Der Mieter hat das Recht, die Kautionsrückzahlung in 3 gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die Rate bei Übergabe zu erbringen

.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.

.3. Die Kautionsrückzahlung ist nach Ende des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsansprüche nicht bestehen.

## § Zustand der Mieträume

.1. Dem Mieter ist der Gebrauch des Mietobjekts im Zustand wie bei Übergabe (siehe dazu separates Protokoll im Anhang) genehmigt. Die im Protokoll aufgeführten Mängel werden durch den Mieter als vertragsgemäß akzeptiert. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel werden ausgeschlossen.

.2. Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung der Gewerberäume nur unerheblich beeinträchtigt ist. Das Recht des Mieters hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

.3. Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses noch folgende Arbeiten durchführen zu lassen

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt.

9.4. Die Übergabe der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in

vollständig renoviertem Zustand  renovierungsbedürftigen Zustand  sauberen Zustand

## § 5 Reparaturen

.. Kleine Reparaturen (Bagatellschäden): Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall \_\_\_\_\_ € maximal \_\_\_\_\_ € zzgl. im Jahr, aber nicht mehr als \_\_\_\_\_ % der Jahreskaltmiete.

## **§ 11 Instandhaltung**

11.1. Der Mieter verpflichtet sich das Mietobjekt sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pflegend zu behandeln. Schäden am Haus und den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

11.2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

11.3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-/ Sorgfalts-/ und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch einen seiner Mitarbeiter, Angestellten, Kunden, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Gewerberäumen aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

11.4. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

## **§ 12 Benutzung der Mietsache**

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

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf. Überlässt der Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Eine Untervermietung ist an branchengleichen oder branchenähnlichen Firmen auf eigenes Risiko des Mieters gestattet

## **§ 13 Außenreklame**

Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukäste und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

Der Mieter ist nicht berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukäste und Warenautomaten anzubringen.

Der Mieter darf an bzw. in der Mietsache auf eigene Kosten folgende Veränderungen vornehmen:

## **§ 14 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

14.1 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

14.2 Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen            bis            Uhr und            bis            Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen            und            Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm 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.

14.3 Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf der Gewerbeeinheit durch den Vermieter hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Abs.14.2. nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.



## § 20`GUV Yb`XYg`A]YHfg

Ö`!`A`a`c`!`Á`!`•`&`@`!`É`æ`•`Á`á`Ú`æ`@` }`É`á`Á`!`Á` Á`á`Á`  
T`a`d`é`~`{`^`Á`á`à`!`á`\*`^` }`Á` á`á`É` Á`á`^`{` Á`^`a` }`Á`á`^` }`ç`{` Á`c`@` }`É`á`\*`^`^`@` }`Á`ç`{` }`Á`  
@`ç`á`^`!`>`à`!`á`@` }`Á`á`^` }`ç`{` •`ç`{`!`à`^`@`ç` }`É`

## § &1`K`YH`Yk`Yf`Vgg`W`i`h`m`

Ö`!`Á`^`!`{` a`c`!`Á`^`!` }`!`&`@`!`á`&`@`!`é`@`^` }`á`á`^`!`Á`æ`~`^`á`á`^`•`Á`m`á`ç`!`æ`^`•`Á`^`á`!`Á`æ` Á`^`{` Á`G`i`~` }`á`•`ç`&`Á`  
 }`[`&`@`!`á`ç` Á`^`@`!`^` }`á`^` }`Á`á`&`@`á`\*`!`~` }`á`•`ç`&`Á`^` }`Á`^` ,`^`!`à`!`á`@` Räume an einen Mitbewerber des  
Mieters zu vermieten.

## § &2`Verkehrssicherungspflicht

Ö`!`Á`^`!`{` a`c`!`Á`Ü`bernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Gebäude. In den  
Mieträumen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Mieter.

Ö`!`Á`Mieter`Ü`bernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Gebäude und in den  
angemieteten Gewerberäumen.

## § &3`Bauliche Veränderung

Ö`!`Á`Mieter darf bauliche Veränderung nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters  
durchführen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf Verlangen  
des Vermieters den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Der Mieter darf bauliche Veränderung in den gemieteten Räumen durchführen. Nach  
Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den  
ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

## § &4`Wirtschaftliche Verhältnisse

Ö`!`Á`Mieter versichert, dass er sich in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen befindet.

## § &5`Anmeldepflicht

Ö`!`Á`Mieter verpflichtet sich alle zum Betrieb seines Gewerbes benötigten behördlichen Genehmigungen etc.  
einzuholen, sowie erforderliche Anmeldungen bei den staatlichen Behörden vorzunehmen.

## § &6`Rechtsnachfolge

26.1. Sollte der Mieter sein Gewerbe in Teilen oder im Gesamten veräußern, bedarf es einer vorherigen  
Vereinbarung mit dem Vermieter um den Übergang des Vertrages auf den Rechtsnachfolger zu regeln.  
Ein Anspruch des Mieters auf solch einen Übergang des Vertrages besteht nicht.

26.2. Ein Wechsel des Firmeninhabers, sowie eine Rechtsformänderung vom Unternehmen, dass die  
Gewerberäume angemietet hat, bedarf der vorigen Zustimmung des Vermieters, wenn sich dadurch für den  
Vermieter ein höheres Mietausfallrisiko ergibt oder dadurch ein persönlich haftender Schuldner wegfällt.

## § &7`Verhaltensregeln

Der Mieter verpflichtet sich bei Frost die Heizung auch während seiner Abwesenheit in Betrieb zu halten.

Der Mieter verpflichtet sich für seinen gewerblichen Müll auf seine Kosten eine Mülltonne aufzustellen

Der Mieter verpflichtet sich in der Zeit von                    bis                    Uhr folgendes zu Unterlassen:

## § 28 Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere auch die Vorschriften der Bauaufsichtsbehörde und Feuerpolizei sind zu beachten. Alle Installationen sind ständig auf Dichtigkeit und Funktionstüchtigkeit zu überwachen.

## §29 Ende des Mietverhältnisses

29.1. Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt (Besenrein) und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen. Vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen sind durchzuführen.

29.2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

29.3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

29.4. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

## § 30 Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine andere zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck möglichst nahe kommt.

## § 31 Vertragsänderungen

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen keine. Ergänzungen oder Vertragsänderungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

## §32 Besondere Vereinbarung

Im Übrigen vereinbaren die Parteien folgendes:

Ort, Datum

Vermieter

Vermieter

Mieter

Mieter

Anlage:

Hausordnung

Übergabeprotokoll

Aufstellung der Betriebskosten bzw. Nebenkostenabrechnung