

§ 3 Betriebskosten

3.1. Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

3.2. Können durch den Mieter Leistungen direkt vom Versorgungsunternehmen bezogen werden, verpflichtet sich der Mieter direkt mit dem Versorger abzurechnen.

3.3. Folgende umlagefähige Betriebskosten sind vom Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen:

- Heizkosten
- Kosten für die Wasserversorgung und -erwärmung
- Gebühren für Abwasser inkl. Niederschlagswasser
- Gebühren für die Müllabfuhr
- Kosten für die Straßenreinigung
- Grundsteuer
- Kosten für einen Hausmeister
- Reinigungs- und Gartenarbeiten
- Kosten für Haftpflicht- und Gebäudeversicherungen
- Kosten für den Schornsteinfeger (Schornsteinreinigung etc.)
- Kosten für die Gemeinschaftsantenne und das Breitbandkabel
- Kosten für Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Kosten für den Aufzug
- Kosten für die Schneebeseitigung (Winterräumdienst)

3.4 Neben der Grundmiete werden die Betriebskosten gem. § 27 iVm. Anlage 3 der II.BV erhoben, soweit sie tatsächlich anfallen. Falls hier und in den folgenden Absätzen kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Umlegung der Kosten nach Quadratmetern der Wohnfläche gem.§ 1(1)1. der gemieteten Räume im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche des Hauses bzw. für die Kostenarten Wasser, Abwasser inkl. Niederschlagswasser und Müllabfuhr nach Anzahl der Bewohner bzw. Personen der Mietsache im Verhältnis zur Bewohnergesamtzahl.

Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus dem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

Der Grundkostenanteil beträgt % Der Verbrauchskostenanteil beträgt %

Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus dem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

Der Grundkostenanteil beträgt % Der Verbrauchskostenanteil beträgt %

3.5. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten im Anschluss an die Jahresabrechnung so zu erhöhen, dass er nicht in Kostenvorlage treten muss. Steigen einzelne Betriebskosten so stark an, dass der Gesamtvorauszahlungsbetrag nicht zur laufenden Deckung der anteiligen Betriebskosten ausreicht, ist der Vermieter berechtigt, schon während des Abrechnungszeitraumes die Vorauszahlungen zu erhöhen.

3.6. Soweit Betriebskosten neu entstehen, sich insbesondere nachträglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, infolge der Führung des Haus oder die Nutzung der Wohnung betreffender öffentlicher Abgaben, Steuern, Gebühren usw. oder durch eine Änderung wohnungsrechtlicher oder mietrechtlicher Bestimmungen, insbesondere der II. Berechnungsverordnung ergeben, ist der Mieter verpflichtet, diese dann gem.§ 4 Absatz 3 des Miethöhegesetzes zu tragen und darauf monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe der Vorauszahlungen und die Bestimmung des Umlagemaßstabes bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen, wenn keine andere Umlage oder Abrechnung vorgeschrieben ist.

3.7. Zieht der Mieter vor Ende einer Abrechnungsperiode aus, so hat dieser keinen Anspruch auf eine gesonderte Abrechnung. Der Vermieter ist berechtigt, diese Abrechnung erst mit der nächsten fälligen Gesamtrechnung für das Haus zu erstellen.

§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

Kontoinhaber:

I-BAN:

BIC: _____ bei _____

Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§ 5 Rücktrittsrecht des Mieters

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als

Der Mieter hat das Recht vom Mietvertrag zurückzutreten, wenn ihm die erforderliche Genehmigung zur Ausübung seines Gewerbes in diesen Gewerberäumen nicht erteilt wird und auch dann wenn dies aus Gründen geschieht die in seiner Person liegen. Tritt der Mieter mit einer kürzeren Frist als ein Monat vor Mietbeginn vom Vertrag zurück, hat er dem Vermieter den Mietausfall mit _____ Monatsmieten zu erstatten.

§ 6 Beginn des Mietverhältnisses und Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____

Das Mietverhältnis ist zunächst auf _____ Jahre befristet, also bis einschließlich zum _____

Das Mietverhältnis verlängert sich um _____ Monate, falls es nicht mindestens _____ Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit

Eine Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

6.1 Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

Haustürschlüssel	Zentralschlüssel
Kellerschlüssel	Zimmerschlüssel
Briefkastenschlüssel	sonst. Schlüssel
Garagenschlüssel	Fernbedienung TG

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Unternehmen gehörige Personen ausgehändigt werden.

§ 7 Mahnungen

Im Mahnungsfall darf der Vermieter für die erste Mahnung eine Mahngebühr in Höhe von _____ € erheben.
für die Zweite eine Gebühr in Höhe von _____ €, sowie für die Dritte eine Gebühr in Höhe von _____ €

§ 8 Mietkaution

8.1. 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

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

8.3. 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.

§ 9 Zustand der Mieträume

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3.

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 Gewerberäume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in

vollständig renoviertem Zustand renovierungsbedürftigen Zustand Besenrein

§ 10 Reparaturen

10.1. 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 (z.B. Teeküche) 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 Gewerbevermittlung

Der Vermittler ist verpflichtet, dem Mieter alle ihm bekannten Tatsachen über die Eigenschaften der Mieträume mitzuteilen. Er ist insbesondere verpflichtet, dem Mieter mitzuteilen, ob die Mieträume für den vorgesehenen Zweck geeignet sind und ob sie von anderen Mietern oder sonstigen Personen genutzt werden.

§ 21 Mitbewerber

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

§ 22 Verkehrssicherungspflicht

Der Vermieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Gebäude. In den Mieträumen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Mieter.

Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Gebäude und in den angemieteten Gewerberäumen.

§ 23 Bauliche Veränderung

Der 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.

§ 24 Wirtschaftliche Verhältnisse

Der Mieter versichert, dass er sich in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen befindet.

§ 25 Anmeldepflicht

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

§ 26 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.

§ 27 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