



Dieser Vertragstext wird in einem digitalen Mietvertragsarchiv des Vertragspartners (z. B. Vermieter, Hausverwalter), das über eine Plattform von Haus & Grund betrieben wird, elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Grundsätzlich kann niemand anderes als der Vertragspartner 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 nicht statt – weder von Haus & Grund noch seinen technischen Dienstleistern, die ihrerseits zur Vertraulichkeit und strikten Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen verpflichtet sind. Auch die Vertragspartner verpflichten sich ihrerseits als Nutzer des digitalen Mietvertragsarchivs, dass nur solche Mietvertragsdaten im Archiv gespeichert sind, die zur Durchführung des Mietvertrags sowie zur Wahrung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen benötigt werden. Ihr Auskunftsrecht nach Art. 15 DSGVO können Sie gegenüber Ihrem Vertragspartner (z. B. Vermieter, Hausverwalter) geltend machen.

## Geschäftsraum-Mietvertrag

### § 1 Vertragsparteien

zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, Firma

Herr Martin Keil, Tel.: 08142/9722, E-Mail: martin-keil@mail.de

Straße, Nr., PLZ, Ort

Augsburger Str. 47, 82194 Gröbenzell

Steuer- oder ID-Nummer

--

fortlaufende Objekt- oder Mietnummer

--

vertreten durch

--

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, Firma

--

vertreten durch

--

Straße, Nr., PLZ, Ort

--

Steuer- oder ID-Nummer

--

Telefonnummer

E-Mail

### § 2 Mietsache / -zweck, Schlüssel

1. Vermietet werden folgende, auf dem Grundstück:

Straße, Nr., PLZ, Ort

Augsburger Str. 47, 82194 Gröbenzell

gelegene Räume, Raumteile, Flächen, Stellplätze usw. (genau bezeichnen)

1 Ladenbüro, 1 Büro/Besprechungsraum mit Küchennische, 1 WC, 1 Lagerraum



2. Die Vermietung erfolgt zu folgendem Betriebs- / Nutzungszweck:

Büro und Lager für einen Betrieb der Elektrotechnik

Der Mieter ist verpflichtet, Ladenlokale, Gaststätten und ähnliche Betriebe während der üblichen Öffnungszeiten (mit Ausnahme kurzfristiger Schließungen wegen Inventur, Betriebsversammlung usw.) zu betreiben.

3. Anzahl der übergebenen Schlüssel / Zugangsberechtigungen (Code-Karten o.ä.)

-- Ladeneingangs 2 Schlüssel / Vest.raum 1 Schlüssel  
Haustüre 2 Schlüssel, Lager 2 Schlüssel

Weitere Schlüssel / Zugangsberechtigungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel / Zugangsberechtigungen zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel / Zugangsberechtigungen nicht zu befürchten ist.

### § 3 Vertragsdauer, Zeitmietvertrag, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

(Nachfolgend gilt nur das als vereinbart, was angekreuzt und/oder ausgefüllt ist)

#### 1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2020 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

oder

Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Monats von jeder Partei gekündigt werden.

oder

#### 2. Mietvertrag auf bestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am --.--.-- und endet mit Ablauf des --.--.-- ohne dass es einer Kündigung bedarf.

#### 3. Mietvertrag auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsklausel

Das Mietverhältnis beginnt am --.--.-- und endet am --.--.-- . Es verlängert sich jeweils um -- Jahr(e), wenn es nicht mit einer Frist von -- Monaten vor Ablauf gekündigt wird.

#### 4. Mietvertrag auf bestimmte Zeit mit Optionsrecht

Das Mietverhältnis beginnt am --.--.-- und endet am --.--.-- . Der Mieter hat das Recht, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter, die diesem -- Monate vor Mietende zugehen muss, die Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere -- Jahre herbeizuführen (Verlängerungs-Option).

Die Verlängerungs-Option kann -- mal ausgeübt werden.

5. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an.

6. Für den Fall, dass die Mieträume nicht rechtzeitig bezugsfertig oder durch den Vermieter nicht rechtzeitig geräumt werden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Kündigungsrechte des Mieters bleiben unberührt.

7. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.



§ 4 Miete, Betriebs- / Nebenkosten

1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters

a) Grundmiete	aa) Geschäftsräume		EUR	600,00
	bb) <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> KFZ-Stellplatz	--	EUR	--
	cc) Sonstiges:	--	EUR	--
b) Betriebskosten	aa) <input checked="" type="checkbox"/> Vorauszahlung	für Heizung / Warmwasser gem. § 4 Ziff. 2. a) A) z. Z.	EUR	--
	<input type="checkbox"/> Pauschale		EUR	220,00
	bb) <input checked="" type="checkbox"/> Vorauszahlung	sonstige Kosten gem. § 4 Ziff. 2. a) B) - P) z.Z.	EUR	--
	<input type="checkbox"/> Pauschale		EUR	--
<b>c) Gesamtmiete (netto)</b>			EUR	820,00
d) Umsatzsteuer, sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, zur Zeit			--	%
= derzeit			--	
<b>e) Gesamtbetrag</b>			EUR	820,00

2. a) Generell schuldet der Mieter alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten. Dies gilt auch für neue, das Grundstück betreffende Betriebskosten, soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

Soweit unter § 4 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebs- / Nebenkosten vereinbart sind, werden vom Mieter im Zweifel Betriebs- / Nebenkostenvorauszahlungen und die Verwaltungskosten mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet.

Insbesondere werden alle nachstehenden Betriebs- / Nebenkosten monatlich geschuldet:

Betriebskosten / Nebenkosten	Umlageschlüssel*
A) Heizung, Warmwasser, regelm. Legionellenprüfung	nach Fläche
B) Beleuchtung außerhalb der Mieträume	
C) Müll, Abfallbeseitigung	Gesamtkosten / 2
D) Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	nach Verbrauch
E) Schornsteinreinigung, Immissionsschutzmessungen falls nicht in A) enthalten	Gesamtkosten / 2
F) Aufzug	
G) Gartenpflege #	
H) Grundsteuer, laufende öffentliche Grundstückslasten	Gesamtkosten / 2
I) Hauswart	
K) Gebäudereinigung #, Ungezieferbekämpfung	
L) Gebäudeversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherungen	Gesamtkosten / 2
M) Straßenreinigung (einschl. Winterdienst) #	
N) Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung	
O) Breitbandnetz, Gemeinschaftsantennenanlage	
P) Sonstige Betriebskosten:	
- Wartung Feuerlöscher u. Rauchwarnmelder, sonstige Feuerschutzeinrichtungen #	
- Wartung Elektroinstallation, Blitzschutz- u. Alarmanlage	
- Dachrinnenreinigung	
- Wartung Klima- und Lüftungsanlagen	
-	
-	

# Soweit nicht vom Mieter in Eigenleistung durchgeführt

\* Die Umlegung erfolgt jeweils im Verhältnis der einzelnen Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche. Dies gilt nur dann nicht, wenn oben ein anderer Umlageschlüssel eingetragen wird (z.B. Personenzahl, Wohneinheiten, Verbrauch, Miteigentumsanteile usw.)



Bei Teileigentum gilt der von der Eigentümergemeinschaft verwendete Umlageschlüssel, der aus der beiliegenden letzten Abrechnung / Wirtschaftsplan ersichtlich ist. Die auf die Mietsache entfallende Grundsteuer H) wird hiervon nicht erfasst und in voller Höhe umgelegt.

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austausches der technischen Funktionseinheit.

- b) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebs- / Nebenkosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten (ohne Umsatzsteuer) gilt.
- c) Der Mieter hat monatlich angemessene Vorauszahlungen auf die Betriebs- / Nebenkosten zu zahlen, wenn dies gem. § 4 Ziff. 1. b) vereinbart ist. In Bezug auf diese kann nach Vorliegen der Jahresabrechnung von jeder Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden.

Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung schriftlich beim Vermieter geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

- 3. Ist eine Grundmiete mit Betriebs- / Nebenkostenpauschale in § 4 Ziff. 1. b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

### § 5 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietkaution

- 1. Der Gesamtbetrag ist kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen:

IBAN DE71 7005 3070 0001 0247 28	BIC BYLADEM1FFB	Bank Sparkasse Fürstenfeldbruck
Konto-Inhaber Lydia Keil		

- 2. Ausgenommen einer vom Mieter nicht zu verantwortenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung der Eingang bzw. die Gutschrift beim Vermieter maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 8,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder niedriger als die Pauschale ist.
- 3. Der Mieter hat eine **Mietkaution in Höhe von**   **zu leisten, fällig bei Vertragsabschluss.**
- 4. Der Mieter ist im laufenden Mietverhältnis nicht berechtigt, den Vermieter zur Erfüllung von Forderungen auf die Kautions zu verweisen.
- 5. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

einen **Dauerauftrag** auf das Konto des Vermieters bei der

IBAN  BIC

ein **SEPA-Lastschriftmandat** über sein Konto bei der

IBAN  BIC

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrages als vereinbart)

## § 6 Mieterhöhung

### 1. Staffelmiete

Es wird nachfolgende **Staffelmiete** vereinbart (**falls gewünscht – bitte ankreuzen**):

Die monatliche Grundmiete nach § 4 Ziff. 1. a) beträgt insgesamt

für die Mietsache EUR -- . Sie erhöht sich:

ab -- auf EUR --

oder

### 2. Wertsicherungsklausel

Die nachfolgende Wertsicherungsklausel wird vereinbart (**falls gewünscht – bitte ankreuzen**):

Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Ziff. 1. a) verändert sich, ohne dass es einer Erklärung bedarf, entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland, wenn der Stand für den Monat des Vertragsbeginns oder gegenüber der letzten Mietänderung eine Veränderung von mehr als 5 % erfahren hat.

Diese Vereinbarung ist jedoch nur wirksam, wenn

a) der Vermieter für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet

oder

b) der Vermieter an eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren, einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen zugunsten des Mieters gebunden ist.

Andernfalls gilt Ziff. 3. (Leistungsvorbehalt) als vereinbart.

### 3. Leistungsvorbehalt

Der nachfolgende Leistungsvorbehalt gilt als vereinbart, sofern die Vertragsparteien keine vorrangige und wirksame Erhöhungsmöglichkeit, insbesondere nach Ziff. 1. oder Ziff. 2., vereinbart haben.

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

Kommt eine Einigung zwischen den Vertragsparteien über die neue Miete nicht zustande, entscheidet auf Antrag ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen. Die Entscheidung ist für beide Seiten verbindlich. Die Kosten dieses Verfahrens tragen die Parteien im Verhältnis ihres Obsiegens bzw. Unterliegens.

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

#### 4. Mieterhöhung nach Modernisierung

Werden Maßnahmen vorgenommen, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen oder Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 8 % der von ihm aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559 BGB zu erhöhen.

Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die in schriftlicher Form zu erfolgende Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

Im Übrigen bleiben die vereinbarten Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete unberührt.

#### § 7 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jederzeit widerruflich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

#### § 8 Zustand der Mietsache

1. Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand bzw. hat folgende Mängel (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben, ggfls. im Übergabeprotokoll):

Die Räume sind frisch gestrichen, die Teppichböden und Fenster sind gereinigt.

*→ innen (außen nicht)*  
Schalisen im Küchenbereich  
Teppich mit Abnutzungsspuren  
Klemme von Türgriff lose

2. Der Vermieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum  folgende Arbeiten aus:

--

3. Der Mieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum  folgende Arbeiten aus:

--

4. Die Mieträume sind ausgestattet mit:

--

## § 9 Nutzung der Mietsache, vertragswidriger Gebrauch

1. Die Benutzung der Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
2. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache weiter zu vermieten.

## § 10 Werbeeinrichtungen

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen ist nur an den vom Vermieter zugewiesenen Stellen nach dessen vorheriger Zustimmung erlaubt. Der Vermieter bestimmt nach billigem Ermessen Größe, Art und Ausführung der Werbeeinrichtungen. Der Mieter trägt alle mit seiner Werbeeinrichtung verbundenen Kosten und hat etwaige behördliche Genehmigungen selbst einzuholen. Sofern eine gemeinschaftliche Werbeeinrichtung vorhanden ist, ist der Mieter zur Mitbenutzung und zur Tragung der anteilig auf ihn entfallenden Kosten verpflichtet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters die Werbeeinrichtungen unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen.

## § 11 Konkurrenzschutz

Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.

## § 12 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter, z. B. Um- und Einbauten sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand fachgerecht auf seine Kosten wiederherzustellen.

## § 13 Sorgfaltspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen regelmäßig zu entkalken. Bei modernen Fenstern (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) besonders sorgfältig zu lüften und zu heizen. Beim Aufstellen von Inventar an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Bodenbeläge sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm zu vertreten ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt und der Vermieter vorher eine Schadensursache aus seiner Sphäre ausgeschlossen hat.

## § 14 Vermieterhaftung

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten).
2. Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
4. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
5. Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet der Absätze 2 bis 4 nicht für leichte Fahrlässigkeit.