



Herausgeber:

**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Landesverband Bremen e.V.

# Mietvertrag für gewerbliche Räume

Vervielfältigungen nicht gestattet

Vertrags- bzw. Rechnungs-Nr.: Vertrags-Nr.: 666

Zwischen **Vermieter** Vermieter GmbH & Co KG

(Vor- und Zuname, ggfs. Firma)

Musterweg 1, 11111 Musterort

(Straße, PLZ, Ort)

--

Steuer- bzw. UST-ID-Nr.

vertreten durch

Volker Vermieter

und **Mieter**

Mieter GmbH & Co KG, g.v. Martin Mustermann

(Vor- und Zuname, ggfs. Firma, gesetzl. Vertretung)

Mieterweg 3, 33333 Mieterort

(Straße, PLZ, Ort)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Vermietet werden im Hause / ~~auf dem Grundstück~~ Objektweg 6, 66666 Objektort

zum Betriebe einer/eines Kaffeebar

folgende Räume Gastrraum, Lagerraum, Büro, Kühlraum

2. Zusätzlich vermietet werden (Freiflächen, Stellplätze, usw.) --

3. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: \_\_\_\_\_

2 Schlüssel jeweils für Ladentür, Hintertür, Briefkasten

\* Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

## § 2 Mietzeit, Kündigung

### 1a. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2025 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann von jedem Vertragspartner mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

### 1b. Nur für Verträge von bestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am -----

Das Mietverhältnis endet am -----

Es verlängert sich um --, wenn nicht eine der Parteien spätestens -- Monate vor Ablauf der Mietzeit kündigt.

2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen oder die Voraussetzungen des § 10.2 vorliegen.

Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Ausfall an Miete und sonstigen Leistungen.

## § 3 Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich für

a) den Geschäfts- / Gewerberaum 1.200,00 €

b) Garagen / Stellplätze etc. 50,00 €

Summe Grundmiete 1.250,00 €

Hat der Vermieter bei Vertragsabschluss für die Umsatzsteuer optiert bzw. ist er umsatzsteuerpflichtig oder übt er das Optionsrecht während der Vertragslaufzeit aus, ist er berechtigt, auf die Miete und die Betriebs- und Nebenkosten Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe zu erheben.

2. Neben der Grundmiete sind vom Mieter nachstehende Betriebskosten zu tragen. Bei fehlender Angabe in der Spalte „Abrechnungsmaßstab/Verteilerschlüssel“ werden die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Fläche bzw. bei erfassten Verbräuchen nach Verbrauch abgerechnet.

Abrechnungsmaßstab/  
Verteilerschlüssel\* 8

- a) Heizung .....
- b) Schornsteinreinigung / Emissionsmessung .....
- c) Kosten der Warmwasserversorgung .....
- d) Wartung bei Einzelversorgung durch Gasdurchlauferhitzer/  
-thermen / -heizgeräte, Ölheizung oder Wärmepumpe .....
- e) Wasserversorgungs- / Schmutzwasserkosten .....
- f) Niederschlagswasserkosten .....
- g) Müllbeseitigung .....
- h) Grundsteuer .....
- i) Deich- und andere Zweckverbandsbeiträge .....
- j) Kosten der Feuerstättenschau .....
- k) Sach- und Haftpflichtversicherung .....
- l) Kosten der Beleuchtung .....
- m) Gemeinschaftstrom (bitte genau bezeichnen) .....
- n) Antennenanlage / Breitbandnetz / Glasfaserbereitstellung .....
- o) Gebäudereinigung .....
- p) Ungezieferbekämpfung .....
- q) private Gehwegreinigung (Laub, Unrat, Schnee, Eis) .....
- r) öffentliche Straßenreinigung / Stadtreinigungsbeitrag .....
- s) Gartenpflege .....
- t) Hauswart .....
- u) Aufzugsanlage .....
- v) Abgabe gem. Rahmengesetzgebung zur Stärkung von  
Einzelhandels- und Dienstleistungszentren .....
- w) Sonstige Betriebskosten (Wartung von Feuerlöschen,  
Solar-, Lüftungs-, Rückstausicherungs- und Rauchwarnmelde-  
anlagen, Dachrinnenreinigung, Legionellenprüfung) .....
- x) .....
- y) .....

**Bitte genau bezeichnen!**z) Verwaltungskosten .....  50,00 €Monatlich an den **Vermieter** zu leistende Vorauszahlung für Betriebs- und Nebenkosten .....  1.300,00 €Gesamtsumme monatlich .....  247,00 €Bei Umsatzsteueroption des Vermieters zusätzlich z.Zt. .....  19 % ..... USt. .....  247,00

Der Mieter versichert, dass er der Umsatzsteuerpflicht unterliegt und vom Mietobjekt aus nur solche Umsätze tätigt und tätigen wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Gesamtmiete monatlich bei Umsatzsteuerpflicht bzw. bei Umsatzsteueroption .....  1.547,00**\* Kennziffern für Spalte "Abrechnungsmaßstab / Verteilerschlüssel":**

1 = nach Fläche

6 = nach Miteigentumsanteilen (bei Wohnungseigentum)

2 = nach Personen

7 = nach Bescheid / Rechnung

3 = nach Einheiten

8 = direkte Abrechnung zwischen Mieter und

4 = nach Verbrauch / Zählerständen

Versorgungsunternehmen etc.

5 = nach Heizkostenverordnung

9 = in Eigenleistung vom Mieter zu erbringen

3. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, nach Mitteilung in Textform, umgelegt und es kann eine angemessene Vorauszahlung festgelegt werden.
4. Sind einzelne Betriebskosten in der Miete enthalten und somit nicht gesondert zu zahlen, so berechtigen nach Vertragsabschluss eintretende Kostensteigerungen dieser Betriebskosten den Vermieter, die Miete um den jeweiligen Mehrbetrag anzuheben.
5. Werden Betriebskosten dem Vermieter für zurückliegende und bereits abgerechnete Zeiträume in Rechnung gestellt, so können diese auch gegenüber dem Mieter nachträglich geltend gemacht werden, sofern der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist.

## § 4 Änderung der Miete

1. Die monatliche Miete unterliegt einer automatischen Anpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland. Die Anpassung erfolgt jährlich zum 1. Januar eines jeden Jahres. Maßgeblich ist die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland vom Dezember des Vorvorjahres bis zum Dezember des Vorjahres. Erhöht oder verringert sich der Indexwert in diesem Zeitraum, so verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. Die Anpassung erfolgt automatisch, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf. Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr veröffentlicht werden, so tritt an seine Stelle der dann vom Statistischen Bundesamt oder dessen Nachfolgeorganisation veröffentlichte Index.
2. Sollte die Unwirksamkeit der in Ziff. 1 enthaltene Klausel – gleich aus welchem Grund – gerichtlich festgestellt werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien eine mietabändernde Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen, die der mit Ziff. 1 gewollten Mietänderung möglichst nahe kommt.

Gelingt den Parteien eine einvernehmliche Mietabänderung nicht, soll ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger verbindlich für beide Parteien darüber entscheiden, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Miete sich verändert. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mieten für gewerblich genutzte Grundstücke oder Räume orientieren. Die festgestellte Miete erkennen die Parteien vorbehaltlos an. Sie gilt von dem Monat an, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem eine der Parteien das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete schriftlich gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien zur Hälfte.

## § 5 Fälligkeit der Miete

1. Die Miete ist **monatlich im voraus spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats** in einem Betrag, porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.  
Für Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wird eine Zahlungsfrist von 14 Tagen nach Vorlage der Abrechnung vereinbart.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den Verzugszinsen für jede schriftliche Mahnung die ihm entstehenden Mahnkosten, mindestens jedoch 5 Euro zu erheben. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden angerechnet.
4. Die Mietzahlungen sind auf folgendes Konto zu leisten:

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

## § 6 Zustand der Mietsache

Der Mieter hat die Mietsache vor Vertragsunterzeichnung eingehend besichtigt. Der bei Vertragsabschluss vorhandene Zustand der Mietsache ist Grundlage für die vereinbarte Miete und berechtigt nicht zur Geltendmachung etwaiger Mietminderungs- oder sonstiger Ansprüche.

## § 7 Heizung

1. Folgende Heizungsanlage ist vorhanden (z.B. Sammelheizung, Etagenheizung, Einzelöfen, etc.):  
--

2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung der Heizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, z.B. höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit). Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage bzw. der Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energien zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs einschließlich der Abgasanlage gehören u.a.: die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und der Tanks sowie 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 Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung und Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation gemäß § 6a HeizKV.

**Der Mieter ist ferner verpflichtet, bei Auflösung des Mietvertrages während der Abrechnungsperiode die Kosten der Zwischenablesung und Zwischenabrechnung zu tragen. Das gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat. Der Mieter erkennt ausdrücklich den jeweiligen Abrechnungsmodus des Wärmemessdienstes an.**

4. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
5. Folgende Räumlichkeiten der Mietsache sind von einer Beheizung ausgeschlossen:  
--

## § 8 Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt ganzjährig. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Anteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt. Für gleichmäßige Temperaturen wird keine Gewähr übernommen, § 7.2 Satz 2 und 3 und § 7.3 gelten entsprechend.

## § 9 Aufzüge

1. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassene Betriebsvorschrift sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.
2. § 7.2 Satz 2 und 3 und § 7.3 gelten entsprechend.
3. Zu den Aufzugskosten 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.

## § 10 Nutzung der Mietsache, Betriebspflicht, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter muss die Mieträume zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen (Betriebspflicht). Nichtbetreibung bzw. Leerstand bedingen ein Recht zur fristlosen Kündigung für den Vermieter.
3. Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche oder andere bodenkontaminierende Stoffe lagert bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er, unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung, eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung gewässerschädlicher oder anderer bodenkontaminierender Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.
4. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen.
5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen einer Frist von 3 Monaten ausüben, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.
6. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.
7. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

## § 11 Werbemaßnahmen, Automaten, Markisen

- Der Mieter ist zur Anbringung eines Schildes in normaler Größe an folgenden Flächen berechtigt:

--

Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese in vorgesehener Form zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.

- Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten, Markisen, Rolläden, usw.) nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. **Die Einwilligung kann widerrufen werden.** In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
- Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften über die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.

## § 12 Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr vom Mieter betriebener Anlagen und Einrichtungen

- Das Mietobjekt wird bei Mietbeginn bauseits genehmigungsfähig übergeben. Bei späterer Erhöhung der Anforderungen an Lärm-, Wärme-, Feuerschutz, dem Umweltschutz oder neuen behördlichen Auflagen hat der Mieter die erforderlichen Maßnahmen und Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende kündigen, wenn die Kosten für die Maßnahmen einen Betrag von € 500,00 (Höchstbetrag = Jahresgrundmiete) übersteigen. Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter stehen ihm nicht zu. Die Schaffung persönlicher Voraussetzungen für die Konzession oder solcher, die sich aus der betrieblichen Eigenart ergeben (also nicht der bauseitigen Voraussetzungen), ist Sache des Mieters.
- Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Für alle vom Mieter eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet der Mieter. Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.

## § 13 Instandhaltung, Pflege und Reinigung der Mietsache

- Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. **Der Mieter hat in den Mieträumen für ausreichende Belüftung und Beheizung zu sorgen.**
- Schäden in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen oder sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt und/oder die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet und beheizt werden.
- Der Mieter hat kleine Instandsetzungen/-haltungen an den Mieträumen, die nach Vertragsbeginn entstehen, auf eigene Kosten sachgerecht auszuführen. Diese umfassen u.a. das Beheben von Schäden an den sanitären Anlagen und der Sprechanlage sowie an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden/Rolläden - d.h. Einrichtungen und Gegenstände, die dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen - bis zu einem

Kostenbetrag von €

100,00

(netto) für den einzelnen Reparaturfall;

Höchstbetrag €

400,00

(netto) pro Kalenderjahr.

- Sofern der Mieter gem. § 3.2 q und r die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Bürgersteigreinigung, die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis übernommen hat, hat er diese Arbeiten ordnungsgemäß im erforderlichen Umfang durchzuführen. Befindet sich die Mietsache im Lande Bremen, übernimmt der Mieter die Polizeipflicht gem. § 41 Brem. LStrG und verpflichtet sich, eine diesbezügliche Erklärung bei der Ortspolizeibehörde abzugeben.
- Kommt der Mieter seiner Verpflichtung aus § 13.1 bis 4 trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf dessen Kosten durchführen lassen. Wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist, bedarf es dazu weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

## § 14 Schönheitsreparaturen

- Werden die Räume in renoviertem oder nicht renovierungsbedürftigem Zustand an den Mieter übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit diese durch seinen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.

## § 15 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger 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.
- Führt der Mieter bauliche Veränderungen 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.
- Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrundeliegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Nachteil (z.B. Bußgelder) schadenersatzpflichtig

## **§ 16 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter oder Dritte**

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen jeglicher Art sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr 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 Benutzungzwang, Heizungsregler, Umweltschutzmaßnahmen u.ä.). Hierbei sind schutzwürdige Interessen des Mieters zu berücksichtigen.
3. Der Mieter hat für entsprechende Maßnahmen in Betracht kommende 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 nicht zu, es sei denn, den Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.
5. Bei Wertverbesserungen, Energieeinsparmaßnahmen oder Maßnahmen, die am Mietgegenstand aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist der Vermieter berechtigt, die Jahresmiete entsprechend § 559 BGB zu erhöhen.
6. Bei Aufwendungen des Vermieters für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Anschlussbeitrag, Netzkostenbeitrag u.ä.) beträgt die Erhöhung der Jahresmiete 10% der aufgewendeten Kosten.

## **§ 17 Betreten der Mietsache**

1. Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (im Allgemeinen werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass der Vermieter und / oder Beauftragte sowie Miet- oder Kaufinteressenten aus begründetem Anlass nach Terminvereinbarung die Mietsache betreten können. Ein begründeter Anlass liegt z.B. zum Ablesen von Messgeräten, zur Prüfung von Schäden und Mängeln, zur Durchführung von Wartungs- oder Reparaturarbeiten und zur Besichtigung der Räume nach Kündigung oder Verkaufsabsicht des Vermieters vor.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Rechte des Vermieters aus § 17.1 ausgeübt werden können.

## **§ 18 Pfandrecht an eingebrachten Sachen**

1. Der Mieter erklärt, dass die bei Bezug der Mietsache einzubringenden oder eingebrachten Sachen in seinem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind, mit Ausnahme von:  
--
2. Der Mieter hat den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
3. Zur Ausübung des Pfandrechts ist der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt, jederzeit die Mietsache zu betreten.

## **§ 19 Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Wird die Räumung und Herausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete und sonstiger Entgelte bis zur vollständigen Räumung der Mietsache zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.
2. Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter dem Vermieter auch noch nach erfolgter Räumung der Mietsache für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete und Nebenkosten und sonstiger Leistungen, jedoch nur für den Ausfall, der bis zu dem Tage entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können.

## **§ 20 Rückgabe der Mietsache, Entschädigung für Einrichtungen des Mieters**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch beim Auszug, sind die überlassenen Räume gemäß den Vereinbarungen in §14 sowie in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand vollständig geräumt herauszugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter ohne Erstattung von Kosten zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus dem Nichtbefolgen dieser Pflicht entstehen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des früheren Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.
3. Soweit der Mieter Einrichtungen zu entfernen, Instandsetzungsarbeiten auszuführen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen hat, müssen alle erforderlichen Arbeiten vor Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht durchgeführt und bei Rückgabe der Mietsache beendet sein.

## **§ 21 Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich - jedoch unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für die Kündigung seitens der Mieter und Mietauf-hebungsverträge.
3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

## **§ 22 Hausordnung**

1. Für den Fall, dass zwischen den Parteien eine Hausordnung vereinbart wurde, ist diese Bestandteil dieses Vertrages und in unterschriebener Form beizufügen.
2. Diese kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung dies erfordern. Diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen.

## § 23 Mietsicherheit

Es wird eine Mietsicherheit in Höhe von € 4.050,00 vereinbart.

Zahlung: Sparbuch

Die Mietsicherheit wird nicht verzinst.

## § 24 Sonstige Vereinbarungen

(z.B. Konkurrenzschutz, Vorkaufsrecht, Optionsvereinbarungen, zugewiesene Stellplätze, nachzuweisende Versicherungen, Übernahmeprotokoll, Grünflächenpflege, u.ä.)

Wir empfehlen Ihnen, in diesem Eingabefeld maximal ca. 40 Zeilen Text einzugeben. Diese Zahl kann browserbedingt variieren.

Bitte prüfen Sie, ob Ihr gesamter eingegebener Text angezeigt wird. Wenn dieser abgeschnitten dargestellt wird passen Sie diesen bitte an.

## § 25 Kosten, Gerichtsstand

1. Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben in Höhe von € \_\_\_\_\_ --  
trägt/tragen der/die \_\_\_\_\_

2. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien (**gilt nur, wenn die Vertragsparteien Vollkaufleute sind**):  
--

## § 26 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzugeben.
2. Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon, bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

## § 27 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages - auch nachträgliche - bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch bei Vertragsanlagen. Auf das Schriftformerfordernis kann auch nicht mündlich verzichtet werden.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine der wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechende Regelung zu treffen.

## § 28 Datenschutz

1. Datenschutzhinweise und Datenschutzinformationen sind diesem Mietvertrag als Anlage beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages.

Musterort, 25.06.2025

Ort / Datum

Vermieter

Mieter

## Datenschutzhinweise und Datenschutzinformationen

### Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Vermieter GmbH & Co KG

Name und Kontaktdaten des Vermieters  
(des für die Verarbeitung Verantwortlichen und ggf. des betrieblichen Datenschutzbeauftragten)

Der/die betriebliche Datenschutzbeauftragte (soweit vorhanden) des oben genannten Verantwortlichen ist  
unter der gleichen Anschrift, zu Hd. Herrn/Frau \_\_\_\_\_, erreichbar.

Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung  
Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebe/n ich wir folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren, Kontopfändungen, Abgabe eidesstattlicher Versicherung innerhalb der letzten drei Jahre.
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses
- \_\_\_\_\_

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich. Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern ich/wir nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet bin/sind oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 a DSGVO eingewilligt haben, sind diese Fristen maßgeblich.

#### Weitergabe von Daten an Dritte

- Ihre persönlichen Daten werden gegenwärtig nicht an andere, außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen oder der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung (Art. 6 Abs.1 S 1 c) erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.
- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden ggf. die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von beauftragten Messdienstfirmen erhoben. Diese (sowie ggf. andere Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / Haus & Grund Verein / Verwalter weitergeleitet.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleiter oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelegen und Verbrauchserfassungen gewährt.
- \_\_\_\_\_

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

#### Betroffenenrechte

Sie haben das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung Ih personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art.18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

#### Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.