**Mietvertrag für Gewerbliche Nutzung**

Zwischen der Vermieterin, {{ firmenname1 }}, gesetzlich vertreten durch {{ name1 }}, ansässig in {{ strasse1 }} {{ hausnummer1 }}, {{ plz1 }} {{ ort1 }}, {{ land1 }}, und dem Mieter {{ firmenname2 }}, vertreten durch {{ name2 }}, mit Unternehmenssitz in {{ strasse2 }} {{ hausnummer2 }}, {{ plz2 }} {{ ort2 }}, wird folgender Mietvertrag über die Nutzung von Gewerberäumen geschlossen. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die vermieteten Räume ausschließlich gewerblich, konkret zur Durchführung von {{ antrag1 }}, genutzt werden dürfen.

Gegenstand dieses Vertrages sind die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss des Gebäudes {{ strasse3 }} {{ hausnummer3 }}, {{ plz3 }} {{ ort3 }} mit einer Gesamtfläche von ca. 165 Quadratmetern. Die Räume umfassen drei Büroräume, einen Besprechungsraum, ein Archiv, eine kleine Teeküche sowie zwei Sanitärbereiche. Sie werden wie besichtigt, in renoviertem Zustand und mit betriebsbereiter Grundausstattung (Heizung, Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss) übergeben. Der Mieter bestätigt mit Unterzeichnung des Vertrages den mängelfreien Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe am {{ datum1 }}.

Die monatliche Nettomiete beträgt {{ euro1 }} Euro zuzüglich Nebenkosten in Höhe von {{ euro2 }} Euro. Die Kaution beläuft sich auf {{ euro3 }} Euro und ist spätestens bis zum {{ datum2 }} auf das Konto der Vermieterin (IBAN: {{ iban1 }}, BIC: {{ swift1 }}) zu überweisen. Die Zahlung der Miete erfolgt monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats. Gerät der Mieter mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen in Verzug, so ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Der Mietvertrag beginnt am {{ datum3 }} und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung ist beiderseits mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Im Falle einer vertragswidrigen Nutzung der Räume oder wiederholter Störungen des Hausfriedens ist die sofortige Kündigung durch die Vermieterin zulässig.

Bauliche Veränderungen an den Mieträumen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Vermieterin. Der Mieter verpflichtet sich, keine Umbauten vorzunehmen, die die Substanz des Gebäudes gefährden oder die Nutzung durch andere Mieter beeinträchtigen könnten. Notwendige Genehmigungen für etwaige Umbaumaßnahmen sind durch den Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Auszug erfolgt ebenfalls auf Kosten des Mieters, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter verpflichtet ist, sämtliche bei der Nutzung entstehenden behördlichen Auflagen eigenständig zu erfüllen. Dazu zählen insbesondere Genehmigungen durch das {{ amt1 }}, die Beachtung von Brandschutzbestimmungen sowie die regelmäßige Wartung technischer Anlagen. Die Vermieterin ist berechtigt, sich über die Einhaltung dieser Pflichten durch regelmäßige Begehungen zu vergewissern. Diese erfolgen nach vorheriger Terminabsprache mit mindestens 48 Stunden Vorlaufzeit.

Der Mieter benennt als Ansprechpartner für sämtliche vertraglichen und organisatorischen Fragen {{ name3 }}, erreichbar unter Tel. {{ tel1 }}, Fax {{ tel2 }}, E-Mail {{ email1 }}. Die Vermieterin benennt {{ name1 }} als Hauptansprechperson, erreichbar unter Tel. {{ tel3 }}, Fax {{ tel4 }}, E-Mail {{ email2 }}. Änderungen dieser Kontaktdaten sind gegenseitig unverzüglich mitzuteilen. Alle Mitteilungen, die rechtliche Relevanz besitzen, sind schriftlich zuzustellen.