Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mietvertrag
für gewerbliche Räume

Vertrag Nr. _____

Christine Deus
Mieter

Am Markt 12
Straße und Hausnummer des Mietobjekts

42799 Leichlingen
Ort des Mietobjekts

bundesweit gültig | aktuellste BGH-Rechtsprechung

Haus & Grund®
Rheinland Westfalen
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf
www.verlag-hausundgrund.de

ODER

e) **Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht des Mieters und mit Verlängerungsklausel**[1]

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am_____ .

Der Mieter kann aber ☐ einmal[1]/_____mal die Verlängerung des Mietverhältnisses um _____ Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht schriftlich bis spätestens ☐ sechs[1]/ _____ Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis in diesem Falle auf die vereinbarte Zeit fortzuführen.
Es verlängert sich nach dem Ende der Mietzeit bzw. des letzten wahrgenommenen Optionszeitraumes ☐ einmal/ ☐ jeweils[1] um _____ Jahre, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von ☐ sechs[1] / _____ Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht bzw. kündigt.

2. Die Kündigung, der Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses und die Geltendmachung einer vereinbarten Verlängerungsoption müssen **schriftlich** erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den Zugang bei dem anderen Teil an.

3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB durch bloße Weiterbenutzung nicht in Betracht. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform.

§ 4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung (fristlos) kündigen. Ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Grund liegt insbesondere dann vor,
   a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht;
   b) wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, insbesondere ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters die Mietsache zu einem nach § 2 untersagten Zweck oder bei Vereinbarung einer konkreten gewerblichen Nutzung zu anderen als in § 2 genannten Zwecken benutzt, namentlich bei Änderung oder erheblicher Ausweitung der Art des Betriebes, des Geschäftszweiges oder eines vereinbarten Sortiments, oder bei unbefugter Untervermietung, sonstiger Gebrauchsüberlassung an Dritte einschließlich des unbefugten Wechsels des Firmeninhabers oder der Rechtsform, und er hierdurch die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt (vgl. § 12 Ziffer 4).

2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 5 Miete

Die monatliche Miete setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Grundmieten	
a) für die Gewerbeflächen an sich	800,– EURO
b) für die mit vermietete Garagen/Stellplätze	20,– EURO
c) für die mit vermietete Wohnung/Wohnräume	_____ EURO
2. Vorauszahlung auf Verwaltungskosten[2]	500,– EURO
3. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und Nebenkosten	150,– EURO
4. Inventar	200,– EURO
5. _____	_____ EURO
Gesamtmiete	_____ EURO
Umsatzsteuer, sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert[3], in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, zur Zeit _____ % = derzeit	_____ EURO
Gesamtzahlungsbetrag	1220,– **EURO**

[1] Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.
[2] Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Im Hinblick auf die Höhe der Verwaltungskosten empfiehlt es sich, die Verwaltungskosten als Pauschale oder als Prozentsatz der Jahres-Bruttomiete festzulegen.
[3] Nur im Falle der Ausübung der Umsatzsteuer-Option des Vermieters nach UStG!

Alle Rechte bei Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH

8. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt:
   a) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter kann den Abrechnungszeitraum aus Zweckmäßigkeitsgründen ändern. Dazu sind dann ausnahmsweise auch Abrechnungszeiträume möglich, die den Regelfall zwölfmonatiger Abrechnung unterschreiten. Mehr als zwölf Monate dürfen nicht abgerechnet werden.
   b) Das Abrechnungsergebnis ist an den Vertragspartner innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung zu zahlen. Erhebt der Mieter gegen einzelne Abrechnungspositionen der Betriebskostenabrechnung Einwendungen, ist der Mieter verpflichtet, den Saldo der Betriebskostenabrechnung auszugleichen, der ohne Berücksichtigung der Positionen, gegen die Einwendungen geltend gemacht werden, besteht.
   c) Im Falle der Erhöhungen oder der Verringerungen der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen mit Wirkung des auf das Erhöhungsschreiben folgenden Monats neu festzusetzen. Diese Erklärung kann jederzeit unter Nachweis des Änderungsgrundes erfolgen.

9. Treten rückwirkend Änderungen von Betriebskosten ein (z.B. durch geänderte Grundabgabenbescheide), so ist der Vermieter auch dann, wenn diese dem Mieter gegenüber bereits abgerechnet waren, berechtigt, diese durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen; in der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern, wobei die Berichtigung innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der geänderten Rechnungen oder Bescheide zu erfolgen hat. Im Falle von rückwirkenden Erhöhungen der Betriebskosten wirkt die Erklärung des Vermieters auf den Zeitpunkt der Erhöhung zurück. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind die Betriebskostenvorauszahlungen vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen.

10. Werden monatliche Pauschalbeträge auf Betriebskosten entrichtet, so ist der Vermieter zu deren Anpassung auf die aktuelle Höhe jederzeit berechtigt, wenn seit Vertragsabschluss Mehrbelastungen eingetreten sind. Die Anpassung hat schriftlich zu erfolgen und wirkt auf den Beginn des auf den Eingang der Mitteilung an den Mieter folgenden übernächsten Monats. Die Anpassung ist jederzeit möglich, frühestens ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Kostenveränderung beim Vermieter

§ 7 Änderung der Miete

1. Soweit der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, wird die Zahlung der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe vereinbart. Änderungen gelten auf den Zeitpunkt der gesetzlichen Erhöhung.

2. **Auch während einer festen Laufzeit des Vertrages kann die Miethöhe durch freie vertragliche Vereinbarung, eine der nachfolgenden besonderen Vereinbarungen oder aufgrund entsprechender gesetzlicher Vorschriften geändert werden.**

3. Künftige Änderungen der Grundmiete (vgl. § 5 Ziffer 1) können nach
   Ziffer 4 **oder** Ziffer 5 **oder** Ziffer 6 vereinbart werden.
   Von der Erhöhung der Grundmiete unabhängig möglich sind die Anpassung der Betriebskosten nach § 6 dieses Vertrages und Erhöhungen der Grundmiete wegen wertverbessernder Maßnahmen nach Ziffer 7.

☒ 4. **Staffelmietvereinbarung**

a) Die Grundmiete nach § 5 Ziffer 1 erhöht sich: 820

mit Wirkung ab	1.1.2022	um	20,-	EURO auf	Grundmiete	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2023	um	20,-	EURO auf	840	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2024	um	20,-	EURO auf	860	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2025	um	20,-	EURO auf	880	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2026	um	20,-	EURO auf	900	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2027	um	20,-	EURO auf	920	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2028	um	20,-	EURO auf	940	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2029	um	20,-	EURO auf	960	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2030	um	20,-	EURO auf	980	EURO
mit Wirkung ab	1.1.2031	um	20,-	EURO auf	1000,-	EURO

Sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, erhöht sich der Betrag um die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

b) Während der Geltung der Staffelmietvereinbarung kommen sonstige Mieterhöhungen nur wegen Wertverbesserung gemäß Ziffer 7 in Betracht.

7/19 Alle Rechte bei Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

Anlagen:

1. Grundrissplan
2. Inventarplan
3. Nebenkosten Schlüssel
4) Werbemaßnahme
5.) Hausordnung
6.) Hölzerne
7.) Mitarbeitervertrag Übernahme
8.) Dokumente

§ 31 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. **Besteht für die Gültigkeit des Vertrags oder besonderer Regelungen des Vertrags ein Schriftformerfordernis (so insbesondere beim auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Gewerbemietvertrag), verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags schriftlich erfolgen. Beide Vertragspartner werden sich auf einen Mangel der Schriftform nicht berufen, sondern an der Erhaltung der Schriftform mitwirken.**

§ 32 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung, des Teils einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten oder sonstige Personenmehrheiten nur ein Exemplar)

Leidlingen, den 17.10.2020

D. Harun

Unterschrift des (der) Vermieter(s)

Christina Deus

Unterschrift des (der) Mieter(s)

Alle Rechte bei Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH

Diese darf der Vermieter nur aus wichtigem Grund versagen, beispielsweise dann, wenn eine etwa erforderliche Genehmigung der Nutzungsänderung nicht erteilt werden sollte. Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf der Mieter ferner, wenn er unter Verwendung der Firma oder des Kennzeichens (Marke) eines anderen Unternehmens, das unter dieser Firma bzw. diesem Kennzeichen Einzelhandel betreibt, Waren anbieten oder vertreiben will (z.B. Depots).

ODER

☐[1] der Mieter das Mietobjekt bis auf nachfolgende Ausnahmen gewerblich nutzen darf. Der Vermieter haftet daher ausschließlich dafür, dass das Mietobjekt baurechtlich für gewerbliche Nutzung als solche genehmigt ist. Die Anforderungen für das vom Mieter gewünschte konkrete Gewerbe sind dem Vermieter nicht bekannt. **Der Mieter ist für die Herstellung der Voraussetzungen für sein jeweiliges konkretes Gewerbe selbst verantwortlich, vor allem für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher, insbesondere gewerberechtlicher Voraussetzungen.** Der Mieter hatte vor Vertragsschluss ausreichend Zeit, sich um diese Voraussetzungen zu kümmern.

Ausgeschlossen werden folgende gewerbliche Nutzungen des Mieters:
Betrieb eines Geschäftes zur Vermarktung und/oder Vorführung erotischer Produkte, Spielhalle
sowie (Aufzählung anderer ausgeschlossener Nutzungen)

_____

_____

2. Der Mietgegenstand darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige und genehmigte Zwecke genutzt werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb des Mietgegenstandes und seiner Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, soweit diese Genehmigungen sich auf die Person oder den Betrieb des Mieters beziehen.

3. ☐[1] Der Vermieter erklärt, zur Umsatzsteuer optiert zu haben. Im Hinblick darauf verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt ausschließlich für unternehmerische Zwecke im Sinne des UstG zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen. Er verpflichtet sich weiter, dem Vermieter bzw. dem Finanzamt des Vermieters alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit der Vermieter seinen Nachweispflichten aus dem Umsatzsteuergesetz nachkommen kann. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter umgehend zu informieren, falls die Berechtigung zum Vorsteuerabzug entfällt. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen schuldhaft nicht nach, verpflichtet er sich, dem Vermieter jeglichen Schaden, der durch diese Pflichtverletzung entsteht, zu ersetzen.

§ 3 Mietzeit

1. **Vertragslaufzeit**

a) **Vertrag von unbestimmter Dauer**[1]

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

☐[1] Es kann von jedem Vertragspartner unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zu erfolgen.

ODER

☐[1] Es kann mit einer Frist von _____ ☐ Wochen/ ☐ Monaten[1] zum Monatsende gekündigt werden.

ODER

b) **Vertrag von bestimmter Dauer**[1]

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am_____.

ODER

c) **Vertrag von bestimmter Dauer mit Verlängerungsklausel**[1]

Das Mietverhältnis beginnt am 1.01.2021 und endet am 31.12.2031.

Es verlängert sich ☐ einmal/ ☒ jeweils[1] um 1 Jahre, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von ☒ sechs[1] / _____ Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht.

ODER

d) **Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht des Mieters**[1]

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am_____ .

Der Mieter kann aber ☐ einmal[1]/_____mal die Verlängerung des Mietverhältnisses um _____ Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht schriftlich bis spätestens ☐ sechs[1]/ _____ Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis in diesem Falle auf die vereinbarte Zeit fortzuführen.

[1] Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

 Alle Rechte bei Haus & Grund Rheinland Westfalen Verlag und Service GmbH