

# Muster-Mietvertrag für einen Büroraum

Mietvertrag-Nummer: Am Sender 1, ?????/2017

Vermieter

Mieter

**Gewerbepark Am Sender GmbH**  
**Aachener Str. 210**  
**56072 Koblenz**  
**UStIdNr.: DE29 8172 83**

**Hans Musterman**  
**Am Sender 1**  
**56070 Koblenz**  
**UStIdNr.: ?????**

*Vertreten durch* Herr Michael Herrmann

*vertreten durch* Hans Mustermann

## § 1 Mieträume/Nutzungsart

### 1. Der Mieter nutzt den Raum mit folgendem Zweck: Büroarbeiten

Als Einzelbüro werden auf dem Gelände Am Sender 1 in 56070 Koblenz folgende Räumlichkeiten vermietet: Büroraum ?? mit ?? m<sup>2</sup>

Eine anderweitige Nutzung des Mietobjektes ist ausdrücklich untersagt

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

**(1 Torschlüssel, 1 Raumschlüssel, 1 Treppenhausschlüssel)**

**Dem Mieter ist es erlaubt, das Schloss auszuwechseln und ein zusätzliches Sicherheitsschloss anzubringen. Ein Ersatzschlüssel sollte immer beim Vermieter hinterlegt werden.**

3. Jede Änderung oder erhebliche Ausweitung der Nutzung des Mieters oder des Geschäftszweiges, durch den die Nutzung des Mietobjektes betroffen sind, sind ohne Zustimmung des Vermieters untersagt. Dies gilt ebenso für den Wechsel des Geschäftsführers oder der Rechtsform des Mieters, durch den die Rechte des Vermieters beeinträchtigt werden. Die Nichterteilung der Zustimmung des Vermieters berechtigt den Mieter nicht, das Mietverhältnis zu kündigen, es sei denn, die Verweigerung des Vermieters wäre willkürlich.

4. Der Mieter hat die Voraussetzungen für den Betrieb des Gewerbes in der vertraglich vorgesehenen Nutzungsart selbst auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten, soweit dies seine Person betrifft. Dies gilt insbesondere für persönliche und betriebliche Voraussetzungen, für die Erteilung und das Fortbestehen von Konzessionen, gewerbeaufsichtlichen und sonstigen Genehmigungen, sowie die Erfüllung entsprechender Auflagen. Im Falle der Nichterfüllung der vorgenannten Voraussetzungen kann sich der Mieter nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen.

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am ???.?.2017 und läuft zunächst auf sechs Monate. Der Mietvertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um drei Monate, wenn er nicht von einer der Parteien drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt (s. § 7)

3. Jede Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei der anderen Vertragspartei an.

4. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Verlängerung gem. §§ 545 BGB nicht in Betracht.

### § 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich ???,- € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

€ in Worten Dreihundertsechzig Euro.

**Der Mietbetrag setzt sich wie folgt zusammen:**

a. Grundmiete	???,?? €
b. monatliche Neben- und Betriebskosten gem. § 3 Absatz 3 dieses Vertrages	??,?? €
c. zzgl. gesetzlich Umsatzsteuer (derzeit 19 %) <u>auf Grundmiete und Nebenkosten</u>	<u>??,?? €</u>
<b>monatliche Gesamtmiete:</b>	<b><u>???,?? €</u></b>

Der Mieter bestätigt, dass er nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Sollte sich dies ändern, so ist der Vermieter unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren die nachstehende Wertsicherungsklausel:

Bei einer Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland von mehr als 5 % gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn wird vereinbart, dass die Miete entsprechend angepasst wird. Jede Partei kann eine entsprechende Anpassung verlangen. Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

Während der Geltungsdauer dieser Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Unberührt bleibt auch das recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

3. Neben der Grundmiete sind vom Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten und Betriebskosten im Sinne der Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung, die Betriebskosten evtl. Nebengebäude, Zusatzanlagen und –einrichtungen zu tragen, d.h. **insbesondere und zumindest nachstehende:**

- Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (insb. Grundsteuer), Wasserversorgung, Frischwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung
- Betrieb und der Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einschließlich Brennstoff- und Wartungskosten bzw.
- Kosten der Wasserversorgung (einschl. Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)
- Kosten der Entwässerung (einschl. Regewasser / Oberflächenwasser)
- Kosten der Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser,
- Kosten des Betriebs und Unterhaltung des Fahrstuhles

- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Klimaanlage
- der Hausreinigung
- der Ungezieferbekämpfung
- der Gartenpflege
- der Beleuchtung / Allgemeinstrom
- der Schornsteinreinigung und Wartung
- der Sach-, Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- des Hausmeisters
- Verwaltungskosten
- der Miete der Gas- bzw. Öltanks
- des Betriebes einer Gemeinschaftsantenne, bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage,
- des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten (z.B. Wartung und Überprüfung von Feuerlöschern, Dachrinnenreinigung, Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen).

Die Neben- und Betriebskosten werden als feste Nebenkostenpauschale von **30,- € vereinbart. Es erfolgt keine jährliche Abrechnung.**

#### § 4 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist **monatlich** im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats (Zahlungseingang), zu zahlen an den Vermieter.

**IBAN: DE26 5775 1310 0000 2344 19**  
**BIC: MALADE51AHR**

Die Zahlung erfolgt durch Überweisung

2. Die Nebenkostenpauschale (§ 3 Absatz 1 und 2) sind mit der Grundmiete zu zahlen.
3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang bzw. die Gutschrift des Geldes auf dem Vermieterkonto an.
4. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank und eine Mahngebühr in Höhe von 7,00 € für jede Mahnung zu verlangen.
5. Soweit der Mieter jeweils bzgl. der geleisteten Zahlungen keinen Zahlungszweck bestimmt, ist der Vermieter berechtigt, die Zahlungen nach seiner Wahl auf alle offenen Verbindlichkeiten des Mieters anzurechnen.

#### § 5 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem vorhandenen Zustand als vertragsgemäß. Der Raum wird unrenoviert übernommen und übergeben.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Mieträume bei Überlassung sorgfältig zu überprüfen und ihm erkennbare Mängel unverzüglich nach Vertragsschluss (spätestens bis zu zwei Wochen) **schriftlich** zu rügen. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.
3. Der Mieter verpflichtet sich die Mietsache und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs hat der Mieter hinsichtlich der Mietsache jede Rücksichtnahme auszuüben.

#### § 6 Aufrechnung; Minderung

1. Der Mieter kann gegen Mietzinsforderungen mit Schadensersatzforderungen weder aufrechnen, noch diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen

Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz, infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

2. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts oder die Aufrechnung ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.

3. Die Erstattung etwaiger im Wege der Aufrechnung geltend gemachter Gegenforderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgt in monatlichen Teilbeträgen, die 30 % der jeweiligen Monatsmiete nicht übersteigen dürfen.

4. Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder eine Minderung der Nebenkosten durch den Mietern ist unzulässig.

### **§ 7 Außerordentliche Kündigung /Fristlose Kündigung**

1. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter – neben den gesetzlichen Vorschriften- ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,

- a) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzins oder eines erheblichen Teiles (mehr als eine Monatsmiete) davon in Verzug ist, oder wenn der Mieter 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 den Mietzins für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird; oder
- b) wenn der Mieter trotz Abmahnung des Vermieters die Lagerhalle vertragswidrig so benutzt, dass die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden. (z.B. Nutzung zu anderem als den vereinbarten Zweck, unbefugte Untervermietung, Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht); oder
- c) wenn der Mieter trotz Abmahnung schuldhaft seine Verpflichtungen in solche Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann; oder
- d) sonst aus wichtigem Grunde.

2. Das Recht des Mieters auf fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### **§ 8 Benutzung der Mieträume – Unter- vermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Andernfalls bedarf es der vorherigen **schriftlichen** Zustimmung des Vermieters.

2. Der Mieter ist zu einer Untervermietung der Mieträume an Dritte nicht berechtigt.

### **§ 9 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters binnen angemessener Frist nach der Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung und Zustimmung sofort vorgenommen werden.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig aber doch zweckmäßig sind, muss der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften dulden.

3. Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung kann der Vermieter Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

#### **§ 10 Instandhaltung der Mieträume/Haftung Mieter**

1. Der Mieter hat die Mietsache ordnungsgemäß zu reinigen und in dem nach ihrer Ausstattung erforderlichen Umfange zu beheizen und zu belüften. Bei vorhandenen in isolierverglasten Fenstern ist er insbesondere zur Vermeidung von Kondenswasserschäden zu ggfs. verstärkten Belüften und Beheizen verpflichtet.

2. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich **schriftlich** anzuzeigen. Das Gleiche gilt hinsichtlich Schäden an anderen Grundstücks- und Gebäudeteilen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach, so ist er zum Ersatz des weiteren Schadens verpflichtet.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Gäste, Besucher, von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden.

4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

#### **§ 11 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen**

1. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere Anstrich- und Tapezieren der Wände und Decken, Reinigung von Teppichböden, Innenanstrich von Türen und Fenstern, Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen etc.

2. Die Kosten kleinerer Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu tragen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. Kleine Instandhaltungen umfassen nur das Beheben von Schäden bis zum Betrag von € **100,00,-** im Einzelfall an Teilen der Mietsache die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Strom, Bedienungselemente für Jalousien und Markisen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Heizkörperthermostate, Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper, Gebrauchsteile der WC- und Badezimmereinrichtungen. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8 % der Jahresmiete, höchstens jedoch **300,00 €** pro Jahr.

#### **§ 12 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen**

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände : -keine-

2. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter unverzüglich über jede Pfändung der bei Einzug oder nachträglich eingebrachten Sachen zu unterrichten.

#### **§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Will der Vermieter die Mieträume verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist er oder ein von ihm Beauftragter befugt, die Mieträume auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen zwischen 09.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zu besichtigen.

2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Besichtigungsrechte des Vermieters gemäß Ziffer 1 ausgeübt werden können und die Wohnung zur

Abwehr unmittelbarer Gefahren betreten werden kann.

#### § 14 Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt in vertragsgemäßigem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln, auch selbstbeschaffte, zurückzugeben.
2. Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen auszuführen. Sind Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt nicht fällig, ist der Mieter verpflichtet, sich entsprechend seiner Nutzungsdauer zeitanteilig an den erforderlichen Renovierungskosten zu beteiligen, hierbei sind die Schönheitsreparaturen zu berücksichtigen, die er während der Mietdauer nachweislich ausgeführt hat.
3. Die verspätete Rückgabe der Mietsache verpflichtet den Mieter für die Dauer der Vorenthaltung zur Entschädigung nach Wahl des Vermieters in Höhe der vereinbarten oder der für vergleichbare Räume ortsüblich erzielbaren Miete. Bei Rückgabe der Mietsache zur Unzeit ist die Entschädigung jedenfalls für den vollen Monat zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, weiteren Schaden geltend zu machen. Dies gilt insbesondere, wenn vom Mieter verweigerte Schönheitsreparaturen oder andere von ihm zu vertretende Instandsetzungsarbeiten durchzuführen sind.
4. Hat der Mieter die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten, dann haftet er für den Ausfall der Miete, der Nebenkosten und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache während der vertragsmäßigen Mietzeit leer stehen.

#### § 15 Personenmehrheit

Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

#### § 16 Kautions

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von: **zwei Monatsnettomieten.**
2. Dem Mieter wird die Kautions entweder per Überweisung (auf das unter § 4 genannte Konto), per Bankbürgschaft oder Mietkautionsparbuch mit Verpfändungsurkunde leisten.

#### § 17 Haftung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet für Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass er selbst keinen Ersatz von einem Dritten (z. Bsp. Versicherer) erlangen kann und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert. Auch für das Verhalten seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen haftet er nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
2. Der Mieter kann aufgrund des Gebrauchsausfalls bzw. irgendwelcher Schäden an dem Mietobjekt keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter bzgl. Schäden an Inventar des Mieters, Verdienstaussfall oder sonstiger Schäden des Gewerbebetriebes etc. geltend machen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, eine ausreichende Betriebshaftpflicht- sowie eine Einbruchdiebstahl-Versicherung auf eigene Kosten abzuschließen, für die Mietdauer aufrecht zu erhalten. Es ist ferner Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Einrichtungen und sonstigen Sachen ausreichend zu versichern. Hierzu zählt auch die Glasversicherung für die angemieteten Räumlichkeiten. Eine Haftung des Vermieters ist insoweit ausgeschlossen.

**§ 18 Schilder, Markisen**

1. Der Mieter ist berechtigt ein Werbeschild aufzustellen. Der Standort des Schildes wird zusammen mit dem Vermieter vereinbart. Die Ausführung und Beschriftung wird zwischen beiden Parteien abgestimmt.
2. Im Übrigen bedürfen alle weiteren derartigen Einrichtungen insbesondere auch Schaukästen, Reklameschilder auf dem Grundstück oder am Haus der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Alle bzgl. der Anbringung / Aufstellung von Schildern, Markisen und sonstigen Einrichtungen notwendigen Genehmigungen und Voraussetzungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen und Sorge tragen. Ebenso trägt der Mieter jegliche Haftung bzgl. dieser Einrichtungen und stellt den Vermieter bzgl. Ansprüche seitens Dritter hinsichtlich der Haftung wegen dieser Einrichtungen frei.

**§ 19 Sonstige Vereinbarungen**

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages müssen schriftlich erfolgen.
2. Durch die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Es werden folgende Sondervereinbarungen getroffen: -keine-

Koblenz, den 20.08.2015

Unterschrift Vermieter:

Gewerbepark Am Sender GmbH vertreten d.d. Geschäftsführer Herrn Michael Herrmann

---

Unterschrift Mieter :

Firma Hans Mustermann

---