IHK Regensburg
für Oberpfalz / Kelheim

Muster eines

Geschäftsraummiet-vertrages

Stand: Januar 2026

Vorwort

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellen die Kammern Musterverträge zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden.

Hinweis zur Benutzung des Mustervertrages:

Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Dieses Muster ist bemüht, den Interessen beider Vertragspartner gerecht zu werden. Vereinzelte Formulierungen können je nach Bedarf zu Gunsten der einen oder anderen Vertragspartei abgeändert werden. Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung wird auf die Nennung der drei Geschlechter verzichtet, wo eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. In diesen Fällen beziehen die verwendeten männlichen Begriffe die weiblichen und diversen Formen ebenso mit ein.
Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen.
Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

Muster eines Geschäftsraummietvertrages

Zwischen

.....

.....
(Vermieter)

und

.....

.....
(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume[1]

1. Vermietet werden im Haus ..... *(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)* folgende Räume:

   a) Erdgeschoss:
   b) …. Etage: usw.
   c) Keller:
   d) Dachboden:

   Die Mietfläche beträgt ..... qm.

2. Für die oben genannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

   .....

3. Mieter und Vermieter haben das Mietobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Dabei sind keine Mängel aufgefallen. Der Mieter übernimmt die Mietsache wie besichtigt. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand der Mietsache und wird Bestandteil des Vertrages.

4. Schäden an den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

5. Die anderen Flächen des Gebäudes, die nicht zum Mietobjekt gehören, sind nicht mitvermietet. Der Mieter darf diese gemeinsam mit den weiteren Mietern gemäß Hausordnung nutzen.

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als ..... (*genaue Beschreibung des Nutzungszwecks*).

[1] Das Mietobjekt und seine Nutzung bzw. Mietzweck sollten genau festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

2. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein besonderer Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mietern.

3. Der Vermieter behält sich vor, seine Zustimmung nur gegen einen angemessenen Mietzuschlag zu erteilen, sofern die gewünschte neue Nutzung des Mietobjekts zu einer intensiveren Beanspruchung führt oder nach Ansicht des Vermieters die Vermietbarkeit weiterer Einheiten im Gebäude beeinträchtigt wird.

4. Der Mieter ist dazu verpflichtet, alle für seinen Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen, sofern sie auf ihn uns sein Unternehmen bezogen sind, auf eigene Kosten einzuholen.

§ 3 Ausstattung der Mieträume / Rückbauverpflichtung

1. Der Mieter übernimmt die Räume in renovierungsbedürftigem / nicht renovierungsbedürftigem Zustand (*Nichtzutreffendes streichen*).
   Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen / renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....

2. Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch den Mieter vorgenommen, verpflichtet er sich, diese spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt zu haben.

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... .
Das Mietverhältnis verlängert sich um ..... Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang des Kündigungsschreibens entscheidend.[2]

oder

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit.
Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.[3]

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn unter anderem

   a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder

   b) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder

---

[2] Diese Variante stellt ein befristetes Mietverhältnis dar, welches vorbehaltlich der nachstehenden Verlängerungsklausel mit Fristablauf endet. Während der Mietdauer kann nur aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden.

[3] Diese Variante stellt ein unbefristetes Mietverhältnis dar, welches ordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist und ausnahmsweise aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden kann.

c) nach Vertragsschluss eine wesentliche Verschlechterung in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters eintritt. Diese werden vermutet, wenn Pfändungen oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgebracht werden, die die Ansprüche des Vermieters gefährden.

2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 Abs. 2 Nr. 1, 569 Abs. 1 BGB bleiben unberührt.

3. Im Übrigen ist jede Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, wenn der Vertragspartner eine wesentliche Vertragspflicht trotz vorheriger Abmahnung wiederholt verletzt.

§ 6 Mietzins

1. Die monatliche Netto-Grundmiete[4] beträgt ……..... Euro. Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf folgende Bankverbindung zu zahlen:
   IBAN ……

   BIC ……..…

   Kreditinstitut ……

2. Folgende Nebenabgaben[5] hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
   - Betriebskosten in Höhe von Euro .....
   - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
   - sonstige Kosten: ..... in Höhe von Euro ..... (*eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert*)

3. Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, hat der Mieter auf die vereinbarte Gesamtmiete die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu bezahlen.

§ 7 Anpassung des Mietzinses[6]

1. Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben. Eine Erhöhung ist durch

---

4 Eine Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Umsatzsteuer zusätzlich zur Miete besteht nur, wenn dies entweder vertraglich vereinbart wurde oder der Vermieter sich die Mehrwertsteuerberechnung für den Fall der Option vorbehalten hat.

5 Den Nebenabgaben, Nebenkosten bzw. Betriebskosten ist besonderes Augenmerk zu widmen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Geschäftsraummietrecht sämtliche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Es ist daher ratsam, die Nebenkostenbestimmungen sehr sorgfältig zu prüfen und zu formulieren.

6 Es bestehen mehrere Möglichkeiten (z. B. Staffelmiet- und Wertsicherungsklauseln), eine Anpassung des Mietzinses im Vorfeld vertraglich zu vereinbaren. Zu beachten ist, dass die verschiedenen Mietzinserhöhungsklauseln sich unterschiedlich auf die Entwicklung des Mietzinses auswirken können. Es ist daher ratsam, sich vorab eingehend zu informieren und die Klauseln sehr sorgfältig zu formulieren. Näheres dazu Ziffer 5 des Merkblattes.

den Vermieter, eine Verminderung durch den Mieter der jeweils anderen Partei in Textform anzuzeigen. Die Änderung tritt im auf die Anzeige folgenden Monat in Kraft.[7]

(*Optional:*
Die Anpassung ist auf jeweils eine Erhöhung und Verminderung pro Jahr, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der jeweils letzten Erhöhung oder Verminderung, begrenzt.)

2. Sollte der vorgenannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.

3. Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe der Ziffer 1, wobei jeweils auf den Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung als Ausgangsindex abzustellen ist.

4. Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

§ 8 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kaution ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kaution wird ausgeschlossen.

oder

Die Kaution kann auch durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts erbracht werden. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Vermieter auszuhändigen. Sie hat die Verpflichtung des Kreditinstituts zu enthalten, auf erste Anforderung des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.

§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der Zustimmung des Vermieters in Textform vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

3. Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so kann dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung entstehen.

---

[7] Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist nur möglich, wenn sich die Klausel auf einen Verbraucherpreisindex bezieht **und** der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Ansonsten ist die Klausel unwirksam.

§ 10 Betreten der Mietsache

Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, bei Gefahr in Verzug auch in Abwesenheit des Mieters betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 11 Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag von …..… Euro je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigen Kosten nur bis zu einem Betrag von …….. Euro. Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.

2. Schönheitsreparaturen, wie das Streichen der Wände und Decken, werden vom Mieter vorgenommen.

§ 12 Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten folgende Versicherungen abzuschließen: (*z. B. Betriebshaftpflichtversicherung, Glasversicherung usw.; Doppelversicherungen durch Vermieter und Mieter sollten vermieden werden*). Der Mieter wird dem Vermieter den Bestand dieser Versicherungen auf Anforderung nachweisen.

§ 13 Untervermietung[8], Nachmieter[9]

1. Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung des Vermieters in Textform gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

2. Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

§ 14 Außenreklame

1. Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.

2. Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Mieters und nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter. Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

---

8 Zu beachten ist, dass ein Untermietverhältnis für den Hauptmieter den Nachteil hat, dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.

9 Es ist insbesondere für befristete Mietverhältnisse mit einer langen Laufzeit sinnvoll, im Vertrag festzulegen, ob und in welchem Rahmen der Mieter das Recht haben soll, einen Nachmieter anzubieten.

3. Die Pflicht des § 3 Ziffer 2 dieses Mietvertrages bei Mietende gilt sinngemäß.

4. Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 15 Sachen des Mieters

1. Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.

2. Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

.....

§ 16 Wettbewerbsschutz[10]

1. Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken …… *(Straße, Hausnummer)* gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

2. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

oder

Der Vermieter räumt keinen Konkurrenzschutz ein.

§ 17 Besondere Vereinbarungen

.....

……

……

§ 18 Gerichtsstand[11]

Gerichtsstand ist ..... .

§ 19 Sonstiges

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Klausel. Das vorstehende Textform-

[10] Die Verpflichtung zum Wettbewerbs- bzw. Konkurrenzschutz gilt grundsätzlich auch ohne vertragliche Vereinbarung. Nur wenn der Vermieter sich davon befreien will, ist eine Einigung zwischen den Parteien notwendig. Diese sollte dann auch schriftlich fixiert werden.

[11] Hier ist ausschließlich das Gericht zuständig und einzutragen, in dessen Bezirk sich die Mieträume befinden (sog. ausschließlicher Gerichtsstand: § 29a ZPO): bei einem Streitwert bis 10.000 Euro das jeweilige Amtsgericht, ansonsten das Landgericht.

erfordernis findet keine Anwendung bei Abreden, die nach Vertragsabschluss unmittelbar zwischen den Parteien mündlich getroffen werden.

2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....	……..……..
Ort, Datum	Ort, Datum
.....	.....
Vermieter	Mieter