

Muster eines Muster eines Geschäftsraum- Mietvertrages

Stand: 1. Januar 2019

Vorwort

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

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden. Eine Liste der Industrie- und Handelskammern in Hessen ist im Anhang beigefügt.

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. 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.

Ergänzende Erläuterungen zu Mediations- und Schiedsgerichtsklauseln:

Auch der Umgang mit einem möglichen Konflikt sollte im Vorfeld bedacht und im besten Fall vertraglich geregelt werden. Denn nicht immer ist der Gang zu den staatlichen Gerichten sinnvoll. Im Streitfall ist die Gegenseite jedoch häufig nicht mehr bereit, auf andere Vorschläge des Vertragspartners einzugehen.

Eine besonders effektive, schnelle und kostengünstige Art der Konfliktlösung ist die Durchführung eines **Mediationsverfahrens**. Bei der Mediation erarbeiten die Parteien die Lösung ihres Konfliktes selbstständig und eigenverantwortlich. Sie werden dabei von einem neutralen Dritten, dem Mediator, unterstützt. Daneben bietet sich gerade für Kaufleute die Möglichkeit eines nicht öffentlichen Gerichtsverfahrens – das sogenannte **Schiedsverfahren** – an. Hierbei können die Parteien die Richter selbst benennen, die über die spezifischen juristischen Kenntnisse, Branchenerfahrung und eventuell erforderlichen Sprachkenntnisse verfügen. Wird die Anrufung eines Schiedsgerichts vereinbart, schließt das allerdings den Weg zu den ordentlichen Gerichten aus.

a) Muster für eine Mediationsklausel:

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeit vor der Klageerhebung bei einem ordentlichen Gericht oder Schiedsgericht eine Mediation gemäß der Mediationsordnung der Industrie- und Handelskammer Darmstadt durchzuführen.

b) Muster für eine Schiedsgerichtsklausel:

Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Industrie- und Handelskammer Darmstadt unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Das gerichtliche Mahnverfahren bleibt dabei zulässig.

c) Kombination von Mediation und Schiedsgerichtsverfahren

Möglich ist auch die Kombination von Mediation und Schiedsgerichtsverfahren. Hierbei wird vereinbart, dass im Falle des Scheiterns der Mediation ein Schiedsgericht angerufen wird.

Muster eines Geschäftsraummietvertrages

Zwischen

.....

(Vermieter)
und

.....

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume¹

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

- a) Erdgeschoss:
- b) 1. Etage: usw.
- c) Keller:
- d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt qm.

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

.....

3. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

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

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.

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

§ 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 entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.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
 - a) der Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug ist oder
 - b) der Mieter auf zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit mehr als einer Miete in Verzug ist oder
 - c) der Mieter trotz Mahnung das Objekt weiterhin vertragswidrig nutzt oder
 - d) 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 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 Die zweite Variante stellt ein unbefristetes Mietverhältnis dar, welches ordentlich und ausnahmsweise aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden kann.

2. Die gesetzlichen Kündigungsrechte ohne Fristsetzung aus §§ 543 II Nr. 1, 569 I 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-Grundmiete⁴ beträgt Euro Sie ist im Voraus, spätestens am
3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der-Bank zu zahlen.
2. Folgende Nebenabgaben⁵ 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)

§ 7 Anpassung des Mietzinses⁶

1. Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100) 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 ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf⁷
2. Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.

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.

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.

3. Weitere Anpassungen der Miete erfolgen nach Maßgabe der Ziff. 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 Kautio n in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kautio n ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautio n wird ausgeschlossen.

§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
2. Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.
3. 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.
4. 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 entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

§ 10 Betreten der Mietsache

Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, 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, Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR..... je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von EUR.....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 Untervermietung⁸, Nachmieter⁹

1. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters 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.

§ 13 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.

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.

2. Die Pflicht des § 3 Nr. 2 dieses Mietvertrages bei Mietende gilt sinngemäß.
3. Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 14 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:
.....

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.

.....

§ 15 Wettbewerbsschutz¹⁰

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.

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

§ 16 Besondere Vereinbarungen

.....

.....

§ 17 Gerichtsstand¹¹, außergerichtliche Streitbeilegung

Gerichtsstand ist

Hier gegebenenfalls Ergänzungen entsprechend S. 3 vornehmen.

§ 18 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieter

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 5.000,00 € das jeweilige Amtsgericht, ansonsten das Landgericht.

Anhang:

Hessische Industrie- und Handelskammern

Industrie- und Handelskammer

Darmstadt

Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 / 8 71 - 0
Telefax: 0 61 51 / 8 71 - 101
Internet: <https://www.darmstadt.ihk.de>
E-Mail: info@darmstadt.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Frankfurt am Main

Börsenplatz 4
60313 Frankfurt

Telefon: 0 69 / 21 97 - 0
Telefax: 0 69 / 21 97 - 14 24
Internet: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/>
E-Mail: info@frankfurt-main.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Gießen-Friedberg

Lonystraße 7
35390 **Gießen**

Telefon: 06 41 / 79 54 - 0
Telefax: 06 41 / 79 54 – 5 50 00
Internet: <https://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Goetheplatz 3

61169 **Friedberg** (Hessen)

Telefon: 0 60 31 / 6 09 - 0
Telefax: 0 60 31 / 6 09 – 5 50 00
Internet: <https://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Lahn-Dill

Am Nebelsberg 1
35685 **Dillenburg**

Telefon: 0 27 71 / 8 42 - 0
Telefax: 0 27 71 / 8 42 – 53 99
Internet: <https://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Friedenstraße 2

35578 **Wetzlar**

Telefon: 0 64 41 / 94 48 - 0
Telefax: 0 64 41 / 94 48 – 56 99
Internet: <https://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Limburg

Walderdorffstraße 7
65549 Limburg a. d. Lahn

Telefon: 0 64 31 / 2 10 - 0
Telefax: 0 64 31 / 2 10 - 2 05
Internet: <https://www.ihk-limburg.de>
E-Mail: info@limburg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Fulda

Heinrichstraße 8
36037 Fulda

Telefon: 06 61 / 2 84 - 0
Telefax: 06 61 / 2 84 - 44
Internet: <https://www.ihk-fulda.de>
E-Mail: info@fulda.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63450 Hanau

Telefon: 0 61 81 / 92 90 - 0
Telefax: 0 61 81 / 92 90 - 77
Internet: <https://www.ihk-hanau.de/>
E-Mail: info@hanau.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Kassel-Marburg

Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel

Telefon: 05 61 / 78 91 - 0
Telefax: 05 61 / 78 91 - 2 90
Internet: <https://www.ihk-kassel.de>
E-Mail: info@kassel.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Offenbach am Main

Frankfurter Str. 90
63067 Offenbach

Telefon: 0 69 / 82 07 - 0
Telefax: 0 69 / 82 07 - 199
Internet: <https://www.offenbach.ihk.de>
E-Mail: service@offenbach.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Wiesbaden

Wilhelmstraße 24 – 26
65183 Wiesbaden

Telefon: 06 11 / 15 00 - 0
Telefax: 06 11 / 15 00 - 2 22
Internet: <https://www.ihk-wiesbaden.de>
E-Mail: info@wiesbaden.ihk.de