|  |  |
| --- | --- |
| Januar 2016 | W.O.C. Verlag – Service GmbH - RA Göttlich | 0800-110304089 Seite 1 |  |
| Gewerbemietvertrag |
| Vertrag Nr.Inhalt§ 1 Mietgenstand § 2 Betriebspflicht/Nutzungsumfang§ 3 Mietbeginn/Mietzeit § 4 Mietzins § 5 Fälligkeit der Miete und Nebenkosten; Sicherheitsleistung§ 6 Zustand der Mietsache§ 7 Bauliche Veränderungen§ 8 Werbung/Antennen§ 9 Kleinreparaturen/Instandhaltung/Instandsetzung§ 10 Schönheitsreparaturen§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter§ 12 Herausgabe der Mieträume§ 13 Pfandrecht des Vermieters§ 14 Weitere Bestimmungen/Allgemeine Verkehrssicherungspflicht§ 15 Versicherungen§ 16 Sicherstellung der Vorsteuergemässen Verwendung des Mietobjekts § 17 Sondervereinbarung§ 18 Allgemeines-Vollstreckungsunterwerfung--Bürgschaft- |
| Mieter \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vorname NameMietobjekt: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Strasse ./Hausnr PLZ Ort |
|  |
|  W.O.C. Verlag Service GmbH Brauerstrasse 15,12209 Berlin |

**Mietvertrag**

Zwischen

als Vermieter

Herr/Frau \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Vorname Nachname

Anschrift \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Strasse HausNr. PLZ Ort

Ggf. vertreten durch ( Hausverwaltung) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Strasse HausNr. PLZ Ort

Telefon/Fax \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- **Vermieter** -

**und**

als Mieter

Herr/Frau \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Vorname Nachname

Anschrift \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Strasse HausNr. PLZ Ort

Daten \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Personalausweisnummer Geb. Datum/Geburtsort

Anschrift (alt) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Strasse HausNr. PLZ Ort

Telefon/EMail \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- **Mieter** –

wird folgender Mietertrag abgeschlossen:

**§ 1 Mietgegenstand**

1. Vermietet werden auf dem Grundstück ……………..in xy Berlin die Räume im z.B EG links zur Nutzung als Restaurant.

2. Die vermietete Fläche ist mit ca. 270 m² für das Ladenlokal im Erdgeschoss vereinbart. Der Vermieter übernimmt für die angegebene oder vorausgesetzte Größe keine Gewähr und keine Haftung. Die m²-Angabe dient lediglich für die Zwecke der Abrechnung der Nebenkosten (Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten).

3. Zusätzlich werden Kellerräume mit ca. xy m² vermietet. Die genaue Lage und Größe ergibt sich aus dem Grundriss Kellergeschoss (Anlage 1).

4. Wandflächen am und im Hause sind nicht mitvermietet. Hinsichtlich der Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten und dgl. ist die schriftliche Einwilligung des Vermieters bzw. Eigentümers einzuholen, insoweit es die genannten Wandflächen betrifft.

5. Das Nutzungsobjekt ist beiden Vertragspartnern bekannt. Der Mieter hat den Mietgegenstand ausführlich besichtigt und übernimmt die Räume/Flächen in ihrer jetzigen Beschaffenheit und erkennt diese als zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet und damit vertragsgemäß an. Ersatzansprüche des Mieters gem. §§ 536 I 1. Alt.; 536 a BGB sind ausgeschlossen; hiervon unberührt bleibt das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung.

Alle vom Mieter gewünschten oder für die von ihm beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bauleistungen, soweit sie über den Zustand bei Übergabe bzw. der ggf. in der Anlage beigefügten Baubeschreibung hinausgehen oder davon abweichen, gehen einschließlich evtl. erforderlicher Genehmigungen und Kosten zu Lasten des Mieters und bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Übrigen gilt § 7 entsprechend.

**§ 2 Betriebspflicht; Nutzungsumfang**

1. Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich jegliche Genehmigungen, Konzessionen u.ä., die für den Betrieb des Gewerbes notwendig sind, selbst einzuholen, ebenso für eine zulässige Nutzungsänderung. Die Kosten für die Einholung trägt der Mieter. Er trägt auch das Risiko ihrer Erteilung. Etwaige notwendige bauliche oder technische Veränderungen inner- und außerhalb des Mietobjekts durch behördliche Auflagen zu Beginn, während und am Ende der Mietzeit, die durch den Gewerbebetrieb des Mieters bedingt sind, erfüllt der Mieter unverzüglich und auf eigene Kosten.

2. Der Mieter weist dem Vermieter die entsprechenden Gewerbegenehmigungen für den Betrieb seines Gewerbes nach. Soweit Behörden Nutzungsuntersagungen aufgrund der Art und Weise des Gewerbes oder der Art der Ausführung des Gewerbes erlassen, steht dem Vermieter ein Recht zur fristlosen Kündigung zu. Dieses Recht steht dem Vermieter auch dann zu, wenn der Mieter ihm die Gewerbe-, Nutzungsgenehmigungen, Konzessionen u.ä. nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Abschluss dieses Vertrags nachweist. Werden dem Mieter die vorgenannten Genehmigungen endgütig verweigert, steht dem Vermieter dieses Recht auch schon zu diesem Zeitpunkt, der vor Ablauf der zwei Monate liegen kann, zu. Wird dem Mieter die Genehmigung, Konzession o.ä. für seinen Gewerbebetrieb ganz oder teilweise entzogen, kann er dem Vermieter gegenüber hieraus keine Rechte herleiten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, seinen Gewerbebetrieb nach Vorlage der erforderlichen Genehmigungen, Konzessionen u.ä. während der üblichen Geschäftszeiten offen zu halten und das Geschäft zu betreiben, als genehmigt gilt eine Betriebsunterbrechung von längstens 2 Monaten kalenderjährlich. Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung, es sei denn die Unterbrechung ist vom Vermieter wegen einer aus seiner Sphäre herrührenden Leistungsstörung selbst zu vertreten

4. Der Mieter ist nicht berechtigt, das Objekt einer andersartigen Nutzung als in diesem Vertrag vereinbart zuzuführen. Dies gilt auch für etwaige Untermieter oder Mitmieter oder teilweise Benutzer der Mietfläche. Der Mieter ist verpflichtet, auch hier für Erfüllungsgehilfen, Mitmieter, Mitnutzer einzustehen.

5. Jeglicher Änderung in der Art des Gewerbebetriebs des Mieters in den o. g. Mieträumen muss vom Vermieter vorher zugestimmt werden. Der Mieter ist auch verpflichtet, dem Vermieter schriftlich jede Änderung in der Rechtsform seiner Gesellschaft, in seiner Handelsregistereintragung, Gewerbeanmeldung oder anderen für den Mietzweck bedeutsamen Umständen mitzuteilen und die entsprechende Genehmigung des Vertragspartners für die Änderung einzuholen. Soweit Korrespondenz mit dem Mieter geführt wird und auf Vermieterseite es übersehen wurde, daß der Mieter während der Mietzeit seine Firma geändert hat, so bedeutet die Bezeichnung der neuen Firma des Mieters in der Korrespondenz nicht eine Übertragung des Mietvertrages auf den neuen Mieter. Jegliche Vereinbarungen gelten als mit den alten Mietvertragsparteien abgeschlossen. Bei der Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters bedarf es wegen des Übergangs dieses Mietvertrages auf den Rechtsnachfolger des Mieters einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter.

6. Das Recht zur Untervermietung ist ausgeschlossen.

7. Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

**§ 3 Mietbeginn/Mietzeit**

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_, die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses beginnt ab dem \_\_.\_\_.\_\_\_\_,. Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 10 Jahre abgeschlossen und endet am \_\_.\_\_.\_\_\_\_,.

2. Der Vermieter verpflichtet sich, von einer Anschlussvermietung des Mietobjektes nach Beendigung der in Ziffer 1.) genannten Mietzeit abzusehen und dem Mieter die Verlängerung des Vertrages um weitere 5 Jahre zu gegebenenfalls geänderten Mietbedingungen anzubieten, sofern der Mieter spätestens sechs Monate vor Ende des Mietverhältnisses schriftlich seinen Verlängerungswunsch anzeigt.

Die Verpflichtung des Vermieters zur Unterlassung anderweitiger Anschlussvermietung erlischt, sofern 3 Monate vor Ende des Mietvertrages eine einvernehmliche Einigung über die Mietbedingungen für den Verlängerungszeitraum nicht erzielt wird.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

4. Wird das Mietverhältnis vom Vermieter aus wichtigem Grunde ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung gekündigt, haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen.

5. Für einen Zeitraum von 6 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und/oder an anderen geeigneten Stellen des Mietobjekts zu dulden.

6. Sollte der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, schuldet er bis zum Ablauf der Mietzeit die ortsübliche Miete, mindestens jedoch den vertraglich vereinbarten Mietzins (Miete und Nebenkosten) und sonstige Leistungen.

**§ 4 Mietzins**

1.

a) Der Mietzins (Nettokaltmiete) beträgt monatlich zurzeit (ohne gesetzl. Umsatzsteuer)

 für das Ladenlokal ,00 EUR

b) Der Mietzins (Nettokaltmiete) beträgt monatlich zurzeit (ohne gesetzl. Umsatzsteuer)

 für die Kellerräume ,00 EUR

c) Die Vorauszahlung auf die kalten Betriebskosten (vgl. § 4 Abs. 3) beträgt monatlich zurzeit

 (ohne gesetzl. Umsatzsteuer) ,00 EUR

d) Die Vorauszahlung auf Heizung und Warmwasser (vgl. § 4 Abs. 3) beträgt monatlich zurzeit

 (ohne gesetzl. Umsatzsteuer) ,00 EUR

Zwischensumme ,00 EUR

Umsatzsteuer ( gegenwärtig 19 % ) ,00 EUR

Gesamtmiete monatlich ,00 EUR

2. Die vereinbarte Miete unterliegt einer Wertsicherung. Der Mietzins gemäß § 4 Ziffer 1. a) gilt bis 31.12.2016 und erhöht sich ab dem 01.01.2017 um € \_\_\_\_\_\_\_\_,-, so dass der Mietzins (nettokalt ohne Nebenkosten und gesetzl. Umsatzsteuer) ab dem 01.01.2017 € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- beträgt. Die Miete wird ab 01.01.2018 automatisch angepasst, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (Stand 2010 = 100) gegenüber dem Stand bei der letzten Mietangleichung um mehr als 3 % Punkte verändert hat. Die Mietveränderung des Verbraucherpreisindexes wird erstmalig für denjenigen Monat wirksam, für den der Index sich mehr als 3% geändert hat. Sollte diese Indexklausel unwirksam sein oder werden, sind beide Parteien verpflichtet, eine neue Klausel zu vereinbaren, welche dem wirtschaftlichen Zweck dieser Klausel am nächsten kommt.

3. Sollte eine der Regelung in § 4 Nr.2 aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die jeweils andere Klausel von der Unwirksamkeit nicht betroffen wird, sondern unabhängig von der unwirksamen Klausel gilt.

4. Kommt der Mieter mit der Zahlung einer Miete in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, ab Fälligkeitstag Verzugszinsen in Höhe von 8 % bei dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen. Gerät der Mieter mit der Zahlung der Miete in Höhe eines Betrages von mehr als zwei Bruttogesamtmieten in Verzug, wird als Vertragsstrafe vereinbart, dass die Nettokaltmiete sich monatlich um 100,00 € ab dem Monat nach Erreichen des maßgeblichen 2-monatigen Verzugs bis zum Ende der Vertragslaufzeit erhöht. Diese Vereinbarung schließt nicht das Recht der fristlosen Kündigung wegen vertragswidrigem Verhalten aus.

5. Dem Mieter obliegen die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung, welche als Anlage diesem Vertrag beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages ist. Des Weiteren obliegen dem Mieter die Betriebs- und Nebenkosten sowie die Kosten der Instandhaltung von Anlagen, die der gewerblichen Nutzung dienen. Der Mieter trägt die folgenden Betriebs- und Nebenkosten, soweit derartige Kosten entstehen und Anlagen vorhanden sind oder künftig geschaffen werden:

a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks inkl. eventueller Erhöhungen

b) Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen des Mietgegenstandes, insbes. die Wasser-, Sturm- und Haushaftpflichtversicherung für Frei- und Nebenflächen, Mietausfall-, Gebäudehaftpflicht- und Brandversicherung

c) Kosten für Heizung und Warmwasser (dazu gehören bei der zentralen Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage u.a. die Kosten für Brennstoffe und ihre Lieferung, Betriebsstrom, Kesselreinigung, Bedienung und Wartung, Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, Schornsteinfeger, Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Verwendung, Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggfs. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr), Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV); die Versorgung der Mieträume mit Fernwarmwasser verpflichtet den Mieter, sämtliche dem Vermieter entstehende Kosten anteilig zu tragen, insbesondere die Kosten für die Lieferung des Warmwassers von einer nicht zur Wirtschafteinheit gehörenden Anlage (Grund, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen; werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Fernwärme oder einer zentralen Heizungsanlage) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehende Kosten anteilig zu tragen, z.B. das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen)

d) Kosten für Be- und Entwässerung (einschl. Niederschlagswasserentgelt)

e) Kosten für Wartung und Betrieb des Aufzuges (außer Erdgeschossflächen)

f) Kosten für die Wartung der Abluftanlage, Klimaanlage, Wasserboiler oder sonstiger technischer Anlagen

g) Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr (Müllabfuhr nur sofern die Hausmülltonnen genutzt werden)

h) Kosten der Reinigung der Außenfassade und des Betriebs der zum Gebäude und zum Grundstück gehörenden Freiflächen für Pkw, Lkw, Anlieferung, Tiefgarage, usw.

i) Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,

j) Kosten des allgemeinen Stromverbrauchs, Beleuchtung

k) Kosten für Schnee und Eisbeseitigung sowie Streumittel

l) Kosten für die Pflege der Außenanlagen (Pflege gärtnerisch angelegter Flächen samt Geh- und Fahrwegen, Spielplätzen, Zugängen und Zufahrten einschließlich Erneuerungen von Pflanzen, Gehölzen, Erde, Sand, Kies und dergleichen sowie Betrieb und Wartung von Rasenmähern und anderen Geräten, z. B. Schneeschieber etc.)

m) Kosten für Schornsteinreinigung, Immissionsmessung

n) Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten, Wartung der RWA-Anlagen u.ä.

o) Kosten für die laufende Reinigung von Dachrinnen

p) Kosten für die Überwachung und Prüfung von Blitzableiteranlagen, sofern vorhanden

q) Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung

r) Kosten für den Hausmeister (inkl. aller Abgaben und Urlaubsgeld usw.) zu 100%

s) Kosten für die Wartung sonstiger technischer Anlagen und Einrichtungen (u. a. Kalt- und Warmwasseruhren)

t) Ausgaben aufgrund neu eingeführter Steuern, Kosten, Abgaben und Benutzungsgebühren oder sonstige Grundstückskosten, die den Haus- und Grundbesitz belasten

u) Sonstige Betriebskosten, darunter zählen:

Abwasserreinigung; Wartung von Abwasser-Rückstausicherungen; Wartung von Alarmanlagen; Wartung von automatischen Rollläden und Torschließsystemen; Wartung von Blitzschutzanlagen; Wartung von CO2 -Warnanlagen in Tiefgaragen; Dachrinnenreinigung; Dachrinnenbeheizung; Ölabscheider bei mitvermieteten Garagen; Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege; Wartung (Anstrich, Ölen) von Spielplatzgeräten (soweit nicht schon als Gartenpflegekosten umlegbar); Wartung der Löschwasser-Druckerhöhungsanlage; Wartung für Rauchabzug und Feuerlöscher; Allgemeinstrom (zum Beispiel für das elektrische Rolltor am Grundstückszugang). Beseitigungen von Schmierereien

7. Kaltwasserkosten (Frisch- und Abwasser, Niederschlagswasserentgelt) werden zu 100 % nach dem gemessenen Frischwasserverbrauch, Heiz und Warmwasserkosten zu 70 % nach erfasstem Verbrauch und zu 30 % nach der vermieteten Fläche und alle anderen Kosten entsprechend der vermieteten Fläche verteilt.

Grundsteuer und Sach- und Haftpflichtversicherungen werden hinsichtlich des auf die Gewerbeflächen entfallenden Anteils an diesen Kosten im Verhältnis der vermieteten Fläche nach § 1 Abs.2 zu den Gesamt-Gewerbeflächen von XY m², die übrigen Betriebskosten (soweit vorstehend nicht abweichend geregelt) im Verhältnis der vermieteten Fläche nach § 1 Abs.2 zu den Gesamt-Mietflächen von XY m² verteilt.

Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab während des laufenden Mietverhältnisses nach billigem Ermessen abzuändern.

**§ 5 Fälligkeit der Miete und Nebenkosten; Sicherheitsleistung**

1. Die Gesamtmiete gem. § 4 Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats Porto und spesenfrei auf folgendes Konto (oder Treuhandkonto der Hausverwaltung) zu zahlen:

Inhaber:

Bank:

BLZ/BIC:

Kontonummer/IBAN:

Verwendungszwecks:

Es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, im Hause zu kassieren. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, die Zahlstelle zu ändern.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu erheben. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses 10,00 € pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den vorgenannten Verzugszinsen sowie Mahnkosten handelt es sich um pauschalierten Schadenersatz.

3. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so werden Teilzahlungen nach den Bestimmungen des Vermieters verrechnet.

4. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; die Abrechnung erfolgt nach dem Kalenderjahr. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraums kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden. Im Falle des Auszugs des Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächsten fälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode. Zu einer Zwischenablesung ist der Vermieter nicht verpflichtet; etwaige Kosten hierfür trägt der Mieter. Der Mieter ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder einer von ihm bestimmten Stelle einzusehen; erhebt er innerhalb eines Monats nach Einsichtnahme keine schriftlichen und begründeten Einwendungen gegen die Abrechnung, so gilt diese als von ihm anerkannt. Eine etwaige Differenz auf Grund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (Mieter) zu zahlen.

5. Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft, Leerstand von Mietflächen u.s.w.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird (z.B. Umsatz- und Geschäftsrückgang). Dem Mieter steht das Recht geminderte Mietzahlungen zu leisten, grundsätzlich nicht zu. Der Mieter kann die Miete nur mindern, wenn entweder der zugrunde liegende Mangel oder aber der Mietminderungsanspruch unbestritten ist.

Etwaige Ansprüche muss er im Wege der Rückforderung geltend machen. Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Vertrag nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrecht ausüben.

6. Der Mieter zahlt bei Vertragsbeginn (\_\_.\_\_.\_\_\_\_) bzw. vor Übergabe der Mietsache eine verzinsliche Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € (3 Bruttowarmmieten) als Barkaution (Einzahlung auf Mietenkonto, § 5 Abs. 1), die sechs Monate nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache einschließlich angefallener Zinsen zur Rückzahlung fällig ist, sofern keine (weiteren) Forderungen des Vermieters begründet oder zu erwarten sind. Zinsen erhöhen die Sicherheitsleistung. Der Mieter ist auf entsprechendes Verlangen des Vermieters bei Mieterhöhungen verpflichtet, die Sicherheitsleistung entsprechend zu erhöhen. Der Vermieter darf während des Mietverhältnisses die Kaution auch dann in Anspruch nehmen, wenn die entsprechende Forderung von dem Mieter bestritten wird. Nach einer Inanspruchnahme der Mietsicherheit ist der Mieter verpflichtet, die Kaution wieder auf die vereinbarte Summe aufzufüllen.

Zusätzlich erbringt der Mieter nach seiner Wahl eine weitere Barkaution über \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € (3 Bruttowarmmieten) oder eine schriftliche, unbefristete, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaftsurkunde eines deutschen Kreditinstitutes oder von der R + V Versicherung in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € (3 Bruttowarmmieten) bei Vertragsbeginn (\_\_.\_\_.\_\_\_\_) bzw. vor Übergabe der Mietsache, die selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Hinterlegung ausgestellt wurde und sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung (Miete, Nebenkosten, Nutzungsentschädigung usw.) erfasst.

**§ 6 Zustand der Mietsache**

1. Soweit Sammelheizungsanlage vorhanden oder geschaffen wird, gilt: Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 01. Oktober bis 30. April des Folgejahres (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 ° C beträgt.

2. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage zur Versorgung mit Heizenergie oder Warmwasser berechtigt den Mieter nicht zu Geltendmachung von Mietminderungsrechten oder Schadensersatzansprüchen. Bei sonstigen Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter ebenfalls keinen Anspruch auf Mietminderung oder Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln der Vermieterin zurückzuführen.

3. Wenn die Strom , Gas oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

4. Mängel in den Räumen sind dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Dem Vermieter bzw. den Handwerkern ist tagsüber in der Zeit von 7.== Uhr bis 16.00 Uhr Gelegenheit zu geben, diese Mängel zu beseitigen.

**§ 7 Bauliche Veränderungen**

1. Der Mieter darf keinerlei bauliche Veränderungen innerhalb der Mieträume ohne vorherige Zustimmung des Vermieters durchführen. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen. Der Vermieter kann, falls er seine Zustimmung zu der baulichen Veränderung gibt, von dem Mieter verlangen, dass dieser hierfür eine Sicherheit leistet, die die etwaigen Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes beinhaltet. Die ggf. erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind dem Vermieter rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zusammen mit den Projektierungsunterlagen zur Zustimmung einzureichen. Hat der Mieter Einrichtungen und Änderungen der Mietsache vorgenommen, so gehen diese entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über, wenn der Vermieter nicht eine Beseitigung verlangt. Das Verlangen der Beseitigung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ende der Mietzeit durch den Vermieter zu stellen. Verlangt der Vermieter die Beseitigung der baulichen Maßnahmen, Einrichtungen oder Einbauten, so ist der Mieter auf eigene Kosten verpflichtet, den ursprünglichen Zustand nach Beseitigung wieder herzustellen und die Räume so renoviert zurückzugeben, dass die jederzeitige Vermietung gewährleistet ist.

2. Der Mieter darf nur solche Einbauten vornehmen, die die Statik oder die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen und den Wert des Mietobjektes nicht mindern. Andere bauliche Veränderungen oder Einbauten bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Erteilt der Vermieter eine solche Genehmigung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamtlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

3. Vom Mieter vorgenommene Einbauten kann er bei Auszug dem Vermieter oder dem etwaigen Nachmieter gegen eine Abstandszahlung anbieten. Legen Vermieter oder Nachmieter keinen Wert auf die von dem Mieter geschaffenen Einrichtungen oder Einbauten, so kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes des Raumes auf Kosten des Mieters verlangen. Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand der Gewerberäume bei deren Übernahme.

4. Ausbesserungen, Veränderungen und sonstige Maßnahmen, die zur baulichen Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, muss der Mieter jederzeit dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Vermieter darf nach vorheriger Bekanntgabe an den Mieter Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Soweit der Mieter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen.

**§ 8 Werbung/ Antennen**

1. Dem Mieter ist es gestattet, auf seine Kosten an der vom Vermieter vorgesehenen Fassadenfläche und der vom Vermieter gestellten Werbeanlage eine orts- und branchenübliche, standesrechtlich zulässige, aber einheitliche Beschriftung anzubringen. Innerhalb des Gebäudes darf der Mieter nur nach Absprache und schriftlicher Bestätigung dementsprechende Beschilderung vornehmen.

2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die angebrachten Beschriftungen oder Beschilderungen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

3. Etwaige behördliche und technische Vorschriften und standesrechtliche Auflagen sind von dem Mieter zu beachten und auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen.

4. Dach- und Außenantennen dürfen vom Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters und nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrages angebracht werden. Der Vermieter wird seine Zustimmung hierzu grundsätzlich nicht verweigern, wenn keine Versorgung über Kabel gewährleistet ist und nachgewiesen wird, daß durch die Anbringung der Antenne kein Schaden zu erwarten ist und wenn das Bestehen eines ausreichenden Versicherungsschutzes gesichert ist. Alle damit zusammenhängenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wieder herzustellen.

**§ 9 Kleinreparaturen/ Instandsetzung/ lnstandhaltung**

1. Der Mieter hat in den Mieträumen regelmäßig für sachgemäße Lüftung und Heizung zu sorgen, sie von allem Ungeziefer freizuhalten und die Räume sowie gemeinschaftliche Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Jeden in den Mieträumen und am Gebäude entstandenen Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter oder seinem Beauftragten anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter schadensersatzpflichtig. Der Mieter haftet für Schäden, die von ihm, seinen Mitarbeitern, Lieferanten, Kunden usw. verursacht werden, und hat diese, Beeinträchtigungen u.a. umgehend auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt er dem auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

2. Die Mieträume werden entsprechend Übergabeprotokoll an den Mieter übergeben. Sie sind nach Beendigung des Mietverhältnisses in vertragsgemäßem Zustand dem Vermieter zurückzugeben. Hiervon unberührt bleibt die Verpflichtung des Mieters, von ihm veranlasste bauliche Maßnahmen nach den Vorgaben des Vermieters zu beseitigen oder zu belassen (vgl. § 7).

3. Der Mieter hat ohne Rücksicht auf ein etwaiges Verschulden die Jalousieanlagen, Licht- und Klingelanlagen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflussbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, Duscheinrichtungen und einschließlich der Zu- und Ableitungen zu diesen - soweit innerhalb der Mieträume gelegen - instand zu halten und zerbrochene Glasscheiben und damit zusammenhängende weitere Schäden umgehend zu beseitigen durch Ersatz in gleicher Art und Güte. Soweit anfallende Reparaturen im Inneren der Räume auf Baumängel zurückzuführen sind, für die die bauausführenden Unternehmen gewährleistungspflichtig sind, hat der Vermieter für die erste Beseitigung zu sorgen. Gewerbepolizeiliche, betriebsinterne Auflagen hat ebenfalls der Mieter umzusetzen. Für eigene Einbauten ist grundsätzlich der Mieter zuständig.

4. Kommt der Mieter den vorstehend angegebenen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Vermieter kann vom Mieter im Voraus die Zahlung eines Betrages in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen verlangen.

5. Der Beauftragte des Vermieters kann zur angemessenen Zeit nach vorheriger Ankündigung und in Anwesenheit des Mieters die Räume in allen Teilen zwecks Prüfung ihres Zustandes besichtigen.

6. Für die Instandhaltung, das Beheben kleinerer Schäden (im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1.000,00,€ insgesamt innerhalb von 12 Monaten maximal bis zu 10 % der Jahresnettomiete) sowie vollständig für die Wartung an durch den Mieter eingebauten Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität und Gas in den gemieteten Räumen ist der Mieter auf eigene Kosten zuständig.

**§ 10 Schönheitsreparaturen**

1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen.

2. Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wie das Tapezieren und/oder Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster beidseitig und der Außentüren beidseitig und die Instandhaltung des Fußbodens, während der Mietzeit entsprechend der Abnutzung in den Mieträumen fachmännisch auszuführen.

4. Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeiträume fachgerecht auszuführen:

 in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,

 in den Hauptgewerberäumen alle 5 Jahre,

 in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

5. Lässt der Zustand der Gewerberäume eine Verlängerung der nach Abs. 4 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

6. Kommt der Mieter den vorstehend angegebenen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Vermieter kann vom Mieter im Voraus die Zahlung eines Betrages in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen verlangen.

7. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen und sind diese während der Mietzeit nicht durchgeführt worden, so sind die nach Abs. 3 und 4 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

**§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder eine Person, die von ihm beauftragt wurde, kann die Mieträume nach 24 stündiger Vorankündigung jederzeit betreten. Bezüglich der bevollmächtigten Person reicht es aus, wenn deren Name dem Mieter durch den Vermieter bekannt gegeben wurde. Eine Vollmacht muss die dritte Person nicht vorlegen. Insbesondere sind Besichtigungen im Falle der Weitervermietung oder des Weiterverkaufes möglich. Eine Behinderung in der Besichtigung oder eine Verweigerung der Besichtigung verpflichtet den Mieter zu Schadenersatz in Höhe der Miete, die dem Vermieter entgeht, weil es nicht zu einer übergangslosen Weitervermietung kommt oder weil der Vermieter einen höheren Mietzins hätte vereinbaren können.

2. Der Vermieter ist dabei nur verpflichtet, den Mietzins nachzuweisen, den er später mit einem Mieter vereinbart hat, und nicht nachzuweisen, dass er zum gleichen Zeitpunkt einen Mieter gefunden hätte. Der Vermieter ist berechtigt, derartige Ansprüche mit der Kaution aufzurechnen.

3. Bei längerer Abwesenheit des Mieters hat dieser sicherzustellen, dass die Betretungsrechte des Vermieters rechtzeitig ausgeübt werden können.

**§ 12 Herausgabe der Mieträume**

1. Bei Aufgabe der gemieteten Räume bzw. beim Auszug auch nach dem vorzeitigen sind die Räume dem Vermieter vertragsgemäß und vollständig geräumt zu übergeben und sind ihm alle (auch selbst beschaffte) Schlüssel auszuhändigen. Sofern der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, die Räume auf Kosten des Mieters zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen.

2. Nach einem vorzeitigen Auszug kann der Vermieter sofort in den Räumen Ausbesserungen und bauliche Veränderungen jeder Art vornehmen und dem neuen Mieter die Mieträume überlassen. Die vorzeitige Räumung gibt keinen Anspruch auf Entschädigung oder Rückzahlung der Miete. Der Auszug gilt als vollzogen, sobald der Mieter die Einrichtungsgegenstände oder anderes Inventar in der Hauptsache fortgeschafft hat.

3. Im Falle der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bzw. der vorzeitigen Räumung des Objektes durch den Mieter gleich aus welchem Grunde, haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass das Mietobjekt nach dem Auszug des Mieters leer steht oder zu einem geringeren Mietpreis vermietet werden muss, solange bis das Mietverhältnis vertragsgemäß beendet ist.

4. Wird bei vertragsgemäßer Kündigung bzw. Beendigung die Räumung und Übergabe des Objektes verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.

**§ 13 Pfandrecht des Vermieters**

1. Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers, dessen Aktenzeichen und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen. Zum Zwecke der Ausübung seines Pfandrechtes ist der Vermieter oder ein Beauftragter desselben berechtigt, die Mieträume jederzeit allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten. Die dem Vermieterpfandrecht zugehörigen Gegenstände darf der Vermieter an einem sicheren Ort seiner Wahl unter Verschluss nehmen.

2. Bei Pfändung eingebrachter Sachen durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter sofort zu verständigen.

**§ 14 Weitere Bestimmungen und Allgemeine Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Mieter ist verpflichtet, elektrischen Strom nur über den eigenen Zähler zu entnehmen und Be und Entwässerungsgebühren nach dem Stand des eigenen Wasserzählers dem Vermieter zu erstatten bzw. unmittelbar zu zahlen.

2. Die auf dem Grundstück vorhandenen Müllkästen dürfen nur für Hausmüllabfälle der Wohnungsmieter genutzt werden. Abfälle und Sonderabfälle, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung der Räume anfallen und entsorgt oder gesondert entsorgt werden müssen, entsorgt der Mieter eigenständig mit Nachweis.

3. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Geräusche, Gerüche und Ausdünstungen aus dem Betrieb auftreten, die eine Belästigung anderer Mieter oder der Wohnanlage nach sich ziehen könnten.

4. Die Nutzung von anderen Anlagen und Flächen des Grundstücks, die nicht Gegenstand des Vertrages sind, insbesondere zum Abstellen von Fahrzeugen, Lagern von Waren, Gütern u.ä., ist grundsätzlich nicht gestattet.

5. Der Mieter hat strikt alle behördlichen Vorschriften, insbesondere der Polizei und Ordnungsbehörde, zu beachten.

6. Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter, die aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht herrühren, im Innenverhältnis frei.

**§ 15 Versicherungen**

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die üblichen Geschäftsversicherungen (Mobiliar und Inventarfeuer-, Leitungswasser-, Einbruch-, Diebstahls-, Geschäftshaftpflicht- und Betriebsunterbrechungsversicherung) sowie eine Glasversicherung für seine Mieträume abzuschließen, aufrechtzuerhalten und auf Verlangen dem Vermieter, auch die Zahlung der fälligen Prämien, nachzuweisen.

**§ 16 Sicherstellung der vorsteuergemäßen Verwendung des Mietobjekts**

1. Nutzt der Mieter das Mietobjekt vollständig oder teilweise selbst (Eigennutzung des Mietobjektes), ist er verpflichtet, in den von ihm genutzten Bereichen ausschließlich (unbeschadet einer u. U. gegebenen umsatzsteuerrechtlich zulässigen Bagatellgrenze) umsatzsteuerrechtliche Umsätze zu tätigen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Mieter soll sicherstellen, dass dem Vermieter ein vollständiger, steuerrechtlich zulässiger Verzicht auf die in § 9 Abs. 2 UStG genannten Umsatzsteuerbefreiungen möglich ist. Maßgeblich hierzu ist § 9 UStG i. V. m. Abschnitt 148 a UStR sowie in der Zukunft möglicherweise ergehende, diese Richtlinien ergänzende und/oder ändernde Stellungnahme des Bundesministeriums der Finanzen oder sich auf § 9 Abs. 2 UStG i. V. m. Abschnitt 148 a UStR beziehende Rechtsprechung.

2. Nutzt der Mieter das Mietobjekt vollständig oder teilweise nicht selbst (Fremdnutzung des Mietobjektes, die nach § 15 Abs. 1 dieses Vertrages vertragswidrig wäre), ist er verpflichtet, ausschließlich an solche Vertragspartner unterzuvermieten oder unterzuverpachten, die Unternehmer sind und in den von ihnen genutzten Bereichen des Mietgegenstandes ausschließlich (unbeschadet einer u. U. gegebenen umsatzsteuerrechtlich zulässigen Bagatellgrenze) umsatzsteuerpflichtige Umsätze i. S. d. Umsatzsteuergesetzes erzielen. Der Mieter ist verpflichtet, seinen Untermietern oder Unterpächtern die ihm gemäß § 11 Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen seinerseits als vertragliche Verpflichtung aufzulegen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass dem Vermieter ein vollständiger, steuerrechtlich zulässiger Verzicht auf die in § 9 Abs.2 UStG genannten Umsatzsteuerbefreiungen möglich ist. Maßgeblich hierzu ist § 9 UStG i. V. m. Abschnitt 148 a UStR sowie in der Zukunft möglicherweise ergehende, diese Richtlinien ergänzende und/oder ändernde Stellungnahme des Bundesministeriums der Finanzen oder sich auf § 9 Abs. 2 UStG i. V. m Abschnitt 148 a UStR beziehende Rechtsprechung.

3. Der Mieter ist, sowohl im Falle der Eigennutzung wie auch der Fremdnutzung verpflichtet, dem Vermieter gegenüber – nach dessen Aufforderung – den Nachweis der Nutzung der Mieträume zur Erzielung ausschließlich (unbeschadet einer u. U. gegebenen umsatzsteuerrechtlich zulässigen Bagatellgrenze) umsatzsteuerpflichtiger Umsätze und damit den Nachweis der Erfüllung der Tatbestandsvorrausetzungen des § 9 Abs. 2 UStG jeweils nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres zum Beginn des neuen Kalenderjahres – auf eigene Kosten – schriftlich durch Bestätigung einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person zu erbringen.

Der Mieter ist verpflichtet, möglichen Untermietern oder Unterpächtern die gleiche Verpflichtung gegenüber dem Vermieter in der Form eines echten Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 328 Abs. 1 BGB (Wesentlich ist insoweit die Begründung eines eigenen Forderungsrechtes des Vermieters) aufzulegen.

4. Versäumt der Mieter, dem Vermieter die oben erwähnte Bestätigung nach der Aufforderung des Vermieters innerhalb einer angemessenen Frist vorzulegen, so ist er verpflichtet dem Vermieter den hierdurch entstehenden Vermögensschaden zu ersetzen. Im Hinblick auf diese Verpflichtung des Mieters findet die Regelung in § 11 Abs.3 entsprechende Anwendung.

5. Für den Fall der – vollständig oder teilweise – umsatzsteuerfreien, nicht vertragskonformen und damit vorsteuerschädlichen Verwendung des Mietobjekts ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter entweder von dem hierdurch entstehenden Vorsteuerrückforderungsanspruch der Finanzbehörden einschließlich etwaig entstehender Nachzahlungszinsen freizustellen oder diesem den durch den Verlust der Vorsteuerabzugs-möglichkeit entstandenen Vermögensschaden zu ersetzen. Auch im Hinblick auf diese Verpflichtung des Mieters findet die Regelung in § 11 Abs.3 entsprechende Anwendung.

**§ 17 Sondervereinbarung**

Bei den nachstehend genannten Regelungen handelt es sich nicht um vorformulierte Vertragsbedingungen, sondern um individuell mit dem Mieter ausgehandelte und umfassende erläuterte Regelungen, die nach dem Willen der Vertragsparteien ausdrücklich nicht den AGB-Vorschriften unterliegen sollen.

1. Die Mieträume werden im derzeitigen Zustand übernommen. Der Mieter muss zur Führung seines Gewerbes umfangreiche Aus- und Umbaumaßnahmen durchführen. Die erforderlichen behördlichen Genehmigungen muss der Mieter selbst und auf eigene Kosten beibringen. Als Gegenleistung verzichtet der Vermieter ab Mietbeginn den 01.01.201\_\_\_ auf die Zahlung von 3 Grundmieten für die Ladenräume und Kellerräume gemäß § 4 Ziffer 1. a und b) (= 0 EUR). Auf die Regelungen in §§ 2, 7 wird Bezug genommen.

2. Das Haus verfügt über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür, der Kellertür und der den Mietern allgemein zugänglichen Türen geöffnet werden können. Bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel müssen daher alle genannten Schlösser ausgetauscht oder - sofern technisch machbar - geändert werden. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hohe finanzielle Risiko hingewiesen.

3. In der Mietsache und im Objekt müssen demnächst Baumassnahmen wie folgt durchgeführt werden: Art und Umfang der Baumassnahmen ergeben sich aus der als Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Baubeschreibung, welche wesentlicher Vertragsbestadteil ist. Der Mieter erklärt sich mit dieser Maßnahme einverstanden und wird den Zutritt zu seinen Mieträumen dulden. Der Beginn der Baumaßnahmen in seinen Mieträumen wird dem Mieter spätestens 2 Wochen zuvor durch den Vermieter mitgeteilt. Auf sein Recht zur Minderung und/oder Zurückbehaltung eines Teils der Miete verzichtet der Mieter wegen dieser Baumassnahmen bereits jetzt.

**§ 18 Allgemeines**

1. Abänderungen des Vertrages und zusätzliche Vereinbarungen jeder Art bedürfen der Schriftform.

2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragspartner sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Gehalt der fraglichen Bestimmung entsprechenden wirksamen Formulierung zu ersetzen.

3. Den Parteien ist das Schriftformerfordernis für den langfristigen Mietvertrag bekannt. Sie verpflichten sich hiermit wechselseitig, sämtliche Abreden, Änderungen oder sonstige Nachträge unter Wahrung der Schriftform und festen Verbindung der Vertragsbestandteile mit dem Hauptvertrag zu treffen, dies ggf. nachzuholen und sich zur Begründung einer Kündigung nicht auf die Verletzung dieser Formvorschrift zu berufen.

4. Ansprüche gegen den Vermieter kann der Mieter nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters abtreten oder verpfänden.

5. Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen seiner Objektverwaltung auf Datenträger speichert. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes zu beachten. Der Mieter stimmt der Weitergabe dieser Daten an die finanzierende Bank oder an Behörden (z.B. Sanierungsverwaltungsstelle) zu.

6. Der Mieter ist verpflichtet, den Beauftragten der Versorgungsunternehmen zur Ablesung der Heizung Zutritt zu seinen Mieträumen zu gewähren (entsprechend § 10 des Mietvertrages).

7. Der Mieter verpflichtet sich, soweit bei Vertragsabschluss noch nicht vorliegend, dem Vermieter vollstreckbare Ausfertigung einer notariellen Urkunde über seine Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen der Räumung des Mietobjektes entsprechend dem als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Muster auszuhändigen. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, sofern der Mieter trotz fruchtlos gebliebener Nachfristsetzung keine vollstreckbare Ausfertigung der vorgenannten notariellen Urkunde vorlegt.

Im Zusammenhang mit dieser Urkunde wird vereinbart:

Der Vermieter ist berechtigt, die Zustellung der vollstreckbaren Ausfertigung an den Mieter sofort zu veranlassen. Der Vermieter verpflichtet sich jedoch, die Zwangsvollstreckung hieraus nur zu betreiben, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung, Zeitablauf oder in sonstiger Weise beendet ist. Im Falle der Erhebung einer Vollstreckungsgegenklage gegen eine betriebene Zwangvollstreckung aus dieser Urkunde ist keine Umkehr der Beweislast wegen der Beendigung des Mietverhältnisses zu Lasten des Mieters begründet.

8. Anlagen (die Bestandteile des Mietvertrages sind):

• Grundriss Gewerbeeinheit und Keller

• Hausordnung

• Anlage zum richtigen Lüften und Heizen

• Übergabeprotokoll

• Verwaltervollmacht

• Muster Zwangsvollstreckungsunterwerfung

• Muster Mieterbürgschaft (bei GmbH)

Ort, den

Mieter \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vermieter \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Urkundenrolle Nr. /2016

 Ort, den 2013

 Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde

Verhandelt

Vor dem unterzeichneten Notar

Anschrift

erschienen heute, am 2016:

Herr ,

geboren am ,

wohnhaft Berlin,

der Erschienene wies sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere.

Der Erschienene erklärt:

Nach Befragung erklärt der Erschienene, dass eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs.1 Nr. 7 BeurkG nicht stattgefunden hat.

Ich habe am \_\_.\_\_.2016 mit der xy GmbH, Anschrift einen Gewerbemietvertrag betreffend das Gewerbeobjekt (genaue Beschreibung) abgeschlossen.

Zur Sicherung der Ansprüche der Vermieterin bzw. des jeweiligen Eigentümers auf Räumung und Mietzahlung gebe ich folgende Erklärung ab:

1. Hiermit unterwerfe ich mich gegenüber der Vermieterin bzw. des jeweiligen Eigentümers des o.g. Gewerbeobjekts wegen der Verpflichtung zur Räumung und Übergabe der sofortigen Zwangsvollstreckung.

2. Ferner unterwerfe ich mich hiermit gegenüber der Vermieterin bzw. des jeweiligen Eigentümers wegen der Pflicht zur Zahlung der monatlichen Miete in Höhe von derzeit € ………………., maximal wegen € ………….., der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein gesamtes Vermögen.

Die Kosten dieser Urkunde übernehme ich.

Der Notar erhält den Auftrag, der Vermieterin sofort eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen und mir eine einfache Kopie zukommen zu lassen.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von Ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

 Notar

 Stempel

**Bürgschaft**

Herr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , geschäftsansässig: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

-Bürge-

verbürgt sich gegenüber \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

-Vermieter-

für sämtliche Zahlungsansprüche, wie der monatlichen Miete, der Nebenleistungen und Zinsen, einer Nutzungsentschädigung, etwaiger Schadensersatzansprüche beispielsweise wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen u.s.w. unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) aus dem ursprünglich mit dem

der Firma \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer,

Herrn \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

 geschäftsansässig: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

seit \_\_.\_\_.\_\_\_\_ abgeschlossenen Mietvertrag über die in der

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ strasse \_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 PLZ Ort

gelegenen Geschäftsräume als Selbstschuldner.

Der Vermieter wird den Bürgen über eventuelle Mietrückstände informieren.

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ort , den

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bürge