|  |  |
| --- | --- |
| January 2016 | W.O.C. Verlag – Service GmbH - RA Göttlich | 0800-110304089  Seite 1 |  |
| Mietvorvertrag-Gewerbe |
| Vertrag Nr. Inhalt  § 1 Mietzweck/Mietobjekt  § 2 Mietbeginn  § 3 Mietdauer/Verlängerung  § 4 Miete  § 5 Mietkaution  § 6 Einzelheiten zu Mietbeginn  § 7 Hauptmietvertrag  § 8 Teilunwirksamkeit  Hinweise |
| Mieter \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Vorname Name  Mietobjekt: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Strasse ./Hausnr PLZ Ort |
|  |
| W.O.C. Verlag Service GmbH  Brauerstrasse 15, 12209 Berlin |

**Mietvorvertrag**

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 Vorvertrag geschlossen:

**§1**

**Mietzweck/Mietobjekt**

1. Die Überlassung der nachfolgend benannten Gewerberäume an den Mieter wird zum Betrieb eines (bitte ausfüllen: … Ladengeschäfts, Büros, Werkstatt …… ) erfolgen. Die zu überlassenen Gewerberäume umfassen die Räume des bisher im ( .EG, 1. OG. … durch den Mieter XYZ betriebenen …. Spielzeugwarengeschäfts …. ).
2. Das Mietobjekt wird auf dem Grundstück ………..( Ort, Straße, Nr.,.. folgende Räume …………genaue Angabe der Lage und Zahl der Räume sind auf dem Lageplan beigefügt) vermietet.

Mitvermietet werden sollen:

Keller: Garagen: Freiflächen:

Einrichtungsgegenstände:

Die Mietfläche beträgt ca. …… qm. Davon sind …… qm beheizte Fläche. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die tatsächliche Fläche von der vorstehenden Fläche abweicht, so soll erst bei einer Abweichung von über 5% die benachteiligte Partei berechtigt sein, aus dieser Tatsache eine Anpassung der Miete zu verlangen.

**§ 2**

**Mietbeginn**

Das Mietverhältnis soll voraussichtlich am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beginnen. Zurzeit steht der exakte Mietbeginn noch nicht fest, da das Mietobjekt noch nicht bezugsfertig ist. Das Mietverhältnis beginnt, sobald die Geschäftsräume leer sind und dem zukünftigen Mieter angeboten werden.

**§ 3**

**Mietdauer, Verlängerung**

Das Mietverhältnis soll auf die Dauer von …… Jahren fest abgeschlossen werden. Es soll sich danach automatisch um jeweils ein weiteres Jahr verlängern, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer schriftlichen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten vorher gekündigt wird.

***Oder****:* *befristeter Vertrag*

Es soll auf die bestimmte Dauer von \_\_ Jahren/Monaten abgeschlossen werden und endet somit voraussichtlich am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

***Oder****:* *Vertrag mit Verlängerungsklausel*

Es soll auf die bestimmte Dauer von \_\_ Jahren/Monaten abgeschlossen werden und endet somit voraussichtlich am \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens \_\_ Jahre/Monate vor dem oben genannten Endtermin gekündigt, so verlängert es sich auf unbestimmte Zeit /um \_\_ Jahre/Monate

***Oder****:* *Vertrag mit Optionsrecht:*

Es soll auf die bestimmte Dauer von \_\_ Jahren/Monaten und endet somit voraussichtlich am \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Der Mieter hat ein ein-/zweimaliges Optionsrecht für weitere \_\_ Jahre, das spätestens \_\_ Jahre/Monate vor Vertragsende geltend gemacht werden muss. Bei einer Mehrheit von Mietern ist dieses Optionsrecht von allen Mietern zu unterschreiben.

**-unzutreffendes streichen-**

**§ 4**

**Miete**

1. Die Grundmiete beträgt monatlich \_\_ Euro zzgl. USt. in der jeweils gesetzlichen Höhe (derzeit: 19%). An Nebenkosten zahlt der Mieter für alle Betriebskosten im Sinne § 556 BGB i.V.m. § 2 der Betriebskostenverordnung/früher der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung monatliche Vorauszahlungen in Höhe von \_\_\_.Euro. den Mieter folgende Kosten umgelegt: Verwaltungskosten, u.s.w. mit einer monatlichen Vorauszahlung von € \_\_\_\_ . Neben den vorgenannten Ferner zahlt der Mieter eine Vorauszahlung auf die Heizkosten von monatlich \_\_\_\_\_ Euro.
2. Die Vermieterin rechnet über diese Kosten jährlich ab. Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch, sofern dieser ermittelt werden kann. Im Übrigen werden die Kosten nach den Mietflächenanteilen im Mietobjekt umgelegt. Die Heizkosten werden zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Mietfläche abgerechnet. Nach Abrechnung sind die Vorauszahlungen für das nächste Jahr den tatsächlichen Verbrauchskosten des Vorjahrs anzupassen.

**§ 5**

**Mietkaution**

Der Mieter leistet zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution in Höhe von \_\_\_ Euro, welche nach Wahl des Mieters entweder auf einem Mietsparbuch der Vermieterin anzulegen ist oder aber auch durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft erbracht werden kann.

**§ 6**

**Einzelheiten zu Mietbeginn**

Die Mieträume werden von der Vermieterin in folgendem Zustand überlassen:

..........  
...........  
...........  
  
Der Mieter verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten ausführen:

..........  
...........  
...........

*(nicht Zutreffendes streichen)*

**§ 7**

**Hauptmietvertrag**

Der Hauptmietvertrag soll neben dieser Vereinbarung noch folgende zwingende Regelungen enthalten: (Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Untervermietung, bauliche Veränderungen, Tierhaltung, Sondervereinbarungen, Rechte, Pflichten u. a. )

**§ 8**

**Teilunwirksamkeit**

Sollte eine der vorstehenden Klauseln ganz oder teilweise unwirksam sein bzw. unwirksam werden, berührt dies die Gültigkeit der anderen Regeln und des Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich im Falle der Unwirksamkeit einer der vereinbarten Klauseln, diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Klausel am nächsten kommt.

Datum, Ort \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Datum, Ort \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Mieter Vermieterin

Hinweis:

Mietvorvertrag

# Ein Mietvorvertrag ist sinnvoll, wenn dem Abschluss eines Haupt-Mietvertrags ein rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht, so z. B., wenn die Gewerbeeinheit noch anderweitig vermietet ist oder die zu vermietende Wohnung erst fertig gestellt werden muss. Mit Abschluss des Mietvorvertrags entsteht zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis mit der Hauptpflicht einen Hauptmietvertrag entsprechend den Vereinbarungen im Vorvertrag abzuschließen.

# Hinweis:

# Für den wirksamen Abschluss eines Vorvertrags reicht es aus, wenn sich die Parteien darüber einig sind, dass dem Mietinteressenten das Mietobjekt überlassen werden soll sowie das Klarheit über die wesentlichen Mietbedingungen bestehen. Wesentliche Mietbedingungen sind: Einigung über das Mietobjekt, die Mietdauer und die Höhe der Miete. Weitere Einzelheiten können den späteren Verhandlungen vorbehalten werden.

# Der Mietvorvertrag kann mündlich oder schriftlich geschlossen werden. Jedoch ist die Einhaltung der Schriftform empfehlenswert, da es zweifelhaft sein kann, ob die Parteien lediglich Vorverhandlungen geführt oder ob sie eine vertragliche Bindung gewollt haben.

# Mit dem Abschluss des Vorvertrags entsteht zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis. Hauptpflicht ist für beide Teile der Abschluss des Hauptvertrags entsprechend den Vereinbarungen im Vorvertrag. Aus den vertraglichen Nebenpflichten sind die Parteien gehalten, alles zu unterlassen, was dem Abschluss des Hauptvertrags im Wege stehen könnte. Pflichtverletzungen können Schadenersatzansprüche oder Rücktrittsrechte auslösen.