

**VERTRAGSRECHT**

# Muster eines Geschäftsraummietvertrages

*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. 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 IHK Berlin 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.*

## Inhalt

Muster eines Geschäftsraummietvertrages	2
§ 1 Mieträume	2
§ 2 Mietzweck	3
§ 3 Ausstattung der Mieträume	3
§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung	4
§ 5 Fristlose Kündigung	4
§ 6 Mietzins	4
§ 7 Anpassung des Mietzinses	5
§ 8 Mietkaution	5
§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen	6
§ 10 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter	6
§ 11 Außenreklame	7
§ 12 Besichtigungs- und Betretensrecht	7
§ 12 Sachen des Mieters	7
§ 13 Wettbewerbsschutz	7
§ 14 Besondere Vereinbarungen	8
§ 15 Gerichtsstand	8
§ 16 Sonstiges	8



## Muster eines Geschäftsraummietvertrages<sup>1</sup>

Zwischen

.....

(im Folgenden Vermieter)

und

.....

(im Folgenden Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

### § 1 Mieträume<sup>2</sup>

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter im Haus

.....(Straße, Hausnummer)

folgende Räume:

a. Erdgeschoss

b. 1. Etage usw.

c. Keller

d. Dachboden

2. Mitvermietet werden die folgenden Nebenräume, Freiflächen, Abstellräume, Stellplätze/Garagen, Werbeflächen:

a. Nebenräume/Abstellräume

b. Freiflächen

c. Stellplätze/Garagen

d. Werbeflächen

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

.....

<sup>1</sup> Weitere Informationen zur Vertragsgestaltung finden Sie unter [https://www.ihk-berlin.de/Service-und-Beratung/recht\\_und\\_steuern/vertragsrecht\\_online\\_recht/Vertragsrecht/Gewerbemietvertrag\\_index/2264798](https://www.ihk-berlin.de/Service-und-Beratung/recht_und_steuern/vertragsrecht_online_recht/Vertragsrecht/Gewerbemietvertrag_index/2264798).

<sup>2</sup> Das Mietobjekt und seine Nutzung bzw. Mietzweck sollten genau festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.



4. Der Mieter darf zudem die folgenden im Gebäude befindlichen Gemeinschaftsflächen und Anlagen mitbenutzen:

.....

5. Die Grundflächen der vermieteten Räume nach Nr. 1 sind auf dem als Anlage ... beigefügten Plan farbig (rot) markiert, die mitvermieteten Nebenräume und –flächen nach Nr. 2 sind auf demselben Plan farblich (grün) markiert, die mitnutzbaren Gemeinschaftsflächen und Anlagen nach Nr. 3 sind auf demselben Plan blau schraffiert. Der als Anlage ... beigefügte Plan wird Bestandteil des Mietvertrages.

Die Gesamtfläche der Räume und Nebenflächen wird (entsprechend DIN ...) mit ... m<sup>2</sup> ermittelt.

6. Mieter und Vermieter haben das Mietobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Dabei sind keine Mängel aufgefallen. Der Mieter übernimmt die Mietsache wie besichtigt und wie sie steht und liegt. 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.
7. Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
8. 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

1. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als  
.....(*genaue Beschreibung des Nutzungszwecks*).
2. Vor Überlassung des Mietobjekts kann der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm die gewerbliche Erlaubnis zur oben genannten Nutzung nicht erteilt wird, und zwar auch dann, wenn dies aus Gründen geschieht, die in seiner Person liegen. Erfolgt der Rücktritt kürzer als 14 Tage vor Vertragsbeginn, kann der Vermieter eine Erstattung von höchstens zwei Monatsmieten verlangen.

## § 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....



## § 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.<sup>3</sup>

*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.<sup>4</sup>

## § 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
  - a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag ..... Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
  - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
2. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
  - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
  - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

## § 6 Mietzins

1. Die monatliche Grundmiete beträgt Euro ..... Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der .....-Bank zu zahlen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die zweite Variante stellt ein unbefristetes Mietverhältnis dar, welches ordentlich und ausnahmsweise aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden kann.



2. Folgende Nebenabgaben<sup>5</sup> hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
  - a. Betriebskosten in Höhe von Euro .....
  - b. anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
  - c. sonstige Kosten: ..... in Höhe von Euro.....
  - d. *(eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert)*

## § 7 Anpassung des Mietzinses<sup>6</sup>

1. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex, ausgehend von dem letzten vor Vertragsabschluss festgestellten Basisjahr = 100 Punkte, künftig gegenüber dem für den Abschluss des Mietvertrages geltenden Preisindex um mindestens 10 Punkte, so tritt von dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats an eine Änderung der Höhe der Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis zur Indexänderung ein, und zwar ohne dass es hierzu noch eines besonderen Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens bedürfte. Sobald der Index sich dann erneut um 10 Punkte seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung erhöht hat, passt sich die Grundmiete erneut an. Wenn eine Seite es vergisst, entsprechend der Indexänderung die Grundmiete anzupassen, kann die andere Seite daraus nichts herleiten. Es können dann jeweils Nachzahlungen auch noch über einen längeren Zeitraum verlangt werden. Auch der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich selbst zur Beobachtung der Indexentwicklungen entsprechend der Anpassung der Mietzahlungen.<sup>7</sup>
2. 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 Kautionshöhe in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kautionshöhe ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist nur möglich, wenn sich die Klausel auf einen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, eines Statistischen Landesamtes oder einen vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten 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.



## § 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.
5. 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.

## § 10 Nutzungsänderung, Untervermietung<sup>8</sup>, Nachmieter<sup>9</sup>

1. Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
2. 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.

3. 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.

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.



## § 11 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.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

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

## § 12 Besichtigungs- und Betretensrecht

1. Der Vermieter und die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten und besichtigen.
2. Der Mieter hat – auch im Falle der Untervermietung – sicherzustellen, dass die recht des Vermieters nach Nr. 1 ausgeübt werden können.
3. Die Rechtzeitigkeit ist in der Regel gewahrt, wenn die Ankündigung 48 Stunden vorher erfolgt.
4. In Fällen dringender Gefahr können der Vermieter und die von ihm Beauftragten die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

## § 12 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:

.....

## § 13 Wettbewerbsschutz<sup>10</sup>

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.

---

<sup>10</sup> 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.



## § 14 Besondere Vereinbarungen

---

## § 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist .....

## § 16 Sonstiges

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
2. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

.....,  
(Ort)

.....  
(Datum)

.....  
(Vermieter)

.....  
(Mieter)

*Dieses Merkblatt wurde mit freundlicher Unterstützung der hessischen Industrie- und Handelskammern erstellt.*