

**Hinweis:** Das Muster stellt nur einen Anhaltspunkt dar, wie eine Vereinbarung getroffen werden könnte. Insbesondere im Hinblick auf Wirksamkeitsvoraussetzungen sollte ggf. ein Anwalt Notar aufgesucht werden

## Untermietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

als Hauptmieter

und

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

als Untermieter

schließen folgenden Mietvertrag

### § 1 Mietgegenstand

Es wird auf dem Grundstück \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vermietet:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(z. B: ein Raum im 1. Obergeschoß rechts), gemäß der in der Anlage als Raum bezeichnet, beigefügten Grundrisszeichnung (Mietfläche rot umrandet) als Teil eines Büros. Die Nutzfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_qm.

### § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines \_\_\_\_\_
2. Die Mieteinheit darf nur zu diesem Vertragszweck genutzt werden. Eine Änderung der Art des Betriebes bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
3. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenzschutz.

### § 3 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bei Mietbeginn wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

2. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

#### **§ 4 Mietpreis**

1. Der monatliche Mietzins inklusive Nebenkosten beträgt € \_\_\_\_\_ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

2. Die Energiekosten werden von dem Vermieter verauslagt und anteilig nach Quadratmetern auf die Mieter umgelegt. Der Gebrauch von großen Energieverbrauchern, wie z.B. Elektroöfen oder Klimaanlage ist untersagt. Die Nutzung kann genehmigt werden, wenn der Mieter die hierbei entstehenden Mehrkosten trägt. Der Anteil der Mehrkosten wird zwischen den Parteien vereinbart. Die Nebenflächen und Küche / Toiletten sind durch eine Putzfrau reinigen zu lassen. Die Kosten hierfür werden die Mieter nach Kopfteilen tragen.

#### **§ 5 Zahlungen des Mietzinses**

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle oder Person kostenfrei zu zahlen.

2. Die Mietzahlung hat auf folgendes Konto des Vermieters zu erfolgen:

---

---

3. Für die Rechtzeitigkeit ist maßgebend die Zahlung. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Diskontsatz zu verlangen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von € 5,- zu erheben, sofern der Mieter nicht nachweist, dass ein Schaden nicht oder nicht in der Höhe entstanden ist.

4. Bei Mietrückständen ist der Vermieter berechtigt, Zahlungen nach seiner Wahl zunächst auf die bisherigen Kosten und Zinsen und dann auf die älteren Rückstände anzurechnen.

#### **§ 6 Mietsicherheit**

1. Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses vor Aushändigung der Schlüssel

€ \_\_\_\_\_ als Mietsicherheit in bar. Die Kautions wird nicht verzinst.

2. Der Vermieter zahlt dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Räumung des Mietobjekts die Mietsicherheit zurück soweit gegen den Mieter keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.

## **§ 7 Zentralheizung**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 1. September bis 30. April in Betrieb zu halten. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn während der geschäftsüblichen Zeiten die Innentemperatur in den Büroräumen unter 20 Grad Celsius sinkt.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Sachen des Mieters verursacht. Er haftet auch nicht, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war. Soweit eine Haftung des Vermieters Verschulden voraussetzt, bleibt seine Haftung für grobe Fahrlässigkeit sowie für Vorsatz von diesem Haftungsausschluss unberührt.

2. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Stromart und -Spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.

## **§ 9 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mietfläche**

1. Will der Mieter Um- oder Einbauten für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für eine Umstellung der Beheizungsart. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen.

2. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Sammelheizung, der Fahrstühle und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser) soweit letztere mitvermietet sind. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

3. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Vornahme der Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben sowie Türen in seinen Mieträumen auf eigene Kosten zu erneuern.

4. Für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter Verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht worden sind.

5. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter in dessen Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Hause oder den Mitbewohnern durch die Überschwemmung entstehen.

6. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

7. Eine Belästigung der Mitbewohner des Hauses durch Geräusche, Erschütterungen, Geruch und dgl. darf durch die Benutzungsart der Räume nicht eintreten. Der Mieter ist dem Vermieter bei Verstoß gegen diese Vorschrift ersatzpflichtig und hat bei Beanstandungen für sofortige Abstellung der Belästigung zu sorgen.

## **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Heizenergie dienen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehenden Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 541 b Abs. 2 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.

2. Soweit der Mieter die Arbeiten erdulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückhaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen. § 541 b Abs. 3 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 11 Betreten der Mieträume**

Dem Vermieter oder von ihm Beauftragen ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeit gestattet.

## **§ 12 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen**

1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen auf das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.

3. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigem Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeug verursacht wird. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

4. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

## **§ 13 Zahlungsrückstand, Aufrechnung, Minderung**

1. Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei Mietzahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise im Verzuge ist (§554 BGB). Die Energiekosten und andere vom Mieter aufzubringende Entgelte sind Teil des Mietzinses i. S. §554 BGB.

2. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung mit der aufgerechnet wird, entweder auf § 538 BGB beruht oder unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt ist. Ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung kann der Mieter nur ausüben, soweit sein Anspruch auf dem Mietverhältnis beruht. Eine Aufrechnung oder das Geltendmachen eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wirksam, wenn der Mieter dem Vermieter dies einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich anzeigt.

3. Etwaige Mietminderungsansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur ausüben, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der davon betroffenen Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat. Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Ausgrabungen für einen U-Bahntunnel usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird (z.B. Umsatz- und Geschäftsrückgang).

### **§ 14 Untervermietung**

1. Zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Für den Betrieb eines Büros, etwa für freie Berufe, gilt die Genehmigung des Vermieters bereits jetzt als erteilt.

2. Der Mieter tritt im Falle der Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstigen Überlassung des Mietobjektes im Ganzen oder teilweise die Forderung auf Zahlung des Untermietzinses, Pachtzinses oder sonstiger Vergütungen nebst Pfandrecht dem Vermieter in Höhe von dessen Mietforderungen zur Sicherheit ab und verpflichtet sich, falls erforderlich, zur Durchführung weiter mitzuwirken.

3. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so ist das Recht zur vorzeitigen Kündigung ausgeschlossen.

### **§ 15 Schilder, Automaten, Markisen**

1. Der Mieter hat Anspruch auf das Anbringen eines Firmenschildes. Für dieses Schild wird dem Mieter im Hauseingang sowie in seinem Stockwerk ein Platz angewiesen. Die Ausführung und die Art der Beschriftung wird vom Vermieter festgelegt.

2. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder). Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

## **§ 16 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen oder die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. Entschieden der Vermieter sich für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, vom Mieter geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und soweit er schriftlich festgelegt ist. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, so hat er den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Der Mieter hat bei Mietbeginn eine Fläche bezogen, welche zuvor renoviert wurde. Die Fläche entsprach bei Bezug Neubaustandard und ist entsprechend bei Auszug wieder zurückzugeben. Die Räume sind somit handwerksgerecht gestrichen in der Originalfarbe renoviert wieder an den Vermieter zurückzugeben. Ausgenommen davon sind nur normale Gebrauchsspuren auf dem Teppichboden. Dieser ist jedoch fachmännisch gereinigt zurückzugeben.

2. Zieht der Mieter vor Ablauf des Vertrages aus, so hat er die Schlüssel dem Vermieter sofort auszuhändigen. Der Vermieter ist berechtigt, sogleich Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen in den Mieträumen vornehmen zu lassen. Ein Minderungsrecht aus diesem Grunde steht dem Mieter nicht zu.

## **§ 17 Personenmehrheit**

1. Mehrere Personen als Vermieter/ Mieter haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen können grundsätzlich von oder gegenüber nur einem Vermieter/ Mieter abgegeben werden, wenn sie das Mietverhältnis berühren, jedoch dann nicht, wenn sie zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen sollen.

## **§ 18 Hausordnung, Vertragsänderung**

Die anliegende Hausordnung sind Bestandteil dieses Vertrages und vom Mieter durch Unterschrift anerkannt. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

## **§ 19 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist \_\_\_\_\_

## **§ 20 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Sollte eine der vorstehenden Regelungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden, wird die Gültigkeit der übrigen nicht berührt. Für den Fall der Nichtigkeit einzelner Bestimmungen sind die Parteien verpflichtet, an ihrer Stelle eine solche Regelung zu treffen, die der ursprünglich vorgestellten mit rückwirkender Kraft am nächsten kommt.

2. Durch diesen Vertrag werden frühere Vereinbarungen aufgehoben.

3. Dieser Vertrag ist doppelt gleich lautend ausgefertigt und von den Vertragsparteien vor Unterzeichnung durchgelesen. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, ein Vertragsexemplar erhalten zu haben.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift/Stempel)

(Unterschrift/Stempel)

- Hauptmieter -

- Untermieter -

### **HAUSORDNUNG**

1. Die Mieträume sind sauber und frei von Ungeziefer zu halten. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen. Das Reinigen von Gegenständen darf nur innerhalb der gemieteten Räume geschehen.

2. Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten Toiletten, Handsteine und Waschbecken sauber zu halten und etwaige Verstopfungen sofort beseitigen zu lassen. Die Installations-Gegenstände dürfen nur ihrem Zweck gemäß benutzt werden.

3. Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben - bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind -, dass Frostschäden vermieden werden.

4. Ist ein Lastenaufzug vorhanden, so dürfen unhandliche und schwere Gegenstände nur damit transportiert werden; nicht über die Treppen.

5. Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial darf nicht in die allgemeinen Hausmüllgefäße getan werden.

6. Elektrizitäts-, Gas- und Wassermesser der Mieter sind innerhalb der gemieteten Räume aufzustellen.

7. Sind Schließungszeiten für die Haustüren festgelegt, so sind diese unbedingt zu beachten.

8. Die Benutzung des Fahrstuhls geschieht auf eigene Gefahr. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sind einzuhalten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift/Stempel)

(Unterschrift/Stempel)

- Hauptmieter -

- Untermieter -