

## Gewerberaummietvertrag "Objekt ....."

Zwischen

(Vermieter)

und

(Mieter)

wird folgender Gewerberaummietvertrag geschlossen:

### § 1 Mieträume

(1) Vermietet wird das Grundstück bzw die Gewerbefläche "Hochofenstr. 5, Dortmund-Hörde" :

a) .....

b) .....

Die Mietfläche beträgt (siehe Anlage); eine Grundrißskizze der Mietsache ist Vertragsbestandteil.

(2) Für die obengenannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

.....

(3) (leer)

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume und eine *Mieter-Haftpflichtversicherung* (wobei eine *Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden muss*), in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluß bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen. Selbiges gilt für die Mieter-Haftpflichtversicherung.

### § 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Gastronomie-/.....betrieb. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der am Orte geltenden gesetzlichen Bestimmungen betreffs Bau, Gewerbe, Gastronomie o.ä.

(2) Bis Vertragsbeginn kann der Mieter nicht durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter deshalb von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm Nutzungsänderungs-Erlaubnis zur oben genannten Nutzung nicht erteilt wird, falls dieses

### **§ 3 Ausstattung der Mieträume**

Die Räume werden wie ausführlich besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im besenreinen gestrichenem Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:  
(Liste wird erstellt) .....

### **§ 4 Mietzeit und Verlängerungsoption**

Das Mietverhältnis beginnt am .....

### **§ 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 § 552 a BGB durch den Mieter ist die Kündigung trotzdem wirksam.
- 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, per Überweisung an den Vermieter auf dessen folgendes Konto zu zahlen:
- (2)

## **§ 7 Neufestsetzung des Mietzinses**

- (1) Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex (beispielsweise: 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen), Basisjahr 2000, gegenüber dem Tag des Vertragsabschlusses um mehr als 10 Punkte verändern, so kann jede Partei eine Neufestsetzung des Mietzinses verlangen. Der neue Mietzins gilt ab dem 1. des der Anpassungsvereinbarung folgenden Monats.
- (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.
- (3) Kommt eine Einigung zwischen den Parteien über die Anpassung des Mietzinses nicht zustande, so ist der Mietzins von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln, der auf Antrag einer Partei von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist.  
Der Sachverständige muß den Parteien die Grundlagen seines Gutachtens offenlegen. Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide Mietvertragsparteien verbindlich, es sei denn, sie wäre offensichtlich unrichtig, der Sachverständige hätte die Vergleichsmiete nicht ermittelt oder sie wäre von offensichtlich sachfremden Erwägungen getragen.

## **§ 8 Mietkaution**

Der Mieter zahlt eine Kautionshöhe von € ..... Euro als Sicherheit, fällig bei Unterzeichnung.

## **§ 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) (leer)
  
- (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.
  
- (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, Nachmieter**

- (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 vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
  
- (3) Der Mieter kann einen Nachmieter 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.

## **§ 11**

### **Außenreklame**

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Vermieter dem optischen Gesamteindruck bzw. dem Antrag schriftlich zustimmt.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten, Kosten gehen zu Lasten des Mieters. Die Verwaltung muß hinzugezogen werden.

- (2) (leer)

**§ 12  
Mietereigentum**

- (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**

**§ 14  
Besondere Vereinbarungen**

**§ 15  
Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist des vorliegenden Mietvertrages ist .....

**§ 16  
Sonstiges**

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

..... , den .....

- Ort -

- Datum -

.....  
- Vermieter -

.....  
- Mieter 1 -      - Mieter 2 -