

# Mietvertrag für Gewerbliche Räume

Bitte ausfüllen wenn Vermieter für Umsatzsteuer optiert hat:

Rechnungsnummer: \_\_\_\_\_

Steuernummer: \_\_\_\_\_

oder Ust.-Identifikationsnummer: \_\_\_\_\_

Exemplar für den

Stand 07/17

© by HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH • Theaterstr. 2 • 30159 Hannover • Tel.: 0511 300 300  
[www.haus-und-grundeigentum-hannover.de](http://www.haus-und-grundeigentum-hannover.de)

- Nachdruck - auch auszugsweise - verboten -



Jetzt  
**online**  
**wechseln:**  
[enercity.de/  
serviceportal](https://enercity.de/serviceportal)

„Mein neuer passt  
richtig gut zu mir!“

**Wechseln auch Sie sich glücklich:**

Suchen Sie sich den Strom- und  
Gastarif aus, der optimal auf Ihren  
individuellen Energieverbrauch  
abgestimmt ist.

Alle Infos auf [enercity.de](https://enercity.de) –  
Beratung im **KundenCenter**  
und unter **+49.800.36 37 24 89**

**enercity**  
positive energie

# Datenschutzinformation

(bitte vor der Datenerhebung, insbesondere vor dem Ausfüllen des Mietvertrages, ausfüllen und unterschreiben lassen!)

## Informationspflicht bei der Datenerhebung gemäß Artikel 13, 14 DSGVO

<b>Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (Vermieter):</b> ..... <b>und – wenn vorhanden - des Vertreters/Verwalters:</b> ..... <b>und – wenn vorhanden - des Datenschutzbeauftragten:</b> .....	
<b>Zweck der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage bzw. berechtigtes Interesse</b> Anbahnung und - im Fall des Abschlusses - Durchführung des Mietvertrages über:	
<b>Dauer der Speicherung</b> Die Daten von Mietinteressenten werden für längstens 6 Monate gespeichert. Die Mieterdaten bleiben für den Vollzug des Mietvertrages gespeichert, bis das Mietverhältnis beendet ist und sämtliche etwaigen zivilrechtlichen Ansprüche verjährt sind. Im Übrigen erfolgt die Löschung der Daten nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen (gemäß HGB, AO oder StGB).	
<b>Empfänger der Daten bei Vertragsanbahnung:</b> Vermieter, Verwalter und/oder Makler <b>Empfänger der Daten bei Durchführung des Mietvertrages:</b> ggf. Verwalter nur Kontaktdaten: Handwerksunternehmen, Sachverständige, Dienstleister, Versorgungsunternehmen Kontakt- und Abrechnungsdaten: Abrechnungsdienstleister nur Abrechnungsdaten: andere Mieter auf berechtigtes Verlangen	
<b>Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung</b> Der Interessent/Mieter kann jederzeit Auskunft darüber verlangen, welche Daten über ihn gespeichert sind. Sofern die gespeicherten Daten unrichtig sind, kann der Interessent/Mieter Berichtigung und Löschung der unrichtigen Daten verlangen. Interessent/Mieter kann sich über die Erhebung seiner Daten und deren Speicherung bei der Aufsichtsbehörde beschweren. Erfolgt die Speicherung von Daten aufgrund einer Einwilligung, kann diese jederzeit widerrufen werden.	
Die oben stehenden Angaben nach Art. 13,14 DSGVO habe(n) ich (wir) erhalten.	
Ort, Datum	Unterschrift (Interessent/Mieter)

# Mietvertrag für Gewerbliche Räume

Zwischen \_\_\_\_\_  
(Vor- und Zuname)

in \_\_\_\_\_  
(Ort, Straße)

als Vermieter

und \_\_\_\_\_

als Mieter 1)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Vermietet werden auf dem Grundstück \_\_\_\_\_

(Ort, Straße)

a) folgende Räume \_\_\_\_\_

mit ca. \_\_\_\_\_ qm

b) folgende Nebenräume (z. B. Keller, Souterrain, Boden, Schuppen, Anbau, Garagen und Ähnliches)

mit ca. \_\_\_\_\_ qm

c) folgende Flächen (z. B. Lagerplätze, Kraftfahrzeug-Einstellplätze, Zufahrten und dergleichen)

mit ca. \_\_\_\_\_ qm

d) folgendes Zubehör (z. B. Warenaufzüge, Maschinen und Ähnliches) \_\_\_\_\_

2. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Die Flächenberechnung erfolgt nach DIN 277.

3. Wandflächen am und im Hause sind nicht mitvermietet. Hinsichtlich Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten und dergleichen gelten § 17 und § 18 dieses Vertrages.

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit spätestens bei Vertragsbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt:

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften zusätzlichen Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen, wenn durch den Verlust des Schlüssels ein Missbrauch zu befürchten ist. Für Zentralschloss-, Hauptschlüssel- und Generalhauptschlüsselanlagen dürfen weitere Schlüssel nur vom Hersteller der jeweiligen Schließanlagen bezogen werden.

1) Bei Gesellschaften Handelsregister-Nr. und gesetzlicher Vertreter.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines/r \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
2. Bei Vermietung zum Zwecke eines Verkaufsgeschäftes gilt folgendes Sortiment als vereinbart:  
\_\_\_\_\_  
(Bei Nichtausfüllung gilt das branchenübliche Sortiment als vereinbart.)
3. Jede Änderung der Art des Betriebes, jeder Wechsel des Geschäftszweiges sowie jede Ausweitung des bei Vertragsbeginn bestehenden bzw. vereinbarten Sortiments eines Verkaufsgeschäftes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
4. Sofern eine notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigung oder Konzession aus Gründen nicht erteilt wird, die nicht im Mietobjekt begründet sind, haftet der Vermieter hierfür nicht.

## § 3 Mietzeit

1. Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ .
2. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann beiderseits
  - a) mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres,
  - b) mit einer Frist von \_\_\_\_\_ Monaten zum Ende eines Monats (falls b) ausgefüllt wird, gilt a) nicht) gekündigt werden.
3. (Nur ausfüllen bei Mietverträgen von bestimmter Dauer. Wird Ziffer 3 ausgefüllt, gilt Ziffer 2 nicht.)  
Der Mietvertrag wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren abgeschlossen und läuft am \_\_\_\_\_ ab.  
(Bei sich widersprechenden Eintragungen gilt das Enddatum als vereinbart.)  
Er verlängert sich jeweils um \_\_\_\_\_ Jahr/e, wenn er nicht von einem der Vertragsteile unter Einhaltung
  - a) einer Kündigungsfrist von drei Monaten,
  - b) einer Kündigungsfrist von \_\_\_\_\_ (falls b) ausgefüllt wird, gilt a) nicht) gekündigt wird.
4. Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

## § 4 Zustand der Mieträume und der Zubehörsstücke \*) - Ausschluss der Mängelhaftung

1.  Der Mieter übernimmt die Mieträume sowie die Zubehörsstücke im gegenwärtigen Zustand. Der Vermieter führt die unter Ziffer 3.1 genannten Arbeiten, der Mieter die unter Ziffer 3.2 genannten Arbeiten in den Mieträumen durch.
2.  Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache vor Einzug zusammen mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume nebst Zubehör in einem Übergabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages.
3. In den Mieträumen sollen bis zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten durchgeführt werden:
  - 3.1 durch den Vermieter: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  - 3.2 durch den Mieter: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
4. Wegen anfänglicher Mängel der Mietsache haftet der Vermieter auf Schadenersatz nur, wenn ihn an dem Mangel ein Verschulden trifft. Der Vermieter haftet ferner nicht für die durch Feuer, Rauch und Sott entstandenen Schäden, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind und der Vermieter es trotz Aufforderung des Mieters unter angemessener Fristsetzung unterlassen hat, die baulichen Mängel zu beseitigen. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung ohne Verschulden des Vermieters unterbrochen, stehen dem Mieter keine Schadenersatzansprüche zu. Entsprechendes gilt bei unvorhersehbaren Überschwemmungen und Naturkatastrophen.

\*) Falls weder Ziffer 1 noch Ziffer 2 angekreuzt wurden, gilt Ziffer 1.

**§ 5 Miete und Nebenkosten**

1. Die Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR  
(in Worten: \_\_\_\_\_ EUR)

2. Die Miete beträgt monatlich für Garage/n \_\_\_\_\_ EUR

3. Neben der Miete nach Ziffer 1 hat der Mieter noch folgende Betriebs- und sonstige Nebenkosten zu zahlen:

Kostenart	Verteilungsschlüssel	EUR/mtl./ant.	Kostenart	Verteilungsschlüssel	EUR/mtl./ant.
<input type="checkbox"/> Wasserversorgung			<input type="checkbox"/> Schornsteinreinigung (vgl. § 29)		
<input type="checkbox"/> Warmwasserkosten/ Wartung des Warmwasserbereiters (vgl. § 29)			<input type="checkbox"/> Sach- und Haftpflichtversicherung		
<input type="checkbox"/> Aufzugskosten (vgl. § 29)			<input type="checkbox"/> Hauswart		
<input type="checkbox"/> Abwasser			<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne/ Breitbandnetz (vgl. § 29)		
<input type="checkbox"/> Niederschlagswasser			<input type="checkbox"/> Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden		
<input type="checkbox"/> Beleuchtung			<input type="checkbox"/> Verwaltungskosten (i.S.v. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV)		
<input type="checkbox"/> Grundsteuer			<input type="checkbox"/> Glasbruchversicherung (vgl. § 9)		
<input type="checkbox"/> Heizungskosten/Wartung der Heizungsanlage (vgl. § 29)			<input type="checkbox"/> Wäschepflege		
<input type="checkbox"/> Straßenreinigung (vgl. § 14 Ziffer 1)			<input type="checkbox"/> Abgasmessung		
<input type="checkbox"/> Fußwegreinigung (vgl. § 14 Ziffer 1)			<b>Sonstige Kosten</b>		
<input type="checkbox"/> Müllabfuhr (vgl. § 14 Ziffer 5)			Dachrinnenreinigung, Überprüfung/Wartung von Feuerlöschern		
<input type="checkbox"/> Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (vgl. § 21)			Blitzschutzanlagen, Rückstausicherung, Elektroanlagen, Gasgeräten, Gasleitungen, Lüftungsanlagen u. Rauchmeldern		
<input type="checkbox"/> Gartenpflege			<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>		
	Übertrag			Summe	

4. Die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten (Betriebs- und sonstige Nebenkosten) betragen **ohne** die Heizkosten monatlich \_\_\_\_\_ EUR

5. Die Vorauszahlung auf die **Heizungskosten** beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR

6. Summe der monatlichen Zahlungen zur Zeit des Vertragsabschlusses \_\_\_\_\_ EUR

1) zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer \_\_\_\_\_ EUR

**Insgesamt** \_\_\_\_\_ **EUR**

7. Die erste Mietrate ist  bei Vertragsabschluß  am \_\_\_\_\_ zu zahlen.

8. Die Höhe der Mietsicherheit gemäß § 6 beträgt \_\_\_\_\_ EUR.

9. Zur Zeit sind Zahlungen unter Angabe der Kennziffer \_\_\_\_\_

zu leisten an \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

10.  2) Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die jeweils gültige Bruttomiete vom Konto des Mieters monatlich im Voraus ab dem 1. Werktag bei der \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

im Wege der SEPA-Basislastschrift (Beilage zum Mietvertrag) einzuziehen.

11.  2) Die Miete und die Vorauszahlungen auf Neben- und Heizungskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zugang beim Vermieter, nicht auf die Absendung des Geldes, an.

## § 6 Mietsicherheit

- Der Mieter stellt eine Sicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR. Sie ist bei Vertragsabschluss fällig. Der Vermieter ist berechtigt, bis zur Leistung der Mietsicherheit die Übergabe der Mietsache zu verweigern. Die Mietzahlungspflicht bleibt auch in diesem Fall bestehen.
- Barkaution  
Die Kaution ist vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei der \_\_\_\_\_ als Spareinlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen während der Dauer des Mietverhältnisses die Sicherheit.
- Selbstschuldnerische Bankbürgschaft  
Der Mieter ist verpflichtet, eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechenbarkeit und Vorausklage zu erbringen.

Die Sicherheitsleistung sowie etwaige Zinsen sind dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, die Bankbürgschaften jedoch nur an den Bürgen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, wegen ihm zustehender Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Aufrechnung gegen den Rückerstattungsanspruch zu erklären und ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

## § 7 Aufrechnung und Minderung der Miete

Der Mieter kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung auf unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Ansprüchen beruht. Die Aufrechnung und die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts aufgrund eines Schadenersatzanspruchs wegen Mängel der Mietsache hat der Mieter mindestens einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.

## § 8 Änderung der Miete (Wertsicherung)

- Leistungsvorbehalt
  1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der jeweils aktuellen amtlichen Basis, künftig gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 8 % nach oben, so ist der Vermieter berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen. Entsprechendes gilt für den Mieter bei einer Abweichung von 8 % nach unten.
  2. Sollte an die Stelle des in Ziffer 1 genannten Lebenshaltungskostenindex ein neuer, allgemeiner, amtlicher Lebenshaltungskostenindex treten, so gelten die Bestimmungen Ziffer 1 entsprechend.
  3. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die zukünftige Miethöhe, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer oder einer sonstigen Stelle zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Dabei ist die ortsübliche Miete gleichartiger Geschäftsräume zugrunde zu legen. Die neue Miete ist alsdann vom 1. des auf den Tag der Antragsstellung folgenden Monats an für beide Vertragsparteien verbindlich. Die Kosten des Verfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.
- Automatische Gleitklausel<sup>1)</sup>
  1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010=100, gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuanspassung um mehr als 8 % nach unten oder oben, so ändert sich ab dem Bedingungseintritt folgenden Monat die Miete in dem Prozentverhältnis, ohne dass es einer Mitteilung der begünstigten Partei bedarf.
  2. Sollte an die Stelle des in Ziffer 1 genannten Lebenshaltungskostenindex ein neuer, allgemeiner, amtlicher Lebenshaltungskostenindex treten, so gelten die Bestimmungen Ziffer 1 entsprechend.

## § 9 Versicherung von Ladenscheiben – Erhöhte Versicherungskosten – Erhöhte öffentliche Lasten

1. Die Kosten für die Versicherung der Ladenscheiben sind vom Mieter gem. § 5 Ziffer 3 zu tragen. Den Versicherungsvertrag schließt der Vermieter ab. Auftauvorrichtungen für die Schaufenster dürfen nur mit Genehmigung der Glasversicherungsgesellschaft angebracht werden.
2. Wenn und insoweit wegen des gewerblichen Betriebes des Mieters sich die Gebäudeversicherungen (Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Wasserschadenversicherung u. dgl.) erhöhen oder Zuschläge zu den Prämien dieser Versicherungen zu entrichten sind, hat der Mieter diese Mehrkosten zu tragen.
3. Das gleiche gilt, wenn und insoweit sich die öffentlichen Lasten (z.B. durch erhöhte Kanalgebühren, erhöhte Schornsteinfegerkosten, Zuschläge zu Gebühren u. dgl.) wegen des Gewerbebetriebes des Mieters erhöhen.

<sup>1)</sup> Die Klausel darf nur gewählt werden bei fester Mietzeit von mind. 10 Jahren oder der Mieter durch Option eine Mietzeit von mind. 10 Jahren erreichen kann oder der Vermieter für die Dauer von 10 Jahren auf sein ordentliches Kündigungsrecht verzichtet.

## **§ 10 Benutzung der Mieträume - Gebrauchsüberlassung an Dritte**

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 2 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht zu einer Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte berechtigt, auch nicht im Wege der Verpachtung des Geschäftes. Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
3. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte.
4. Der Mieter verpflichtet sich, für den Fall der Gebrauchsüberlassung an Dritte die ihm gegen diesen zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Anforderung abzutreten. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter eine Urkunde über diese Abtretung zu erteilen.

## **§ 11 Betriebspflicht - Konkurrenzklausel**

1. Bei Läden, Gastwirtschaften und ähnlichen Betrieben, die auf den ständigen Publikumsverkehr angewiesen sind, ist der Mieter ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt, das Geschäftslokal zu schließen oder den Geschäftsbetrieb einzustellen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, keine Waren zu führen, die bereits in einem anderen Geschäftslokal des Hauses geführt werden. Auch darf der Mieter kein bereits im Haus befindliches Gewerbe ausüben.
3. Während der Dauer des Mietverhältnisses darf der Vermieter keine anderen Räume oder Flächen des Mietgrundstücks an Konkurrenzunternehmen des Mieters vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise überlassen. Der Vermieter hat, so weit rechtlich möglich und zulässig, dafür zu sorgen, dass andere Mieter oder Benutzer des Hauses während der Dauer des Mietvertrages nicht durch Änderung oder Ausweitung ihres bestehenden Geschäftsbetriebes dem Mieter Konkurrenz machen.

## **§ 12 Versorgungsleitungen**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die für den vereinbarten Nutzungszweck notwendige Belastung hinaus in Anspruch zu nehmen. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters gewünschte Erweiterungen und Verstärkungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis und unter Beachtung der behördlichen und baupolizeilichen Vorschriften vorgenommen werden. Etwa notwendige behördliche oder baupolizeiliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Die Kosten derartiger Erweiterungen oder Verstärkungen trägt der Mieter. Im Übrigen gilt § 23 dieses Vertrages.
2. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für die sofortige Abschaltung zu sorgen. Kann der Mieter die Störungen und Schäden nicht selbst beseitigen, so muss der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.
3. Störungen in der Belieferung mit Gas, Wasser, Elektrizität, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, berechtigen den Mieter nicht zur Mietminderung. Ebenso wenig haftet der Vermieter für Folgeschäden, die hieraus entstehen.
4. Bei Gefahr des Einfrierens ist der Vermieter berechtigt, nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung abzustellen. Der Mieter hat die in seinem Verfügungsbereich liegenden Wasserleitungen vor Frostschäden zu schützen und für alle Schäden aufzukommen, die durch Vernachlässigung dieser Pflicht entstehen.

## **§ 13 Feuerstätten**

1. Jede Änderung mitvermieteter Feuerstätten ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig.
2. So weit Feuerstätten nicht vermietet sind, darf der Mieter eigene Feuerstätten nur unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Schornsteinanschlussöffnungen an die vom Bezirksschornsteinfegermeister zu benennenden Schornsteine anschließen. Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen. Alle mit der Einhaltung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften verbundenen Kosten trägt der Mieter. Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau von Feuerstätten entsteht, haftet der Mieter.
3. Die Aufstellung von Öfen, Gas- oder Elektroheizungen ist nur mit Erlaubnis des Vermieters unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und unter den zu vereinbarenden Bedingungen (z.B. Öfenvertrag) zulässig.
4. Einmal aufgestellte Feuerstätten dürfen ohne Erlaubnis des Vermieters und ohne etwa erforderliche behördliche Genehmigung nicht verändert oder versetzt werden.
5. Eigenmächtige und nicht genehmigte Änderungen an den Feuerungsanlagen des Hauses wie Schornsteinen, Rauchrohren und dergleichen sind unzulässig.
6. Eigenmächtig aufgestellte Feuerstätten sowie unzulässige Änderungen an Feuerungsanlagen, Schornsteinen u. dgl. hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu beseitigen, es sei denn, dass nachträglich der Abschluss einer entsprechenden Genehmigungsvereinbarung (z.B. Ölvertrag) zustande kommt.
7. Heizöl darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach seinen näheren Anweisungen auf dem Grundstück gelagert werden. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften für die Lagerung von Heizöl einzuhalten.
8. Vom Vermieter erteilte Genehmigungen können widerrufen werden, wenn wichtige Gründe das erfordern.

## **§ 14 Reinigungspflichten - Abfallbeseitigung - Vermeidung von Störungen und Geruchsbelästigungen**

1. Den Zugang zu den Mieträumen hat der Mieter stets sauber und der Verkehrssicherheit entsprechend zu halten. Schnee und Eis sind vom Zugang zu entfernen.  
**Erdgeschossmieter verpflichten sich, dem Ordnungsamt gegenüber** die Wegereinigung gemäß § 52 des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 14.12.1962 in der jeweils gültigen Fassung und den etwa bestehenden örtlichen Ergänzungsvorschriften zu übernehmen, so weit es sich um die Reinigung der vor ihren Mieträumen liegenden Straßenflächen handelt. Der Vermieter ist berechtigt, beim zuständigen Ordnungsamt die Übertragung der Schneeräumungs- und Streupflicht zu beantragen. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem zuständigen Ordnungsamt, diese Pflichten zu übernehmen.
2. Verschmutzungen von Räumen, Fluren, Treppen und Flächen des Grundstücks und der Verkehrsfläche vor dem Grundstück, die durch Anlieferung von Waren, Brennstoffen u. dgl. für den Betrieb oder die Bedürfnisse des Mieters entstehen, hat dieser unverzüglich zu beseitigen.
3. Im Übrigen richten sich die Reinigungspflichten des Mieters nach der geltenden Hausordnung oder in Ermangelung einer solchen nach den Anweisungen des Vermieters.
4. Im Betrieb des Mieters entstehende Abfälle wie Warenreste, gebrauchtes Verpackungsmaterial u. dgl. dürfen auf dem Grundstück nicht gelagert werden. Ausnahmen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
5. Die für den Hausmüll bestimmten Behälter dürfen nicht mit Abfällen aus dem Gewerbebetrieb gefüllt werden. Für die Abfuhr des Betriebsabfalls hat der Mieter selbst auf seine Kosten zu sorgen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen und geeignete Vorkehrungen zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen und Störungen der Mitbewohner und Mitbenutzer des Hauses und Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke durch Einwirkung seines Gewerbes (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, üble Gerüche usw.) unterbleiben. Alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften über den Immissionsschutz sind vom Mieter sorgfältig zu beachten.
7. Der Mieter ist verpflichtet, die gemeindliche Satzung über Abfall- und Abwasserbeseitigung einzuhalten.

## **§ 15 Aufstellung von Maschinen - Lagerung von Gegenständen - Abstellung von Fahrzeugen**

1. Die Aufstellung von Maschinen, schweren Apparaten, Geldschränken u. dgl. darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der zulässigen Belastungsgrenzen der Stockwerkdecken entsprechend den baupolizeilichen oder sonstigen behördlichen Vorschriften erfolgen. Für Schäden (Personen- oder Sachschäden), die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter in vollem Umfang. Der Vermieter kann die erteilte Genehmigung widerrufen und die Beseitigung der Maschinen, Apparate u. dgl. verlangen, wenn sich nachteilige Einwirkungen auf das Grundstück wie Erschütterungen, Gebäudeschäden u. dgl. ergeben.
2. Außerhalb der Mieträume dürfen keine Gegenstände (Kisten oder andere Materialien) gelagert werden. Erlaubt der Vermieter ausnahmsweise eine solche Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.
3. Fahrzeuge und sonstige Beförderungsmittel des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen aufgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladungen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden auf dem Grundstück angerichteten Schaden, insbesondere für die Beschädigungen des Gebäudes und der Zubehörteile, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht werden.
4. Motorräder, Roller, Mopeds, Fahrräder und ähnliche Fahrzeuge sind nur an den dafür vom Vermieter bestimmten Stellen unterzubringen.

## **§ 16 Tierhaltung**

Für die Haltung und nicht nur kurzzeitige Aufnahme von Tieren, insbesondere von Hunden und Katzen, ausgenommen Kleintiere in angemessener Anzahl, bedarf es der vorherigen ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Diese kann versagt werden, wenn z.B. Beeinträchtigungen des Grundstücks und/oder dessen Bewohner zu befürchten sind. Bedürfnisse des Mieters sind ggf. zu berücksichtigen. Die bereits erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Beeinträchtigungen entzogen werden und erlischt mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres.

## **§ 17 Anbringung von Schildern, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Vorrichtungen**

1. Der Mieter hat Anspruch auf Anbringung seines Firmenschildes. Dieses muss dem Charakter des Hauses entsprechen. Ist eine Sammelschildanlage vorhanden, so hat der Mieter sein Firmenschild den anderen Schildern dieser Anlage anzupassen. Der Vermieter ist berechtigt, nachträglich eine Sammelschildanlage einzurichten und die Anpassung des Firmenschildes an diese Anlage zu verlangen.
2. Im Übrigen bedarf der Mieter zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten der Erlaubnis des Vermieters. Diese kann von der Zahlung einer monatlichen Vergütung abhängig gemacht werden. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.
3. Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
4. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige Einrichtungen so an den Außenwänden angebracht werden, dass jeder Sach- oder Personenschaden vermieden wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.
5. Auf die in § 32 dieses Vertrages getroffenen Einzelvereinbarungen wird verwiesen.

## § 18 Anlage von Außenantennen

1. Die Anlage von Außenantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach vorherigem Abschluss eines Antennenvertrages nach dem Muster der HAUS & GRUND Medien GmbH gestattet. Eigenmächtig angebrachte Außenantennen hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, es sei denn, dass nachträglich der Abschluss eines Antennenvertrages zustande kommt.
2. Bei Vorhandensein einer Gemeinschaftsantenne gilt § 29 dieses Vertrages.

## § 19 Schönheitsreparaturen

1. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert oder vermitteln sie den Gesamteindruck eines renovierten Mietobjekts, führt der Mieter die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durch.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:  
Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper sowie sämtlicher Versorgungsleitungen, Innenanstrich der Fenster und sämtlicher anderer Holzteile der Mieträume einschließlich der Einbaumöbel.  
Während der Dauer des Mietverhältnisses hat der Mieter die Schönheitsreparaturen im allgemeinen alle fünf Jahre beginnend mit dem Mietverhältnis durchzuführen, sofern zwischen den Vertragsparteien in § 32 dieses Vertrages keine Besonderen Vereinbarungen getroffen wurden.
3. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter nicht neu renoviert oder vermitteln sie nicht den Gesamteindruck eines renovierten Mietobjekts, stellt der Mieter den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Ausgenommen von der Freistellung sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind.

## § 20 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Räumlichkeiten. Die Instandhaltung und Instandsetzung bezieht sich insbesondere auf alle mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen, wie z. B. Rollläden, Jalousien, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Heizkörperventile, Klosettpüßer, Wasser- und Abflussbecken, Öfen, Badofen, Thermen, Kühlanlagen, Klimageräte, Heizungsanlagen, Herde, Türen, Türschließenanlagen, Rolltore, Dachkuppeln, nebst den zu den einzelnen Geräten gehörenden Stellmotoren und ähnliche Anlagen und Einrichtungen soweit sie ausschließlich seinem Gebrauch unterliegen und zu seinem Risikobereich gehören weil in diesem Fall grundsätzlich eine Vermutung dafür besteht, dass die Kosten aufgrund des Mietgebrauchs veranlasst sind. Wenn der Fußboden aus Parkett besteht, ist dieses je nach Notwendigkeit vom Mieter abzuschleifen und zu versiegeln. Sofern eine Reparatur von Anlagen nicht mehr möglich ist, trägt der Mieter auch die Kosten einer Erneuerung. Die vom Mieter für Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung zu tragenden Kosten sind jedoch begrenzt auf maximal eine Monatsmiete, mindestens aber 300 EUR im Einzelfall zuzüglich Mehrwertsteuer und auf 2 Monatsmieten gemäß § 5 Ziff. 1, mindestens jedoch 1.200 EUR jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer jährlich begrenzt. Werden die Höchstgrenzen voraussichtlich überschritten, beauftragt der Vermieter und der Mieter beteiligt sich an der Kostentragung im Rahmen der vorstehenden Kostenregelung.
2. Sofern der Fußboden in den Mieträumen aus Spannteppichen, Teppichfliesen oder anderen Textilbelägen besteht, ist dieser regelmäßig fachmännisch auf Kosten des Mieters zu reinigen. Im Allgemeinen ist dies in Zeitabständen von jeweils drei Jahren erforderlich.
3. Mitvermietete Zubehörstücke (§ 1 Ziffer 1 Buchstabe d) dieses Vertrages) hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben.

## § 21 Beschädigung der Mietsache - Ungeziefer - Rattenbefall

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie darin befindliche Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an den Mieträumen im Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die über den Rahmen der §§ 19 und 20 dieses Vertrages hinausgehen, hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, seine Familienangehörigen, seine Untermieter, sein Hauspersonal, seine Gäste, Kunden und Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft.
3. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden, für den der Mieter nach den §§ 19 bis 21 dieses Mietvertrages nicht selbst beseitigungspflichtig ist, hat er dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten.

## § 22 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter
  - a) sich in Verzug befindet, und zwar
    - entweder** für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Miete oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete
    - oder** in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag, der die Miete für zwei Monate erreicht.

- b) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung durch den Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, insbesondere den Bestimmungen des § 2 Ziffer 3 und des § 10 Ziffer 1 dieses Mietvertrages zuwiderhandelt,
  - c) die gemieteten Räume unbefugt einem Dritten überlässt (§ 543 BGB, § 10 Ziff. 2 und 3 dieses Mietvertrages),
  - d) schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 BGB).
2. Der Mieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen
- a) bei gesundheitsgefährdendem Zustand von Aufenthaltsräumen (§ 578 Absatz 2 in Verbindung mit § 569 Absatz 1 BGB),
  - b) wenn der Vermieter ungeachtet einer Abmahnung
    - den Gebrauch der Mietsache nicht gewährt (§ 543 BGB)
    - seine Verpflichtung aus dem Mietvertrag schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 BGB).

### **§ 23 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

1. Über den Rahmen der in § 4 Ziffer 3.2 dieses Vertrages getroffene Vereinbarung hinaus darf der Mieter Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen an und in den Mieträumen nur mit Erlaubnis des Vermieters vornehmen.  
Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung für Um- und Einbauen, Installation und dergleichen von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheit durch den Mieter abhängig zu machen, die in ihrer Höhe sicherstellt, dass davon ein Rückbau der genehmigten Baumaßnahmen bei Vertragsende bezahlt werden kann.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, die Beseitigung der vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen und Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen oder die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen zu übernehmen. Wenn der Vermieter sich für die Übernahme der vom Mieter geschaffenen Einrichtungen entscheidet, steht dem Mieter kein Recht zu, sie zu beseitigen oder mitzunehmen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, vom Mieter geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und insoweit er schriftlich festgelegt worden ist.
3. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

### **§ 24 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder 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 zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Mieträume dienen, es sei denn, dass diese Arbeiten eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter bedeuten.
2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern und verzögern; anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
3. Werden Wertverbesserungen vorgenommen, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Wertverbesserungszuschlag von jährlich 14 % der von ihm aufgewandten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen. Die Umstellung einer Heizungsanlage auf kostengünstigere Energieträger gilt als Wertverbesserung in diesem Sinne. Aufwendungen des Vermieters für den Ausbau einer Verkehrsfläche, die Anlage einer Kanalisation sowie für Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen gelten als Wertverbesserung; der Zuschlag hierfür beträgt 6 %.

### **§ 25 Betreten der Mieträume - Anbringung von Vermietungshinweisen**

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume während der Geschäftszeit zwecks Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks täglich während der Geschäftszeit, außerhalb dieser zu einem zu vereinbarenden Termin zu gestatten. Nach der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungshinweisen an den Fenstern der Mieträume zu gestatten.

3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume in den Fällen der Ziff. 1 und 2 dieses Paragraphen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu übergeben oder sie an einer leicht erreichbaren Stelle, die dem Vermieter mitzuteilen ist, zu hinterlegen.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume bei Gefahr im Verzug auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, wenn der Mieter abwesend ist und die Schlüssel nicht erreichbar sind.

#### **§ 26 Hausordnung**

Der Vermieter ist berechtigt, eine Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Gebäudes und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Hause zu erlassen, so weit dabei der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Haus- und Grundstücksbenutzer gewahrt wird. Entsprechendes gilt für die Änderung einer bereits bestehenden Hausordnung. Die Hausordnung und ihre etwaigen Änderungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben und von ihm zu unterschreiben. Sie gelten dann als Bestandteil des Mietvertrages.

#### **§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückgegeben. Etwa zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn sie trotz Aufforderung nicht entfernt werden.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss des Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

#### **§ 28 Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen. Diese Bevollmächtigung erstreckt sich auch auf die Entgegennahme von Zahlungen des Vermieters. Die Vollmacht kann von jedem Mieter widerrufen werden. Der Widerruf bedarf der Schriftform.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person und in dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Räume, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen für und gegen sich gelten lassen.

#### **§ 29 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen (Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss)**

Wenn das Haus oder die Mieträume mit Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhl oder Gemeinschaftsantenne ausgerüstet sind oder werden, gelten ergänzend folgende Sondervereinbarungen:

##### **I. Sammelheizung**

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, so weit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörungen jeder Art oder mangelhafte Lieferung des Fernheizungswerkes bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht, Schadenersatzansprüche zu stellen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Heizungskosten zu bezahlen. Diese umfassen die Kosten:
  - a) des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

**oder**

- c) der Versorgung durch Dritte;  
hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung;

**oder**

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

3. Die Heizkosten werden nach der m<sup>2</sup>-Zahl der angemieteten Nutzfläche, deren Größe in § 1 Ziffer 1 festgelegt ist, umgelegt, und zwar im Verhältnis der m<sup>2</sup>-Zahl der beheizten Flächen zueinander. Sind die Heizkörper mit Verbrauchserfassungsgeräten versehen, so gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstes als vereinbart. Dabei wird höchstens die Hälfte der Heizungskosten, mindestens aber 30 %, nach der m<sup>2</sup>-Zahl der Nutzfläche der beheizten Räume, der andere Teil nach dem abgelesenen Wärmeverbrauch ermittelt.
4. Die Heizungskosten sind vorschussweise (vgl. § 5 Ziffer 4 dieses Vertrages) monatlich zusammen mit der fälligen Miete zu zahlen. Im Fall einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise sind die Vorschüsse entsprechend neu festzusetzen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Verbrauchserfassungsgeräten zu versehen. In diesem Falle sind die von der Wärmemessfirma errechneten anteiligen Heizungskosten zu zahlen. Die **Kosten der Zwischenablesung** trägt der ausziehende Mieter. **Diese betragen zur Zeit unter 100,00 EUR.** Dies gilt gleichermaßen für eine etwaige Nutzerwechselgebühr.
6. Macht ein Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizungskosten.
7. So weit der Mieter die Heizung allein betreibt, ist er verpflichtet, die Heizung während der Heizperiode in üblichem Umfang ständig in Betrieb zu halten.

## II. Warmwasserkosten

1. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig nach Maßgabe von § 29 Ziffer I dieses Vertrages. Der Mieter ist zur Bezahlung eines Anteiles auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.
2. Im Übrigen gilt Abschnitt I dieses Paragraphen entsprechend.

## III. Wärmelieferung

Zum Entgelt für die Wärmelieferung zählen die kompletten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmensgewinn des Lieferanten.

## IV. Fahrstuhlbenutzung

1. Dem Mieter ist die Benutzung des Fahrstuhles nach den von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie den entsprechenden Bestimmungen der jeweils gültigen Hausordnung gestattet.
2. Abschnitt I Ziffer 6 dieses Paragraphen gilt entsprechend.

## V. Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss

1. Der Mieter ist verpflichtet, nur die vorhandene Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss zu benutzen, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehempfängers eine Außenantenne benötigt. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses ist eine Wertverbesserung im Sinne von § 24 dieses Mietvertrages.
2. Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss die anteiligen Betriebskosten gemäß § 5 Ziffer 3 zu zahlen.
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so berechtigt das den Mieter nicht, Schadenersatzansprüche zu stellen.

### **§ 30 Energieausweis**

Ein seitens des Vermieters ausgehändigter oder zur Einsicht überlassener Energieausweis ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Mietvertrages.

Vielmehr wurde er lediglich aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zugänglich gemacht. Eine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Gebäudes ist hierin nicht zu sehen. Ebenso wenig können Ansprüche aus etwaigen Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises hergeleitet werden.

### **§ 31 Objektbewirtschaftung**

Den betriebsbedingten Strom bezieht der Mieter unmittelbar von dem zuständigen Versorgungsträger. Die dafür erforderlichen Trafos und Zähler beantragt der Mieter auf seine Kosten. Ebenso trägt er auch eventuelle Bau- und Anschlusskosten. Soweit im Übrigen ein Direktvertrag zwischen Mieter und Versorgungsträger möglich ist, hinsichtlich Fernwärme, Wasser und Müllabfuhr etc. verpflichtet sich der Mieter zu dessen Abschluss, wenn der Vermieter dies schriftlich verlangt. Sollte der Direktbezug scheitern, erfolgt die Lieferung über den Vermieter, die entsprechenden Kosten trägt der Mieter. Der Vermieter darf auch während des laufenden Mietverhältnisses die Formen der Objektbewirtschaftung ändern, wenn die geänderte Form wirtschaftlich und für den Mieter zumutbar ist. Insbesondere kann der Vermieter die Versorgung mit Wärme für Raumheizung und Gebrauchswassererwärmung einem geeigneten Versorgungsunternehmen übertragen, soweit dies nach billigem Ermessen und Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, mit dem Versorgungsunternehmen einen Versorgungsvertrag abzuschließen.

### **§ 32 Sonstige Vereinbarungen**

(z. B.: Vereinbarungen über Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, zulässige Untervermietungen, Unterverpachtungen u. dgl., Anbringung von Außenreklamen, Automaten u. dgl., Vereinbarungen über Straßen- und Bürgersteigreinigung, Streupflicht u. dgl., Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler u. dgl., Vereinbarungen über individuelle Regelfristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Sinne von § 19 dieses Mietvertrages, Konkurrenzschutz, Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Sinne von § 20 Ziff. 1 soweit die dort genannten Kostentragungsgrenzen nicht überschritten werden, Erhöhung der in § 20 benannten Kostentragungsgrenzen, sofern es sich bei dem Mieter um ein großes Einzelhandelsunternehmen handelt, mit einer Vielzahl von Filialen).

**§ 33 Weitergabe von Daten dieses Vertrages/Auskunftspflicht**

1. Der/die Vermieter/Mieter ist/sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Mieträume betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Auf Verlangen hat die jeweils andere Vertragspartei Auskunft über Art, Inhalt u. Weitergabe der gespeicherten Daten und den Empfänger zu erteilen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die personenbezogenen Daten dieses Vertrages EDV-technisch zur weiteren Bearbeitung und zur Erfüllung der Aufbewahrungspflichten zu speichern.

**§ 34 Kosten**

Die Kosten dieses Vertragsformulars und die Kosten seiner Ausfertigung in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR trägt der Mieter.

**§ 35 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Wenn und so weit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Tritt die gesetzliche Regelung außer Kraft, wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
3. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

Vorstehender Vertrag wird nach genauer Durchsicht hiermit vorbehaltlos anerkannt.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(als Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(als Mieter)

\_\_\_\_\_  
(ggf. Zweitvermieter, Ehegatte u. dgl.)

\_\_\_\_\_  
(ggf. Zweitmieter, Ehegatte u. dgl.)

Stand 07/17

© by HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH • Theaterstr. 2 • 30159 Hannover • Tel.: 0511 300 300  
- Nachdruck - auch auszugsweise - verboten -

## SEPA-Basis-Lastschriftmandat

betreffend

sämtlichen wiederkehrenden und einmaligen Forderungen zur Erfüllung meiner Zahlungspflichten aus bzw. in Zusammenhang mit dem Mietvertrag über die Gewerbeinheit \_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_ (Vermieter)

Gläubiger-ID: \_\_\_\_\_

Mandatsreferenz: \_\_\_\_\_

Ich ermächtige \_\_\_\_\_ (Vermieter), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von \_\_\_\_\_ (Vermieter) auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit dem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Vor- und Nachname(n): \_\_\_\_\_

wohnhaft: \_\_\_\_\_

Kreditinstitut: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

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

Unterschrift(en): \_\_\_\_\_