

Beispiel 6 Vorvertrag

Vorvertrag

zwischen

der ... , bestehend aus ... , vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer ...

- nachfolgend „Vermieter“ -

und

der ... , vertreten durch die Geschäftsführer...

- nachfolgend „Mieter“ -

- Vermieter und Mieter zusammen nachfolgend auch „Parteien“ -

wird folgende Vereinbarung über den beabsichtigten Abschluss eines gewerblichen Mietvertrags über Mietflächen und PKW-Stellplätze in einem noch zu errichtenden Gebäude mit Tiefgarage und in einem benachbarten, ebenfalls noch zu errichtendem Parkhaus geschlossen.

Vorbemerkung

Die ... beabsichtigt, auf den Grundstücken ... und ... ein modernes Bürogebäude mit Tiefgarage sowie ein Parkhaus zu erstellen. Dieses Gebäude einschließlich Garagenparkhaus sollen ab Fertigstellung anteilig an den Mieter vermietet werden. Hierzu beabsichtigen die Parteien, bis spätestens ... einen Mietvertrag abzuschließen, der den in diesem Vorvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Konditionen und sonstigen Eckdaten im Wesentlichen entspricht. Die in diesem Vorvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Konditionen und Eckdaten gelten dabei nur, wenn bis der verbindliche Abschluss des Mietvertrags bis zum ... erfolgt; anderenfalls müssen diese Konditionen und Eckdaten neu verhandelt werden. Dem Mieter ist bekannt, dass dem Vermieter durch die auf den Mieter fokussierte und abgestimmte Planung und Projektierung des

Mietobjekts sowie die Vorbereitung des Mietvertrags ein nicht unerheblicher Kostenaufwand entsteht. Die Parteien sind übereingekommen, dass sich der Mieter nach Maßgabe dieses Vorvertrags an diesen Kosten beteiligen soll.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

(1) Mietobjekt

- a) Der Vermieter plant, projiziert und errichtet ein auf den Grundstücken ... und ... gelegenes Gebäude zur gewerblichen Nutzung („**Bauvorhaben**“).
- b) Im UG des Gebäudes ... werden PKW-Stellplätze errichtet. Darüber hinaus wird voraussichtlich ein Parkhaus auf eigenem unmittelbar angrenzenden Grundstück errichtet.
- c) In dem vorgenannten Bauvorhaben sollen die folgenden Flächen an den Mieter vermietet werden („Mietobjekt“):
 - Büros im 1. – 4. OG: ca. ... qm
Konferenz-Bereich: ca. ... qm
 - Optional: Werkstattflächen (mit PKW-Zufahrt) im EG: ca. qm
inkl. Sanitär-, Sozial- und Umkleideräume
 - Kantine mit Küche im EG (anteilig – siehe unten Ziffer (4) b)): ca. qm der Kantenbetrieb erfolgt durch den Vermieter (dazu unten Ziffer (4))
 - PKW-Stellplätze: ... Stück
ca. ... Plätze im UG des Gebäudes, die restlichen Stellplätze (ca. ...) im Parkhaus auf angrenzendem Grundstück.
- d) Dem Mieter ist bekannt, dass die PKW-Stellplätze im Parkhaus bei Mietbeginn noch nicht zur Verfügung stehen, sondern voraussichtlich erst ca. 6 Monate später.
- e) Bei den vorstehend gemachten Angaben (insbesondere zahlenmäßig) handelt es sich um vorläufige Schätzungen des Vermieters. Die Angaben stellen keine Zusicherung oder Beschaffenheitsangabe dar.

- f) Dem Mieter ist bekannt, dass die erforderlichen Baugenehmigungen für die Errichtung des Bauvorhabens und des Parkhauses noch nicht vorliegen.

(2) Mietkonditionen

- a) Die anfängliche monatliche Netto-Kalt-Miete beträgt pro qm Mietfläche:
- Büroräume (bei 20 % Einzelbüro und 80 % Großraumbüro) und Konferenzräume, Empfangshalle, Gästebereich:
 Grundmiete: EUR ... / qm
*(zzgl. pauschal EUR ... / qm über alle Mietflächen für:
 Höherer Ausbau / Belüftung in Konferenzräumen und Eingang / Empfang; Teeküchen;
 Sanitärräume; Vorinstallationen VIDEO; Aufzuginnenausstattung)*
 - Werkstatträume im EG: EUR ... / qm
(ggf. zzgl. Erhöhung für erweiterte Ausstattung wie Be- und Entlüftung höhere Bodenbelastbarkeit, Entrauchung, Einbruchssicherung (Alarm) usw.)
 - Lagerflächen im KG (ohne Be- und Entlüftung): EUR ... / qm
 - PKW-Stellplätze in der TG (ca. ... Stück): EUR ... / Stück
 - PKW-Stellplätze im Parkhaus (ca. ... Stück): EUR ... / Stück
- b) Die Miete unterliegt einer Wertsicherung durch Indexierung ab Mietbeginn.
- c) Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten des Mietobjekts gemäß vertraglicher Vereinbarung (einschließlich Verwaltungskosten).
- d) Zusätzlich zur vorgenannten Miete und den Betriebs- und Nebenkosten entrichtet der Mieter Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 19 %.
- e) Alle in diesem Vorvertrag genannten Mietpreise, Nutzungsentgelte, Vorauszahlungsbeträge etc. sind anfängliche Preise und beziehen sich auf den Zeitpunkt bei Mietbeginn. Diese Preise gelten nur für den Fall, dass der Mietvertrag bis spätestens ... verbindlich abgeschlossen wird. Im Falle eines späteren Vertragsschlusses erhöhen sich die Preise unter Berücksichtigung der dafür neu anzustellenden Kalkulationen des Vermieters.

(3) Wesentliche weitere Inhalte des Mietvertrags

- a) Das Mietverhältnis soll mit der Übergabe des bezugsfertig hergestellten Mietobjekts beginnen. Geplant ist derzeit – in Abhängigkeit von der Einhaltung aller Planungs- und Bauzeitpläne – eine Bezugsfertigstellung im Der vorgenannte Bezugsfertigstellungstermin setzt in jedem Fall voraus, dass der Mietvertrag bis spätestens ... verbindlich abgeschlossen wird. Im Fall eines späteren Vertragsschlusses verschiebt sich der Bezugsfertigstellungstermin unter Berücksichtigung der dann neu anzustellenden Bauablaufplanung des Vermieters nach hinten.
- b) Der Mietvertrag soll die nachfolgend genannten wesentlichen Konditionen enthalten:
- Festlaufzeit 15 Jahre ab Übergabe des Mietobjekts
 - Übertragung der Unterhaltungspflichten und -kosten (einschließlich Instandhaltung und -setzung und Schönheitsreparaturen) auf den Mieter im marktüblichen Rahmen
 - Übernahme der Verkehrssicherungspflichten durch den Mieter
 - Rückbau mieterseitiger Ein-, Um- und Ausbauten (z.B. im Werkstattbereich) bei Mietende auf Wunsch des Vermieters durch den Mieter auf eigene Kosten und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands
 - Mietsicherheit
 - Patronatserklärung der Muttergesellschaften
 - Deutsches Recht, Gerichtsstand

(4) Kostenbeteiligung des Mieters

Mit Abschluss dieses Vorvertrags bekundet der Mieter seine Absicht, einen Mietvertrag mit den in diesem Vorvertrag vereinbarten wirtschaftlichen Konditionen und sonstigen Eckdaten mit dem Vermieter abzuschließen. Dem Mieter ist bekannt dass der Vermieter mit der Planung und Projektierung des Bauvorhabens einschließlich Vorbereitung und Einholung der erforderlichen Baugenehmigungen beginnt. Die Parteien gehen davon aus, dass der verbindliche Mietvertrag zwischen den Parteien bis spätestens ... abgeschlossen sein wird. Bis dahin entsteht dem Vermieter durch Vorbereitung, Planung und

Projektierung des Bauvorhabens bereits erheblicher Kostenaufwand. Diesbezüglich treffen die Vertragsparteien folgende Kostenregelung:

- a) Sollte der Mietvertrag bis zum ... nicht verbindlich abgeschlossen sein, erstattet der Mieter dem Vermieter sämtliche bis dahin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstandenen Kosten, insbesondere für Planung, Projektierung, Genehmigungseinholung und sonstige Vorbereitung, einschließlich der Kosten der Rechts- und sonstigen Beratung auch hinsichtlich des Mietvertrags und dieses Vorvertrags gegen Nachweis bis zu einem Betrag von EUR ... (zzgl. USt.) für den Zeitraum bis zum
- b) Sollte der Mietvertrag bis zum ... nicht verbindlich abgeschlossen sein, kann der Vermieter den Abschluss des Mietvertrags ablehnen. Die Kostenerstattungspflicht des Mieters besteht unabhängig davon, ob der Vermieter den Vertragsabschluss ablehnt oder nicht.
- c) Werden nach dem ... die Vertragsverhandlungen weitergeführt, gelten die vorstehenden Regelungen zum Ende jedes nachfolgenden Monats entsprechend, solange der Mietvertrag nicht verbindlich abgeschlossen oder der Abschluss endgültig abgelehnt ist. Das heißt insbesondere, dass der Mieter dem Vermieter über den in Buchst. a) genannten Betrag hinaus auch die weiter entstehenden Kosten gegen Nachweis zu erstatten hat.
- d) Kommt es zu einem späteren Zeitpunkt zum Mietvertragsabschluss zwischen Vermieter und Mieter und hat der Mieter die vorgenannte Kostenerstattung an den Vermieter geleistet, wird der an den Vermieter ausgezahlte Betrag mit der Miete nach Mietbeginn verrechnet.

(5) Sonstiges

- a) Dieser Vorvertrag bedarf der Schriftform. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen ebenfalls der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Die vorliegende Schriftformklausel kann nur durch schriftliche übereinstimmende Erklärung aufgehoben werden.

- b) Sollte eine Bestimmung dieses Vorvertrags unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. In diesem Fall verpflichten sich die Parteien, die ungültige Vertragsklausel durch Vereinbarung einer neuen wirksamen Bestimmung zu ersetzen, die in rechtlich zulässiger Weise der ungültigen Vertragsklausel unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entspricht oder möglichst nahe kommt.
- c) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist ~~.....~~

Vermieter

vertreten durch den Geschäftsführer

Mieter

vertreten durch den Geschäftsführer