

Beispiel 7 a) Mietvertrag Bürofläche

Geschäftsraummietvertrag

zwischen

[...],

– nachfolgend auch „**Vermieter**“ genannt –

und

[...],

– nachfolgend auch „**Mieter**“ genannt –

– Vermieter und Mieter zusammen nachfolgend auch „**Parteien**“ genannt –

wird folgender Mietvertrag über gewerbliche Räume zur [*Nutzung*] geschlossen:

Vorbemerkung

[...].

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter ist Eigentümer der Grundstücke [...], eingetragen im Grundbuch von [...] samt aufstehender baulicher Anlagen.

- (2) Der Vermieter vermietet auf dem vorbezeichneten Grundstück die noch zu errichtenden Gewerberäume nebst anteiliger Gemeinschaftsflächen als [...] und [...] PKW-Stellplätze sowie [*sonstige Flächen*] und nach Maßgabe der in diesem Vertrag geregelten Einzelheiten (insgesamt „**Mietgegenstand**“ genannt).
- (3) Lage, Größe, Ausführung und Ausstattung des Mietgegenstands ergeben sich aus den nachstehend aufgeführten **Anlagen**, die Bestandteil dieses Vertrages sind:

Anlage 1: [*Projektpläne der Architekten...*]

Anlage 2: [*Bau- und Ausstattungsbeschreibung ...*]

Anlage 3: [*Baugenehmigungsplanung – ggf.: wird nach Bestandskraft diesem Vertrag im Wege eines förmlichen Nachtrags als Anlage beigelegt und damit Bestandteil dieses Mietvertrages*]

Anlage 4: [...]

- (4) Der Mietgegenstand wird nach den Vorgaben der in § 1 Ziffer (3) genannten Anlagen neu erstellt und bezüglich der baurechtlichen Anforderungen als zu [*Nutzung*] geeignet übergeben. Weitergehende bauliche und sonstige Ausstattungen des Mietgegenstands, die zu der vom Mieter vorgesehenen Nutzung erforderlich sind, erbringt der Vermieter nicht. Den Parteien ist bekannt, dass sich aufgrund des derzeitigen Planungsstandes noch Konkretisierungen bzw. Fortschreibungen der Planung und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Mietgegenstands ergeben können. Die Parteien verpflichten sich, notwendig werdende Konkretisierungen, Fortschreibungen o. ä. der in vorstehender Ziffer (3) genannten Anlagen auf Basis des heutigen Mietvertrages einvernehmlich und formgerecht zu vereinbaren. Sollte eine einvernehmliche Vereinbarung nicht zustande kommen, wird der Vermieter die Konkretisierung, Fortschreibung o. ä. nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) vornehmen. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, Bau und Ausstattung des Mietgegenstands zu ändern, falls dies wegen behördlicher Vorgaben und / oder aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.
- (5) Änderungswünschen des Mieters hinsichtlich Bau und Ausstattung des Mietgegenstands wird der Vermieter zustimmen, sofern hierdurch keine Mehrkosten entstehen und die Fertigstellung des Mietgegenstands nicht verzögert wird. Im Übrigen werden derartige Änderungswünsche vom Vermieter berücksichtigt, wenn

der Mieter dem Vermieter die hierdurch und damit in Zusammenhang entstehenden Mehrkosten erstattet.

- (6) Der Mieter ist sich darüber bewusst, dass Baumaßnahmen für das restliche Gebäude und die weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück noch [...] andauern können und es hierdurch zu Beeinträchtigungen der eigenen Ausbauarbeiten und/oder des Geschäftsbetriebes des Mieters kommen kann. Hieraus etwa entstehende Mietminderungsrechte oder Schadensersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.
- (7) Der Vermieter haftet nicht, wenn eine Versagung der für [*Nutzung*] notwendigen Konzessionen aus Gründen erfolgt, die von ihm in seiner Eigenschaft als Eigentümer und Vermieter nicht zu vertreten sind. Der Vermieter haftet weiterhin nicht für den Fall, dass die Behörden die Inbetriebnahme des Mietobjektes aus Gründen versagen, die der Mieter in seiner Eigenschaft als Nutzer zu vertreten hat. Soweit der Mieter für seine Nutzung des Mietgegenstands behördlicher Genehmigungen bedarf oder mit seinem Gewerbe zusammenhängende Auflagen zu erfüllen hat, obliegt die Einholung solcher Genehmigungen und die Erfüllung der Auflagen ausschließlich dem Mieter. Der Vermieter haftet nicht dafür, dass solche Genehmigungen erteilt werden und Auflagen erfüllbar sind. Der Mietgegenstand darf nur für den nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zweck benutzt werden.
- (8) Zur Bestimmung der Mietfläche ist als Grundlage die Anwendung der DIN 277 (2016) Teil 1 vereinbart. Als Mietfläche gilt die Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (2016) Teil 1. Für die Flächenberechnung nach BGF sind Wände, die an Gemeinschaftsflächen und an exklusive Mietflächen Dritter unmittelbar angrenzen, jeweils bis zur Mitte zu übermessen. Oberirdische Gemeinschaftsflächen werden auf alle Mieter gemäß ihrem Anteil an exklusiv vermieteter BGF gemäß DIN 277 (2016) Teil 1 umgelegt.
- (9) Die Parteien sind sich einig, dass zur Bestimmung der Miete und der Nebenkosten eine Mietfläche vorläufig wie folgt zugrunde gelegt wird: [...] m² Bruttogrundfläche (BGF) im [...] und [...] sowie [...] PKW-Stellplätze im [...]. Die vorstehenden Angaben beruhen auf vorläufigen Berechnungen des Vermieters, sie stellen keine zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheitsvereinbarung des Mietgegenstands dar. Eine Unrichtigkeit der Angaben berührt den Bestand des Mietverhältnisses nicht. Spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses wird die

Mietfläche aufgemessen. Abweichungen der Mietfläche von bis zu 5 % nach oben oder unten berechtigen keine der Parteien zur Anpassung der Miete oder der Nebenkostenvorausleistungen und stellen auch keinen Mangel des Mietgegenstands dar.

- (10) Wesentliche Änderungen des Inhalts der Anlagen gemäß vorstehender Ziffer (3) sowie die Größe der gemäß vorstehender Ziffer (9) aufgemessenen endgültigen Mietflächen werden die Parteien bei Beginn des Mietverhältnisses in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten.
- (11) Die Vermietung des Mietgegenstands erfolgt ausschließlich zum Zwecke als [*Nutzungszweck*], d.h. der Mieter verpflichtet sich, im Mietobjekt ausschließlich [...] zu betreiben und diesen Betrieb aufrecht zu erhalten. Jede Änderung der Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf an Bedingungen und/oder Auflagen geknüpft werden. Sie ist aus wichtigem Grund jederzeit widerruflich.
- (12) Das Dach und die Fassade des Gebäudes sowie die Wandflächen außerhalb des Mietgegenstandes sind nicht mitvermietet, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart.
- (13) Der Mietvertrag wird unter folgenden auflösenden Bedingungen geschlossen:
- a) Nichterteilung der Baugenehmigung auf der Grundlage der in § 1 Ziffer (3) genannten Anlagen bis spätestens [...];
 - b) [...]

Tritt eine der vorgenannten auflösenden Bedingungen ein, ist der Vertrag aufgelöst, ohne dass wegen dieser Auflösung wechselseitige Schadenersatz- und/oder sonstige Ansprüche der Parteien entstehen.

§ 18 Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet eine Sicherheit in Höhe von **EUR [...]** (= [...] Monatskaltmieten netto) nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffern.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, sich aus der Mietsicherheiten wegen aller Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis einschließlich seiner Beendigung, auch nachvertraglich, zu befriedigen, soweit und sobald die mieterseitigen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt werden. Dies gilt auch bereits während der Laufzeit des Mietvertrags und für Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses. Im Falle von Änderungen der Miete oder der Betriebskostenvorauszahlung hat der Vermieter das Recht, eine Anpassung der Sicherheitsleistung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Erhöhung zu verlangen.
- (3) Die Sicherheit muss auch sämtliche Ansprüche des Vermieters aus oder im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis abdecken, einschließlich sämtlicher Ansprüche, die während etwaiger Optionszeiträume gemäß § 2 Ziffer 3 entstehen und/oder fällig werden.
- (4) Hat sich der Vermieter während der Laufzeit des Mietvertrags berechtigt aus der Sicherheit befriedigt, ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, eine entsprechende Anpassung, d. h. Wiederauffüllung der Sicherheit vorzunehmen. Die Erhöhung der Sicherheitsleistung hat in der gleichen Art, Weise und Form zu erfolgen, wie die ursprüngliche vereinbarte Sicherheit. Im Falle einer Nichterhöhung der Sicherheitsleistung ist der Vermieter zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
- (5) Die Sicherheit ist spätestens zwei (2) Wochen vor Übergabe des Mietgegenstands fällig und an den Vermieter auszuhändigen. Wird die Sicherheit nicht rechtzeitig vollständig geleistet, besteht kein Anspruch des Mieters auf Nutzung des Mietgegenstandes bei gleichwohl bestehender Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 dieses Vertrages.
- (6) Die Rückgabe der Sicherheit erfolgt frühestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, wenn und soweit feststeht, dass keine Ansprüche mehr gegen den Mieter bestehen und die Sicherheit nicht wegen etwaiger Forderungen des Vermieters in Anspruch genommen wurde oder wird.

- (7) Die Sicherheit kann anstelle einer Barkaution in Form einer schriftlichen, unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Instituts im Sinne von § 1 KWG gestellt werden. Die Bürgschaft muss auch den vorstehend in Ziffer (3) genannten Anforderungen genügen (d.h. die dort genannten Ansprüche abdecken). Die Bürgschaft muss ferner den Vermieter in gleicher Weise sichern, wie der Vermieter durch eine Barkaution gesichert wäre. Der Vermieter muss deshalb u.a. auch nach Eintritt der Verjährung der Hauptforderung gegen den Mieter zur Inanspruchnahme des Bürgen berechtigt sein, soweit er im Falle einer Barkaution gemäß § 215 BGB gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen könnte.

In der Bürgschaftsurkunde muss daher ausdrücklich erklärt sein, dass die Bürgschaft sämtliche Ansprüche des Vermieters aus der gesamten Mietzeit einschließlich etwaiger Options- oder sonstiger Verlängerungszeiträume nach Ende der Festlaufzeit sowie nachvertragliche Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses abdeckt. Ferner muss in der Bürgschaftsurkunde ausdrücklich erklärt sein, dass Bürgschaft unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche ist und der Bürge sich in Höhe des vereinbarten Betrages selbstschuldnerisch, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung – außer mit unstrittigen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen – und der Vorausklage sowie unter Verzicht auf die Hinterlegungsbefugnis verpflichtet. Ferner muss die Bürgschaftsurkunde ausdrücklich vorsehen, dass der Vermieter auch nach Eintritt der Verjährung noch zur Inanspruchnahme des Bürgen berechtigt ist, sofern er im Falle einer Barkaution gemäß § 215 BGB gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen könnte. Schließlich muss die Bürgschaftsurkunde eine Zahlungsverpflichtung des Bürgen auf erstes Anfordern enthalten.

- (8) Im Falle einer Veräußerung des Objekts ist der Vermieter berechtigt, die Sicherheit dem Erwerber auszuhändigen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter jedoch verpflichtet, Zug um Zug gegen Rückgabe der von ihm dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit dem Erwerber des Objekts eine gleichartige Sicherheit nach näherer Maßgabe der vorstehenden Regelung zu übergeben. Nach Rückgabe der von dem Mieter dem Vermieter oder dessen Rechtsvorgänger gewährten Sicherheit an den Mieter erlischt die Haftung des Vermieters für die Rückgabe der Mietsicherheit aus § 578 BGB i.V.m. § 566 a) Satz 2 BGB.

(9) *[Weitere Sicherheit, z.B. Patronatserklärung]*

_____, den _____

Vermieter:

[...]

_____, den _____

Mieter:

[...]