



Arbeitsgemeinschaft  
Hessen

# Muster eines Geschäftsraum- Mietvertrages

Stand: 1. Januar 2011

## **Vorwort**

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellen die hessischen Kammern Musterverträge zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden. Eine Liste der Industrie- und Handelskammern in Hessen ist im Anhang beigefügt.

## **Hinweis zur Benutzung des Mustervertrages:**

Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

# Muster eines Geschäftsraummietvertrages<sup>1</sup>

Zwischen

.....

.....  
..... (Vermieter)

und

.....

..... (Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume<sup>2</sup>

(1) Vermietet werden im Haus ..... (*Straße, Hausnummer*) folgende Räume:

a) Erdgeschoss:

b) 1. Etage:

usw.

c) Keller:

d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt ..... qm.

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

.....

(3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

## § 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als.....(*genaue Beschreibung des Nutzungszwecks*):

---

<sup>1</sup> Weitere Informationen zur Vertragsgestaltung bietet Ihnen das Merkblatt: **Geschäftsraummiete (Dokumentenummer 10793 unter [www.darmstadt.ihk24.de](http://www.darmstadt.ihk24.de))**.

<sup>2</sup> Das Mietobjekt und seine Nutzung bzw. Mietzweck sollten genau festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Dazu Ziffer 4 des Merkblattes.

- (2) Zur Überlassung des Mietobjekts kann der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm die gewerbliche Erlaubnis zur oben genannten Nutzung nicht erteilt wird, und zwar auch dann, wenn dies aus Gründen geschieht, die in seiner Person liegen. Erfolgt der Rücktritt kürzer als 14 Tage vor Vertragsbeginn, kann der Vermieter eine Erstattung von höchstens zwei Monatsmieten verlangen.

### **§ 3 Ausstattung der Mieträume**

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....  
.....

### **§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am .....

Das Mietverhältnis verlängert sich um ..... Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.<sup>3</sup>

Oder:

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.<sup>4</sup>

### **§ 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 § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
  - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.

---

<sup>3</sup> Diese Variante stellt ein befristetes Mietverhältnis dar, welches vorbehaltlich der nachstehenden Verlängerungsklausel (Ziffer 5 des Merkblattes) mit Fristablauf endet. Während der Mietdauer kann nur aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden. Näheres dazu: Ziffer 5 des Merkblattes.

<sup>4</sup> Die zweite Variante stellt ein unbefristetes Mietverhältnis dar, welches ordentlich und ausnahmsweise aus wichtigem Grund (vgl. dazu § 5) gekündigt werden kann. Näheres dazu; Ziffer 5 des Merkblattes.

- (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, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der .....-Bank zu zahlen.
- (2) Folgende Nebenabgaben<sup>5</sup> hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
- Betriebskosten in Höhe von Euro .....
  - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
  - sonstige Kosten: ..... in Höhe von Euro.....  
(eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert)

### § 7 Anpassung des Mietzinses<sup>6</sup>

- (1) Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2005 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins **automatisch** im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben zum ... (Datum) des Folgemonats.<sup>7</sup>
- (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 innerhalb von zwei Monaten nach dem erstmaligen Änderungsverlangen des Vermieters zustande, so ist der Vermieter befugt, unter Beachtung des obigen Maßstabes die neue Miete gemäß § 315 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach billigem Ermessen festzusetzen. Auf Wunsch einer der beiden Parteien kann die neue

---

<sup>5</sup> Den Nebenabgaben, Nebenkosten bzw. Betriebskosten ist besonderes Augenmerk zu widmen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Geschäftsraummietrecht sämtliche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Es ist daher ratsam, die Nebenkostenbestimmungen sehr sorgfältig zu prüfen und zu formulieren. Näheres dazu Ziffer 6 des Merkblattes.

<sup>6</sup> Es bestehen mehrere Möglichkeiten (z. B. Staffelmiet- und Wertsicherungsklauseln), eine Anpassung des Mietzinses im Vorfeld vertraglich zu vereinbaren. Informationen zu den verschiedenen Möglichkeiten und ihren Voraussetzungen finden Sie auf Ziffer 7 des Merkblatts. Zu beachten ist, dass die verschiedenen Mietzinserhöhungsklauseln sich unterschiedlich auf die Entwicklung des Mietzinses auswirken können. Es ist daher ratsam, sich vorab eingehend zu informieren und die Klauseln sehr sorgfältig zu formulieren. Näheres dazu Ziffer 7 des Merkblattes.

<sup>7</sup> Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist nur möglich, wenn sich die Klausel auf einen Verbraucherpreisindex bezieht **und** der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Ansonsten ist die Klausel unwirksam.

Miete unter Beachtung des obigen Maßstabes auch von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der auf Antrag einer Partei von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ermittelt werden. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.

### **§ 8 Mietkaution<sup>8</sup>**

Der Mieter zahlt eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten. Die Kaution ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

### **§ 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) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.
- (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.  
Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.
- (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<sup>9</sup>, Nachmieter<sup>10</sup>**

- (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 schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

---

<sup>8</sup> Näheres dazu Ziffer 8 des Merkblattes.

<sup>9</sup> Zu beachten ist, dass ein Untermietverhältnis für den Hauptmieter den Nachteil hat, dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.

<sup>10</sup> Es ist insbesondere für befristete Mietverhältnisse mit einer langen Laufzeit sinnvoll im Vertrag festzulegen, ob und in welchem Rahmen der Mieter das Recht haben soll, einen Nachmieter anzubieten. Näheres dazu Ziffer 5 des Merkblattes.

- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu 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. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

### **§ 11 Außenreklame<sup>11</sup>**

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

- (2) Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

### **§ 12 Sachen des Mieters**

- (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 Wettbewerbsschutz<sup>12</sup>**

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

---

<sup>11</sup> Näheres dazu Ziffer 4 des Merkblattes.

<sup>12</sup> Die Verpflichtung zum Wettbewerbs- bzw. Konkurrenzschutz gilt grundsätzlich auch ohne vertragliche Vereinbarung. Nur wenn der Vermieter sich davon befreien will, ist eine Einigung zwischen den Parteien notwendig. Diese sollte dann auch schriftlich fixiert werden.

## § 14 Besondere Vereinbarungen

.....  
.....

## § 15 Gerichtsstand<sup>13</sup>

Gerichtsstand 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.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

..... , den .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Vermieter)

.....  
(Mieter)

<sup>13</sup> Hier ist ausschliesslich das Gericht zuständig und einzutragen, in dessen Bezirk sich die Mieträume befinden (sog. ausschliesslicher Gerichtsstand: § 29a ZPO): bei einem Streitwert bis 5.000,00 € das jeweilige Amtsgericht, ansonsten das Landgericht.

Anhang:

**Hessische Industrie- und Handelskammern**

Industrie- und Handelskammer

**Darmstadt**

Rheinstraße 89  
64295 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 / 8 71 - 0

Telefax: 0 61 51 / 8 71 - 101

Internet: <http://www.darmstadt.ihk24.de>

E-Mail: [info@darmstadt.ihk.de](mailto:info@darmstadt.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Frankfurt am Main**

Börsenplatz 4  
60313 Frankfurt

Telefon: 0 69 / 21 97 - 0

Telefax: 0 69 / 21 97 - 14 24

Internet: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/>

E-Mail: [info@frankfurt-main.ihk.de](mailto:info@frankfurt-main.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Gießen-Friedberg**

Lonystraße 7  
35390 Gießen

Telefon: 06 41 / 79 54 - 0

Telefax: 06 41 / 79 54 – 5 50 00

Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>

E-Mail: [zentrale@giessen-friedberg.ihk.de](mailto:zentrale@giessen-friedberg.ihk.de)

Goetheplatz 3

61169 **Friedberg** (Hessen)

Telefon: 0 60 31 / 6 09 - 0

Telefax: 0 60 31 / 6 09 – 5 50 00

Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>

E-Mail: [zentrale@giessen-friedberg.ihk.de](mailto:zentrale@giessen-friedberg.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Limburg**

Walderdorffstraße 7  
65549 Limburg a. d. Lahn

Telefon: 0 64 31 / 2 10 - 0

Telefax: 0 64 31 / 2 10 - 2 05

Internet: <http://www.ihk-limburg.de>

E-Mail: [info@limburg.ihk.de](mailto:info@limburg.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Lahn-Dill** (Geschäftsstelle Wetzlar)

Friedenstraße 2  
35578 **Wetzlar**

Telefon: 0 64 41 / 94 48 - 0

Telefax: 0 64 41 / 94 48 – 56 99

Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>

E-Mail: [info@lahndill.ihk.de](mailto:info@lahndill.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Lahn-Dill** (Geschäftsstelle Dillenburg)

Am Nebelsberg 1  
35685 **Dillenburg**

Telefon: 0 27 71 / 8 42 - 0

Telefax: 0 27 71 / 8 42 – 53 99

Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>

E-Mail: [info@lahndill.ihk.de](mailto:info@lahndill.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Fulda**

Heinrichstraße 8  
36037 Fulda

Telefon: 06 61 / 2 84 - 0

Telefax: 06 61 / 2 84 - 44

Internet: <http://www.ihk-fulda.de>

E-Mail: [info@fulda.ihk.de](mailto:info@fulda.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**

Am Pedro-Jung-Park 14  
63450 Hanau

Telefon: 0 61 81 / 92 90 - 0

Telefax: 0 61 81 / 92 90 - 77

Internet: <http://www.ihk-hanau.de/>

E-Mail: [info@hanau.ihk.de](mailto:info@hanau.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Kassel**

Kurfürstenstraße 9  
34117 Kassel

Telefon: 05 61 / 78 91 - 0

Telefax: 05 61 / 78 91 - 2 90

Internet: <http://www.ihk-kassel.de>

E-Mail: [info@kassel.ihk.de](mailto:info@kassel.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Offenbach am Main**

Frankfurter Str. 90  
63067 Offenbach

Telefon: 0 69 / 82 07 - 0

Telefax: 0 69 / 82 07 - 199

Internet: <http://www.offenbach.ihk.de>

E-Mail: [service@offenbach.ihk.de](mailto:service@offenbach.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer

**Wiesbaden**

Wilhelmstraße 24 – 26  
65183 Wiesbaden

Telefon: 06 11 / 15 00 - 0

Telefax: 06 11 / 15 00 - 2 22

Internet: <http://www.ihk-wiesbaden.de>

E-Mail: [info@wiesbaden.ihk.de](mailto:info@wiesbaden.ihk.de)