

Mietvertrag über Büroräume

zwischen

[Partei 1]

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort
gesetzlich vertreten durch [Name des Vertretungsberechtigten]

- nachfolgend: „**Vermieter**“ -

und

[Partei 2]

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort
gesetzlich vertreten durch [Name des Vertretungsberechtigten]

- nachfolgend: „**Mieter**“ -

- nachfolgend einzeln „**Partei**“ oder zusammen „**Parteien**“ -

Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundbesitzes der postalischen Anschrift [Straße, Hausnummer_Objekt] in [PLZ, Ort_Objekt] (nachfolgend „**Grundstück**“ genannt). Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut. Der Vermieter ist berechtigt, im eigenen Namen Mietverträge bezüglich Mietflächen des Bürogebäudes des Grundstücks abzuschließen.

1. Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem Bürogebäude des Hauseingangs [Straße, Hausnummer_Objekt] des Grundstücks

(a) die in dem als Anlage 1.1 beigefügten Grundrissplan rot markierte Bürofläche im [Geschoss] zur alleinigen Nutzung (nachfolgend: „**Mietgegenstand**“). Der Mietgegenstand gemäß Ziff. 1.1. (a) ist in dem als Anlage 1.1 beigefügten Grundrissplan markiert; sowie

(b) den in dem als Anlage 1.1 beigefügten Grundrissplan grün markierten Tiefgaragen-Stellplatz.

Der Grundrissplan dient als Orientierungsbehelf zur Bestimmung des Mietgegenstands, sämtliche in den Grundrissplänen eingezeichneten Details sind unverbindlich. Der Mietgegenstand gemäß Ziff. 1.1. (b) wird dem Mieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB der Örtlichkeit in der Tiefgarage durch den Vermieter zugewiesen.

1.1. (b) wird dem Mieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB der Örtlichkeit in der Tiefgarage durch den Vermieter zugewiesen.

Weiterhin wird dem Mieter die in dem als Anlage 1.1. beigefügten Grundrissplan blau umrandete Fläche wie auch der Flur zur gemeinschaftlichen Nutzung als Teeküche und Sanitärbereich mit weiteren Mietern zur Verfügung gestellt (nachfolgend: „Gemeinschaftsflächen und/oder Mietgegenstand“).

1.2 Im Übrigen dienen die anteiligen Gemeinschaftsflächen des Bürogebäudes des Grundstücks der gemeinschaftlichen Nutzung durch mehrere Mieter (sowie deren Angestellten bzw. sämtlichen in dem jeweiligen Mietgegenstand Beschäftigten). Die anteiligen Gemeinschaftsflächen des Grundstücks sind in der zu vermietenden Gesamtfläche gemäß Ziff. 1.1 enthalten. Die anteiligen Gemeinschaftsflächen sind dem Mieter aus der Besichtigung des Grundstückes bekannt.

1.3 Für die Berechnung der Gemeinschaftsflächen und der Exklusivflächen des Mietgegenstands (Ziff. 1.1.a.) wird eine Gesamtfläche von [Gesamtfläche_Objekt]m² fest vereinbart. Der Anteil an den

Gemeinschaftsflächen wurde auf Basis der Größe der Mietfläche nach Ziff. 1.1.a.) und der Größe der exklusiven Mietfläche des jeweiligen anderen Mieters an der Gesamtfläche der jeweiligen Gemeinschaftsfläche kalkuliert. Dem Mieter wurde die Flächenberechnung erläutert und die Fläche von [Gesamtfläche_Objekt]m² wird fest vereinbart. Wechselseitige Ansprüche aufgrund einer Flächenabweichung sind ausgeschlossen; dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Fläche grob fahrlässig oder vorsätzlich falsch kalkuliert hat.

1.4 Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und übernimmt den Mietgegenstand bei Mietbeginn in dem bestehenden Zustand mit der Maßgabe, dass der Vermieter die folgenden Renovierungsmaßnahmen nach dem Standard der vorhandenen Qualitäten veranlasst:

- [Renovierungsmaßnahme1],
- [Renovierungsmaßnahme2],
- [Renovierungsmaßnahme3].

Der Mieter erkennt an, dass der Mietgegenstand für den Mietzweck gemäß nachstehend Ziff. 2 uneingeschränkt geeignet ist; hiervon ausgenommen sind versteckte, bei der Besichtigung unerkannt gebliebene Mängel oder solche die der Vermieter dem Mieter arglistig verschwiegen hat.

1.5 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass an ihn im Zuge dieses Mietvertrages ggf. Gegenstände zur alleinigen Nutzung oder Mitbenutzung vermietet werden, die von der zuständigen Finanzverwaltung als sog. Betriebsvorrichtungen i.S. von § 68 Abs. 2 Bewertungsgesetz bewertet werden könnten. Die Überlassung von Betriebsvorrichtungen kann auf Vermieterseite dazu führen, dass der Vermieter die erweiterte Kürzung nach dem Gewerbesteuergesetz verliert. Der Mieter verpflichtet sich hiermit, auf Verlangen des Vermieters einen schriftlichen Nachtrag zu diesem Mietvertrag abzuschließen, mit dem derartige Gegenstände aus dem Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter herausgelöst und diese sodann von einem vom Vermieter benannten Dritten an den Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter vermietet werden. Der Vermieter wird für diesen Fall sicherstellen, dass sich dadurch die Mietbelastung des Mieters insgesamt nicht erhöht.

2. Mietzweck

2.1 Die Mietflächen werden gemäß Ziff. 1.1 (a) zur Nutzung als Büroflächen vermietet.

2.2 Der Mieter hat gesetzliche, behördliche und technische Vorschriften, die er für seinen Mietzweck benötigt, auf eigene Kosten zu erfüllen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen und aufrecht zu erhalten sowie den Vermieter hinsichtlich aller Kosten auf Grund von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, im Innenverhältnis freizustellen. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand etwa nach Abschluss dieses Mietvertrags oder während der Mietzeit eingeführten strengeren oder verbesserten bautechnischen Anforderungen genügt. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich des Schall- und Wärmeschutzes.

2.3 Der Mieter ist verpflichtet, seinen Betrieb so zu führen, dass jegliche Belästigung anderer Mieter, Nutzer im Gebäude oder Nachbarn durch Immissionen, insbesondere durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen sind. Der Vermieter kann von dem Mieter verlangen, dass dieser zur Minderung oder Vermeidung von betriebsbezogenen Immissionen auf dessen Kosten geeignete Maßnahmen durchführt, beispielsweise Schallschutzisolationen vornimmt.

2.4 Änderung des Mietzwecks:

2.4.1 Eine Änderung des Mietzwecks sowie jedwede Änderung der Branche des Mieters (nachfolgend: "Nutzungsänderung") ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein wichtiger Grund ist insbesondere