

Mietvertrag

zwischen

- Vermieter –

und

- Mieter –

Es wird folgendes vereinbart:

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in dem Haus mit der Adresse Praxisräume im-geschoß, bestehend aus ... Räumen. Die Nutzfläche beträgt m². Wegen der Einzelheiten wird auf den Grundriss verwiesen, der als Anlage wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Dort ist die vermietete Fläche farblich gekennzeichnet. Mit vermietet ist ... Stellplatz für PKW, ggf. wird ein weiterer Stellplatz zusätzlich vermietet. Der Vermieter hat nicht dafür einzustehen, dass vermietete Stellplätze nicht durch unbefugte Dritte blockiert werden.
2. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Mietsache im derzeitigen Zustand an den Mieter übergeben wird. Der Mieter anerkennt den derzeitigen Zustand als vertragsgemäß.
3. Eventuell erforderliche Umbauarbeiten oder Renovierungsarbeiten sind Sache des Mieters. Bei Praxisaufgabe oder Beendigung dieses Mietvertrages sind die Räume in den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters zurückzusetzen, wenn der Nachmieter dies wünscht. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 15.
4. Die Pflege des nicht bebauten Grundstücksteiles vor der Mietsache ist Aufgabe des Mieters.
5. Der Mieter stellt den Vermieter von Streu- und Wegereinigungspflichten frei, dies gilt auch für Ansprüche Dritter aus der Verletzung dieser Pflichten.

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

§ 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer-praxis. Der Mieter ist berechtigt, nach vorheriger Anzeige gegenüber dem Vermieter weitere Ärzte als Kooperationspartner in die Praxis mit aufzunehmen. Falls der Mieter dies wünscht, werden solche Kooperationspartner mit gleichen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag auf Mieterseite mit aufgenommen. Ausscheidende Kooperationspartner werden für die Zukunft aus den Rechten und Pflichten des Mietvertrages entlassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die in der Praxis verbleibenden Partner eine ausreichende Gewähr dafür bieten, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden können. Auf berechtigtes Verlangen des Vermieters ist hierüber ein Nachweis zu führen.
2. Im Übrigen kann auch der Vermieter verlangen, dass in die Praxiskooperation aufgenommene weitere Ärzte in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit eintreten.
- 3.. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Absatz 1 genannten Zweck zu nutzen.
4. Der Mieter ist berechtigt, bei Veräußerung der Praxis an einen Nachfolger diesem die Rechte und Pflichten des Mietvertrages mit zu übertragen, soweit der Nachfolger über eine ausreichende Bonität verfügt und dies dem Vermieter auf Wunsch nachgewiesen wird.

§ 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am Es ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten schriftlich kündigt. Die Kündigung durch den Vermieter ist jedoch frühestens zum Ablauf des 6. Jahres des Mietverhältnisses zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
3. Der Mieter kann das Mietverhältnis durch Optionserklärung, die spätestens 12 Monate vor Ablauf des 6. Jahres oder vor Ablauf der Optionszeit abzugeben ist, zweimal um jeweils bis zu 5 Jahren verlängern.
4. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

§ 4 Mietpreis

1. Die Miete beträgt monatlich € je Quadratmeter, das sind € für die vorstehend beschriebene Mietsache. Für die Stellplatznutzung (Garage) beträgt die monatliche Miete €
2. Zusätzlich sind vom Mieter die nachstehend aufgeführten Betriebskosten zu tragen:
Wasserverbrauch und Sielbenutzung, Müllabfuhr, Heizung, Schornsteinfeger, Feuerkasse, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausbeleuchtung, Haus- und Straßenreinigung, Fahrstuhl, Pflege der Außenanlage im Bereich des Eingangs und seitlich vom Eingang, Hauswart, Deichgebühren, Grundsteuer und Versicherungsbeiträge für die Praxisräume, sonstige Betriebskosten.
3. Der Vermieter ist berechtigt für diese Betriebskosten monatlich angemessene Vorauszahlungen zu erheben. Diese werden zunächst mit monatlich €,- vereinbart.
4. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks sind ebenfalls anteilig vom Mieter zu tragen.
5. Über die Betriebskosten rechnet der Vermieter unter Berücksichtigung der gegebenenfalls geleisteten Vorauszahlungen jährlich nachträglich ab. Bei Mieterwechsel hat der Vermieter auf Wunsch des Mieters Zwischenabrechnungen zu erstellen. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, rechnet der Vermieter hierüber gleichfalls jährlich ab. Er ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlung für die Betriebskosten angemessen zu erhöhen.
6. Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Summe aller Nutzflächen im Gesamtobjekt. Keller und Boden sowie Stellplätze bleiben dabei unberücksichtigt.
7. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach vermieteter Fläche. Bei Mieterwechsel erfolgt eine Zuordnung entsprechend der Gradtagstabelle.
8. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum umzustellen
9. Sondermüll hat der Mieter auf eigene Kosten zu entsorgen.

§ 5 Zahlung des Mietzinses

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

1. Miete und Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats fällig.
2. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
3. Die Miete ist von dem Mieter - für den Vermieter spesenfrei - auf dessen Konto Nr. bei der Bankleitzahl zu überweisen. Maßgeblich für die Erfüllung der Zahlungspflicht ist die vorbehaltlose Wertstellung auf dem Konto des Vermieters.

§ 6 Änderung der Miete

1. Ist seit der letzten Vereinbarung der Miete ein Zeitraum von mehr als drei Jahren verstrichen und hat sich seitdem der vom Statistischen Bundesamt festgestellt Verbraucherpreisindex um mehr als ... % verändert, erhöht oder ermäßigt sich die vereinbarte Miete entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex.
2. Ist die vorstehende Vereinbarung nicht von der Landeszentralbank genehmigt, sind die Vertragspartner bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 1 verpflichtet, Verhandlungen über eine Anpassung des Mietzinses aufzunehmen. Kommt es zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe oder sind seit dem schriftlichen Verlangen einer der Parteien zwei Monate verstrichen, ohne dass es zu einer Einigung gekommen ist, soll ein von der regional zuständigen Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Maßstab sind dabei die Entwicklung von Mieten in vermieteten Praxisräumen, nicht die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem eine der Parteien das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

§ 7 Mietsicherheit

Der Mieter ist nicht verpflichtet, eine Mietsicherheit zu leisten.

§ 8 Heizung

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

1. Die Heizungsanlage für das Mietobjekt ist ganzjährig in Betrieb zu halten, soweit die Außentemperaturen dies erfordern.
2. Nimmt der Mieter keine Wärme ab, so befreit dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizkosten.

§ 9 Ausbau und Instandhaltung

1. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung der Art der gelieferten Energie oder des Wasserdrucks entstehen.
2. Der Mieter ist berechtigt, Um-, oder Einbauten für seine Zwecke im Einverständnis mit dem Vermieter vorzunehmen. Er hat zuvor die Zustimmung des Vermieters einzuholen.
3. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwaig notwendige Genehmigungen, auch solche des Verwalters, hat er auf eigene Kosten vorher einzuholen. Der Vermieter wirkt daran, soweit erforderlich mit.
4. Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsache während der Mietzeit in einem Zustand zu erhalten, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Dies betrifft nicht die Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie von kleineren Reparaturen mit einem Jahreswert von nicht mehr als € im Innern der Mietsache.
5. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters. Diese Maßnahmen sind, sofern nicht der Zustand des Mietobjektes frühere Maßnahmen erfordert, mindestens im Abstand von jeweils drei Jahren durchzuführen. Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben in den Mieträumen auf eigene Kosten zu erneuern.
6. Für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses soweit sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Einrichtungen oder Anlagen ist der Mieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, seinen Patienten, Lieferanten oder Handwerkern verursacht worden ist.
7. Der Vermieter haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Sachen des Mieters schuldhaft verursacht.
8. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter dem Vermieter ersatzpflichtig.

§ 10 Bauliche Veränderung durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Modernisierung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt insbesondere, wenn er zur Durchführung Dritten gegenüber verpflichtet ist.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Der Mieter muss, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitwirken. Die Zeit der Durchführung ist zuvor mit dem Mieter abzustimmen.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder überwiegend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 11 Untervermietung

1. Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen hiervon kann der Vermieter zulassen.
2. Ein Inhaberwechsel der in der Mietsache betriebenen Praxis gilt dann nicht als Gebrauchsüberlassung an Dritte, wenn der nachfolgende Inhaber nachweislich über eine für die Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten ausreichende Bonität verfügt.

§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter ist berechtigt, nach vorheriger Terminvereinbarung die Mieträume selbst oder durch oder mit Beauftragten zu betreten.
2. Der Betrieb des Mieters darf hierdurch nicht unnötig behindert werden.

§ 13 Schilder

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

1. Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten durch geeignete, ortsübliche und das Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigende und berufsrechtlich zulässige Schilder auf seine Tätigkeit hinzuweisen. Für solche Schilder wird ihm am Hauseingang und in seinem Stockwerk ein Platz angewiesen. Soweit eine Sammelschildanlage errichtet ist, ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, diese zu benutzen. Der Mieter soll sich im Übrigen mit seinen Nachbarn abstimmen. Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen, auch solche des Verwalters, müssen vom Mieter vor Anbringung des Schildes beigebracht werden.
2. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass Schilder in ausreichender Höhe und sicher angebracht werden. Für eintretende Schäden haftet der Mieter.
3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses, dürfen die Schilder bis zur Dauer von 12 Monaten weiterhin angebracht bleiben. Der Mieter ist berechtigt, die Schilder mit einem Hinweis auf eine neue Anschrift zu versehen. Spätestens nach Ablauf der 12 Monate sind die Schilder auf Kosten des Mieters zu entfernen und ist der frühere Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen.
4. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Erlaubnis der Vermieter an der Außenfront des Hauses oder sonst außerhalb der Mieträume Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen.

§ 14 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Wird das Mietverhältnis beendet, ist der Vermieter im Einvernehmen mit dem Mieter berechtigt, die von dem Mieter geschaffenen Einrichtungen gegen angemessene Entschädigung zu übernehmen. Für die Höhe der Entschädigung gilt § 6 Absatz 2 entsprechend. Entscheidet sich der Vermieter für die Übernahme, ist der Mieter nicht berechtigt, die Einrichtungen zu entfernen, wenn eine angemessene Entschädigung gezahlt wird. Die Vertragsparteien werden sich bemühen, in diesem Fall eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen.
2. Entscheidet sich der Vermieter nicht für die Übernahme, ist der Mieter verpflichtet, die Einrichtungen zu entfernen und, falls der Vermieter dies wünscht, den ursprünglichen Zustand - wie bei Beginn des Mietverhältnisses - wieder herzustellen, ohne dass dem Mieter hierfür ein Kostenerstattungsanspruch zusteht.
3. Im Übrigen ist der Mieter bei Auszug verpflichtet, die Mietsache besenrein und als Praxisfläche nutzbar zurückzugeben.

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung

§ 15 Mehrere Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt auch, soweit sie sich zu einer Personengesellschaft zusammengeschlossen haben.
2. Mehrere Mieter sind verpflichtet, einen Zustellungsbevollmächtigten für alle Mieter zu benennen. Willenserklärungen der Vermieter sind bei mehreren Mietern - entsprechend Absatz 1 - gegenüber dem Zustellungsbevollmächtigten abzugeben. Willenserklärungen mehrerer Mieter können ebenfalls durch den Zustellungsbevollmächtigte abgegeben werden, wenn eine ausdrückliche Bevollmächtigung vorliegt. Wird ein Zustellungsbevollmächtigter von mehreren Mietern nicht benannt, reicht eine Zustellung des Vermieters an nur einen Mieter mit Wirkung für die übrigen aus.

§ 16 Sonstiges

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind ausdrücklich als Nachtrag zu diesem Vertrag zu kennzeichnen und fortlaufend zu nummerieren.
2. Sollten einzelne oder mehrere Teile dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so gilt der Vertrag im Übrigen gleichwohl.
3. Vertragslücken sind durch Vertragsauslegung oder Vertragsergänzung so zu schließen, dass der wirtschaftliche Gehalt des Vertrages erhalten bleibt und der Regelungsinhalt der neuen Regelung dem der weggefallenen Regelung möglichst nahe ist.

MUSTER der Rechtsanwälte
Raffelsieper & Partner GbR

Ole Hoop 18, 22587 Hamburg

Keine Haftung des Verfassers bei individueller Verwendung