

PRAXISMIETVERTRAG

A C H T U N G !

ALLGEMEINER HINWEIS

für die

VERWENDUNG DES NACHFOLGENDEN MUSTER-VERTRAGES

Bei dem nachfolgenden Vertrag handelt es sich um einen unverbindlichen MUSTER-Vertrag, der der Darstellung und Erläuterung vielfach anzutreffender Regelungen in Mietverträgen dient.

Der MUSTER-Vertrag erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt lediglich unverbindliche Anhaltspunkte für eine mögliche Vertragsgestaltung. Der MUSTER-Vertrag muss deshalb individuell überprüft und den Praxisverhältnissen im Einzelfall angepasst werden. Er ersetzt keinesfalls eine Beratung durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater. Für die Verwendung oder Nutzung des MUSTER-Vertrages haftet die jeweilige Anwenderin bzw. der jeweilige Anwender.

PRAXISMIETVERTRAG

Zwischen
Frau/ Herrn
- im folgenden Vermieterin/ Vermieter genannt -

Straße:

PLZ, Ort:

und

Frau/ Herrn
- im folgenden Mieterin/ Mieter genannt -

Straße:

PLZ, Ort:

wird folgender Praxismietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

(1) Die Vermieterin/ der Vermieter ist Eigentümer des Gebäudes (Anschrift)

.....
eingetragen im Grundbuch von Die Lage des Grundstückes, insbesondere die Anbindung an die bestehende Umfeldbebauung ist der Mieterin/ dem Mieter bekannt.

(2) Die Vermieterin/ der Vermieter vermietet der Mieterin/ dem Mieter zur Nutzung im Gebäude (Anschrift des Gebäudes) folgende im *Stockwerk* gelegenen Nutzflächen (Anzahl und Bezeichnung der Räume):

..... qm

..... qm

..... qm

..... qm

..... qm

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass eine DIN-gerechte Vermessung der Mieträume nicht erfolgt ist und dass es einer solchen auch nicht bedarf. Das Flächenaufmass wird von den Vertragsparteien übereinstimmend auf das Maß von qm Bürofläche, qm Verkehrsfläche und qm Lagerfläche festgelegt. Die Betriebskostenfläche beträgt unter Einbeziehung der anteiligen Verkehrs- und Gemeinschaftsfläche qm.

- (3) Die Vermieterin/ der Vermieter vermietet an die Mieterin/ den Mieter des Weiteren Pkw-Stellplätze (genaue Ortsangaben der Stellplätze).

§ 2 Mietzweck

- (1) Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebs einer Zahnarztpraxis.
- (2) Die Vermieterin/ der Vermieter bestätigt, dass die baurechtlichen Genehmigungen zum Betrieb einer Zahnarztpraxis in dem in § 1 beschriebenen Mietobjekt vorliegen.
- (3) Eine von Absatz 1 abweichende Nutzung des Mietobjekts ist der Mieterin/ dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis durch die Vermieterin/ den Vermieter gestattet. Die Nutzung des Mietobjekts zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

§ 3 Mietbeginn, Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis wird zunächst für die Dauer von Jahre abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am und endet am
- (2) Für die Zeit nach Ablauf der ersten Festschreibungszeit wird der Mieterin/ dem Mieter ein Mietoptionsrecht von weiteren Jahren eingeräumt. Das Mietoptionsrecht ist von der Mieterin/ dem Mieter schriftlich gegenüber der Vermieterin/ dem Vermieter 12 Monate vor Ablauf des ersten Festschreibungszeitraumes auszuüben.
- (3) Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit um jeweils Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit per eingeschriebenem Brief gekündigt wird. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingehen.

ALTERNATIVE zu § 3

§ 3 Mietbeginn, Mietdauer

- (1) *Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am*
- (2) Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von 12 Monaten zum (*Halbjahr/ Jahresende*) per eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingehen.

§ 4 Mietzins

(1) Die monatliche Mietzins beträgt:

- | | |
|---|-------------|
| a) für qm Büro-/Praxisfläche á EUR/ qm | = EUR |
| b) für qm Verkehrsfläche á EUR/ qm | = EUR |
| c) für qm Lagerraum á EUR/ qm | = EUR |
| d) für Pkw-Einstellplätze á EUR/ Stellplatz | = EUR |
| Gesamt monatlich | = EUR |

(2) Der Mietzins ändert sich gemäß der nachfolgenden Wertsicherungsvereinbarung:

Erhöht oder ermäßigt sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte monatliche Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2000) gegenüber dem Stand des beginn des Mietverhältnisses jeweils um mehr als 10 %, so hat die Vermieterin oder die Mieterin das Recht, gegenüber der anderen Vertragspartei eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Dieses Verlangen auf Abänderung des Mietzinses ist mit einer Fristsetzung von 2 Monaten unter Angabe der eingetretenen Änderung des vereinbarten Indexes der anderen Vertragspartei durch eingeschriebenen Brief bekannt zu geben. Kommt eine Einigung zwischen den Vertragsparteien über die Anpassung des Mietzinses nicht innerhalb von 2 Monaten nach dem erstmaligen Änderungsverlangen zustande, so ist die Vermieterin befugt, unter Beachtung des obigen Maßstabes die neue Miete gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen festzusetzen. Auf Wunsch einer der beiden Vertragsparteien kann die neue Miete unter Beachtung des obigen Maßstabes auch von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der auf Antrag einer Vertragspartei von der Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ermittelt werden. Die Kosten des Gutachtens tragen die Vertragsparteien jeweils zur Hälfte.

(3) Der Mietzins, einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung (§ 5 Abs. 1) in Höhe von EUR ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des jeweiligen Monats, kostenfrei zur Zahlung fällig.

(5) Der Mietzins ist auf das Konto der Vermieterin/ des Vermieters mit der Kto.-Nr.: bei der , BLZ zu zahlen.

§ 5 Betriebskosten

(1) Neben dem vereinbarten Mietzins trägt die Mieterin/ der Mieter sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die anfallenden Betriebskosten ergeben sich aus der Auflistung der Nebenkosten die als Anlage Bestandteil dieses Vertrages ist. Die Betriebskosten betragen pro qm = EUR

Auf die Betriebskosten hat die Mieterin/ der Mieter zusammen mit den Mietzahlungen monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR zu leisten.

ALTERNATIVE zu Absatz 1

- (1) Neben dem vereinbarten Mietzins hat die Mieterin/ der Mieter eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von zunächst EUR je qm zu leisten; zahlbar und fällig entsprechend dem Mietzins.
Aus diesen Vorauszahlungen bestreitet die Vermieterin/ der Vermieter die umlagefähigen Ausgaben wie zum Beispiel:
- a) Kosten des Wasserverbrauchs und der Entwässerung
 - b) Kosten des Stromverbrauchs (außerhalb der Mieträume)
 - c) Heizungskosten einschließlich Wartung
 - d) Kosten für die Treppenhausreinigung
 - e) Kosten des Betriebes und der Wartung der Aufzugsanlage
 - f) Kosten der Müllentsorgung
 - g) Kosten der Gehwegreinigung
 - h) Hausmeisterkosten
 - i) Kosten der Pflege der Außenanlagen
 - j) Kosten der Wartung der sonstigen haustechnischen Anlagen
 - k)
 - l)
- (2) Die Nebenkosten werden unter entsprechender Nachweisung der Entstehung auf die Mieterin/ den Mieter anhand
(der Ergebnisse vorhandener Messeinrichtungen/ anteilig entsprechend der gemieteten Fläche) umgelegt und abgerechnet. Die Abrechnung ist von der Vermieterin/ vom Vermieter in der ersten Hälfte des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres zu erstellen. Im Falle des Auszugs der Mieterin/ des Mieters während der Abrechnungsperiode ist die Vermieterin/ der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächst fälligen Abrechnung vorzunehmen. Die Vermieterin/ der Vermieter hat das Recht, die Höhe des Vorschusses den tatsächlich anfallenden Kosten anzupassen. Die Vermieterin/ der Vermieter wird über die Vorschussleistungen bis zum 30.06. des folgenden Kalenderjahres abrechnen.
- (3) Etwaige Nach- oder Rückzahlungen sind innerhalb von (4) Wochen nach Bekanntgabe fällig.

§ 6

Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- (1) Die Mieterin/ der Mieter kann gegenüber der Miete und den Nebenkosten mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht an die Miete und den Nebenkosten ausüben, wenn sie/ er dieses mindestens (1) Monat vor Fälligkeit der Miete und der Nebenkosten der Vermieterin/ dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
- (2) Gegenüber den Forderungen der Vermieterin/ des Vermieters aus diesem Vertrag steht der Mieterin/ dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
- (3) Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes oder die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderung wegen Mängel der Mietsache (§ 538 BGB) ist ausgeschlossen.

§ 7
Zustand und Ausstattung der Mietsache,
Herstellungspflichten der Vermieterin/ des Vermieters

(1) Die Mieträume sind von der Vermieterin/ dem Vermieter in einem für den Mietzweck geeigneten Zustand zu übergeben.

(2) Zu den Mieträumen gehören folgende Einrichtungen und Anlagen:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

Die zuvor bezeichnete Ausstattung steht und verbleibt im Eigentum der Vermieterin/ des Vermieters. Der Mieterin/ dem Mieter ist deren Nutzung im Rahmen des in § 2 bezeichneten Mietzweckes für die Dauer der Mietzeit ohne die Verpflichtung zur Leistung eines zusätzlichen Entgeltes gestattet.

(3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Mieträume für die Benutzung als Zahnarztpraxis allein nach Maßgabe dieses Vertrages herzurichten sind. Weitergehende Herstellungs-, Erhaltungs- oder Renovierungspflichten sind zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart worden. Soweit mit dem beabsichtigten Praxisbetrieb künftig erhöhte Anforderungen insbesondere in Bezug auf die Beschaffenheit der baulichen Anlagen, der technischen Anschlüsse und der Versorgung mit Wasser und Energie einhergehen sollten, übernimmt die Vermieterin/ der Vermieter keine Gewähr für die Erfüllung solcher Anforderungen. Die Mieterin/ der Mieter wird insoweit darauf verwiesen, die Mieträume vorbehaltlich der nach diesem Vertrag erforderlichen Erlaubniserteilung ihrerseits/ seinerseits entsprechend auszustatten.

(4) Die Vermieterin/ der Vermieter hat auf eigene Kosten folgende Arbeiten durchzuführen:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

(5) Für den Fall, dass sich die Ausführung der in Absatz 4 aufgeführten Arbeiten ohne grobes Verschulden der Vermieterin/ des Vermieters verzögert, ist die Mieterin/ der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

§ 8

Herstellungs- und Nutzungspflichten der Mieterin/ des Mieters

- (1) Die Mieterin/ der Mieter hat auf eigene Kosten und für eigene Rechnung zur Durchführung folgende Arbeiten berechtigt:
- a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)

Die Mieterin/ der Mieter hat keine Ansprüche gegen die Vermieterin/ den Vermieter auf Entschädigung für die mit der Durchführung der Arbeiten verbundene Wertverbesserung der Mietsache.

- (2) Soweit die Mieterin/ der Mieter im Rahmen des vertraglichen Mietgebrauchs die Installation weiterer Anschlüsse und technischer Einrichtungen, insbesondere für Apparaturen der medizinischen Diagnostik und Therapie, für Telekommunikation, Energieversorgung, Datenvereinbarung sowie für Luft- und Klimatechnik wünscht, hat sie/ er auch die dafür erforderlichen Vorkehrungen in eigenem Namen und für eigene Rechnung zu treffen. Soweit solche Installationen und Einrichtungen bauliche Eingriffe und Veränderungen erforderliche machen, ist die Mieterin/ der Mieter hierzu nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters berechtigt.
- (3) Die nach Absatz 1 gestatteten und ggf. nachträglich genehmigten Einrichtungen sind von der Mieterin/ vom Mieter auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung fachgerecht herzustellen, zu erhalten, zu sichern, zu warten und instand zu halten. Die Mieterin/ der Mieter stellt die Vermieterin/ den Vermieter von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit den bezeichneten Einrichtungen und den vorstehend aufgeführten Mieterpflichten steht.
- (4) Die Mieterin/ der Mieter haftet der Vermieterin/ dem Vermieter dafür, dass bei der baulichen Veränderung keine Schäden am Mietgegenstand entstehen.
- (5) Die Gestaltung der in Absatz 1 sowie nachträglich bewilligter Maßnahmen ergeht unter Ausschluss jeglicher Zusicherung und Gewähr für ihre Realisierbarkeit sowie vorbehaltlich der Rechte Dritter, öffentlich-rechtlicher Verbote, Beschränkungen und Genehmigungspflichten.
- (6) Etwa erforderliche Zustimmungen oder Genehmigungen Dritter hat die Mieterin/ der Mieter auf eigene Kosten selbst einzuholen. Die Vermieterin/ der Vermieter sagt der Mieterin/ dem Mieter seine Mitwirkung zu, soweit es ihrer für die Einholung solcher Zustimmungen oder Genehmigungen bedarf.

§ 9
Besondere Pflichten der Mieterin/ des Mieters

Der Mieterin/ dem Mieter obliegen folgende besondere Pflichten:

.....

.....

.....

.....

.....

§ 10
Konkurrenzschutzklausel

- (1) Die Vermieterin/ der Vermieter gewährt der Mieterin/ dem Mieter Konkurrenzschutz, soweit es den Betrieb einer Zahnarztpraxis (einschließlich kieferorthopädische Praxis) betrifft.
- (2) Der der Mieterin/ dem Mieter gewährte Konkurrenzschutz erstreckt sich nicht auf den Betrieb von Arztpraxen mit anderer fachärztlicher Ausrichtung, mit Ausnahme einer Praxis für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie.
- (3) Die Mieterin/ der Mieter hat im Übrigen keinen Anspruch auf die Erhaltung oder Erreichung eines bestimmten Mieterbestands.

§ 11
Überlassung von Schlüsseln

Der Mieterin/ dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die hauptsächlichen Schlüssel bei Einzug übergeben. Im Einzelnen sind dies (Anzahl der Schlüssel) mit folgenden Schlüssel-Nrn.:(ggf. Benennung der einzelnen Schlüssel-Nrn.)

§ 12
Mietkaution

- (1) Die Mieterin/ der Mieter ist verpflichtet, bis zum Beginn der Mietzeit der Vermieterin/ dem Vermieter für die Einhaltung der ihr/ ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen eine Sicherheitsleistung (Mietkaution) in Höhe von (2) Monatsmieten, mithin EUR (in Worten:) zu stellen.
- (2) Die Vermieterin/ der Vermieter ist verpflichtet, die Mietkaution auf ein Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist einzuzahlen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu. Der Kautionsbetrag einschließlich der angefallenen Zinsen, ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Mieterin/ den Mieter zurückzuzahlen, wenn gegen sie/ ihn keinerlei Ansprüche bestehen.

- (3) Die Mietkaution kann auch durch Stellung einer Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts in gleicher Höhe erbracht werden. Die Bürgschaft muss selbstschuldnerisch sein und der Bürge muss sich verpflichten, ohne Nachweis auf erste Anforderung der Vermieterin/ des Vermieters hin zu zahlen.

§ 13 Vertragsübergang; Abtretung

- (1) Die Vermieterin/ der Vermieter ist berechtigt, ihre/ seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit befreiender Wirkung für sie/ ihn jederzeit auf einen Dritten zu übertragen.
- (2) Die Mieterin/ der Mieter darf Ansprüche aus diesem Vertrag nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin/ des Vermieters abtreten.
- (3) Die Mieterin/ der Mieter erhält das Recht, ihre/ seine in den Mieträumen eingerichtete Zahnarztpraxis jederzeit und zu den gleichen Vertragsbedingungen an eine geeignete Nachmieterin oder einen geeigneten Nachmieter übergeben zu können, der zum Zeitpunkt der Übergabe in die Rechte und Pflichten dieses Mietverhältnisses eintritt. Die Mieterin/ der Mieter ist weiter berechtigt, eine Zahnärztin oder einen Zahnarzt in die Praxis aufzunehmen, der gleichermaßen in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages eintritt.

§ 14 Benutzung der Aufzugsanlagen

- (1) Die Mieterin/ der Mieter ist berechtigt, die Aufzüge mitzubedenutzen.
- (2) Die Mieterin/ der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Die Mieterin/ der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen; insbesondere verzichtet wird gegenüber der Vermieterin/ dem Vermieter auf Schadenersatzansprüche aus Unfällen gleich welcher Art, es sei denn, dass die Vermieterin/ den Vermieter ein Verschulden trifft.
- (3) Betriebsstörungen sind der Vermieterin/ dem Vermieter oder deren(dessen Beauftragten unverzüglich mitzuteilen.

§ 15 Betreten des Mietobjekts

- (1) Die Vermieterin/ der Vermieter ist bei Vorliegen berechtigter Interessen befugt, das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten der Mieterin/ des Mieters zu betreten und zu besichtigen oder hiermit andere Personen zu beauftragen.
- (2) Will die Vermieterin/ der Vermieter das Anwesen verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind die Vermieterin/ der Vermieter oder die von ihr/ ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung gegenüber der Mieterin/ des Mieters während der üblichen Betriebszeiten zu betreten und zu besichtigen.

(3) Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietobjekts jederzeit gestattet.

§ 16 Untervermietung

- (1) Eine Untervermietung der Mieträume oder Teile davon bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin/ des Vermieters. Die Zustimmung kann jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
- (2) Für den Fall, dass die Mieterin/ der Mieter krankheitsbedingt an der weiteren Berufsausübung verhindert sein sollte, kann die Mieterin/ der Mieter der Vermieterin/ dem Vermieter eine Ersatzmieterin/ einen Ersatzmieter stellen. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Mieterin/ der Mieter sich auf Grund beruflicher Fortbildung umorientiert oder sich im Bereich von Forschung, Wissenschaft und Lehre ein neues berufliches Betätigungsfeld erschließt oder die weitere Führung der Zahnarztpraxis für ihn aus sonstigen Gründen nicht mehr möglich oder zumutbar ist.
- (3) Die Stellung einer Ersatzmieterin/ eines Ersatzmieters hat die Mieterin/ der Mieter der Vermieterin/ dem Vermieter mindestens Monate vor dem in Aussicht genommenen Mieterwechsel schriftlich unter Angabe der Gründe anzubieten, aus denen sie/ er das Recht zur Ersatzmietergestellung ableitet.
- (4) Die Annahme eines Angebots der Mieterin/ des Mieters zur Ersatzmietergestellung und die Entlassung der Mieterin/ des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgen durch den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages mit der/ dem von der Mieterin/ dem Mieter vorgeschlagenen Ersatzmieterin/ Ersatzmieter und mit Wirkung ab dem mit der Ersatzmieterin/ dem Ersatzmieter vereinbarten Mietbeginn. Von dem Vertragschluss hat die Vermieterin/ der Vermieter unverzüglich Mitteilung zu machen.
- (5) Die Vermieterin/ der Vermieter kann den Abschluss eines Mietvertrages mit der Ersatzmieterin/ dem Ersatzmieter aus wichtigem Grunde ablehnen. Ein zur Ablehnung berechtigender Grund ist insbesondere dann gegeben wenn:
 - a) die Ersatzmieterin/ der Ersatzmieter nicht bereit ist, in das Mietverhältnis zu allen in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen, jedoch mit einer Mietdauer von mindestens weiteren Jahren einzutreten, selbst soweit nach diesem Vertrag nur noch eine kürzere Restlaufzeit vorgesehen ist;
 - b) erhebliche Bedenken gegen die fachliche Eignung der Ersatzmieterin/ des Ersatzmieters oder gegen die Befähigung bestehen, eine Zahnarztpraxis mit wirtschaftlichem Erfolg zu führen;
 - c) die Ersatzmieterin/ der Ersatzmieter einen von diesem Vertrag abweichenden Mietzweck verfolgt, der nach der freien unternehmerischen Entscheidung der Vermieterin/ des Vermieters nicht ihren/ seinen Vorstellungen von der Gesamtnutzung des Objekts entspricht oder im Widerspruch zu den mit anderen Mietern bestehenden Konkurrenzschutzbestimmungen steht.
- (6) Für den Fall, dass die Mieterin/ der Mieter mit der Ersatzmieterin/ dem Ersatzmieter die entgeltliche oder unentgeltliche Übernahme von Einrichtungen oder der Praxis als solcher vereinbart, berührt dies die mit diesem Vertrag zugunsten der Vermieterin/ des Vermieters eingegangenen Verpflichtungen betreffend die Abwicklung des Mietverhältnisses und seine Beendigung nicht. Die Mieterin/ der Mieter hat der Vermieterin/ dem Vermieter jeglichen Schaden zu ersetzen, der dieser/ diesem durch anderweitige Rechtsgeschäfte und Verfügungen entsteht.

- (7) Die für die Beendigung des Mietverhältnisses geregelten Mieterpflichten sind, soweit dieser Vertrag hierzu nicht ausdrücklich Regelungen enthält, im Falle des vertragsgerechten Ausscheidens der Mieterin/ des Mieters auf Grund einer Ersatzmieterstellung nicht einschlägig. Die entsprechenden vertraglichen Pflichten der Ersatzmieterin/ des Ersatzmieters bleiben hiervon unberührt.
- (8) Die Mietkaution verbleibt im Falle der Ersatzvermietung bei der Vermieterin/ dem Vermieter. Es bleibt der Mieterin/ dem Mieter vorbehalten, sich von der Ersatzmieterin/ dem Ersatzmieter unmittelbar einen entsprechenden Ausgleich zu verschaffen. Ab dem Beginn der Ersatzvermietung gelten die zur Mietkaution niedergelegten vertraglichen Bestimmungen unmittelbar im Verhältnis zwischen Vermieterin/ Vermieter und Ersatzmieterin/ Ersatzmieter.

§ 17

Wegnahme von Einrichtungen, Rückbau, Aufwendungsersatz

- (1) Die Mieterin/ der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, auf seine Kosten die von ihm eingebrachten Einrichtungen und Anlagen aus den Mieträumen zu entfernen, alle Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder bezugsfertig herzustellen.
- (2) Die Regelungen in Absatz 1 gelten nicht in Bezug auf folgende Einrichtungen und Anlagen, die entschädigungslos in den Mieträumen zu verbleiben haben:
.....
.....
.....
- (3) Die Regelungen in Absatz 1 gelten nicht für den Fall der Weitervermietung an eine Ersatzmieterin/ einen Ersatzmieter im Sinne von § 16. Die Pflicht der Ersatzmieterin/ des Ersatzmieters zur Erfüllung der in Absatz 1 und 2 bezeichneten Pflichten bleibt hiervon unberührt.

§ 18

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Vermieterin/ der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn
 - a) die Mieterin/ der Mieter eine ihr/ ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung nicht erfüllt und die Erfüllung nach erneuter Anmahnung durch eingeschriebenen Brief seitens der Vermieterin/ des Vermieters binnen angemessener Monatsfrist nicht vornimmt,
 - b) die Mieterin/ der Mieter mit mehr als (2) Monatsmieten einschließlich Nebenkosten im Rückstand ist und durch eingeschriebenen Brief erfolgten Zahlungs- aufforderung nicht innerhalb von 14 Tagen Folge leistet;
 - c) über das Vermögen der Mieterin/ des Mieters das gerichtliche Vergleichsverfahren oder das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag mangels Masse abgelehnt wird bzw. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in wesentliche Teile des Vermögens der Mieterin/ des Mieters erfolgen.

- (2) Im Falle von Absatz 1 b) wird die Kündigung unwirksam, wenn die Mieterin/ der Mieter
 - a) spätestens 14 Tage nach Zugang des Kündigungsschreibens den Mietrückstand in voller Höhe bezahlt, wobei die Kosten der Mahnung von der Mieterin/ dem Mieter zu tragen sind oder
 - b) mit einer von der Vermieterin/ dem Vermieter anerkannten Gegenforderung aufrechnet.
- (3) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin/ des Vermieters, so haftet die Mieterin/ der Mieter für den der Vermieterin/ dem Vermieter dadurch entstehenden Schaden.

**§ 19
Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Die Mieterin/ der Mieter hat nach Beendigung der Mietzeit die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand an die Vermieterin/ den Vermieter zurückzugeben, d. h. besenrein und renoviert. Sollte die sofortige Übergabe z. B. wegen notwendigen Baumaßnahmen (Reparatur; Instandsetzungs- oder Renovierungsarbeiten) nicht möglich sein, haftet die Mieterin/ der Mieter für den dadurch schuldhaft verursachten Schaden.
- (2) Bis zur ordnungsgemäßen Übergabe ist der Mietzins weiter zu entrichten. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle weitergehenden Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe.

**§ 20
Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Der Mieterin/ dem Mieter wird, in Abstimmung mit der Vermieterin/ dem Vermieter gestattet, Hinweisschilder/ Praxisschilder, die auf die Zahnarztpraxis hinweisen, an hierzu geeigneten Stellen der Gebäudefassade anzubringen.
- (2) Für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses wird der Mieterin/ dem Mieter erlaubt, die Hinweisschilder/ Praxisschilder mit einem entsprechenden Umzugsvermerk versehen für längstens Monate an Ort und Stelle zu belassen.
- (3) Falls mehrere Personen Mieter sind, haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die für eine Mieterin oder einen Mieter eine Veränderung des Mietverhältnisses herbeiführen, müssen die anderen Mieter in gleicher Weise gegen sich gelten lassen.
- (4)
-
-

§ 21
Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das
(*das Gericht des Praxisortes*).

§ 22
Änderungen und Ergänzungen

Änderungen oder Ergänzungen sowie die ganze oder teilweise Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, auch die Abänderung dieses Schriftform-
erfordernisses.

§ 23
Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Klauseln oder Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder infolge Änderung der Gesetzgebung oder durch höchst-richterlicher Rechtsprechung unwirksam werden oder weist dieser Vertrag Lücken auf, gelten die übrigen Bestimmungen des Vertrages weiter. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, wenn die Angelegenheit bedacht worden wäre.

Stuttgart, den

Vermieterin/ Vermieter:

Mieterin/ Mieter:

.....

Unterschrift Vermieterin/ Vermieter

.....

Unterschrift Mieterin/ Mieter

Anlagen