aras.legal

MUSTERVERTRAG FÜR WERKSTÄTTEN UND GEWERBEHALLEN

Mietvertrag Werkstatt

Mietvertrag über eine Werkstatt aus Sicht des Vermieters. Anwaltlich erstellt, mit Regeln zu Umweltschutz, Abscheidern, Bodenzustand, Emissionen, Hofflächen und Rückgabe.

Vertrags-Nr.: *Vertragsnummer*

Vertragsdatum: *TT.MM.JJJJ*

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN

DOKUMENT
Mietvertrag Werkstatt

STAND
Oktober 2026 · v1.0

LESEPROBE · INHALTSÜBERSICHT

Was der Vertrag regelt

28 Paragraphen, klar gegliedert – mit Ausfüllfeldern für alle individuellen Angaben.

§ 1 Mietsache

§ 2 Mietzweck und Genehmigungen

§ 3 Mietzeit

§ 4 Miete und Umsatzsteuer

§ 5 Anpassung der Miete

§ 6 Betriebskosten

§ 7 Zahlung

§ 8 Mietsicherheit

§ 9 Aufrechnung, Zurückbehaltung und M…

§ 10 Haftung des Vermieters

§ 11 Gebrauch der Mietsache

§ 12 Umweltschutz und Werkstattbetrieb

§ 13 Firmenschilder und Werbeanlagen

§ 14 Untervermietung und Überlassung an…

§ 15 Erhaltung der Mietsache

§ 16 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Mi…

§ 18 Schönheitsreparaturen

§ 19 Versicherungen

§ 20 Betreten der Mietsache

§ 21 Vermieterpfandrecht

§ 22 Außerordentliche Kündigung

§ 23 Rückgabe der Mietsache

§ 24 Mietausfall bei vorzeitiger Beendigung

§ 25 Mehrere Mieter

§ 26 Form von Vertragsänderungen

§ 27 Besondere Vereinbarungen

§ 28 Schlussbestimmungen und Anlagen

Im Paket enthalten:

- Vertrag als Word-Datei mit Ausfüllfeldern und als PDF
- Ausfüllhilfe mit Erläuterungen zu allen wichtigen Paragraphen
- Kostenlose Aktualisierung bei Gesetzesänderungen in den ersten zwölf Monaten

☐ Die Vermietung ist umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG). Die Beträge nach Abs. 1 und 2 sind Endbeträge.

(4) Damit ergibt sich folgender monatlicher Gesamtbetrag:

Summe netto (Abs. 1 und 2)	*Betrag* EUR
Umsatzsteuer, soweit nach Abs. 3 geschuldet	*Betrag* EUR
Monatlicher Gesamtbetrag	*Betrag* **EUR**

(5) Hat der Vermieter auf die Steuerbefreiung verzichtet, verwendet der Mieter die Mietsache ausschließlich für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 UStG). Eine Änderung seiner Nutzung, die dem entgegensteht, teilt er dem Vermieter vorher in Textform mit; auf Verlangen weist er die Art seiner Umsätze nach. Verletzt der Mieter diese Pflichten schuldhaft, ersetzt er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden, insbesondere die Nachteile aus einer Berichtigung des Vorsteuerabzugs (§ 15a UStG). Bei einer Überlassung an Dritte stellt der Mieter sicher, dass auch diese die Pflichten nach Satz 1 einhalten.

(6) Über die Zahlungen stellt der Vermieter eine Rechnung in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Form aus.

§ 5 Anpassung der Miete

(1) Die Parteien vereinbaren folgende Regelung (bitte genau eine Variante ankreuzen):

☐ **Variante A – feste Miete:** Die Nettomiete nach § 4 Abs. 1 ist fest vereinbart. Eine Änderung bedarf einer Vereinbarung der Parteien.

☐ **Variante B – Staffelmiete:** Die Nettomiete gesamt nach § 4 Abs. 1 beträgt ab den folgenden Zeitpunkten die angegebenen Beträge, ohne dass es einer Erklärung bedarf:

STAFFEL	GILT AB	NETTOMIETE MONATLICH
1	Mietbeginn	*Betrag* EUR
2	*TT.MM.JJJJ*	*Betrag* EUR
3	*TT.MM.JJJJ*	*Betrag* EUR
4	*TT.MM.JJJJ*	*Betrag* EUR
5	*TT.MM.JJJJ*	*Betrag* EUR
6	*TT.MM.JJJJ*	*Betrag* EUR

LESEPROBE

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN

Leseprobe – vollständige Vorlage auf araslegal.de

fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

(3) Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung von Mängeln und seine Rechte nach § 9 Abs. 2 bleiben unberührt.

§ 11 Gebrauch der Mietsache

(1) Der Mieter behandelt die Mietsache und die Gemeinschaftsflächen pfleglich. Er sorgt für ausreichendes Lüften und Heizen und schützt die Räume vor Frost, auch außerhalb seiner Betriebszeiten.

(2) Der Mieter beachtet bei seinem Betrieb die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Arbeits-, Brand- und Umweltschutzes, sowie die ihm mitgeteilten Vorgaben der Gebäudeversicherer. Fluchtwege, Notausgänge und Brandschutzeinrichtungen hält er jederzeit frei.

(3) Störungen durch Lärm, Gerüche, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, die über das bei der vereinbarten Nutzung übliche Maß hinausgehen, unterlässt der Mieter. Er nimmt Rücksicht auf die anderen Nutzer des Gebäudes und auf die Nachbarschaft.

(4) Die Böden der Werkstatt dürfen mit höchstens *Wert* kN/m² Flächenlast belastet werden, Decken und Zwischengeschosse nur bis zu ihrer zulässigen Tragfähigkeit. Maschinen und Anlagen, die hohe Lasten oder Erschütterungen verursachen, sowie Verankerungen im Boden bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(5) Gilt für das Gebäude eine Hausordnung, ist sie als Anlage beigefügt; der Mieter beachtet sie.

§ 12 Umweltschutz und Werkstattbetrieb

(1) Mit wassergefährdenden Stoffen, etwa Ölen, Kraftstoffen, Lösemitteln und Kühlflüssigkeiten, geht der Mieter nur nach den gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen um. Er lagert sie in zugelassenen Behältern mit Auffangwannen und leitet sie nicht in die Kanalisation ein.

(2) Abwasser aus dem Werkstattbetrieb leitet der Mieter nur über die Abscheideranlage ab. Er lässt die Abscheider durch einen Fachbetrieb regelmäßig entleeren, warten und in den vorgeschriebenen Abständen prüfen und weist dies auf Verlangen nach.

LESEPROBE

© 2026 ARAS.LEGAL · ALLE RECHTE VORBEHALTEN

Leseprobe – vollständige Vorlage auf araslegal.de