
Checkliste

To do's beim Rohbaumietvertrag

Aufgrund der vielen Probleme, die sich bei der Rohbaumiete stellen könne, sollten sich die Parteien bei der Redaktion des Rohbaumietvertrages an folgende Checkliste halten:

- **Mietobjekt**
 - Möglichst genaue Umschreibung des Rohbauzustandes (Grundausbau) und in welchem Zustand die Mieträumlichkeiten zu übergeben sind
 - Ausdrückliche Umschreibung der Mietsache als Rohbau
- **Mietzins**
 - Klarstellung, dass vereinbarter Mietzins nur für die Überlassung der Mietsache in unausgebautem Zustand (Rohbau) gilt
 - ev. Anpassung des Anfangsmietzinses
- **Mieterausbau**
 - Genaue Umschreibung des zulässigen Mieterausbaus (ev. mit Verweis auf Ausbaupläne)
 - Aufnahme der Zustimmung des Vermieters für Ausbaurbeiten in den Mietvertrag
- **Unterhalt**
 - Unterhaltsregelung für den Mieterausbau + Klarstellung, dass Mieterausbau nicht Teil der Mietsache und vom Mieter selber zu unterhalten ist
 - ev. Wegbedingung der Unterhaltspflicht für den Mieter
- **Ev. Entschädigung bei Fortbestand bzw. Zurücklassen des Innenausbaus**
 - Vertraglicher Ausschluss einer festen Entschädigung für den Mieterausbau bei Mietende
 - Vertragliche Festlegung einer festen Entschädigung für den Mieterausbau bei Mietende
 - Bestimmung der Berechnungsgrundlage für den Mehrwert
- **Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands**
 - Regelung der **Endausbau-Behandlung (1)**
 - Rückbauverpflichtung des Mieters?
 - Umschreibung der
 - zurückzubauenden Teile
 - zu entfernenden Einrichtungen und Vorrichtungen
 - Beschränkung der Rückbaupflicht in sachlichem Umfang?
 - Welche Teile, Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen zurückgelassen werden

- Rückbauausschluss?
 - Klarstellung, in welchem Umfang der Mieter keine Rückbau- und Wegnahmerecht besitzt
- Rückbaurecht des Mieters?
- Regelung über die **Wiederherstellung des früheren Zustandes (2)** (ev. mit Wahlrecht des Vermieters (Verzicht auf Rückbau und / oder Wiederherstellung des früheren Zustandes))
 - Umschreibung der zurückzubauenden Teile
 - Klarstellung, wie der Grundausbau nach dem Rückbau zu übergeben ist
 - Anschluss-Schnittstellen von Ver- und Entsorgungsleitungen)
 - Verschlüsse / Verschlusskappen usw.
 - siehe ferner „Regelung der Endausbau-Behandlung“, oben