

# CHECKLISTE MIETVERTRAG



## 15 WICHTIGE PUNKTE ZUM THEMA MIETVERTRAG FÜR FRISEURSALONS – RISIKEN MINIMIEREN UND STRATEGISCHE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN

### 1. LAUFZEIT DES MIETVERTRAGS – FLEXIBILITÄT VOR ROMANTIK

Empfehlung: 3–5 Jahre feste Laufzeit mit schriftlich fixierter Verlängerungsoption. Zu lange Bindungen erhöhen das wirtschaftliche Risiko.

### 2. KEINE RÜCKBAUVERPFLICHTUNG BEI AUSZUG

Sicherstellen, dass beim Auszug keine Verpflichtung besteht, Wasser-, Strom- oder bauliche Installationen vollständig zurückzubauen.

### 3. MIETMODELL – INDEXMIETE ODER STAFFEL?

Indexmieten können stark steigen. Planbare Staffelmieten mit festen Erhöhungen sind meist kalkulierbarer.

### 4. NEBENKOSTEN TRANSPARENT REGELN

Genau prüfen, welche Kosten umlagefähig sind und Einsicht in frühere Abrechnungen verlangen.

### 5. STANDORTANALYSE VOR VERTRAGSUNTERSCHRIFT

Kaufkraft, Altersstruktur, Wettbewerbsdichte und Preisniveau im Einzugsgebiet analysieren.

### 6. VERKEHRSANBINDUNG & SICHTBARKEIT

Erreichbarkeit per Auto und ÖPNV sowie Parkmöglichkeiten prüfen. Sichtbarkeit erhöht Umsatzpotenzial.

### 7. FLÄCHE REALISTISCH PLANEN

Fläche passend zur Teamgröße wählen. Zu große Flächen erhöhen unnötig Fixkosten.

### 8. KONKURRENZSCHUTZ IM VERTRAG

Sicherstellen, dass kein weiterer Friseursalon im selben Objekt eröffnet wird.

### 9. GENEHMIGUNGEN UND NUTZUNGSART

Nutzung als Friseursalon muss ausdrücklich erlaubt und baurechtlich genehmigt sein.

### 10. INSTANDHALTUNGSPFLICHTEN

Klärung, wer größere Reparaturen an Dach, Fassade oder technischen Anlagen trägt.

### 11. INVESTITIONSSCHUTZ

Kündigungsausschluss oder Entschädigungsregelungen vereinbaren, wenn hohe Investitionen getätigt werden.

### 12. UMSATZABHÄNGIGE MIETE VERMEIDEN

Modelle mit Umsatzbeteiligung sind für Friseursalons oft wirtschaftlich nachteilig.

### 13. SONDERKÜNDIGUNGSRECHTE PRÜFEN

Regelungen für Krankheit, Verkauf oder Standortwechsel prüfen und verhandeln.

### 14. RENOVIERUNGSZUSTAND DOKUMENTIEREN

Übergabeprotokoll mit Fotos erstellen, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

### 15. ERWEITERUNGSOPTION SICHERN

Option zur Anmietung angrenzender Flächen für zukünftiges Wachstum prüfen.