



Bitte beachten Sie vor der Verwendung unserer Online-Formulare die [Systemvoraussetzungen!](#)

## Freischalten classic



### 1. Speichern

Speichern Sie das Musterformular blanko auf Ihrem Rechner ab.  
Öffnen Sie es von Ihrem Rechner aus **im Programm Adobe Reader**.



### 2. Host hinzufügen im Adobe Reader

Bei der ersten Nutzung des Formulars sowie nach jedem Update des Adobe Readers klicken Sie bitte zunächst auf „Menü“ bzw. den Menüpunkt „Bearbeiten“ (je nach Reader-Version) und öffnen Sie „Einstellungen“ bzw. „Voreinstellungen“. Wählen Sie „Sicherheit (erweitert)“ und bestätigen Sie die Schaltfläche „Host hinzufügen“. Tragen Sie den Hostnamen **vertrag.verlag-hausundgrund.de** ein und bestätigen 2 x mit „OK“.



### 3. Ausfüllen

Füllen Sie mindestens die rot umrandeten Pflichtfelder ab Seite 2 aus.



### 4. Freischalten

Sie haben noch keinen Freischaltcode? Freischaltcodes erhalten Sie rund um die Uhr und sofort als Download unter: [www.verlag-hausundgrund.de](http://www.verlag-hausundgrund.de)  
Kontrollieren Sie Ihre Eingaben vor der Freischaltcode-Eingabe und speichern das Muster erneut ab.

Geben Sie nun den Freischaltcode auf Seite 1 unten im rot umrandeten Feld ein und klicken auf **Abschluss Formularbearbeitung**.

**i** Bis auf die Pflichtfelder können Sie das Formular jetzt weiter bearbeiten.



### 5. Finale Speicherung

Speichern Sie jetzt das Formular ab oder drucken Sie es aus, bevor Sie das Formular schließen.



**+++ Probleme bei der Freischaltung? Nutzen Sie Freischalten easy! +++**

Sollten Sie Probleme bei der Freischaltung haben oder möchten Sie schnell und einfach Ihren Mietvertrag freischalten, dann empfehlen wir Ihnen **Freischalten easy**. Das System erkennt das erfolglose Freischalten in „classic“, so dass Sie den gleichen Freischaltcode in „easy“ einlösen können.

[www.verlag-hausundgrund.de/freischaltcodes-einloesen/easy](http://www.verlag-hausundgrund.de/freischaltcodes-einloesen/easy)

**Freischaltcode eingeben:**

**Formular updaten:**

**Formularbearbeitung abschließen:**

Unsere hochwertigen Formulare werden laufend an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.  
Laden Sie hier die aktuelle Version herunter und tragen Sie anstelle des Freischaltcodes ein „X“ in das Feld ein.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Mietvertrag für gewerbliche Räume

Vertrag Nr. \_\_\_\_\_

Mieter \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer des Mietobjekts \_\_\_\_\_

Ort des Mietobjekts \_\_\_\_\_

bundesweit gültig | aktuellste BGH-Rechtsprechung

Alle Rechte bei:



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
**RHEINLANDWESTFALEN**  
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** Verlag und Service GmbH  
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf  
[www.verlag-hausundgrund.de](http://www.verlag-hausundgrund.de)

## Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Mietgegenstand.....	4
§ 2 Nutzungszweck des Mietobjektes.....	5
§ 3 Mietzeit.....	6
§ 4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters.....	7
§ 5 Miete.....	7
§ 6 Betriebs- und Nebenkosten.....	8
§ 7 Änderung der Miete.....	10
§ 8 Sicherheitsleistung.....	12
§ 9 Zahlung der Miete.....	13
§ 10 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht.....	13
§ 11 Beheizung und Warmwasserversorgung.....	13
§ 12 Untervermietung, Rechtsnachfolge beim Mieter.....	14
§ 13 Benutzung der Mietsache, Tiere, Fahrzeuge aller Art, Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den Mieter.....	15
§ 14 Reinigungspflichten, Winterdienst und Mülldienst.....	15
§ 15 Zustand des Mietobjektes.....	16
§ 16 Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung.....	17
§ 17 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter.....	18
§ 18 Haftung des Vermieters.....	18
§ 19 Bauliche Änderungen und andere Maßnahmen.....	19
§ 20 Haftung des Mieters, Anzeigepflichten des Mieters.....	19
§ 21 Werbemaßnahmen.....	20
§ 22 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht.....	20
§ 23 Vermieterpfandrecht.....	21
§ 24 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter.....	21
§ 25 Beendigung des Mietverhältnisses.....	21
§ 26 Personenmehrheit.....	22
§ 27 Abtretung und Übertragung.....	22
§ 28 Hausordnung.....	22
§ 29 Sonstige Vereinbarungen.....	23
§ 30 Änderungen und Ergänzungen.....	23
§ 31 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen.....	23

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet. Damit sind ausdrücklich alle Geschlechtsidentitäten gemeint.

## Hinweise zum Mietvertrag über Geschäftsraum

Ein Mietvertrag über gewerbliche Flächen wird regelmäßig über viele Jahre Laufzeit abgeschlossen und betrifft erhebliche Geldsummen. Daher ist ein besonders sorgfältiges Ausfüllen des Formulars erforderlich. Dies ist auch deshalb wichtig, weil ein Geschäftsraummietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, dem gesetzlichen Schriftformerfordernis (§ 550 BGB) entsprechen muss. Wird die Schriftform nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 542 BGB) und ist damit vorzeitig kündbar. Werden einzelne Kästchen nicht ausgefüllt, können Widersprüche oder Lücken entstehen, die dann zu einem Schriftformverstoß führen können. Unter Schriftformaspekten empfiehlt es sich auch, die Mietflächen in (Grundriss-)Plänen zu kennzeichnen und diese Pläne als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen.

Zudem ist zu beachten, dass jedes Gewerbemietobjekt anders und kaum vergleichbar ist. Ein Vertragsvordruck kann daher nur eine grobe Richtlinie bilden und muss viele Ausfüllvarianten ermöglichen.

**Vor Nutzung dieses Vertragsvordrucks sollte in jedem Fall geprüft werden, ob er für das Mietobjekt geeignet ist oder ob wegen der Besonderheiten des Objekts (bspw. Anlieferungsbeschränkungen) ein spezieller Vertrag ausgearbeitet werden muss.**

**Sie sollten daher spätestens nach dem Ausfüllen und vor Unterschrift bei einem Fachmann den Vertrag kurz prüfen lassen. Dies gilt auch bei Zweifelsfragen. Am einfachsten und günstig geht das bei Haus & Grund-Vereinen.** Steuerliche Fragen sind ggf. mit einem Steuerberater zu klären. Dies gilt vor allem bei der Vermietung von Maschinen und Betriebsvorrichtungen. Die Vermietung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen) nimmt das Gesetz in § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG ausdrücklich von der (Steuer-)Befreiung aus. Das gilt nach dem ausdrücklichen gesetzlichen Wortlaut auch dann, wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind (vgl. BFH, BStBl. II 2010, 307). Der Begriff der Betriebsvorrichtungen ist für Zwecke dieser Vorschrift ebenso auszulegen wie für das Bewertungsrecht (vgl. BFH, BStBl. II 1981, 228).

Unabhängig davon beachten Sie bitte sorgfältig die mit Fußnoten gekennzeichneten Stellen. Ausfüllbedürftige Stellen (gekennzeichnet mit Unterstrich) füllen Sie bitte immer aus oder streichen sie durch, damit deutlich wird, dass diese gesehen wurden. Besondere Vorsicht gilt dem Streichen nicht dafür vorgesehener Textstellen. Diese dienen häufig der Information, sind in vielen Fällen, auch wenn nicht extra dargestellt, durch Gesetze oder Rechtsprechung fixiert und können wirksam nicht geändert werden.

Insbesondere sollte in den Vertrag keinesfalls eine zusätzliche Endrenovierungsklausel (also eine generelle Verpflichtung des Mieters zur Renovierung der Räume bei Mietende) aufgenommen werden, da eine solche Klausel gemäß der BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 6.4.2005, XIII ZR 308/02) auch bei Geschäftsraummieta zur Unwirksamkeit der **gesamten** Renovierungsvereinbarung führt.

Individuelle Vereinbarungen (auch zu Teppichböden und/oder Parkett) sind zwar möglich, jedoch bestehen laut der Rechtsprechung sehr enge Voraussetzungen für die Annahme einer Individualvereinbarung. **Hierzu informiert im Einzelfall die Beratung in einem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet.**

Bei Objekten in Wohnungseigentumsanlagen sind etwaige Beschränkungen der zulässigen Nutzungen in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung zu beachten. Die Hausordnung der WEG sollte als Anhang diesem Vertrag beigelegt werden. Zu beachtende Einzelheiten sind in diesem Formular besonders kenntlich gemacht.

Besondere Vereinbarungen zu vertraglichen Nutzungszwecken sollten als Individualregelung in § 30 dieses Vertrages oder einem Vertragsanhang getroffen werden.

Wichtig ist ferner, eine klare Regelung in § 14 zu vereinbaren, ob die Reinigungsarbeiten durch den Mieter ausgeführt werden sollen oder durch Fremdkräfte bei Berechnung als Betriebs-, Neben- und Verwaltungskosten.

Jegliche Anhänge/Anlagen müssen textlich einen Bezug zum Hauptvertrag haben und von beiden Vertragsparteien unterschrieben werden. Zu empfehlen ist, den Hauptvertrag und alle Anhänge/Anlagen miteinander fest zu verbinden, z.B. durch Kleben oder Ösen.

### **Automatische Wertsicherungsklausel (§ 7 Ziffer 5):**

Die Klausel ist gemäß § 3 Abs. 1 des Preisklauselgesetzes vom 07.09.2007 in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2355) zulässig, wenn der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet **oder** der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern. Die Berechnung der prozentualen Veränderung erfolgt nach der Formel

$$\left( \frac{\text{neuer Index}}{\text{alter Index}} \times 100 \right) - 100$$



# Mietvertrag für gewerbliche Räume

Der Mietvertrag wird zwischen den folgenden Vertragsparteien geschlossen:

Als Vermieter<sup>1</sup>:

\_\_\_\_\_ (Name/n/Firma)

\_\_\_\_\_ (Adresse),

\_\_\_\_\_ (Telefon, Fax, E-Mail)

eingetragen im Handels-/Partnerschaftsregister<sup>2</sup> des Amtsgerichts \_\_\_\_\_

Registernummer<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

vertreten durch<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ (Name/n/Firma),

\_\_\_\_\_ (Adresse).

\_\_\_\_\_ (Telefon, Fax, E-Mail)

Soweit der Vermieter die Umsatzsteuroption ausübt, lautet die Steuernummer des Vermieters \_\_\_\_\_.

Der Mietvertrag erhält die laufende Nummer: \_\_\_\_\_

Als Mieter<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ (Name/n /Firma),

\_\_\_\_\_ (Adresse).

\_\_\_\_\_ (Telefon, Fax, E-Mail)

eingetragen im Handels-/Partnerschaftsregister<sup>2</sup> der Stadt \_\_\_\_\_

Registernummer<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

vertreten durch<sup>4</sup> \_\_\_\_\_ (Name/n/Firma),

\_\_\_\_\_ (Adresse).

Der Vertreter/die jeweiligen Vertreter versichert/versichern, zum Vertragsabschluss vollumfänglich vertretungsberechtigt zu sein.

## § 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird auf dem Grundstück<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Adresse)

die Gewerbeeinheit im  Erdgeschoss/ \_\_\_\_\_  Obergeschoss/  Vorderhaus/  Hinterhaus/  Anbau

vorne/  hinten/  Mitte/  rechts/  links sowie folgende weitere Flächen:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (genaue Beschreibung)<sup>5</sup>

- Zusätzlich zur textlichen Beschreibung sind die Mietflächen in der anliegenden Grundrisszeichnung (Anlage 1) rot umrandet. Die anliegende Grundrisszeichnung (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Vertrages, jedoch nur insoweit, als sie den Mietgegenstand selbst betrifft. Eventuelle Einrichtungsgegenstände und andere Details in der Grundrisszeichnung sind unverbindlich. Änderungen des Mietgegenstandes aufgrund etwaiger behördlicher Auflagen oder Anordnungen sowie nicht wesentliche Änderungen behält sich der Vermieter vor.

<sup>1</sup> Bitte die genaue Anrede, ggf. Firma und Rechtsform (wie e.K., GmbH, GbR, KG etc.) der Partei angeben.

<sup>2</sup> Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

<sup>3</sup> Bei GmbH, Partnerschaftsgesellschaft oder AG zwingend auszufüllen!

<sup>4</sup> Bei einer GmbH/AG zwingend der/die vertretungsberechtigten Geschäftsführer/Vorstände!

<sup>5</sup> Hier können Sie auf einen Plan bzw. eine Anlage verweisen, den/die Sie beifügen und in dem die Flächen farblich markiert bzw. beschrieben sind. (Die Anlage muss von beiden Vertragsparteien unterschrieben werden).

2. Mitvermietet werden außerdem \_\_\_\_\_ Garagen und/oder \_\_\_\_\_ Stellplätze auf demselben Grundstück,

Nr. \_\_\_\_\_<sup>2</sup>

Die Stellplätze auf dem Grundstück stehen dem Mieter zur gemeinschaftlichen Nutzung mit allen Mietern des Grundstücks/ des Gebäudes sowie deren Kunden zur Verfügung

Folgende Zubehörgegenstände werden mitvermietet<sup>1</sup>:

3. Mitvermietet wird auch  die Wohnung /  die Wohnräume auf demselben Grundstück, gelegen

im Erdgeschoss       \_\_\_\_\_ Obergeschoss       Vorderhaus       Hinterhaus       Anbau

vorne       hinten       Mitte       rechts       links.

4. Außerhalb des Mietgegenstandes dürfen keine Verkäufe, Warenpräsentationen oder die Aufstellung von Werbeträgern erfolgen; der Mieter verpflichtet sich, bei Widerruf einer etwaig erteilten Erlaubnis derartige Maßnahmen umgehend zu unterlassen. Sonstige Grundstücks- und Gebäudeteile darf der Mieter nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gemäß § 13 nutzen

5.  Das Mietobjekt ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Daher gelten sämtliche Verpflichtungen des Vermieters als Sondereigentümer gegenüber der Eigentümergeinschaft ausdrücklich auch mit Wirkung für und gegen den Mieter als vereinbart, soweit dessen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag betroffen sind bzw. im Verlauf des Mietverhältnisses einmal betroffen werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Auf die vor Vertragsschluss eingesehene und zur Kenntnis genommene Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse der Gemeinschaft wird Bezug genommen.

Der Mieter bestätigt dem Vermieter durch separate Unterschrift unter die vorgenannten Erklärungen, Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft die zustimmende Kenntnisnahme.

Sollte die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung während der Mietzeit gegen die Stimme des Vermieters wirksam geändert worden sein oder erfolgen sonstige wirksame Beschlüsse, so gelten diese Änderungen nach schriftlicher Mitteilung auch dem Mieter gegenüber.

## § 2 Nutzungszweck des Mietobjektes

1. Mietvertragsparteien vereinbaren, dass

der Mieter das Mietobjekt zum Betrieb (**Genauere Kennzeichnung des Betriebes ist erforderlich; vor Vertragsschluss müssen sich die Vertragsparteien nach evtl. erforderlichen Genehmigungen, Auflagen usw. bei den zuständigen Behörden erkundigen**)

\_\_\_\_\_ nutzt.

Der Vermieter ist sich bewusst, dass diese Nutzung baulich möglich und öffentlich-rechtlich zulässig sein muss, soweit es bauliche Voraussetzungen betrifft.

**Diese Voraussetzungen sind während der gesamten Mietdauer vom Vermieter zu erhalten.**

Alle anderen Voraussetzungen, insbesondere diejenigen, die in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters liegen, fallen in den Verantwortungsbereich des Mieters. Im Falle der Nichterfüllung dieser durch den Mieter zu vertretenden Voraussetzungen kann sich dieser nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Sofern zur Schaffung der Voraussetzungen der konkreten Nutzung noch Arbeiten durchgeführt werden müssen, wird vereinbart, dass folgende Arbeiten vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführt werden<sup>1</sup>:

Alle anderen Voraussetzungen baulicher Art sind vom Vermieter durchzuführen.

Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, das übliche Sortiment des in § 2.1 genannten Betriebs unter Beachtung der Nutzungsgenehmigung zu führen. Die Führung eines anderen Sortiments, welches nicht mehr von der behördlich genehmigten Nutzung umfasst wird, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

<sup>1</sup> Hier bitte ankreuzen bzw. konkret aufführen (z.B. Klimaanlage, Lüftungsanlage) und/oder auf ein getrenntes Verzeichnis in der Anlage, das von Ihnen zu erstellen ist, verweisen.

<sup>2</sup> Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.



Diese darf der Vermieter nur aus wichtigem Grund versagen, beispielsweise dann, wenn eine etwa erforderliche Genehmigung der Nutzungsänderung nicht erteilt werden sollte. Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf der Mieter ferner, wenn er unter Verwendung der Firma oder des Kennzeichens (Marke) eines anderen Unternehmens, das unter dieser Firma bzw. diesem Kennzeichen Einzelhandel betreibt, Waren anbieten oder vertreiben will (z.B. Depots).

## ODER

<sup>1</sup> der Mieter das Mietobjekt bis auf nachfolgende Ausnahmen gewerblich nutzen darf. Der Vermieter haftet daher ausschließlich dafür, dass das Mietobjekt baurechtlich für gewerbliche Nutzung als solche genehmigt ist. Die Anforderungen für das vom Mieter gewünschte konkrete Gewerbe sind dem Vermieter nicht bekannt. **Der Mieter ist für die Herstellung der Voraussetzungen für sein jeweiliges konkretes Gewerbe selbst verantwortlich, vor allem für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher, insbesondere gewerberechtlicher Voraussetzungen.** Der Mieter hatte vor Vertragsschluss ausreichend Zeit, sich um diese Voraussetzungen zu kümmern.

**Ausgeschlossen** werden folgende gewerbliche Nutzungen des Mieters:  
Betrieb eines Geschäftes zur Vermarktung und/oder Vorführung erotischer Produkte, Spielhalle  
**sowie** (Aufzählung anderer ausgeschlossener Nutzungen)

2. Der Mietgegenstand darf nur für gesetzlich, behördlich und vertraglich zulässige und genehmigte Zwecke genutzt werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb des Mietgegenstandes und seiner Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, soweit diese Genehmigungen sich auf die Person oder den Betrieb des Mieters beziehen.
3. <sup>1</sup> Der Vermieter erklärt, zur Umsatzsteuer optiert zu haben. Im Hinblick darauf verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt ausschließlich für unternehmerische Zwecke im Sinne des UstG zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen. Er verpflichtet sich weiter, dem Vermieter bzw. dem Finanzamt des Vermieters alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit der Vermieter seinen Nachweispflichten aus dem Umsatzsteuergesetz nachkommen kann. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter umgehend zu informieren, falls die Berechtigung zum Vorsteuerabzug entfällt. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen schuldhaft nicht nach, verpflichtet er sich, dem Vermieter jeglichen Schaden, der durch diese Pflichtverletzung entsteht, zu ersetzen.

## § 3 Mietzeit

### 1. Vertragslaufzeit

#### a) Vertrag von unbestimmter Dauer<sup>1</sup>

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

<sup>1</sup> Es kann von jedem Vertragspartner unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zu erfolgen.

#### ODER

<sup>1</sup> Es kann mit einer Frist von \_\_\_\_\_  Wochen/  Monaten<sup>1</sup> zum Monatsende gekündigt werden.

#### ODER

#### b) Vertrag von bestimmter Dauer<sup>1</sup>

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

#### ODER

#### c) Vertrag von bestimmter Dauer mit Verlängerungsklausel<sup>1</sup>

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

Es verlängert sich  einmal/  jeweils<sup>1</sup> um \_\_\_\_\_ Jahre, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von  sechs<sup>1</sup> / \_\_\_\_\_ Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht.

#### ODER

#### d) Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht des Mieters<sup>1</sup>

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

Der Mieter kann aber  einmal<sup>1</sup>/ \_\_\_\_\_ mal die Verlängerung des Mietverhältnisses um \_\_\_\_\_ Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht schriftlich bis spätestens  sechs<sup>1</sup>/ \_\_\_\_\_ Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis in diesem Falle auf die vereinbarte Zeit fortzuführen.

<sup>1</sup> Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

## ODER

### e) Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht des Mieters und mit Verlängerungsklausel<sup>1</sup>

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

Der Mieter kann aber  einmal<sup>1</sup>/ \_\_\_\_\_ mal die Verlängerung des Mietverhältnisses um \_\_\_\_\_ Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn er das Optionsrecht schriftlich bis spätestens  sechs<sup>1</sup>/ \_\_\_\_\_ Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis in diesem Falle auf die vereinbarte Zeit fortzuführen.

Es verlängert sich nach dem Ende der Mietzeit bzw. des letzten wahrgenommenen Optionszeitraumes  einmal/  
 jeweils<sup>1</sup> um \_\_\_\_\_ Jahre, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von  sechs<sup>1</sup> / \_\_\_\_\_ Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht bzw. kündigt.

- Die Kündigung, der Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses und die Geltendmachung einer vereinbarten Verlängerungsoption müssen **schriftlich** erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den Zugang bei dem anderen Teil an.
- Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB durch bloße Weiterbenutzung nicht in Betracht. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform.

## § 4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

- Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung (fristlos) kündigen. Ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Grund liegt insbesondere dann vor,
  - wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht;
  - wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, insbesondere ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters die Mietsache zu einem nach § 2 untersagten Zweck oder bei Vereinbarung einer konkreten gewerblichen Nutzung zu anderen als in § 2 genannten Zwecken benutzt, namentlich bei Änderung oder erheblicher Ausweitung der Art des Betriebes, des Geschäftszweiges oder eines vereinbarten Sortiments, oder bei unbefugter Untervermietung, sonstiger Gebrauchsüberlassung an Dritte einschließlich des unbefugten Wechsels des Firmeninhabers oder der Rechtsform, und er hierdurch die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt (vgl. § 12 Ziffer 4).
- Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

## § 5 Miete

Die monatliche Miete setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Grundmieten
    - für die Gewerbeflächen an sich \_\_\_\_\_ EURO
    - für die mit vermietete Garagen/Stellplätze \_\_\_\_\_ EURO
    - für die mit vermietete Wohnung/Wohnräume \_\_\_\_\_ EURO
  - Vorauszahlung auf Verwaltungskosten<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ EURO
  - Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und Nebenkosten \_\_\_\_\_ EURO
  - \_\_\_\_\_ EURO
  - \_\_\_\_\_ EURO
- Gesamtmiete \_\_\_\_\_ EURO
- Umsatzsteuer, sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert<sup>3</sup>, in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, zur Zeit \_\_\_\_\_ % = derzeit \_\_\_\_\_ EURO
- Gesamtzahlungsbetrag** \_\_\_\_\_ **EURO**

<sup>1</sup> Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

<sup>2</sup> Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Im Hinblick auf die Höhe der Verwaltungskosten empfiehlt es sich, die Verwaltungskosten als Pauschale oder als Prozentsatz der Jahres-Bruttomiete festzulegen.

<sup>3</sup> Nur im Falle der Ausübung der Umsatzsteuer-Option des Vermieters nach UStG!



## § 6 Betriebs- und Nebenkosten

1. Neben der Grundmiete trägt der Mieter ab Beginn des Mietverhältnisses für sämtliche vermietete Flächen (anteilig) die Nebenkosten für das Grundstück/das Gebäude. Nebenkosten sind sämtliche Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.  
Wird die Betriebskostenverordnung aufgehoben, tritt an ihre Stelle diejenige Vorschrift, die inhaltlich die Betriebskostenverordnung ersetzt oder ablöst. Wird eine Nachfolgeregelung nicht getroffen, verbleibt es sinngemäß bei der Betriebskostenverordnung in der zuletzt gültigen Fassung.  
**(Die Auflistung begründet keinen Anspruch auf Schaffung der Einrichtung, wenn eine solche nicht existiert):**  
Darüber hinaus gehören zu den umlagefähigen Nebenkosten die nachstehend benannten Kosten.  
Alle Kostenarten der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung, ferner
  - Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen als sonstige Betriebskosten
  - Kosten der Fensterwartung
  - Kosten der Reinigung und Wartung von Klima- und Lüftungsanlagen
  - Kosten der Wartung von Feuerlöscheinrichtungen (einschließlich des Austauschs von Löschmitteln)
  - Kosten der Reinigung gemeinschaftlicher Fenster
  - Dachrinnenreinigung und Flachdachreinigung
  - Wartung von Abgasentsorgungsgeräten von Garagen
  - Reinigung und Wartung von Fettabscheideanlagen
  - Wartung von Garagen-/Tiefgaragentoren
  - Wartung der Alarmanlagen, Fernsehüberwachung, Gegensprech- und Türöffnungsanlagen
  - Kosten der Bewachung z.B. Wach- und Schließgesellschaft
  - Kosten des Pförtners
  - Kosten der Brandschau, auch der regelmäßigen vorbeugenden Brandschau
  - Kosten für regelmäßige TÜV-Prüfungen  
  - Sonstige weitere Betriebs- und Nebenkosten (falls zutreffend, separat einzutragen)

2. Neben der Grundmiete trägt der Mieter ab Beginn des Mietverhältnisses für sämtliche vermietete Flächen (anteilig) die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung für das Grundstück/das Gebäude<sup>1</sup>.
3. Sofern das Mietobjekt ganz oder teilweise mit einer Heizung ausgestattet ist, die nur dieses Mietobjekt mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, verpflichtet sich der Mieter, die Versorgung mit der hierzu benötigten Energie beim Versorger selbst auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und aufrechtzuerhalten, sofern dies für die ordnungsgemäße Durchführung des Mietverhältnisses notwendig ist. Die weiteren Kosten für den Betrieb der Heizung, wie Wartung oder Schornsteinfegerkosten, werden über die Betriebskostenabrechnung nach Veranlassung durch den Vermieter abgerechnet.
4. Der Mieter verpflichtet sich über vorstehende Ziffer 3. hinaus, den Strom der vermieteten Räume (nicht den Allgemeinstrom) und alle Betriebskostenarten (ggf. auch Wasser) einschließlich der Versorgung mit Medieninhalten (z.B. Breitbandkabelanschluss), für die ein Direktbezug möglich ist, während der Mietzeit selbst beim entsprechenden Versorger auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und für die Mietzeit aufrecht zu erhalten, sofern die Aufrechterhaltung der Versorgung zur ordnungsgemäßen Vertragsabwicklung notwendig ist<sup>2</sup>:

Der Mieter verpflichtet sich, die entsprechenden Versorgungsverträge nicht vor Vertragsablauf dieses Mietvertrags abzumelden. Dies gilt auch, wenn das Mietobjekt vorzeitig geräumt wird. Werden Zähler aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, entfernt, ist der Mieter zum Ersatz der Wiederanbringungskosten sowie aller Folgekosten verpflichtet.

5. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen bis zur Höhe der ersparten Kosten für gleichwertige Leistungen Dritter angesetzt werden, jedoch ohne Ansatz der Umsatzsteuer, sofern der Vermieter nicht selbst zur Umsatzsteuer optiert.

<sup>1</sup> Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Zur höhenmäßigen Begrenzung der Verwaltungskosten empfiehlt sich die Vereinbarung einer Pauschale oder die Vereinbarung eines bestimmten Prozentsatzes.

<sup>2</sup> Bitte ggf. ausfüllen und/oder näher erläutern.

6. Verteilungsmaßstäbe

Soweit konkrete Verteilerschlüssel nachfolgend nicht vereinbart sind, erfolgt die Festlegung durch den Vermieter im Rahmen der ersten Abrechnung nach billigem Ermessen.

- a) Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserversorgungskosten erfolgt nach dem unter § 11 festgelegten Umlegungsschlüssel.  
Die Kosten der Wasserversorgung werden nach dem Verbrauch des Mietobjektes abgerechnet, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind. Andernfalls werden sie nach folgendem Umlegungsschlüssel verteilt<sup>2</sup>:

Die Kosten des Abwassers werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung umgelegt. Sofern getrennte Gebühren für die Oberflächenentwässerung berechnet werden, erfolgt diese Umlage im Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen, soweit die Gebühr nicht für Flächen anfällt, die vom Mieter alleine genutzt werden dürfen. Die Gebühr für vom Mieter alleine nutzbare Flächen wird ausschließlich vom Mieter alleine getragen.

Die Kosten der Müllabfuhr werden konkret zugewiesen, sofern der Mieter eigene Müllgefäße nutzt, die nur er zu nutzen berechtigt ist. Ansonsten werden die Kosten nach folgendem Umlegungsschlüssel verteilt<sup>2</sup>:

Alle übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit verteilt, soweit nicht nachfolgend ein anderer Umligungsmaßstab vereinbart ist<sup>2</sup>:

nach Nutzeinheiten werden die Positionen:

---

---

nach \_\_\_\_\_ die folgenden Positionen

---

---

verteilt.

- b) Da es sich um **Teileigentum** handelt, ist der Vermieter durch den Verteilerschlüssel der Eigentümergemeinschaft gebunden und legt die Betriebskosten nach den jeweils durch die Eigentümergemeinschaft festgelegten Maßstäben um. Die letzte Hausgeldabrechnung einschließlich Heizkostenabrechnung mit der Bezeichnung „Anlage \_\_\_\_“ wird beigelegt. Der Mieter akzeptiert die hier verwendeten Verteilerschlüssel als vereinbart (diese Anlage sollte von den Parteien noch einmal unterschrieben und dem Vertrag angeheftet werden).

Ferner ist vereinbart, dass der Mieter die Grundsteuer (die in der Abrechnung der Hausverwaltung nicht enthalten ist) gemäß dem für die angemietete Einheit ergangenen Einzel-Grundsteuerbescheid gesondert trägt. Der letzte Grundsteuerbescheid ist als „Anlage \_\_\_\_“ beigelegt.

Beschließt die Eigentümergemeinschaft während der Vertragsdauer über eine Änderung des Verteilerschlüssels oder ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so gibt der Vermieter dem Mieter hierüber eine Mitteilung. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird.

- c) Der Vermieter kann die Umligungsmaßstäbe nach billigem Ermessen ändern, wenn dies gesetzlich vorgesehen ist oder Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit dies erfordern oder sinnvoll erscheinen lassen.

7. Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Mitteilung muss die Kostenart, den Grund der nachträglichen Entstehung, die Gesamtkosten für das Grundstück beziehungsweise die Wirtschaftseinheit, die Verteilung der Kosten und den Anteil des Mieters beinhalten. Für neu entstehende Betriebskosten kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme angemessene Vorauszahlungen verlangen.

<sup>1</sup> Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen und Nichtzutreffendes streichen.

<sup>2</sup> Bitte ggf. ausfüllen und/oder näher erläutern.



8. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt:
  - a) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter kann den Abrechnungszeitraum aus Zweckmäßigkeitsgründen ändern. Dazu sind dann ausnahmsweise auch Abrechnungszeiträume möglich, die den Regelfall zwölfmonatiger Abrechnung unterschreiten. Mehr als zwölf Monate dürfen nicht abgerechnet werden.
  - b) Das Abrechnungsergebnis ist an den Vertragspartner innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung zu zahlen. Erhebt der Mieter gegen einzelne Abrechnungspositionen der Betriebskostenabrechnung Einwendungen, ist der Mieter verpflichtet, den Saldo der Betriebskostenabrechnung auszugleichen, der ohne Berücksichtigung der Positionen, gegen die Einwendungen geltend gemacht werden, besteht.
  - c) Im Falle der Erhöhungen oder der Verringerungen der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen mit Wirkung des auf das Erhöhungsschreiben folgenden Monats neu festzusetzen. Diese Erklärung kann jederzeit unter Nachweis des Änderungsgrundes erfolgen.
9. Treten rückwirkend Änderungen von Betriebskosten ein (z.B. durch geänderte Grundabgabenbescheide), so ist der Vermieter auch dann, wenn diese dem Mieter gegenüber bereits abgerechnet waren, berechtigt, diese durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen; in der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern, wobei die Berichtigung innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der geänderten Rechnungen oder Bescheide zu erfolgen hat. Im Falle von rückwirkenden Erhöhungen der Betriebskosten wirkt die Erklärung des Vermieters auf den Zeitpunkt der Erhöhung zurück. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind die Betriebskostenvorauszahlungen vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen.
10. Werden monatliche Pauschalbeträge auf Betriebskosten entrichtet, so ist der Vermieter zu deren Anpassung auf die aktuelle Höhe jederzeit berechtigt, wenn seit Vertragsabschluss Mehrbelastungen eingetreten sind. Die Anpassung hat schriftlich zu erfolgen und wirkt auf den Beginn des auf den Eingang der Mitteilung an den Mieter folgenden übernächsten Monats. Die Anpassung ist jederzeit möglich, frühestens ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Kostenveränderung beim Vermieter

## § 7 Änderung der Miete

1. Soweit der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, wird die Zahlung der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe vereinbart. Änderungen gelten auf den Zeitpunkt der gesetzlichen Erhöhung.
2. **Auch während einer festen Laufzeit des Vertrages kann die Miethöhe durch freie vertragliche Vereinbarung, eine der nachfolgenden besonderen Vereinbarungen oder aufgrund entsprechender gesetzlicher Vorschriften geändert werden.**
3. Künftige Änderungen der Grundmiete (vgl. § 5 Ziffer 1) können nach Ziffer 4 **oder** Ziffer 5 **oder** Ziffer 6 vereinbart werden.  
 Von der Erhöhung der Grundmiete unabhängig möglich sind die Anpassung der Betriebskosten nach § 6 dieses Vertrages und Erhöhungen der Grundmiete wegen wertverbessernder Maßnahmen nach Ziffer 7.

### 4. Staffelmietvereinbarung

- a) Die Grundmiete nach § 5 Ziffer 1 erhöht sich:

mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO
mit Wirkung ab _____	um _____	EURO auf _____	EURO

Sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, erhöht sich der Betrag um die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

- b) Während der Geltung der Staffelmietvereinbarung kommen sonstige Mieterhöhungen nur wegen Wertverbesserung gemäß Ziffer 7 in Betracht.

#### 15. Indexklausel, automatische Wertsicherung

(nur bei mindestens 10-jähriger Bindung des Vermieters, also auch beispielsweise bei fünf Jahren Festmietzeit zzgl. 5 Jahren Optionsrecht des Mieters oder Vertrag auf Lebenszeit einer der Parteien, siehe § 3 Preisklauselgesetz)

##### a)

Ändert sich (Erhöhung oder Ermäßigung) der von dem Statistischen Bundesamt jeweils festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland künftig gegenüber der für den Monat des Vertragsabschlusses maßgeblichen Indexzahl um mindestens \_\_\_\_\_<sup>1</sup> Prozent, so tritt von dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats an eine entsprechende Änderung der Höhe der Miete im gleichen prozentualen Verhältnis ein. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietänderung, entsprechend vorliegen.

Der Vermieter ist im Falle einer Erhöhung des Indexes verpflichtet, dem Mieter die Erhöhung des vorgenannten Verbraucherpreisindex – schriftlich unter Vorlage einer neuen Berechnung der Miete und unter Setzung einer Frist von 2 (zwei) Wochen ab Zugang der Mitteilung über die Mieterhöhung zur Zahlung der erhöhten Miete – mitzuteilen. Eine nicht oder nicht rechtzeitig vorgenommene Mitteilung bedeutet keinen Verzicht auf die Anpassung der Miete. Die veränderte Miete ist rückwirkend ab Wirkung der vorstehenden Mietänderung zu zahlen. Der Mieter gerät jedoch erst mit Zugang der Mitteilung über die Indexveränderung und der hieraus resultierenden Mieterhöhung nach Ablauf der in dieser Mitteilung gesetzten 2-Wochen-Frist zur Zahlung in Verzug. Diese Regelung findet entsprechende Anwendung, wenn der Index sinkt, so dass den Mieter eine Mitteilungspflicht und den Vermieter eine eventuelle Rückzahlungspflicht trifft.

Sollte die Wertsicherungsklausel – gleich aus welchem Grund – unwirksam sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen, die den in diesem § 7 vereinbarten Bestimmungen so nahe wie möglich kommt. Falls die Parteien das Vertragsverhältnis im Rahmen einer etwa zu vereinbarenden Verlängerungsoption oder auf andere Weise über die vertraglich vereinbarte Laufzeit hinaus verlängern sollten, gilt die Wertsicherungsklausel, soweit rechtlich zulässig, auch für den Verlängerungszeitraum.

Falls der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes durch einen anderen Index vergleichbarer Natur ersetzt werden sollte, tritt dieser für Zwecke dieses Vertrages automatisch an die Stelle des bisherigen Indexes, und es finden darauf die vorstehenden Regelungen Anwendung. Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Indexes auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

Nach Vertragsabschluss eingetretene Mieterhöhungen im Sinne des § 7 Ziffer 7 dieses Vertrages für wertverbessernde Maßnahmen des Vermieters werden bei Anwendung der Wertsicherungsklausel wie folgt berücksichtigt: Die erforderliche Änderung des Preisindexes bemisst sich nach dem Stand, zu dem die nach § 7 Ziffer 7 vorgenommene Mieterhöhung wirksam wird. Für die Änderung der Miete aufgrund der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung des Preisindexes ist die nach § 7 Ziffer 7 erhöhte Miete zugrunde zu legen.

##### b)

Die Miete ändert sich (Erhöhung oder Ermäßigung) automatisch am 1. Januar eines jeden Jahres in dem Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber seinem Stand im Monat des Vertragsabschlusses bzw. bei seinem Stand im Dezember des vorhergehenden Jahres verändert hat. Diese Veränderung tritt erstmals nach mindestens einem Jahr Vertragslaufzeit ein.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietänderung, entsprechend vorliegen.

Der Vermieter ist im Falle einer Erhöhung des Indexes verpflichtet, dem Mieter die Erhöhung des vorgenannten Verbraucherpreisindex – schriftlich unter Vorlage einer neuen Berechnung der Miete und unter Setzung einer Frist von 2 (zwei) Wochen ab Zugang der Mitteilung über die Mieterhöhung zur Zahlung der erhöhten Miete – mitzuteilen. Eine nicht oder nicht rechtzeitig vorgenommene Mitteilung bedeutet keinen Verzicht auf die Anpassung der Miete. Die veränderte Miete ist rückwirkend ab Wirkung der vorstehenden Mietänderung zu zahlen. Der Mieter gerät jedoch erst mit Zugang der Mitteilung über die Indexveränderung und der hieraus resultierenden Mieterhöhung nach Ablauf der in dieser Mitteilung gesetzten 2-Wochen-Frist zur Zahlung in Verzug. Diese Regelung findet entsprechende Anwendung, wenn der Index sinkt, so dass den Mieter eine Mitteilungspflicht und den Vermieter eine eventuelle Rückzahlungspflicht trifft.

Sollte die Wertsicherungsklausel – gleich aus welchem Grund – unwirksam sein, so verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen, die den in diesem § 7 vereinbarten Bestimmungen so nahe wie möglich kommt.

Falls die Parteien das Vertragsverhältnis im Rahmen einer etwa zu vereinbarenden Verlängerungsoption oder auf andere Weise über die vertraglich vereinbarte Laufzeit hinaus verlängern sollten, gilt die Wertsicherungsklausel, soweit rechtlich zulässig, auch für den Verlängerungszeitraum.

Falls der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes durch einen anderen Index vergleichbarer Natur ersetzt werden sollte, tritt dieser für Zwecke dieses Vertrages automatisch an die Stelle des bisherigen Indexes, und es finden darauf die vorstehenden Regelungen Anwendung. Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Indexes auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

Nach Vertragsabschluss eingetretene Mieterhöhungen im Sinne des § 7 Ziffer 7 dieses Vertrages für wertverbessernde Maßnahmen des Vermieters werden bei Anwendung der Wertsicherungsklausel wie folgt berücksichtigt: Die erforderliche Änderung des Preisindexes bemisst sich nach dem Stand, zu dem die nach Ziffer 6 vorgenommene Mieterhöhung wirksam wird. Für die Änderung der Miete aufgrund der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung des Preisindexes ist die nach Ziffer 7 erhöhte Miete zugrunde zu legen.

<sup>1</sup> Bitte gewünschten Wert eintragen, sofern Klausel unter § 7, Ziffer 3 vereinbart; üblicherweise werden Werte von nicht mehr als 10 % vereinbart.

#### 16. Gutachterklausel

Ändert sich (Erhöhung oder Ermäßigung) der von dem Statistischen Bundesamt jeweils festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland künftig gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um mindestens \_\_\_\_\_<sup>1</sup> Prozent, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, eine Neufestsetzung der Grundmiete zu verlangen. Das schriftliche Verlangen einer der Höhe nach bestimmten Festsetzung wirkt ab Beginn des nächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Kommt eine Einigung zwischen den Parteien nicht zustande, dann setzt ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender Sachverständiger die neue Miete auf Antrag einer Seite nach Billigkeitsgrundsätzen mit verbindlicher Wirkung fest. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehenden Voraussetzungen, ausgehend von dem Zeitpunkt, der jeweils unmittelbar vorausgegangenen Mietanpassung, entsprechend vorliegen. Für die Berücksichtigung künftiger Erhöhungen der Miete nach Ziffer 7 für Aufwendungen des Vermieters wegen vorteilhafter bzw. zweckmäßiger Maßnahmen gilt bei Anwendung dieser Anpassungsklausel Folgendes: Die erforderliche Änderung des Preisindex bemisst sich nach dem Stand, zu dem die nach Ziffer 7 vorgenommene Mieterhöhung wirksam wird. Für die Änderung der Miete aufgrund der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung des Preisindex ist die nach Ziffer 7 erhöhte aktuelle Miete zugrunde zu legen.

#### 7. Wertverbessernde Maßnahmen

Entstehen dem Vermieter Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555 Ziffern b 1 bis 6 BGB und andere zweckmäßige oder von ihm nicht zu vertretende Maßnahmen im Sinne von § 20 Ziffer 1 b dieses Vertrags einschließlich Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen des Grundstücks (so, wenn der Vermieter seitens der Gemeinde zu Straßenbaubeiträgen wegen Verbesserungen gemäß § 8 KAG NRW – in anderen Bundesländern gemäß der dortigen entsprechenden Vorschriften – herangezogen wird), Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse solcher Einrichtungen oder für Anschlüsse an das Breitbandkabelnetz, so kann der Vermieter eine Erhöhung der jährlichen Miete um 8% der auf die Mietsache entfallenden Kosten verlangen. Im Übrigen gilt § 559 BGB auch für dieses Mietverhältnis entsprechend. Eine solche Mieterhöhung wird jedoch abweichend von § 559 BGB auch zusätzlich zu einer Mieterhöhung gemäß den Ziffern 4, 5 oder 6 oder auch bei Bestehen einer Festmietzeit vereinbart.

Der Mieter ist zur Zahlung der erhöhten Miete ab dem Beginn des Monats verpflichtet, der dem Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung des Vermieters folgt, frühestens aber ab dem Beginn des Monats, der auf die Fertigstellung der Maßnahme folgt.

### § 8 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter verpflichtet sich – vor Übergabe, spätestens aber mit Übergabe des Mietgegenstandes – unwiderruflich wegen sämtlicher Forderungen des Vermieters zur Erbringung einer Sicherheitsleistung in Höhe von \_\_\_\_\_ EURO

Die Sicherheitsleistung erfolgt durch

- <sup>1</sup> Zahlung einer verzinslichen Barkaution an den Vermieter. Zur Anlage der Barkaution ist die Angabe der Steuer-Identifikationsnummer des Mieters notwendig.  
Steuer-Identifikationsnummer/n: \_\_\_\_\_

ODER

- <sup>1</sup> selbstschuldnerische, unwiderrufliche, unbefristete und unbedingte Bürgschaft zur Zahlung auf erstes Anfordern (z.B. einer Großbank bzw. öffentlichen Sparkasse oder eines Gesellschafters, Komplementärs oder sonstigen Dritten); die Bürgschaft erteilt (genaue Bezeichnung des Instituts bzw. der Person einschließlich Adresse): \_\_\_\_\_

2. Der Mieter hat die Barkaution oder die schriftliche Bürgschaftsverpflichtung vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter auszuhändigen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Mahnung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten. Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Mietsache von der vorherigen Stellung der Mietsicherheit abhängig zu machen.
3. Eine vereinbarungsgemäß verzinsliche Barkaution wird von dem Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei einer Bank oder öffentlichen Sparkasse zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt; die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Die Gebühren des Kreditinstituts für die Einrichtung, Führung und Auflösung der Geldanlage trägt der Mieter.
4. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus der Mietsicherheit wegen seiner sämtlichen Ansprüche gegen den Mieter, die in dem Mietvertrag bereits angelegt sind bzw. sich aufgrund dieses Mietverhältnisses ergeben, einschließlich sämtlicher Nebenforderungen aus dem Mietverhältnis, sämtlicher Forderungen im Falle einer Verlängerung des Mietverhältnisses und eventueller Ansprüche wegen Schäden, die der Mieter verursacht hat, zu befriedigen. Die Mietsicherheit dient auch als Sicherung und zur Verrechnung etwaiger Schadensersatzansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses, z.B. wegen Mietausfall, Schadensersatzansprüchen, Verzugszinsen, Kosten der Rechtsverfolgung oder auch des Schadens, der dem Vermieter aus einer etwaigen verspäteten Räumung des Mietgegenstandes durch den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses entsteht.

<sup>1</sup> Bitte ankreuzen, ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

Soweit die Mietsicherheit vom Vermieter während der Mietzeit in Anspruch genommen wird, ist sie von dem Mieter auf erste schriftliche Aufforderung des Vermieters hin wieder auf den vereinbarten Betrag aufzufüllen. Füllt der Mieter die Mietsicherheit nicht innerhalb einer angemessenen, vom Vermieter festzusetzenden Frist auf den vereinbarten Betrag auf, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen.

5. Der Anspruch auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Eingang der Mietsicherheit.
6. Bei einer Mietermehrheit kann der Vermieter die Kaution mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen, gleiches gilt für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

## § 9 Zahlung der Miete

1. Der monatliche Gesamtbetrag gemäß § 5 ist monatlich im Voraus, spätestens zum 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle auf das

IBAN: \_\_\_\_\_

bei der \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_ kostenfrei in EURO zu zahlen.

2. **Die erste Miete ist vor der Übergabe der Mieträume zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag vor Übergabe der Mietsache zurückzutreten.**
3. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Miete durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.
4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung, sondern der Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages maßgebend. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben.

## § 10 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegenüber den laufenden Mietforderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Das Recht des Mieters, eine Mietminderung im Wege eines selbständigen Gegenanspruchs (z.B. aus Bereicherungsrecht) klageweise geltend zu machen, bleibt von dieser Bestimmung unberührt. Eine Minderung der Miete ist jedoch nur bei einer wesentlichen Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstandes zulässig.
2. Der Mieter muss auf jeden Fall die Aufrechnung oder Mietminderung oder die Ausübung des Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechts einen Monat vorher ankündigen. Die Ankündigungsfrist entfällt für die Zeit nach dem Mietende.

## § 11 Beheizung, Warmwasser- und Energieversorgung

1. Sofern das Mietobjekt über eine Heizungsanlage, die neben dem Mietobjekt noch andere Gebäudeteile des Grundstücks mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, verfügt, verpflichtet sich der Vermieter, die Heizungsanlage im üblichen Umfang so, wie es die Witterung erfordert, in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter hierüber nach billigem Ermessen. Die Warmwasserversorgungsanlage ist ständig in Betrieb zu halten.
2. Der Umfang der Heizkosten und Warmwasserkosten ergibt sich aus den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 4 der Betriebskostenverordnung, § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung)
3. Bei vorhandenen **Wärmezählern** oder **Heizkostenverteilern** bzw. **Warmwasserzählern** oder **Warmwasserkostenverteilern**:  
In diesem Falle trägt der Mieter

\_\_\_\_\_ %<sup>1</sup> der **Heizkosten (zwischen 50% und 100%)** nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen bzw. des umbauten Raums

und

\_\_\_\_\_ %<sup>1</sup> der **Warmwasserkosten (zwischen 50% und 100%)** nach dem Ergebnis der Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen bzw. des umbauten Raums.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

4. Soweit der Mieter selbst die Heizungsanlage betreibt, ist er verpflichtet, sie während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten, sie sachgemäß und pfleglich den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen entsprechend zu behandeln sowie insbesondere die Bedienung und Überwachung auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Die Wartung wird vom Vermieter veranlasst und vom Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung getragen.
5. Soweit das Mietobjekt an eine Heizungsanlage angeschlossen ist, betreibt der Vermieter die Anlage selbst oder er bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen Wärmelieferanten. Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting, auch Bezug von Fernwärme und Nahwärme) bedarf nicht der Zustimmung des Mieters, § 556 c BGB ist nicht anwendbar.

<sup>1</sup> Bitte ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.



6. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und den Vermieter sofort zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist der Mieter verpflichtet, für die Beseitigung der unmittelbaren Gefahr selbst zu sorgen. Die weitere Schadensbehebung veranlasst der Vermieter, soweit nach diesem Vertrag die Instandhaltung und Instandsetzung nicht dem Mieter obliegt. Ist der Mieter nicht für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich, hat der Vermieter auch die Kosten der unmittelbaren Gefahrenbeseitigung zu tragen.
7. Wenn die Versorgungsleitungen jeder Art durch einen nicht vom Vermieter verschuldeten Umstand vorübergehend gestört oder unterbrochen werden, oder wenn Überschwemmungen oder sonstigen Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Minderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter. Dies gilt entsprechend für die Heizenergieversorgung, insbesondere sofern sie durch den Versorgungsträger erfolgt. Insoweit die Lieferungsbedingungen des Versorgungsträgers, von dem der Vermieter Energie bezieht, für Unterbrechungen der Versorgung und bei Unregelmäßigkeit in der Belieferung die Haftung des Versorgungsträgers vorsehen, tritt der Vermieter hiermit, soweit existent, seine auf den Mieter bezogenen Ansprüche gegen den Versorgungsträger an den Mieter ab, der diese hiermit annimmt. Darüber hinausgehende Ansprüche wird der Mieter nur geltend machen, wenn sie auch von dem Vermieter geltend gemacht werden können.
8. Der Vermieter ist berechtigt, für die Versorgung des Gebäudes auf andere sinnvolle Versorgungsarten (z.B. Wärmecontracting) umzustellen und mit entsprechenden Versorgungsunternehmen Verträge abzuschließen. Eine Änderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
9. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).

## **§ 12 Untervermietung, Rechtsnachfolge beim Mieter**

1. Jegliche Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes, gleich ob ganz, teilweise, ständig oder nur vorübergehend, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
2. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung von der Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlages abhängig zu machen. Er darf die Zustimmung aus einem wichtigen Grund in der Person des Untermieters, des sonstigen Dritten oder in der Untervermietung selber verweigern. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der potentielle Untermieter gemäß Auskunft einer Wirtschaftsauskunftei im Vergleich zu dem bisherigen Mieter eine schlechtere Bonität aufweist, das Sortiment des potentiellen Untermieters bereits im Gebäude vorhanden ist oder einem anderen Mieter diesbezüglich ein Konkurrenz- und/oder Sortimentsschutz gewährt wurde. Auf erstes Anfordern des Vermieters übergibt der Mieter dem Vermieter Abschriften aller Vereinbarungen des Untermietverhältnisses. Diese Verpflichtung des Mieters gilt auch für abändernde Vereinbarungen des Untermietverhältnisses. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Fristsetzung durch den Vermieter nicht oder nicht vollständig nach, ist der Vermieter berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung zu widerrufen.
3. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB, ist ausgeschlossen.
4. Der Mieter haftet sowohl im Falle einer unberechtigten als auch im Falle einer berechtigten Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder eines sonstigen Dritten, dem der Mieter den Gebrauch der Mieträume überlassen hat, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.
5. Im Falle der Umsatzsteueroption des Vermieters gilt im Falle der Untervermietung Folgendes:  
Im Hinblick auf den Erhalt des Vorsteuerabzugs verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt im Falle der Untervermietung ausschließlich an einen Untermieter zu vermieten, der es für unternehmerische Zwecke im Sinne des UstG verwendet, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen. Er verpflichtet sich weiter, dafür Sorge zu tragen, dass der Untermieter dem Vermieter bzw. dem Finanzamt des Vermieters alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt, damit der Vermieter seinen Nachweispflichten aus dem Umsatzsteuergesetz nachkommen kann. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter umgehend zu informieren, falls die Berechtigung zum Vorsteuerabzug bei ihm oder dem Untermieter entfällt. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen schuldhaft nicht nach, verpflichtet er sich, dem Vermieter jeglichen Schaden, der durch diese Pflichtverletzung entsteht, zu ersetzen.
6. Bei Einzelfirmen soweit bei Personen- bzw. Personenhandelsgesellschaften gilt ein Wechsel des Inhabers bzw. des persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf. Der Vermieter wird seine Zustimmung jedoch nicht versagen, wenn solche Veränderungen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Haftungsgrundlage führen. Solche Vorgänge sowie Änderungen bezüglich der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich unaufgefordert mitzuteilen.
7. Im Falle der Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters geht dieser Mietvertrag nur auf den Rechtsnachfolger der Mieters (Käufer) über, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt.
8. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder bei anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen, wie beispielsweise Umwandlung oder Veräußerung des Betriebs des Mieters, ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann, wenn sich hierdurch rechtlich sein Ausfallrisiko erhöht, etwa weil ein bisheriger persönlich haftender Gesellschafter nicht mehr vorhanden oder seine Nachhaftung zeitlich befristet ist, eine angemessene Sicherheit verlangen. Im Übrigen ist der Mietvertrag in seiner vorliegenden Fassung weiterzuführen.

## § 13 Benutzung der Mietsache, Tiere, Fahrzeuge aller Art, Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den Mieter

1. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel auszuhändigen:<sup>1</sup>

\_\_\_\_\_ Haustürschlüssel    \_\_\_\_\_ Objekteingangstürschlüssel    \_\_\_\_\_ Garagenschlüssel

\_\_\_\_\_ Kellerschlüssel    \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel und folgende weitere Schlüssel:

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter tatsächlich ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll bei Objektübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschafften Schlüsseln auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Im Rahmen der vertragsmäßigen Benutzung der Mietsache hat der Mieter Rücksichtnahme zu üben.
3. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was ihm nicht durch diesen Vertrag oder besondere Vereinbarungen vermietet worden ist.
4. Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet vertraglich für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.
5. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Tauben, Mäusen und anderen Tieren vom Mietobjekt aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.
6. Fahrzeuge aller Art des Mieters dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt oder Treppen verunreinigt, so hat der Mieter unaufgefordert die erforderliche Reinigung auszuführen.

Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor u.ä. Fahrzeuge dürfen in den Mieträumen, gemeinschaftlichen Räumen und sonstigen Grundstücksteilen nur untergestellt werden, wenn die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten und die vorherige Zustimmung des Vermieters eingeholt sind. Die Zustimmung des Vermieters kann aus triftigem Grund versagt werden. Das Abstellen nicht angemeldeter Fahrzeuge (z.B. PKW, LKW, Motorräder) ist nicht zulässig.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch Fahrzeuge des Mieters oder bei ihm verkehrende fremde Fahrzeuge verursacht werden.

7. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt selbst einschließlich mitvermieteter Einrichtungen und Flächen, von ihm allein genutzte Kundenparkplätze, Garageneinfahrten, Zugänge sowie die vor dem Mietobjekt auf dem Grundstück liegenden Verkehrsflächen, sofern er das Grundstück allein nutzt, stets verkehrssicher zu halten, soweit es nicht die Substanz des Gebäudes oder des Grundstücks betrifft.

Im Rahmen seiner gesetzlichen und vertraglichen Verkehrssicherungspflicht stellt der Mieter den Vermieter von jeder Haftung frei, soweit diesem im Einzelfall nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Mitverschulden zur Last fällt.

## § 14 Reinigungspflichten, Winterdienst und Mülldienst

1. Der Mieter hat die Mietsache regelmäßig einschließlich Fensterrahmen und Rollläden von innen ordnungsgemäß zu reinigen. Dies gilt auch für außenseitig liegende Bestandteile wie Fensterrahmen und Rollläden von außen, sofern dies nach der Konstruktion für den Mieter ohne besonderen Aufwand (Gerüste o.ä.) möglich ist. Fensterglasflächen sind mindestens alle zwei Monate von innen und außen zu reinigen.

Die Reinigungspflicht gilt auch für Werbeanlagen, selbst wenn sie vom Vermieter gestellt wurden. Diese hat der Mieter regelmäßig auf eigene Kosten zu reinigen und die notwendigen Voraussetzungen (Leiter/Gerüst/Hebebühne) auf eigene Kosten zu schaffen. Die Reinigungspflicht dient dem Ziel, einen gepflegten Eindruck des Gesamtobjektes zu erhalten, um die Kundenattraktivität auch zugunsten des Mieters zu erhalten.

Durch seinen Betrieb auftretende Verschmutzungen hat er unverzüglich zu beseitigen, was unabhängig davon ist, wo die Verschmutzungen entstanden sind.

2. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Flure, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus und um das Haus sowie den Winterdienst, sofern diese Arbeiten nicht anderweitig geregelt sind und deren Kosten als Betriebskosten umgelegt werden.

<sup>1</sup> Bitte ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.



Insofern ist vereinbart:

Die nachstehenden Arbeiten werden durch vom Vermieter beauftragte Kräfte ausgeführt und als Betriebskosten abgerechnet.<sup>1</sup>

3. a)  3. b)

Der **Mieter** führt die nachstehenden Arbeiten aus.<sup>1</sup>

3. a)  3. b)

Ist vorstehend geregelt, dass die Arbeiten teilweise durch den Vermieter und teilweise durch den Mieter ausgeführt werden, werden deren Kosten als Betriebskosten abgerechnet, soweit sie durch den Vermieter ausgeführt werden,

3. Ist vorstehend geregelt, dass der Mieter die Arbeiten ausführt, ist vereinbart:

a) Der Mieter ist verpflichtet, den zu seinem Mietobjekt führenden Teil des Flures (d.h. die gesamte Etagenfläche) und die Treppe vollumfänglich bis zur nächst tieferen Etage bei Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich feucht gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Nutzen mehrere Mieter eine Etage, so haben sie die Reinigung wöchentlich abwechselnd nach einem Plan des Vermieters vorzunehmen. Zum Reinigungsumfang gehört die Briefkastenanlage, Fenster des Treppenhauses sowie Haus- und Hoftüren, Treppengeländer und Fußleisten sowie Treppenhausepodeste, die räumlich zu der betreffenden Etage einschließlich Treppenaufgang gehören. Bei Verhinderung hat der Mieter auf eigene Kosten für eine Vertretung zu sorgen.

b) Der Mieter übernimmt die Reinigung des Bürgersteigs und, wo ein solcher nicht vorhanden ist, der Straße in Gehwegbreite von einem Meter sowie des Hofes und des Hauseingangs einschließlich der jeweiligen Zuwege. Der Mieter ist außerdem verpflichtet, die mitvermieteten Grundstücksflächen, Kundenparkplätze, Garageneinfahrten und Zugänge auf eigene Kosten von Schnee und Glatteis zu befreien. Diese Reinigungspflichten umfassen auch die Schnee- und Eisbeseitigung (**Winterdienst**) sowie das erforderliche, ggf. wiederholte Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden, sofern dies nicht im Ausnahmefall durch die Ortssatzung zulässig ist. Schnee ist entsprechend der örtlichen Satzung zu entfernen, jedenfalls unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls. Bei Verlangen des Mieters ist ihm die Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung vom Vermieter zur Verfügung zu stellen. Bei Glatteisbildung ist sofort zu streuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen.

Der Mieter hat die für die Reinigung und den Winterdienst erforderlichen Gerätschaften und Reinigungs-/Streumittel auf eigene Kosten zu stellen. Bei Verhinderung hat der Mieter auf eigene Kosten für eine Vertretung zu sorgen.

#### 4. Müll:

Werden Müllgefäße benutzt, sind die Mieter abwechselnd für das Herausstellen zur Müllabfuhr und das Hineinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge der Tätigkeiten regelt. Bei Verhinderung hat der Mieter auf eigene Kosten für eine Vertretung zu sorgen. Soweit der Mieter eine/mehrere eigene Mülltonne/n zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen erhalten hat, ist er verpflichtet, diese bei jedem Müllabfuhrtermin zur Müllabfuhr hinauszustellen und hineinzuholen sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen zu sorgen.

Soweit diese Tätigkeiten durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und als Betriebskosten abgerechnet werden, entfällt diese Verpflichtung des Mieters.

Soweit in der Gemeinde Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten vorschreibt, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschrift zu beachten.

## § 15 Zustand des Mietobjekts

1. Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm nach ausführlicher Besichtigung und Prüfung bekannten Zustand als vertragsgemäß. Der Vermieter verpflichtet sich aber, folgende Arbeiten durchführen zu lassen:<sup>1</sup>

\_\_\_\_\_ bis Mietbeginn/bis zum \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ bis Mietbeginn/bis zum \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ bis Mietbeginn/bis zum \_\_\_\_\_.

2. Über die Übergabe wird von den Parteien ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt, das von beiden Vertragspartnern zu unterschreiben ist. Der dort nach Besichtigung dokumentierte Ausstattungszustand wird durch den Mieter als vertragsgemäß anerkannt.

<sup>1</sup> Bitte ggf. ausfüllen und/oder Nichtzutreffendes streichen.

**Über folgende Nachteile wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt und er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt wurden:**

3. Angaben in zugänglich gemachten oder ausgehändigten Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung werden weder Bestandteil dieses Vertrages noch vom Vermieter zugesichert.

## **§ 16 Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung**

1. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt zu pflegen sowie mit der vorhandenen Ausstattung im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.
2. Der Mieter führt auf seine Kosten alle durch seinen Mietgebrauch verursachten oder seiner Risikosphäre zuzuordnenden Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen innerhalb des Mietobjekts einschließlich (technischer) Anlagen und Gegenstände durch. Von dieser Verpflichtung umfasst sind ebenfalls (technische) Anlagen, die sich außerhalb des Mietobjekts befinden, aber ausschließlich von dem Mieter benutzt werden bzw. ausschließlich dem Mietobjekt des Mieters zu dienen bestimmt sind.
3. Der Vermieter ist verantwortlich für die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach auf eigene Kosten.

Hierbei bedeutet:

Dach: das Dach einschließlich Konstruktion und Eindeckung mit etwaigen Vor- und Nebendächern sowie Glasdächern und Zu- und Abgänge des Daches, nicht jedoch der obere Belag von Dachterrassen.

Fach: tragende Rohbaukonstruktion (einschließlich Fundament sowie alle in der Wand verlaufenden Installationen, Ver- und Entsorgungsleitungen) und die gebäudeschließenden Teile (inkl. Fassade nebst Fassadenbekleidung), nicht jedoch Fenster und Fensterrahmen sowie sonstige in die Fassade eingelassene Glasflächen.

4. Soweit sich Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen auf Gemeinschaftsbereiche oder (technische) Anlagen beziehen, die auch von anderen Mietern mitbenutzt werden bzw. anderen Mietern zugutekommen, trägt der Mieter die jeweiligen Kosten anteilig im Verhältnis zu den anderen Mietern. Berechnungsmaßstab für die anteilige Verteilung ist das Verhältnis der Mietflächen. Die entsprechenden Kosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt, soweit sie 10 % der Jahresgrundmiete nicht überschreiten.
5. Die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflicht für den Mieter nach vorheriger Ziffer 2 gilt nicht, wenn die erforderlichen Maßnahmen nicht zumindest weitläufig mit dem üblichen Mietgebrauch zusammenhängen und der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Eine Instandspflicht des Mieters entfällt also beispielsweise bei Beschädigungen durch den Vermieter, vorsätzlichen Beschädigungen durch Dritte, Wasserschäden aus anderen Mieteinheiten, vom Vermieter verursachte Schäden/Abnutzungen etc. Die Verpflichtung des Mieters aus Ziffer 2 erstreckt sich weiterhin nicht auf anfängliche Mängel, die bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden waren.
6. Abweichend von den Ziffern 2 - 5 wird, soweit angekreuzt, Folgendes vereinbart:

- Der Mieter beteiligt sich an den Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (sogenannte Kleinreparaturen) an denjenigen Gegenständen, die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Bestandteilen von Rollläden. Dies gilt auch für die Heizung, sofern es sich um Bestandteile handelt, die im alleinigen Zugriffsbereich des Mieters liegen oder wenn die Heizung ausschließlich das Mietobjekt mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, und Werbeanlagen, sofern vom Vermieter gestellt. Kleinreparaturen sind solche, die je Einzelfall den Betrag von<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ EURO bei Mietbeginn nicht übersteigen. Da die Kleinreparaturen im Wesentlichen arbeitslohnabhängig sind, erhöht sich dieser Betrag im selben Verhältnis, wie der Verbraucherpreisindex für Deutschland, im Verhältnis zum

<sup>1</sup> Bitte den gewünschten Betrag eintragen (ca. 3-5% der Jahresgrundmiete).



Mietbeginn sich erhöht. Diese Steigerung erhöht den Betrag für Kleinreparaturen aber nur dann, wenn eine Mieterhöhung der Grundmiete vorgenommen wurde. An diesen Kleinreparaturen beteiligt sich der Mieter pro Einzelreparatur unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Rechnungsbetrages mit<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ EURO, höchstens jedoch in der Höhe des nachgewiesenen Rechnungsbetrages. Pro Jahr sind die gesamten Kosten für Kleinreparaturen auf 10% der Jahresgrundmiete gemäß § 5 Ziffer 1 beschränkt. Diese Regelung ist eine reine Kostentragungsregelung. Die Mängel sind dem Vermieter durch den Mieter umgehend anzuzeigen, damit der Vermieter die Reparaturen veranlassen kann. Sofern der Mieter die Arbeiten selbst auf eigene Kosten durchführen lässt, findet ein Kostenersatz durch den Vermieter nicht statt.

## § 17 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb des Mietobjekts auf seine Kosten die regelmäßigen Schönheitsreparaturen durchzuführen beziehungsweise durchführen zu lassen, soweit sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind. Dies gilt nicht, wenn das Mietobjekt in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wird und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich hierfür gewährt. Der Mieter ist jedoch zur Durchführung von Schönheitsreparaturen berechtigt.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen und der Außentüren von innen.
3. Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Ereignisses erforderlich werden, welches nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.
4. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Die Farbgebung muss zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie üblichem Geschmackempfinden entspricht (neutrale, helle, deckende Farben), sofern der Mieter die Farbgebung seit der Übergabe der Mietsache verändert hat. Bei Vertragsbeginn transparent lackierte oder lasierte Holzteile sind bei Beendigung des Mietverhältnisses ebenso zurückzugeben. Bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen dürfen keine Beschichtungen (Farben, Lacke, Tapeten o.ä.) aufgebracht werden, die für den Untergrund ungeeignet sind oder die Bauphysik negativ beeinträchtigen.

## § 18 Haftung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet für Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert. Auch für das Verhalten seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Vermieter haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an den eingebrachten Sachen des Mieters oder für eine Betriebsbeeinträchtigung durch Feuchtigkeitsschäden, es sei denn, diese seien durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters verursacht. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet der Vermieter nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein gesetzliches Recht zur fristlosen Kündigung.
3. Der Haftungsausschluss gemäß vorstehenden Ziffer 1 und 2 greift nicht ein:  
wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat; er gilt nicht:  
bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;  
soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht beruht, d. h. auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen, und auf deren Erfüllung der Mieter daher vertraut; sowie für Schäden, für die eine Versicherung des Vermieters besteht, z.B. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

<sup>2</sup> Bitte den gewünschten Betrag eintragen. Bei Grundmieten bis 500,00€ monatlich z.B. 250,00€, bis 1.000€ z.B. 500,00€ und in den übrigen Fällen z.B. 1.000,00€

## § 19 Bauliche Änderungen und andere Maßnahmen

### 1. Maßnahmen des Vermieters

- a) Der Mieter ist verpflichtet, bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Mietobjektes, des Gebäudes beziehungsweise der Wirtschaftseinheit oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, zu dulden.
- b) Der Mieter ist auch verpflichtet, alle vorteilhaften oder zweckmäßigen oder vom Vermieter nicht zu vertretenden Maßnahmen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Wärme- und Schallschutzmaßnahmen, und die Verbesserung von Installationen zu dulden. Diese Regelung gilt sinngemäß für Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse solcher Einrichtungen sowie Anschlüsse an das Breitbandkabelnetz.
- c) Für Maßnahmen nach den Buchstaben a) und b) hat der Mieter die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; bei schuldhaftem Verhalten hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
- d) Ersatzansprüche des Mieters sind wegen zu duldender Maßnahmen ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- e) Für die Mieterhöhung wegen Aufwendungen des Vermieters für Maßnahmen nach Buchstabe b) gilt die Vereinbarung unter § 7 Ziffer 7.
- f) Das Sonderkündigungsrecht gemäß § 555 e BGB ist ausgeschlossen.

### 2. Maßnahmen des Mieters

Der Mieter ist nur berechtigt, bauliche und sonstige Veränderungen durchzuführen und neue Einrichtungen zu schaffen, wenn der Vermieter vorher zustimmt. Ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene Maßnahmen hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen. Das Recht des Vermieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters zu verlangen, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass er einer baulichen Änderung des Mieters zugestimmt hat. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

## § 20 Haftung des Mieters, Anzeigepflichten des Mieters

1. Der Mieter haftet dem Vermieter wegen Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes/des Grundstücks/der Wirtschaftseinheit sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude/der Wirtschaftseinheit gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, zu seinem Haushalt gehörende Personen, Arbeiter, Angestellte, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker und ähnliche Personen verursacht worden sind, soweit er dies zu vertreten hat. Leistet der Mieter dem Vermieter Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Vermieter hat die objektive Pflichtverletzung zu beweisen. Der Mieter hat die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Der Mieter haftet nicht für Zufall oder höhere Gewalt.
2. Bevor der Mieter in den Mieträumen schwere Gegenstände, Maschinen oder Anlagen aufstellt und Einrichtungen anbringt, hat er sich zu vergewissern, dass die zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Er hat eine im Einzelfall erforderliche statische Berechnung auf eigene Kosten erstellen zu lassen und dem Vermieter auf Verlangen vorzulegen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten dadurch entstehen, dass er diese Regelung schuldhaft nicht einhält. Nachteilige Auswirkungen der Anlage auf das Gebäude, wie zum Beispiel Erschütterungen und Risse, oder andere Mieter oder Nachbarn, sowie unzumutbare weitere Belästigungen berechtigten den Vermieter, die erteilte Zustimmung zu widerrufen und die Ausübung zu untersagen, auch soweit die Auswirkungen unvermeidbar mit dem Betrieb verbunden sind. Der Mieter muss auch dafür Sorge tragen, dass seine Maschinen die vorhandene Elektro-Installation nicht überlasten. Etwa notwendige Leitungsverstärkungen hat der Mieter auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Vermieter zu veranlassen.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und an dem sonstigen Grundstück, die durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge schuldhaft verursacht werden. Fahrzeuge des Mieters dürfen auf dem Grundstück nur mit Zustimmung des Vermieters auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden.
4. Der Mieter verpflichtet sich, eine ausreichende Haftpflichtversicherung gegen Schäden aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis zu seinen Lasten ergeben können, abzuschließen, und während der Laufzeit des Mietvertrages auch zu unterhalten. Vorstehendes gilt entsprechend für den Abschluss und die Unterhaltung einer Versicherung für von ihm eingebrachte Anlagen/Einrichtungen und Warenbestände gegen Einbruch und Einbruchsdiebstahl einschließlich Vandalismus und Einbruchsschäden, Inhaltsversicherung, Glasbruch, Feuer, Wasser, Betriebshaftpflicht (empfohlen auch: Betriebsunterbrechungsversicherung).  
Der Abschluss der Versicherungen ist dem Vermieter bei Vertragsabschluss nachzuweisen, spätestens drei Monat nach Einzug. Das Aufrechterhalten der Versicherung ist durch jährliche Bestätigung des Versicherers über die erfolgte Beitragszahlung nachzuweisen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich alle Schäden an der Mietsache, insbesondere solche, durch welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden könnte, dem Vermieter anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Das Gleiche gilt für Schäden an anderen Grundstücks- und Gebäudeteilen. Kommt er dieser Verpflichtung schuldhaft nicht rechtzeitig nach, so ist er zum Ersatz des weiteren Schadens verpflichtet.

## § 21 Werbemaßnahmen

1. Die Benutzung der Wandflächen an oder im Hause für Reklamezwecke, für das Aufstellen oder das Anbringen von Automaten sowie die Benutzung für andere Zwecke bedarf einer besonderen vorherigen Zustimmung des Vermieters, die ggf. befristet, unter Auflagen und Bedingungen erteilt und aus wichtigem Grund widerrufen werden kann. In allen vorgenannten Fällen kann der Vermieter nach dem Nutzungsende die Wiederherstellung des alten Zustands verlangen. Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art stehen. Diese Regelung gilt auch für Veränderungen, Erneuerungen oder bei Austausch von entsprechenden Anlagen, die im Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.  
Der Mieter hat dafür zu sorgen und einzustehen, dass Werbeanlagen, z.B. Firmenschilder u.ä., Markisen und sonstige außen anzubringende Gegenstände, sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Personen- und Sachschaden vermieden wird. Örtliche Bestimmungen sind dabei zu beachten. Für eintretende Schäden ist der Mieter verantwortlich und ersatzpflichtig.  
Wandflächen, Werbeanlagen und Automaten müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll gestaltet und dem Stil des Grundstück angepasst sein.  
Etwaige Genehmigungen und damit verbundene Kosten und Folgekosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter ist nur berechtigt, ein Firmenschild anzubringen, das in seiner Größe, Ausgestaltung und Lage der Umgebung und dem Stil des Gebäudes bzw. Grundstücks entspricht. Im Einzelnen vereinbaren die Parteien:

Die Kosten für jegliche Werbemaßnahmen einschließlich der Kosten für die Einholung etwaiger erforderlicher öffentlichrechtlicher Genehmigungen trägt ausschließlich der Mieter.

Dem Mieter obliegt die ordnungsgemäße Anbringung und Unterhaltung aufgrund gesetzlicher und behördlicher Bestimmungen. Dies gilt sinngemäß für sonstige Vorrichtungen zu Verkaufs- und Werbezwecken, die nur nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter zulässig sind.

Sammelschildanlagen, die der Vermieter stellt bzw. bereithält, hat der Mieter bei anteiliger Kostenübernahme mitzubedenken. Der Mieter haftet bei Verschulden für alle Schäden, die durch die betreffenden Gegenstände und deren Anbringung entstehen. Bei Herausgabe der Mietsache ist er verpflichtet, auf seine Kosten den alten Zustand wiederherzustellen.

## § 22 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht

1. Konkurrenzschutz wird dem Mieter

- <sup>1</sup> nicht gewährt
- <sup>1</sup> für den Betrieb des folgenden Gewerbes gewährt, sofern es das Hauptsortiment betrifft: (das muss mit dem Vertragszweck abgestimmt sein, der in § 2 des Vertrages evtl. geregelt ist)

---

Der Konkurrenzschutz gilt nicht für bestehende Mietverhältnisse, sondern nur gegenüber anderen gewerblichen Mietern des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit, sofern Neuvermietungen oder Sortimentsänderungen nach Vertragsschluss, auf die der Vermieter Einfluss hat, stattfinden.

2. Der Mieter ist weder zu einer teilweisen noch vollständigen Einstellung des Geschäftsbetriebes berechtigt. Er hat während der gesamten Vertragsdauer seine gewerbliche Tätigkeit, insbesondere Ladenlokale, ordnungsgemäß zu betreiben und Schaufenster und Auslagen dem Vertragszweck entsprechend ordnungsgemäß zu dekorieren bzw. dem Publikumsverkehr bereitzuhalten, um die Attraktivität des Standortes zu erhalten und Kundenströme nicht zu verlieren. Ein wiederholter Verstoß gegen diese Verpflichtungen berechtigt den Vermieter zur Kündigung aus wichtigem Grunde. Der Vermieter kann dieses Recht nur nach vorheriger schriftlicher Abmahnung ausüben.

---

<sup>1</sup> Bitte ankreuzen und ggf. ausfüllen

## § 23 Vermieterpfandrecht

1. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und weder verpfändet, gepfändet noch zur Sicherheit übereignet sind. Ausgenommen sind folgende Gegenstände:
  2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über jede Pfändung der bei Einzug oder nachträglich eingebrachten Sachen zu unterrichten.
  3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter absichtlich unrichtige Erklärungen abgibt oder ihn über nachträgliche Beschränkungen nicht unterrichtet.

## § 24 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Der Vermieter und sein Beauftragter dürfen nach vorheriger Anmeldung die Mieträume während der Geschäftszeit betreten, um sie auf ihren Zustand zu überprüfen. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Mieträume zur Geschäftszeit zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten betreten.
2. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch während einer längeren Abwesenheit (z.B. Betriebsferien) zur Ausübung der vorstehenden Vermieterrechte betreten werden können. Hierzu hat er die Schlüssel bei einer leicht erreichbaren Stelle zu hinterlegen und den Vermieter zu benachrichtigen. Stehen die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung, ist er bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

## § 25 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit in vertragsmäßigem Zustand, geräumt und vollständig frisch gereinigt (einschließlich der Glasflächen/Fenster) mit sämtlichen auch vom Mieter beschafften Schlüsseln an den Vermieter zurückzugeben.

Hinsichtlich des Bodenbelages hat der Mieter bei Auszug diesen sauber, gereinigt und abgesehen von vertragsgemäßer Abnutzung in einwandfreiem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben, es sei denn, der Mieter hat den Teppichboden oder sonstigen Bodenbelag selbst eingebracht oder erworben und der Vermieter begehrt Beseitigung zur Wiederherstellung des angemieteten oder vertragsgerechten Zustandes. Über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehende und vom Mieter zu vertretende Schäden hat der Mieter rechtzeitig vor Rückgabe fachmännisch auf seine Kosten zu beseitigen. Diesbezüglich obliegt dem Mieter die Beweislast dafür, dass er vorbeschriebene Schäden nicht zu vertreten hat.

Über den Zustand der Mietsache wird bei Herausgabe an den Vermieter ein gemeinsames Abnahmeprotokoll gefertigt. Vom Mieter selbst bezahlte zusätzliche Schlüssel werden, soweit sich die Parteien nicht auf einen angemessenen Kostenausgleich einigen, in Gegenwart des Vermieters vernichtet oder unbrauchbar gemacht.

2. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen, Anlagen und baulichen Veränderungen entfernt und auf eigene Kosten den früheren Zustand wieder herstellt unter Berücksichtigung etwa fälliger Schönheitsreparaturen.

Ferner kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter auf eigene Kosten eingebrachte Einrichtungen und Anlagen zurücklässt beziehungsweise an ihn übergibt, soweit er hierfür eine angemessene Entschädigung leistet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, dann setzt ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender Sachverständiger diese auf Antrag einer Seite mit verbindlicher Wirkung fest. Die Kosten des Sachverständigen sind entsprechend dem Ergebnis seiner Entscheidung von den Parteien verhältnismäßig zu tragen.

3. Die verspätete Rückgabe der Mietsache verpflichtet den Mieter für die Dauer der Vorenthaltung zur Entschädigung nach Wahl des Vermieters in Höhe der vereinbarten oder der für vergleichbare Räume ortsüblich erzielbaren Miete. Der Vermieter ist berechtigt, weiteren Schaden geltend zu machen. Dies gilt insbesondere, wenn vom Mieter verweigerte Schönheitsreparaturen oder andere von ihm zu vertretende Instandsetzungsarbeiten durchzuführen sind.

4. Hat der Mieter die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten, dann haftet er für den Ausfall der Miete, der Nebenkosten und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache während der vertragsmäßigen Mietzeit leer steht oder der Vermieter finanzielle Verlust bei umgehender Weitervermietung hat, insbesondere durch Erzielung einer geringeren Miete.

5. Lässt der Mieter nach dem Auszug Sachen zurück, so haftet der Vermieter für Schäden und Verlust nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

6. Im Fall einer Beendigung des Mietvertrages vor Ablauf der Abrechnungsperiode trägt der Mieter die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung. Dies gilt nicht bei berechtigter außerordentlicher Kündigung des Mieters.

7. Der Mieter verpflichtet sich, bei Auszug seine neue Anschrift mitzuteilen.

## § 26 Personenmehrheit

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf Weiteres gegenseitig zur **Entgegennahme** von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden. Der Widerruf der Bevollmächtigung ist gegenüber allen anderen Mietern und dem Vermieter schriftlich zu erklären.  
Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, nicht jedoch für Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Falls einer von mehreren Mietern das Mietobjekt nicht mehr nutzt, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe des Mietobjekts nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.
4. Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter Überschüsse aus Betriebskostenabrechnungen mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter auszahlen.

## § 27 Abtretung und Übertragung

Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, abzutreten oder in eine Gesellschaft einzubringen.  
Ein Anspruch des Mieters auf diese Einwilligung besteht nicht.

## § 28 Hausordnung

- <sup>1</sup> Handelt es sich bei dem Mietobjekt um Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, gilt die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft rechtsverbindlich auch für den Mieter in der jeweils gültigen Fassung. Die Hausordnung wird dem Mieter als Anhang zu diesem Vertrag ausgehändigt.
- <sup>1</sup> In allen anderen Fällen gilt die jeweils vom Vermieter aufgestellte Hausordnung als vereinbart. Die Hausordnung wird dem Mieter als Anhang zu diesem Vertrag ausgehändigt.
- Ist keine der vorgenannten Alternativen vereinbart, ist vereinbart, dass die nachfolgend niedergelegte Hausordnung Bestandteil des Vertrages ist. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Hausangehörigen, Angestellten, Untermieter, Arbeiter und Handwerker sowie seine Besucher die Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter bei Vorliegen sachlicher Gründe berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt.

### Hausordnung

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner ist nur möglich, wenn jeder sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lässt. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten. Die Regeln der Hausordnung sind für die Mieter verbindlich, soweit nicht die übrigen Vereinbarungen des Mietvertrages oder gesetzliche bzw. behördliche Bestimmungen weitergehende Verpflichtungen beinhalten.

#### 1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen.

#### 2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Fenster, Türen und Treppen ist darauf zu achten, dass keine Mittel verwendet werden, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen. Treppen und Flure, die beim Transport von Sachen übermäßig beschmutzt werden, sind sofort zu reinigen. Fahrräder dürfen grundsätzlich nur im mieter eigenen Keller abgestellt werden, sofern vom Vermieter keine gesonderte Unterstellmöglichkeit ausdrücklich zur Verfügung gestellt wird.

#### 3. Reinhaltungs- und Reinigungspflicht

Die Hausnutzer sind verpflichtet, Abfälle regelmäßig nach Maßgabe der örtlichen Vorschriften zu entsorgen. In der Zwischenzeit sind Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeiten in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Der Mülltonnenraum ist stets sauber zu halten.

#### 4. Kälteschutz

Bei Frostwetter sind die Fenster der gemeinsam genutzten Räume bis auf die notwendigen Lüftungsvorgänge geschlossen zu halten, damit keine Frostschäden insbesondere an wasserführenden Leitungen entstehen können. Die Heizung ist stets soweit in Betrieb zu halten, dass Frostschäden nicht eintreten können.

#### 5. Rauchen

Das Rauchen in den gemeinsam genutzten Räumen wie dem Treppenhaus ist aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich nicht gestattet. Die gilt auch für allgemeine Hof- und Gartenflächen.

<sup>1</sup> Bitte ggf. ankreuzen

## § 29 Sonstige Vereinbarungen

### § 30 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. **Besteht für die Gültigkeit des Vertrags oder besonderer Regelungen des Vertrags ein Schriftformerfordernis (so insbesondere beim auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Gewerbemietvertrag), verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags schriftlich erfolgen. Beide Vertragspartner werden sich auf einen Mangel der Schriftform nicht berufen, sondern an der Erhaltung der Schriftform mitwirken.**

### § 31 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung, des Teils einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten oder sonstige Personenmehrheiten nur ein Exemplar)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des (der) Vermieter(s)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des (der) Mieter(s)



rechtswirksames  
Muster



# Anhang

## I. § 545 BGB Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

## II. Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) geändert worden ist.

### § 1 Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
  1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
  2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**,  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung**,  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hausinternen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. **die Kosten der Entwässerung**,  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums  
oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,  
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,  
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
oder
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**,  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;



9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. **die Kosten der Gartenpflege,**  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. **die Kosten der Beleuchtung,**  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. **die Kosten der Schornsteinreinigung,**  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. **die Kosten für den Hauswart,**  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. **die Kosten**
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder
  - c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten,**  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

### III. Auszug aus der Heizkostenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I 2009 S. 3250 ff), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist.

- § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme**
- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.
  - (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a.
  - (3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 Satz 1 und 3 bis 5 entsprechend.
  - (4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

- § 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser**
- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.
  - (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Absatz 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
  - (3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.
  - (4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Absatz 2.

- § 10 Überschreitung der Höchstsätze**  
Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

### IV. Auszug aus dem Preisklauselgesetz vom 07.09.2007 in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355)

- § 1 Preisklauselverbot**
- (1) Der Betrag von Geldschulden darf nicht unmittelbar und selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden, die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind.
  - (2) Das Verbot nach Absatz 1 gilt nicht für Klauseln,

1. die hinsichtlich des Ausmaßes der Änderung des geschuldeten Betrages einen Ermessensspielraum lassen, der es ermöglicht, die neue Höhe der Geldschuld nach Billigkeitsgrundsätzen zu bestimmen (Leistungsvorbehaltsklauseln),

### § 3 Langfristige Verträge

- (1) Preisklauseln in Verträgen
  1. über wiederkehrende Zahlungen, die zu erbringen sind
    - a) auf Lebenszeit des Gläubigers, Schuldners oder eines Beteiligten,
    - b) bis zum Erreichen der Erwerbsfähigkeit oder eines bestimmten Ausbildungszieles des Empfängers,
    - c) bis zum Beginn der Altersversorgung des Empfängers,
    - d) für die Dauer von mindestens zehn Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung, oder
    - e) auf Grund von Verträgen, bei denen der Gläubiger auf die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Schuldner das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern,
  2. ....  
sind zulässig, wenn der geschuldete Betrag durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes bestimmt werden soll und in den Fällen der Nummer 2 zwischen der Begründung der Verbindlichkeit und der Endfälligkeit ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren liegt oder die Zahlungen nach dem Tode des Beteiligten zu erfolgen haben.

rechtswirksam  
M u s t e r



rechtsunwirksames  
Muster