

Geschäftsraum-Mietvertrag



zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, bei Gesellschaften: Rechtsform Herrn Max Mustermann
vertreten durch --
Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail Musterstrasse 1, 12345 Musterort
Steuer- oder ID-Nummer, fortlaufende Objekt- oder Mietnummer --

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, ggfls. Vertreter, bei Gesellschaften: Rechtsform, Handelsregister, vertretungsbefugte und haftende Gesellschafter bzw. Geschäftsführer Frau Manuela Musterfrau
Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail Musterweg 112345 , Musterort
Vor- und Zuname, ggfls. Vertreter, bei Gesellschaften: Rechtsform, Handelsregister, vertretungsbefugte und haftende Gesellschafter bzw. Geschäftsführer --
Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail --

wird folgender Mietvertrag für die Nutzung von Räumen und/oder Flächen geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck, Schlüssel, Konkurrenzschutz

1. Vermietet werden folgende, auf dem Grundstück

Musterkamp 1, 12345 Musterort

gelegene Räume, Raumteile, Flächen, Stellplätze usw. (genau bezeichnen):

1 Lagerraum 1 Kunden WC 1 Büroraum

Der Mieter übernimmt die Mietsache in folgendem Zustand:

--

Mitvermietet wird weiterhin folgendes Zubehör:

--

2. Die Vermietung erfolgt zu folgendem Betriebs-/Nutzungszweck:

--

Eine Änderung des Betriebs-/Nutzungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, Ladenlokale, Gaststätten und ähnliche Betriebe während der üblichen Öffnungszeiten (mit Ausnahme kurzfristiger Schließungen wegen Inventur, Betriebsversammlung etc.) zu betreiben.

- 3. Für seine Zwecke eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse in persönlicher und sachlicher Hinsicht hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen, behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 4. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel übergeben:

vier

Die Anfertigung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel durch den Mieter kann der Vermieter ohne den Nachweis eines Verschuldens des Mieters auf dessen Kosten Ersatzschlüssel anfertigen lassen. Ist die Gefahr des Missbrauchs abhanden gekommener Schlüssel durch



den Mieter nicht sicher auszuschließen, ist der Vermieter auch berechtigt, auf Kosten des Mieters betroffene Schlösser bzw. Schließanlagen austauschen zu lassen.

5. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Unbefristeter Mietvertrag:

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens) am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann von jeder der Parteien mit einer Frist von (bitte Zahl eintragen)

Wochen* Monaten* zum Monats-,* Quartals-,* Jahresende*

ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. * bitte entsprechend ankreuzen

o d e r

2. Befristeter Mietvertrag: Das Mietverhältnis beginnt am und endet am

a)* Es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf

b)* Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit.

c)* Verlängerungsoption:

Der Mieter hat das Recht, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter, die diesem vor Mietende zugehen muss, die Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere herbeizuführen.

d)* Automatische Verlängerung:

Es verlängert sich (nach Ablauf ggfls. ausgeübter Verlängerungsoption) um jeweils , falls es nicht von einer Vertragspartei Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird. (bitte Zahl eintragen)

* bitte entsprechend ankreuzen

3. Abweichend von § 2 Ziff. 1. oder 2. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Flächen/Räume durch den Vermieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.

4. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

5. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und – sofern Fristen zu wahren sind – dem anderen Vertragsteil spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) nicht ein.

§ 3 Miete, Staffelmiete, Wertsicherung, Mietanpassung

1. Der Mieter hat monatlich folgende Miete an den Vermieter zu zahlen:

a) Grundmiete	aa) Geschäftsräume, <input type="text" value="--"/>	EUR	1.500,00
	bb) <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Stellplatz	EUR	--
b) Betriebs-/ Nebenkostenvorauszahlungen	aa) Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung gem. § 5 Ziff. 1 a	EUR	--
	bb) Vorauszahlung übrige Betriebs-/ Nebenkosten gemäß § 5 Ziff. 1b	EUR	--
		EUR	108,00
c) Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe, z. Zt. 19 % (s. § 4)		EUR	305,52
Gesamtbetrag		EUR	1.913,52

Der Gesamtbetrag der Miete soll auch dann gelten, wenn die Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzsteuer nach Vertragsabschluss entfällt.

2. Die anfängliche Grundmiete nach Ziff. 1 a beträgt monatlich insgesamt EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe, soweit der Vermieter umsatzsteuerpflichtig ist.

Ab dem	<input type="text" value="--"/>	beträgt diese Miete	EUR	--
Ab dem	<input type="text" value="--"/>	beträgt diese Miete	EUR	--
Ab dem	<input type="text" value="--"/>	beträgt diese Miete	EUR	--
Ab dem	<input type="text" value="--"/>	beträgt diese Miete	EUR	--
Ab dem	<input type="text" value="--"/>	beträgt diese Miete	EUR	--

ggf. jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer sowie Betriebs-/ Nebenkostenvorauszahlungen in jeweils gültiger Höhe



3. Wird keine Staffelmiete nach § 3 Ziffer 2 vereinbart bzw. ist der Zeitraum der vereinbarten Staffelmiete abgelaufen, ändert sich die in § 3 Ziffer 1 a vereinbarte Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt zuletzt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100), wenn der Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietänderung eine Veränderung von mehr als 5% erfahren hat. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die Ankündigung folgenden Monat wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung der Miete ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

Der vorbezeichnete Index hatte im Monat einen Punktestand von .

4. Sollte die Regelung unter § 3 Ziffer 3 unwirksam sein oder werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine dem Gewollten möglichst nahekommende Ersatzvereinbarung zu treffen.
5. Kommt eine Ersatzvereinbarung nach § 3 Ziffer 4 nicht zustande, so soll ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Gesamtlebenshaltungskosten und an der Entwicklung des Mietpreises für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.
6. a) Führt der Vermieter Maßnahmen zur Modernisierung der Mietsache oder zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser durch oder ist er zu Veränderungen aufgrund behördlicher Anordnung verpflichtet, ist er zu einer nachfolgenden Mieterhöhung entsprechend §§ 559 – 559 b BGB berechtigt.
 b) Bei einer vereinbarten Staffelmiete nach § 3 Ziffer 2 erhöht sich die vereinbarte Staffelmiete jeweils um den Erhöhungsbetrag nach Ziffer 6 a.

§ 4 Umsatzsteueroption

Der Vermieter ist berechtigt, auf die Miete, Nebenkosten und sonstige Umsatzsteuerpflichtige Zahlungen Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe zu erheben, wenn er bei oder nach Vertragsschluss auf die Umsatzsteuer optiert. Die Optionsmöglichkeit ist bei Gebäuden, mit deren Errichtung nach dem 11.01.1993 begonnen wurde, eingeschränkt.

§ 5 Betriebs-/ Nebenkosten, Zahlung der Miete, Verzugsfolgen, Abrechnung

1. Neben der Miete hat der Mieter sämtliche Betriebskosten gemäß §§ 1 Abs. 1, 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung und die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung zu tragen.
 - a) Der Mieter hat die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) zu tragen. Die Definition des Begriffs der Heiz- und Warmwasserkosten ergibt sich aus der Heizkostenverordnung. Abweichend von § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung können die Heizkosten auch bis zu 100% nach Verbrauch auf die Nutzer umgelegt werden. Die Umlage der Heizkosten erfolgt im Verhältnis % Verbrauch / % Flächenanteil. Hierauf sind vom Mieter monatlich angemessene Vorauszahlungen zu leisten (§ 3, 1b, aa). Im übrigen gelten - soweit anwendbar - die sonstigen Bestimmungen der Heizkostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - b) Dementsprechend hat der Mieter die nachfolgenden übrigen Betriebs-/ Nebenkosten anteilig entsprechend dem angegebenen Umlageschlüssel zu tragen. Hierauf sind vom Mieter monatlich angemessene Vorauszahlungen zu leisten (§ 3, 1b, bb).

Betriebs-/ Nebenkosten	Umlageschlüssel
A) Beleuchtung außerhalb der Mieträume	
B) Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	
C) Müll, Abfallbeseitigung	
D) Grundsteuer, laufende öfftl. Grundstückslasten	
E) Sach- und Haftpflichtversicherungen	
F) Schornsteinreinigung	
G) Aufzug	
H) Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung	
I) Hauswart	
K) Kosten der kaufmännischen u. techn. Hausverwaltung	
L) Pflege der Außenanlagen	
M) Straßenreinigung, Winterdienst	
N) Breitbandnetz, Gemeinschaftsantennenanlage	
O) Sonstige Betriebskosten:	
- Wartung Elektroinstallation	
- Wartung Feuerwarn-/Löscheinrichtungen	
- Wartung Klima-/ Lüftungsanlage	
- Wachdienste	
--	
--	
--	
--	
--	
--	

Soweit nicht ausgefüllt gilt:

Die Umlage erfolgt jeweils im Verhältnis der einzelnen Nutzfläche zur Gesamtnutz-/ Wohnfläche.

Bei vermietetem Teileigentum erfolgt die Umlage der Betriebskosten gem. dem von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen und in der entsprechenden Jahresabrechnung verwandten Schlüssel zzgl. Grundsteuer.



2. Die Gesamtmiete und die Betriebskostenzahlungen sind kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig auf das folgende Konto zu zahlen:

Kreditinstitut (Name) Commerzbank vormals Dresdner Bank	Kto.-Inhaber Max Mustermann
IBAN DE69 3308 0030 7876 5431 00	BIC DRESDEFF332

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf das Datum der Gutschrift auf dem Vermieterkonto an. Der Vermieter kann die Erteilung einer Einzugsermächtigung für die Zahlung der Gesamtmiete verlangen.

3. Bei verspäteter Zahlung durch den Mieter ist der Vermieter berechtigt, sämtliche Verzugschäden (z.B. Mahnkosten, Verzugszinsen usw.) geltend zu machen. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit mindestens 8 Prozentpunkten über dem Basiszinsatz zu verzinsen.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
5. Der Vermieter ist verpflichtet, einmal jährlich nach billigem Ermessen bzw. entsprechend dem vereinbarten Umlageschlüssel über die Betriebs-/ Nebenkosten abzurechnen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter nicht innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Zugang schriftlich begründete Einwendungen erhebt. Der Mieter ist hierauf im Abrechnungsschreiben noch einmal hinzuweisen.
In der Entscheidung über Beginn und Ende des Abrechnungsjahrs ist der Vermieter frei, das Abrechnungsjahr muss nicht identisch mit dem Kalenderjahr sein.
6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebs-/ Nebenkosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, anfallen würde.
7. Ergibt die Betriebs-/ Neben- und Heizkostenabrechnung einen erheblichen Rück- oder Nachzahlungsbetrag oder sind sonstige wesentliche Änderungen in diesen Kostenarten zu erwarten, sind beide Parteien berechtigt, eine entsprechende Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen zu verlangen. Die Änderung der jeweiligen Vorauszahlung tritt mit dem auf den Zugang des Anpassungsschreibens folgenden Monatsersten in Kraft.
8. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel hinsichtlich der Betriebs-/ Neben- und Heizkosten nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dies wichtige Gründe erfordern. Ein wichtiger Grund ist z.B. die verwaltungsmäßige Zweckmäßigkeit.
9. Werden Betriebs-/ Nebenkosten neu eingeführt oder tritt durch Erhöhung eine Mehrbelastung des Vermieters ein, ist der Vermieter berechtigt, diese vom Zeitpunkt der Entstehung an nach einem Umlageschlüssel entsprechend billigem Ermessen an den Mieter weiterzugeben.
10. Bringt es der Geschäftsbetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterial oder anderes, die Müllgefäße besonders auffällendes Material in größerem Umfang anfällt, so ist er verpflichtet, die Kosten für zusätzliche Müllgefäße zu tragen, die der Vermieter - soweit rechtlich vorgesehen - anfordert.

§ 6 Mietsicherheit (Kaution)

1. Mieter und Vermieter vereinbaren eine Mietsicherheit in Höhe von EUR **3.000,00** in Worten **dreitausend Euro null Cent**, die vom Mieter vor Übergabe der Mietsache zu leisten ist. Die Mietkaution dient zur Sicherung aller Forderungen aus dem Mietverhältnis.
2. Der Vermieter ist zur Zurückbehaltung der Mietsache bis zur Leistung der Mietkaution berechtigt.
3. Die Kautions kann nach freier Wahl des Vermieters auch erbracht werden durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Vermieter im Original auszuhandigen. Sie hat zu enthalten die Verpflichtung des Kreditinstituts, auf erstes Anfordern des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten, sowie den Verzicht auf die Erhebung der Verjährungseinrede bis ein Jahr nach Mietende.
4. Der Vermieter ist berechtigt, auch während der Mietzeit Ansprüche aus dem Mietverhältnis durch Rückgriff auf die Kautions zu befriedigen. In diesem Fall kann er von dem Mieter verlangen, die Kautions wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.
5. Hat der Mieter die Kautions in Form einer Bankbürgschaft erbracht, ist der Vermieter zur Rückgabe der Bürgschaftsurkunde erst nach endgültiger Abrechnung und Erfüllung aller seiner Forderungen verpflichtet.

§ 7 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag mit einer Schadensersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung schriftlich angezeigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
2. Eine Minderung der Miete ist nur dann zulässig, wenn die Minderung von Vermieterseite aus anerkannt, mithin unstreitig oder dem Grunde und der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch sowie bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche des Mieters bleiben hiervon unberührt.



§ 8 Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Ausnahmen

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem vereinbarten Zweck benutzen. Eine hiervon abweichende Nutzung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Über eine etwaige Zustimmung entscheidet der Vermieter nach freiem Ermessen.
2. Ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder eines Teils derselben berechtigt. Über eine solche Erlaubnis entscheidet der Vermieter nach freiem Ermessen, er kann sie von Auflagen und Bedingungen abhängig machen.
3. Jede Erlaubnis gilt nur für den jeweiligen Einzelfall. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 9 Zustand, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

1. Dem Mieter ist der Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn bekannt. Er erkennt sie vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen unter § 1 Ziffer 1 als nicht renovierungsbedürftig und zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich an.
2. Der Mieter ist verpflichtet, alle behördlichen Bedingungen und Auflagen in Verbindung mit der Nutzung der Mietsache zu erfüllen. Insbesondere hat er sicherzustellen, dass die bauordnungsrechtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird.
3. Der Mieter hat die Mietsache pfleglich zu behandeln und für einen mängelfreien Zustand Sorge zu tragen. Hierzu gehört insbesondere eine ausreichende Reinigung, Heizung und Lüftung der Räume.
4. Der Mieter ist verpflichtet, alle während der Mietzeit anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Mietsache - mit Ausnahme solcher an Dach und Fach - fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen, sofern diese durch den Mietgebrauch veranlasst oder seinem Risikobereich zuzuordnen sind.
5. Der Mieter haftet für alle Beschädigungen an der Mietsache und dem Gebäude sowie den damit verbundenen Anlagen, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, für ihn tätigen Handwerker, Hilfspersonal usw. schuldhaft verursacht werden. Im Falle von Beschädigungen hat er nachzuweisen, dass ihn bzw. den genannten Personenkreis ein Verschulden an deren Auftreten nicht trifft (Beweislastumkehr), wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

§ 10 Schönheitsreparaturen

1. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.
2. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Hiervon ausgenommen ist die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Vertragsbeginn, für deren Ursache der Mieter nicht verantwortlich ist.
3. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, soweit ihm die Mietsache renoviert übergeben worden ist. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
 - a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre
 - b) in Büro-, Werkstatt- und Geschäftsräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre,
 - c) in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre
 Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten Renovierung während der Mietzeit.
4. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

§ 11 Bauliche Veränderungen, Betretungsrecht

1. Bauliche Veränderungen an der Mietsache darf der Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters durchführen. Der Vermieter entscheidet nach freiem Ermessen und kann seine Zustimmung sowohl davon abhängig machen, dass der Mieter bei Vertragsende den ursprünglichen Zustand wiederherstellt, als auch davon, dass bei Vertragsende alle Veränderungen ersatzlos an den Vermieter fallen. Der Mieter trägt alle mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen verbundenen Kosten. Er hat behördliche Genehmigungen selbst einzuholen und eventuelle Bedingungen und Auflagen zu erfüllen. Für den Fall der Versagung behördlicher Genehmigungen stehen dem Mieter gegen den Vermieter keinerlei Ansprüche zu.
2. Der Vermieter kann Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes und der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder sinnvoll sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
 Der Mieter hat dies zu dulden, der Vermieter ist - von Notmaßnahmen, die keinen Aufschub dulden, abgesehen - zu einer rechtzeitigen Vorankündigung (mindestens zwei Tage) verpflichtet. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Flächen zugänglich zu machen und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Hierzu gehört auch, dass der Mieter z.B. Möbelstücke verrückt oder entfernt, Teppichböden aufnimmt, Deckenverkleidungen abnimmt usw.
 Schutzwürdigen Interessen des Mieters ist - soweit möglich - durch den Vermieter Rechnung zu tragen.
3. Soweit der Mieter Arbeiten durch den Vermieter oder in dessen Auftrag dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Schadensersatzansprüche, insbesondere im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zu.



4. In Verbindung mit der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter berechtigt, nach rechtzeitiger Vorankündigung (s.o.) die Mietsache gemeinsam mit Nachmietinteressenten während der Geschäftszeiten des Mieters zu betreten und zu besichtigen.

§ 12 Zentralheizung, Heizungskosten, Änderung der Vorauszahlungspflicht

1. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.
Der Mieter hat Störungen an der Zentralheizungsanlage unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen. Bei Frost ist ausreichend zu heizen.
3. Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung ergeben. Bedient der Vermieter die Heizung selbst, werden diese Kosten mit 3% der jährlichen Heizungskosten angesetzt, sofern nicht ein niedrigerer Betrag begründet ist. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art umzustellen.
4. Der Vermieter veranlasst die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräte und legt die Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um.
 Der Mieter ist verpflichtet, die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräte durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern die kalenderjährlichen Kosten hierfür EUR 800,00, maximal jedoch 8% der aktuellen Jahresgrundmiete nicht übersteigen. Der Mieter hat die Durchführung dieser Arbeiten dem Vermieter jährlich nach Ende der Heizperiode unaufgefordert nachzuweisen.

§ 13 Warmwasserversorgung, Einzelgeräte

1. Hinsichtlich der jährlichen Überprüfung, Reinigung und Wartung (einschließlich Entkalkung) von Warmwassergeräten gilt sinngemäß § 12 Ziff. 4.
2. Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet. Die anteiligen Kosten sind auch zu zahlen, wenn der Mieter kein Wasser abnimmt (Grundkosten).

§ 14 Versicherungen

Der Mieter ist zum Abschluss folgender Versicherungen in ausreichendem Umfang auf seine Kosten verpflichtet:

Betriebshaftpflicht, Betriebsinhaltsversicherung (Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Feuer, Leitungswasser etc.), Glasbruch, Schlüsselverlust.

Er hat den Abschluss dieser Versicherungen binnen eines Monats nach Vertragsbeginn dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen und sie für die Dauer der Mietzeit aufrechtzuerhalten. Eine Abschlussverpflichtung des Mieters besteht nicht, wenn und soweit ihn der Vermieter hiervon befreit, bzw. selbst entsprechende Versicherungen abschließt - die Kosten können im letzteren Fall als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden (§ 5).

§ 15 Werbe-Anlagen

Die Anbringung von Werbe-Anlagen ist nur an den von dem Vermieter zugewiesenen Stellen nach dessen vorheriger Zustimmung erlaubt. Der Vermieter bestimmt nach billigem Ermessen ein ggf. hierfür zu zahlendes Entgelt, Größe, Art und Ausführung der Werbe-Anlage. Der Mieter trägt alle mit seiner Werbe-Anlage verbundenen Kosten und hat etwaige behördliche Genehmigungen selbst einzuholen.

Sofern eine gemeinschaftliche Werbe-Anlage vorhanden ist, ist der Mieter zur Mitbenutzung und Tragung der anteiligen, auf ihn entfallenden Kosten verpflichtet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters die Werbe-Anlage unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten zu entfernen.

§ 16 Tierhaltung

Jegliche Tierhaltung, mit Ausnahme nicht störender Kleintiere ist in der Mietsache nur nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter gestattet. Das gilt auch für nur besuchsweise mitgebrachte Tiere, insbesondere Hunde und Katzen. Der Vermieter trifft die Entscheidung über die Genehmigung nach freiem Ermessen. Eine erteilte Genehmigung kann durch den Vermieter widerrufen werden, wenn es durch die Tierhaltung zu Belästigungen oder Störungen kommt.

§ 17 Haftungsausschluss, Haftungsfreistellung

1. a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).



- b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
 - c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
 - d) Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
 - e) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet b), c) und d) nicht für leichte Fahrlässigkeit.
2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden und Folgeschäden, die dadurch bedingt sind, dass die Strom- und Wasserversorgung ausfällt, bzw. für Heizungsausfälle, die auf eine Unterbrechung oder Einschränkung der Brennstoffversorgung zurückzuführen sind.
 3. Soweit der Vermieter wegen eines Verstoßes des Mieters gegen diesen Mietvertrag, gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Auflagen von Dritten in Anspruch genommen wird, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter im Innenverhältnis in vollem Umfang von der Haftung freizustellen und alle diesbezüglichen Verpflichtungen des Vermieters zu erfüllen.

§ 18 Personenmehrheit oder Gesellschaft als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Mieterhöhungen, Abmahnungen und Kündigungserklärungen, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge.
3. Ist der Mieter eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, so gilt der Zugang von Willenserklärungen des Vermieters auch dann als erfolgt, wenn sie den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Mieters erreicht, das ist in der Regel die Adresse der Mietsache. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Auskünfte über Firmensitz, vertretungsberechtigte Personen usw. einzuholen.

§ 19 Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage.

Kommt der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die 2. erfolglose Abmahnung folgenden Monatsersten die diesbezüglichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im voraus ermächtigt. In den Abmahnungsschreiben ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

Es sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Parteien. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Parteien entsprechend der Gemeindegatzung und untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Beteiligten sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindegatzung. Die Mieter haben die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich. Befinden sich mehrere Einheiten auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung wechseln diese Verpflichtungen monatlich. Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter hat im täglichen Wechsel nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg und vom Hof zu entfernen und bei Glatteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung. Der Mieter hat die Senkkästen an den Fallrohren zu reinigen.
3. Das Waschen von Fremdwäsche und Fahrzeugen ist grundsätzlich untersagt.
4. Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind - Kartons zerrissen - in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind.
5. Die Haustüre ist um 20.00 Uhr von den Erdgeschossmietern abzuschließen und von allen Hausbewohnern bis 7.00 Uhr geschlossen zu halten.
6. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden.



7. Jedes störende Geräusch, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitmieter belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.
8. Es ist untersagt:
 - a) Brennstoffe an anderen, als den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
 - b) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen,
 - c) Gerümpel, Lumpen und sonstige Abfälle außerhalb der Mietsache anzusammeln,
 - d) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 bis 7.00 Uhr auszuführen.
9. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.
10. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster von Bad und WC zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre an Balkonen sind von Eis freizuhalten.
11. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von nicht sichtbaren Leitungen (Heizung, Wasser, Strom, Gas usw.) zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses, Verjährungsfristen

1. Unbeschadet weiterer Verpflichtungen hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache in vertragsgerechtem und sorgfältig gereinigtem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst nachgefertigten Schlüsseln und Ausweisen zurückzugeben. Vorhandene Teppichböden sind fachgerecht zu reinigen.
2. Der Vermieter kann verlangen, dass die Mietsache bei Veränderungen durch den Mieter bis zum Auszug des Mieters in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird. Die Kosten trägt der Mieter.
3. Zieht der Mieter bereits vor Vertragsende aus, entbindet ihn dies nicht von der Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

§ 21 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden, die diesem Vertrag entgegenstehen, sind nicht getroffen worden, bzw. bestehende treten mit Unterzeichnung dieses Vertrages außer Kraft.
2. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die ursprünglichen Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags- und Ergänzungsverträgen genüge zu tun, und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.
3. Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, gelten für das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien die Bestimmungen des BGB über Geschäftsraum-Mietverhältnisse.
4. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand: -- .
5. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrags unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine nach dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien rechtlich zulässige und wirksame Bestimmung, die dem Sinn dieses Vertrages am ehesten entspricht.



§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die Betriebskostenverordnung und die sonstigen im Vertrag angegebenen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze. Soweit ein von den Parteien unterschriebenes Protokoll über den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorliegt, ist dieses ebenfalls wesentlicher Vertragsbestandteil.

Large empty rectangular area for additional agreements, containing a large diagonal watermark reading 'MUSTER'.

Ort Musterort	Datum
Unterschrift Vermieter / Vertreter	
Vermieter / Vertreter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift Max Mustermann	

Ort	Datum
Unterschrift(en) Mieter	
Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift Manuela Musterfrau	
Unterschrift(en) Mieter	
Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift	

Zusätzliche Erklärung über die persönliche Haftung

Ich, --, erkläre hiermit unwiderruflich, dass ich neben dem Mieter und zusätzlich zu diesem im Sinne eines Schuldbeitritts für alle dessen Verpflichtungen aus dem obigen Mietvertrag persönlich und unbegrenzt hafte.

--, den --



Betriebskostenverordnung

§ 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 hauseigenen 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 Warmwasserversorgung 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 maschinellen 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;

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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder 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 entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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.

Herausgeber:

H&G Haus & Grund Verwaltungs GmbH Karlsruhe
Kaiserallee 89 a, 76185 Karlsruhe
www.hug-ka.de
Vervielfältigung verboten!
Stand 01/17

SEPA-Lastschriftmandat



Haus & Grund®

Zahlungsempfänger: Herr Max Mustermann (Vermieter)

Mieter: Frau Manuela Musterfrau

2. Mieter:
.....

Anwesen: Musterkamp 1

12345 Musterort

Gläubiger-Ident.-Nr.: DE98ZZZ09999999999

Mandatsreferenz:

Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften

Hierdurch ermächtige (n) ich (wir) Sie widerruflich, die von mir (uns) zu entrichtenden Zahlungen wegen

- Miete / Nebenkosten / Heizung / Mieteranteile Kleinreparaturen
- inkl. Verrechnung der Abrechnungsdifferenz aus Heizung/Betriebskosten,

die sich aus dem Mietverhältnis mit Ihnen ergeben, bei Fälligkeit zu Lasten meines (unseres) Kontos

bei Commerzbank vormals Dresdner Bank
(Bezeichnung des kontoführenden Kreditinstitutes)

BIC: DRESDEFF332 IBAN: DE DE69 3308 0030 7876 5431 00

.....
(bei abweichendem Kontoinhaber)

durch Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein (wir unser) Kreditinstitut an, die vom oben genannten Zahlungsempfänger auf mein (unser) bezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann (wir können) innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem (unseren) Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Wenn mein (unser) Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Bei Rücklastschrift hat der Mieter die Kosten zu tragen.

Musterort , den

.....
(Unterschrift(en))

.....
(Unterschrift(en))

.....
(Vor- und Zuname in Druckbuchstaben)

.....
(Vor- und Zuname in Druckbuchstaben)