



UNTERMIEHTVERTRAG

GEWERBE:

MUSTER KOSTENLOS

- Muster für Untermietvertrag Gewerbe entspricht rechtlich den aktuellsten Vorgaben
- Mit Vorlage Untermietvertrag Gewerbe Mietverhältnis rechtssicher & unkompliziert festlegen
- Kostenloses Muster ausdrucken und Felder ausfüllen

Das bietet die intelligente Premium-Vorlage Untermietvertrag Gewerbe

- PDF und Word am PC oder Mac bearbeiten
- Editieren und Eingaben abspeichern
- Mit selbstrechnenden Feldern & Hilfetexten
- Version in MS Word frei gestalten

Zur Premium-Vorlage: [Untermietvertrag Gewerbe](#)



Unser Muster stellt nur einen Anhaltspunkt dar und vermag eine fachkundige Beratung, etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar, nicht zu ersetzen.

Bitte verwenden Sie für den Ausdruck des Dokuments die Standardeinstellungen Ihres Druckers. Es sind keine Seitenanpassungen oder Verkleinerungen des Druckbereichs erforderlich.

© 2017. Alle Rechte liegen bei der Formblitz AG, Berlin.

Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung bedürfen der Zustimmung der Formblitz AG.

Diesen Vordruck sowie weitere Formulare und Musterverträge zum Download erhalten Sie auf

www.formblitz.de



UNTERMIETVERTRAG

für Gewerberäume mit Bürogemeinschaft

Diese Inventarliste ist Bestandteil des zwischen

_____ UNTERNEHMEN
 _____ VORNAME UND NAME
 _____ STRASSE UND HAUSNUMMER
 _____ PLZ UND STADT
 _____ STEUERNUMMER/UST.-ID-NR

– im Folgenden *Vermieter/in* genannt – und

_____ UNTERNEHMEN
 _____ VORNAME UND NAME
 _____ STRASSE UND HAUSNUMMER
 _____ PLZ UND STADT
 _____ STEUERNUMMER/UST.-ID-NR

– im Folgenden *Mieter/in* genannt – wird folgender Vertrag geschlossen:

§1 Mietgegenstand, Vertragszweck und Rücktrittsrecht des Mieters

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter im Mietobjekt

_____ STRASSE UND HAUSNUMMER
 _____ PLZ UND STADT
 _____ FLÜGEL/GESCHOSS

folgende Räume:

_____ Zimmer _____ Flur/e _____ Toilette/n _____ Bad/Bäder
 _____ Garage/n _____ Stellplatz/-plätze _____ Lagerräume _____ Kellerräume

Die Grundstücksfläche/Hoffläche beträgt _____ m².

Die Parteien sind sich einig, dass die untervermietete Gewerbefläche eine Größe von _____ m² hat.

1.2 Folgende Räume und Flächen werden gemeinsam benutzt:

1.3 Die Räumlichkeiten sind

- leer
- wie folgt möbliert:

1.4 Die Gebrauchsüberlassung der Mietsache erfolgt zur Nutzung als _____ .
Die Mieteinheit darf nur zu diesem Zweck genutzt werden. Eine Änderung der Art der gewerblichen Nutzung bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter.

1.5 Folgende Schlüssel werden übergeben: _____

§2 Bürogemeinschaft

2.1 Mieter und der Vermieter gründen mit dem vorliegenden Vertrag eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit dem Zweck, eine Bürogemeinschaft zu bilden, deren Gesellschafter sich Inventar, Geräte und gegebenenfalls Personal teilen und um sich nach Absprache bei der Berufsausübung gegenseitig zu vertreten.

2.2 Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte am _____ .

2.3 Im Geschäftsverkehr tritt die Gesellschaft

- nicht unter einem gemeinsamen Namen auf.
- unter dem Namen _____ auf.

2.4 Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§3 Berufsausübung, Geschäftsführung und gegenseitige Vertretung

- Die Gesellschafter sind gemeinschaftlich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt. Falls der Mieter den Vertrag kündigt, tritt er auch zugleich aus der Gesellschaft aus.

- Die Gesellschafter üben ihre Berufstätigkeit getrennt und unabhängig in eigener Verantwortung aus. Sie haben insbesondere
 - getrennte Klientel
 - eigenes Briefpapier
 - eigene Werbeschilder
 - _____
- Die Gesellschafter liquidieren jeweils getrennt und in eigenem Namen.
- Eine gegenseitige Vertretung erfolgt
 - nicht.
 - bei Abwesenheit (z. B. aufgrund von Urlaub, Tagungen oder Krankheit) bis _____ Arbeitstage pro Jahr kostenlos.
 - erfolgt in Umfang und Vergütung nach Absprache.

§4 Dauer von Mietverhältnis und Gesellschaft

- Das Vertragsverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss bis spätestens zum dritten Werktag der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingegangen sein.
- Das Vertragsverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss bis spätestens zum dritten Werktag der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingegangen sein.
- Das Vertragsverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Nach Ablauf dieses Zeitraumes hat der Mieter das Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere _____ Jahre zu verlangen. Dieses Verlangen muss schriftlich geltend gemacht werden und mindestens sechs Monate vor Vertragsbeendigung beim Vermieter eingehen.

§5 Mietzins, Nebenkosten und Mietzahlung

5.1 Die Vertragsparteien vereinbaren folgende monatliche Miete:

Kaltmiete (Grundmiete) _____ EUR

Zuzüglich _____ % Mehrwertsteuer _____ EUR
falls diese bei der entsprechenden Position erhoben wird

Gesamtmiete _____ EUR

in Worten: _____ Euro.

Die Mehrwertsteuer ändert sich jeweils mit Inkrafttreten der entsprechenden gesetzlichen Regelung, ohne dass es einer Erhöhungserklärung des Vermieters bedarf.

5.2 Daneben hat der Mieter die Betriebskosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen. Eine Aufstellung der Betriebskosten ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Vertrages.

Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten betragen monatlich _____ EUR inkl./zzg. Mehrwertsteuer. Das Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Der Mieter erhält eine Nebenkostenabrechnung, die eine gesonderte Aufstellung der jeweils anfallenden Mehrwertsteuer enthält.

Die Betriebskosten werden monatlich pauschal mit monatlich _____ EUR inkl./zzg. Mehrwertsteuer abgerechnet.

5.3 Für Heizung, Wasser, Strom und die übrigen Betriebskosten wird eine monatliche Pauschale in Höhe von _____ EUR veranschlagt.

Sämtliche weitere, nicht unmittelbar mit der Wohnung zusammenhängende Verbrauchskosten (wie zum Beispiel Telefonkosten und Rundfunkgebühren) tragen Vermieter und Mieter ihrem tatsächlichen Verbrauch entsprechend.

5.4 Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Miete und der Betriebskosten bzw. Pauschalen es Hauptmietvertrages durch schriftliche Erklärung nach dem vereinbarten Verteilerschlüssel anteilig auf den Mieter umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Miete und der _____ zu verlangen. Der Hauptmieter kann erhöhte Zahlungen vom Untermieter erst verlangen, wenn er die Erhöhung im Hauptmietverhältnis schriftlich nachweist.

5.5 Die Miete sowie die Nebenkostenvorauszahlung sind im Voraus bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen:

_____ KONTINHABER

_____ IBAN

_____ GELDINSTITUT

_____ BIC

_____ VERWENDUNGSZWECK

§6 Kautio

6.1 Der Mieter leistet zum Vertragsbeginn eine Kautio in Höhe von _____ EUR. Der Vermieter wird die Kautio summe nach Erhalt bei einer Bank oder Sparkasse auf einem Sonderkonto zu banküblichen Zinsen für Sparguthaben mit dreimonatiger gesetzlicher Kündigungsfrist anlegen. Die Kautio kann vom Mieter auch in Form einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse oder durch Verpfändung eines Sparguthabens bzw. eines Festgeldkontos bei einer deutschen Bank oder Sparkasse erbracht werden.

- 6.2 Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche aus dem Mietverhältnis bereits während der Dauer des Mietverhältnisses aus dem Kautionsbetrag befriedigen. Der Mieter ist in diesem Falle verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.
- 6.3 Nach Beendigung der Mietzeit hat der Vermieter über die Kautionsabrechnung und die verbleibende Kautionssumme zuzüglich der entstandenen Zinsen an den Mieter auszusenden. Dieser Rückzahlungsanspruch des Mieters wird sechs Monate nach Räumung der Mietsache fällig.

§7 Bauliche Veränderungen, Instandhaltung und -setzung, Pflege der Mietsache

- 7.1 Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mieträume trägt der Mieter, soweit die entsprechenden Maßnahmen durch den Mietgebrauch veranlasst sind. Das gilt nicht für Instandsetzungskosten, die durch Schäden entstehen, für die der Vermieter Versicherungsleistungen in Anspruch nehmen kann.
- 7.2 Der Mieter ist berechtigt, an der Mietsache auf seine Kosten bauliche Veränderungen vorzunehmen, wenn und soweit dies zu der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nötig und erforderlich ist.
- 7.3 Der Mieter übernimmt die regelmäßige Reinigung der ihm überlassenen Mietsache. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand im Ganzen pfleglich zu behandeln und ihn ausreichend zu beheizen und zu belüften.

Der Mieter erkennt darüber hinaus die Hausordnung als verbindlich an.

§8 Schilder, Automaten und Markisen

- 8.1 Der Mieter hat Anspruch auf das Anbringen eines Firmenschildes zu Werbezwecken. Für dieses Schild wird dem Mieter folgender Platz angewiesen:

Fassade

Dach

Hauseingang

Treppenhaus

Zur Größe, Ausführung und Art der Beschriftung wird Folgendes vereinbart:

- 8.2 Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder). Erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
- 8.3 Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personen-

schaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§9 Schönheitsreparaturen

- 9.1 Für die Dauer des Untermietverhältnisses verpflichtet sich der Untermieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Untermietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm hiernach obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Es gelten die Bestimmungen des Hauptmietvertrages.

- 9.2 Die Schönheitsreparaturen für die gemeinsam genutzten Räume

hat der Vermieter alleine zu tragen

werden kostenmäßig auf Mieter und Untermieter nach Kopfteilen verteilt

- 9.3 Es werden folgende besondere Vereinbarungen getroffen:

§10 Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen selbst zu tragen. Als Kleinreparatur zählt jede Reparatur bis zu einem Betrag von _____ EUR. Hierzu zählen Reparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität, Gas, Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse und Verschlusseinrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen und Jalousien. Der Jahreshöchstbetrag ist beschränkt auf 5% der Jahresmiete ohne Nebenkosten, höchstens auf _____ EUR.

§11 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen

- 11.1 Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Tresoren in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen auf das Gebäude, so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.
- 11.2 Außerhalb der Mieträume dürfen keine Waren oder andere Gegenstände gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.
- 11.3 Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter zu einer unverzüglichen Reinigung verpflichtet.

§12 Verkehrssicherungspflicht

- 12.1 Die Verkehrssicherungspflicht (Reinigung und Schneebeseitigung) für den vor der Mietsache befindlichen Gehweg obliegt dem _____.
- 12.2 Die Partei, welche die Verkehrssicherungspflicht nicht zu tragen hat, stellt die andere Partei im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflichten frei.

§13 Konkurrenzschutz

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietdauer Gewerberäume in dem vertragsgegenständlichen Anwesen nicht an Personen oder Unternehmen zu vermieten, die das gleiche Gewerbe betreiben. Dies gilt auch für Nachbargrundstücke und -gebäude in derselben Straße, die dem Vermieter gehören.

§14 Untervermietung, Aufnahme weiterer Gesellschafter, Gebrauchsüberlassung an Dritte

Mieter und Vermieter dürfen nur einvernehmlich weiter untervermieten, neue Gesellschafter aufnehmen oder Dritten den Gebrauch überlassen.

§15 Übergabe der Mietsache

- 15.1 Der Vermieter wird vor Beginn des Mietverhältnisses noch folgende Arbeiten auf seine Kosten durchführen:

-
- 15.2 Im Übrigen wird dem Mieter die Sache in dem Zustand übergeben, wie er sie besichtigt hat und wie es sich aus dem Übergabeprotokoll ergibt.

§16 Inventar

16.1 Folgendes Inventar stellt der Vermieter zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung:

16.2 Folgendes Inventar stellt der Mieter zur Verfügung:

§17 Technische Geräte

17.1 Folgende technischen Geräte stellt der Vermieter zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung:

17.2 Folgende technischen Geräte stellt der Mieter zur Verfügung:

17.3 Die Nutzung der Geräte erfolgt nach Absprache.

§18 Personal

18.1 Der Vermieter verfügt über folgendes Personal:

Der Mieter bringt folgendes Personal mit:

18.2 Die Verteilung und Vergütung des Personals soll folgendermaßen geregelt werden:

18.3 Auf Verlangen eines Gesellschafters wird eine Anpassung nach Bedarf vorgenommen.

§19 Haftung des Vermieters

Schadensersatzansprüche des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzuges des Vermieters mit der Beseitigung eines solchen Mangels sind ausgeschlossen, wenn nicht der Mangel vom Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde. Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels sowie sein Mietminderungsrecht bleiben hiervon unberührt.

§20 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

20.1 Der Mieter kann gegenüber den Mietzinsforderungen des Vermieters nur aufrechnen, wenn er dies dem Vermieter einen Monat vorher schriftlich anzeigt. Die Aufrechnung ist unzulässig, soweit sie bestrittene oder nicht rechtskräftig festgestellte Ansprüche betrifft.

20.2 Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters am Mietzins ist ausgeschlossen.

§21 Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters

21.1 Der Vermieter oder seine hierzu Bevollmächtigten dürfen die Mietsache nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zur Besichtigung oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Zeitabständen betreten.

21.2 Will der Vermieter das Grundstück oder die Räume veräußern oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so kann der Vermieter oder sein hierzu Bevollmächtigter die Mietsache mit Interessenten nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten besichtigen.

§22 Tierhaltung

Die Haltung von Haustieren ist nur zulässig, wenn der Mieter nachvollziehbare Gründe (z.B. Sicherheitsgründe) darlegt und der Vermieter seine Zustimmung erteilt.

§23 Kündigung des Vertrages

23.1 Der Mieter kann diesen Vertrag, sofern er auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, mit einer Frist von _____ Wochen kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss bis spätestens zum dritten Werktag der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingegangen sein. Das Recht des Vermieters zur Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

23.2 Ist ein Vertrag mit unbestimmter Zeitdauer vereinbart, sind die Parteien berechtigt, den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des _____. Kalendermonats, der auf den Zugang der Kündigung beim anderen Vertragsteil folgt, zu kündigen.

Ist ein befristetes Vertragsverhältnis vereinbart, kann der Vertrag nur gekündigt werden, wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist.

23.3 Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses

für zwei aufeinander folgende Termine oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug befindet.

in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

- Darüber hinaus ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung auch dann berechtigt, wenn der Mieter nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zanderen als in diesem Mietvertrag vereinbarten Zwecken – insbesondere Wohnzwecken – benutzt.

- 23.4 Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vermieter gegen das Konkurrenzschutzgebot verstößt. Dies gilt jedoch nur, soweit der Konkurrenzschutz nicht vertraglich ausgeschlossen ist.
- 23.5 Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- 23.6 Eine stillschweigende Verlängerung des Vertrages im Sinne von §545 BGB ist ausgeschlossen.

§24 Ausscheiden aus der Gesellschaft und Rückgabe der Mietsache

- 24.1 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses besenrein, unter Beachtung seiner Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen mit allen ihm überlassenen Schlüsseln zurückzugeben. Beschädigungen, die der Mieter, seine Erfüllungsgehilfen oder Personen, die sich mit Wissen und Willen des Mieters in der Mietsache aufhalten, verursacht haben, sind zu beseitigen. Bewegliche Gegenstände sind aus den Mieträumen zu entfernen und ebenfalls ordnungsgemäß zu beseitigen.
- 24.2 Endet das Mietverhältnis vorzeitig aus einem Grund, den der Vermieter zu vertreten hat, so ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, für die in den Mieträumen in diesem Fall verbleibenden Einrichtungen ein angemessenes Entgelt zu bezahlen. Das Entgelt wird in der Weise berechnet, dass der nachgewiesene Anschaffungs- oder Herstellungspreis auf die Zeit zwischen dem Beginn des Mietverhältnisses und dem nächstmöglichen Termin seines fristgerechten oder durch ordentliche Kündigung des Vermieters herbeizuführenden Endes (regelmäßiges Ende des Mietverhältnisses) anteilig umgelegt wird. Das von dem Vermieter zu zahlende Entgelt bestimmt sich nach demjenigen Anteil, der auf die Zeit zwischen dem vorzeitigen und dem regelmäßigen Ende des Mietverhältnisses entfällt.
- 24.3 In allen anderen Fällen ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, aber nicht verpflichtet, die von ihm eingebrachten Einrichtungen zu beseitigen bzw. wegzunehmen. Übt er sein Wegnahmerecht aus, so hat er den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Belässt der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen, so fallen diese entschädigungslos dem Vermieter zu.
- 24.4 Das eingebrachte Inventar sowie die mitgebrachten Geräte werden vom Mieter entfernt, wenn nicht eine einvernehmliche Übernahme durch den Vermieter oder einen Dritten vereinbart wurde.

§25 Schriftform

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

§26 Besondere Vereinbarungen

§27 Schlussbestimmungen

_____	ORT UND DATUM	_____	ORT UND DATUM
_____	VERMIETER/IN	_____	MIETER/IN

Anlagen

- Lageplan
- Katalog der Betriebskosten gemäß BetrKV
- Übergabeprotokoll vom _____

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG (BetrKV)

Fassung vom 27.11.2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

PRINZIPIELLES

(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;
 - 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 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 Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage*, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse,
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.