



# Mietvertrag für gewerbliche Räume

Art.-Nr. 2874e

© 2014. Alle Rechte liegen bei Avery Zweckform GmbH.

Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Wiedergabe  
sowie öffentliche Zugänglichmachung bedürfen der  
Zustimmung der Avery Zweckform GmbH.

Diese Vertragsmuster sowie weitere Formulare und  
Vertragsmuster erhalten Sie auf [www.zweckform.de](http://www.zweckform.de)



# Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen

\_\_\_\_\_ Firma

\_\_\_\_\_ Vorname und Name

\_\_\_\_\_ Straße und Hausnummer/Postfach

\_\_\_\_\_ PLZ und Ort

\_\_\_\_\_ vertreten durch

- im folgenden „Vermieter“-<sup>1</sup>

\_\_\_\_\_ und

\_\_\_\_\_ Firma

\_\_\_\_\_ Vorname und Name, ggf. Gesellschafter

\_\_\_\_\_ Straße und Hausnummer/Postfach

\_\_\_\_\_ PLZ und Ort

\_\_\_\_\_ vertreten durch

- im folgenden „Mieter“-<sup>2</sup>

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietobjekt, Mietzweck

1.1 Vermietet wird/ werden folgende gewerbliche Fläche/n im Gebäude \_\_\_\_\_<sup>3</sup>:

Bürofläche im  UG/  EG/  \_\_\_\_\_ OG, Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen \_\_\_\_\_

Ladenfläche im  UG/  EG/  \_\_\_\_\_ OG, Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen \_\_\_\_\_

Fabrikfläche im  UG/  EG/  \_\_\_\_\_ OG, Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen \_\_\_\_\_

Werkstattfläche im  UG/  EG/  \_\_\_\_\_ OG, Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen \_\_\_\_\_

Lagerfläche im  UG/  EG/  \_\_\_\_\_ OG, Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> mit folgenden Räumen \_\_\_\_\_

Freifläche (Beschreibung: \_\_\_\_\_) Nr. \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Die vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Garage Nr. \_\_\_\_\_ im Gebäude/ auf dem Grundstück \_\_\_\_\_<sup>4</sup>

Stellplatz Nr. \_\_\_\_\_ im Gebäude/ auf dem Grundstück \_\_\_\_\_<sup>4</sup>

- im folgenden „Mietobjekt“ -

1.2 Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus Anzahl und Beschreibung der vermieteten Flächen und Räume. Dem Mieter ist das Objekt bekannt.

Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel/Codekarten ausgehändigt: \_\_\_\_\_<sup>5</sup>

Die Erstellung weiterer Schlüssel durch den Mieter auf dessen Kosten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

1.3 Dem Mieter ist gestattet, folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen mitzubedenutzen:

Innenhof (nur zum Be- und Entladen, nicht zum Parken),

Die Gestattung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

## § 2 Mietzweck, öffentlich-rechtliche Genehmigungen

2.1 Das Mietobjekt wird zur gewerblichen Nutzung als \_\_\_\_\_<sup>6</sup> vermietet. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Eine andere Nutzung, das Führen bzw. Anbieten anderer Artikel und Leistungen im Hauptsortiment oder eine wesentliche Sortimentsveränderung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, seine Zustimmung zu erteilen. Wird die Zustimmung nicht erteilt, berührt dies den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht.

- 2.2 Der Mieter darf nur die Mietflächen nutzen, die er gemietet hat. Sonstige Grundstücks- und Gebäudeteile (beispielsweise zur Warenpräsentation oder zum Aufstellen von Werbemitteln) darf er nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzen.
- 2.3 Der Mieter wird auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig und den gewerbeaufsichtsrechtlichen Bestimmungen genügend herrichten und alle mit dem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen - soweit diese sich nicht auf Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts beziehen - und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen.

### § 3 Konkurrenzschutz

- Der Vermieter gewährt keinen Konkurrenzschutz.
- Der Vermieter gewährt Konkurrenzschutz bezüglich \_\_\_\_\_  
Der Vermieter weist darauf hin, dass es zu Sortimentsüberschneidungen mit anderen Mietern kommen kann, insbesondere im Bereich \_\_\_\_\_

### § 4 Mietzeit

- 4.1 Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und
- wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren<sup>7</sup> geschlossen (Festmietzeit). Innerhalb dieser festen Mietzeit ist der Mietvertrag nicht ordentlich kündbar.
- Der Mieter hat \_\_\_\_\_ Mal das Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses um je \_\_\_\_\_ weitere Jahre schriftlich gegenüber dem Vermieter zu verlangen (Optionszeit/en)<sup>8</sup>.  
Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens \_\_\_\_\_ Monate<sup>9</sup>, bevor der Mietvertrag endet, dem Vermieter zugehen.
- Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der Optionszeit/en jeweils um \_\_\_\_\_ weitere/s Jahr/e, falls nicht eine der Parteien sechs Monate vor Ende der Festmietzeit/Optionszeit bzw. vor Ablauf eines Verlängerungsjahres gegenüber der anderen Partei schriftlich dieser automatischen Verlängerung des Mietverhältnisses widerspricht.
- wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet).
- Die ordentliche Kündigung ist jederzeit  mit den gesetzlichen Fristen möglich /  mit einer Frist von \_\_\_\_\_ möglich<sup>10</sup>.
- Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist für die Dauer von \_\_\_\_\_ seit Beginn des Mietverhältnisses für beide Parteien ausgeschlossen. Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit mit den gesetzlichen Fristen erklärt werden.
- 4.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt in jedem Fall unberührt. Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die gesetzlichen Kündigungsgründe (z.B. bei vertragswidrigem Gebrauch des Mietobjekts, Zahlungsverzug).
- 4.3 Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.

### § 5 Miete und Nebenkosten

5.1 Die monatliche Grundmiete beträgt:

<input type="checkbox"/> Bürofläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Ladenfläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Fabrikfläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Werkstattfläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Lagerfläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Freifläche	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> _____	EUR _____ /m <sup>2</sup> x _____ m <sup>2</sup>	EUR _____
<input type="checkbox"/> Garage	EUR _____ /Stück x _____ Stück	EUR _____
<input type="checkbox"/> Stellplatz	EUR _____ /Stück x _____ Stück	EUR _____
<b>Summe monatliche Grundmiete</b>		<b>EUR _____</b>

5.2 Die Grundmiete  wird einmalig nach \_\_\_\_\_ Mietjahren ab Beginn des Mietverhältnisses /  jeweils nach \_\_\_\_\_ Mietjahren automatisch um folgende Beträge erhöht:

- Bürofläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Ladenfläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Fabrikfläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Werkstattfläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Lagerfläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Freifläche um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- \_\_\_\_\_ um EUR \_\_\_\_\_ pro m<sup>2</sup>
- Garage um EUR \_\_\_\_\_ pro Stück
- Stellplatz um EUR \_\_\_\_\_ pro Stück

ist wertgesichert. Sie erhöht oder ermäßigt sich automatisch im gleichen Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes mit der Basis und dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses während der Mietzeit erhöht oder ermäßigt. Bei einer späteren Anpassung der Miete ist jeweils vom Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung auszugehen.

Eine Änderung des Mietzinses tritt automatisch alle \_\_\_\_\_ Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. ab der letzten Änderung, ein. Sollte dieser Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt und durch einen neuen, insbesondere einen europäischen Index, ersetzt werden, so gilt dieser Index als vereinbart, die Indexreihen werden zum spätestmöglichen Zeitpunkt umgestellt.

5.3 ~~Der Mieter trägt alle für das Mietobjekt anfallenden Nebenkosten, Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren.~~

~~Zu den Nebenkosten gehören insbesondere~~

~~alle in der Betriebskostenverordnung enthaltenen Kosten (Anlage 1).~~

~~Folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV fallen derzeit an: \_\_\_\_\_~~

- Versicherungsprämien, die für die gemäß § 10 dieses Vertrages für vom Vermieter abgeschlossene Versicherungen zu erbringen sind, soweit sie der Mieter nicht direkt abschließt;
- die Kosten der Verwaltung des Mietobjekts und die hierfür anfallenden Personal- und Sachkosten, jedoch max. \_\_\_\_\_ % der Jahresgrundmiete pro Abrechnungsjahr;
- die Kosten der Pflege der Außenanlage des Mietobjekts, innerhalb und außerhalb der gesamten Anlage, auch im öffentlichen Verkehrsraum;
- die Kosten der Anschaffung, Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Werbeanlagen, die auf das Mietobjekt hinweisen, sowie sonstige Werbemaßnahmen, die der Vermieter durchführt, letztere anteilig nach dem Verhältnis der Flächen gem. § 5.6;
- die Kosten der Vollwartung, Instandhaltung und Instandsetzung für vom Vermieter installierte technische und sonstige Anlagen, insbesondere Sprinkler- und Belüftungsanlagen, Feuerschutzanlagen, Heizanlagen, jedoch max. \_\_\_\_\_ % der Jahresgrundmiete;
- die Kosten für die Bewachung, etwaige Sicherheitsdienste und Sicherheitsanlagen, jedoch max. \_\_\_\_\_ % der Jahresgrundmiete;
- die Kosten für die Beleuchtung innen und außen;
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

- 5.4 Der Mieter trägt auch neue Nebenkosten, die mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Mietobjekts in Zusammenhang stehen, ebenfalls auch alle neu entstehenden Kosten, die auf Gesetz, Verordnung, Satzung beruhen sowie öffentliche Gebühren, Steuern oder kommunale Abgaben, die künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigem Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen.
- 5.5 Die Nebenkosten, Abgaben und Gebühren werden, soweit möglich, direkt vom Mieter an das jeweilige Versorgungsunternehmen oder den sonstigen Leistungsträger gezahlt.
- 5.6 Die Nebenkosten, mit Ausnahme der Heizkosten nach Ziffer 4 der Betriebskostenverordnung und der Kosten der Warmwasserversorgung nach Ziffer 5 der Betriebskostenverordnung, werden nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Fläche des Gesamtobjekts anteilig umgelegt. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab mit Wirkung für die Zukunft nach billigem Ermessen durch einen anderen Maßstab zu ersetzen, wenn ein anderer Maßstab – insbesondere aus Gründen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung – sinnvoller oder sachgerechter erscheint.
- 5.7 Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b BetrKV einseitig umzustellen und die entstehenden Kosten in vollem Umfang umzulegen. Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heiz- und Warmwasseranlagen sowie der Verbrauch von Energie in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters.
- 5.8 Der Mieter hat einen Anspruch auf eine Beheizung nur innerhalb der Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des folgenden Jahres.
- 5.9 Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von EUR \_\_\_\_\_. Der Vermieter ist berechtigt, die Nebenkostenvorauszahlungen der Höhe nach anzupassen.
- 5.10 Die Nebenkostenvorauszahlungen sind innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen, soweit dies möglich ist.

Der Mieter kann innerhalb von \_\_\_\_\_ Wochen nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen und Einwendungen geltend machen.  
 Erhebt der Mieter innerhalb von \_\_\_\_\_ Wochen nach Zugang der Abrechnung keine Einwendungen, gilt die Abrechnung als anerkannt und die Nachzahlung oder Rückzahlung wird fällig.<sup>11</sup>

- 5.11 Endet das Mietverhältnis vor Ende des Abrechnungszeitraums, wird eine Zwischenabrechnung nicht erteilt. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietzeit zur vollen Abrechnungsperiode. Der Mieter trägt die Kosten der Zwischenablesung.
- 5.12 Insgesamt sind derzeit monatlich zu zahlen:

Grundmiete gem. § 5.1	EUR _____
monatliche Nebenkostenvorauszahlungen gem. § 5.9	EUR _____
Umsatzsteuer, derzeit 19%	EUR _____
<b>Summe derzeitiger monatlicher Gesamtmiete</b>	<b>EUR _____</b>

- 5.13 Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete und Nebenkostenvorauszahlungen beginnt mit Beginn des Mietverhältnisses. Wird das Mietobjekt früher übergeben oder nimmt der Mieter das Mietobjekt früher anderweitig in Besitz, so hat er bereits ab diesem Zeitpunkt die Miete und Betriebskostenvorauszahlungen zu bezahlen.
- 5.14 Die Miete sowie die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf das Konto:

Kontoinhaber \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

Geldinstitut \_\_\_\_\_

kostenfrei zu überweisen<sup>19</sup>. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

## § 6 Umsatzsteuer

- Der Vermieter optiert für den Mietgegenstand zur Umsatzsteuer. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand ausschließlich zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze (§ 9 Abs. 2 UStG) zu verwenden. Diese Verpflichtung gilt auch im Falle einer etwaig zugelassenen Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte. Auf Verlangen des Vermieters sind ihm die zum Nachweis dieser Voraussetzungen erforderlichen Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Vermieter ist über Tatsachen, die den Vorsteuerabzug gefährden, unverzüglich zu informieren. Diese Verpflichtungen sind einem etwaigen Untermieter ebenfalls aufzuerlegen. Für den Fall, dass in der Mietfläche Umsätze erfolgen, welche die Umsatzsteueroption auf der Vermieterseite verhindern, erhöht sich für den Mieter die Nettokaltmiete um den Betrag der Umsatzsteuer, die bei wirksamer Umsatzsteueroption anfallen würde, aktuell also um 19%. Der Mieter ist zudem verpflichtet, dem Vermieter jeden weitergehenden Schaden aus der Verletzung dieser Pflichten zu ersetzen.
- Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter das Mietobjekt zur Erzielung von Umsätzen nutzt, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Sämtliche in diesem Vertrag genannten Zahlungen sind daher brutto, auch die Nebenkosten werden brutto abgerechnet. Da die Miete aufgrund der umsatzsteuerfreien Tätigkeit des Mieters brutto auf Basis des derzeit geltenden USt-Satzes von 19% kalkuliert wurde, ist jede Partei berechtigt, eine entsprechende prozentuale Mietanpassung zu verlangen, wenn sich der USt-Satz von derzeit 19% ändert.

## § 7 Kautio

- 7.1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Beginn der Mietzeit eine Sicherheit in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erbringen.
- 7.2 Der Mieter kann die Mietsicherheit durch Barkautio oder eine selbstschuldnerische, unbefristete und bedingungslose Bürgschaft unter Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung und Aufrechnung (ausgenommen anerkannte oder rechtskräftige Ansprüche) eines in Deutschland ansässigen Kreditinstitutes, die auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig sein muss, erbringen.
- 7.3 Der Vermieter darf die Kautio während der Mietzeit für unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gegen den Mieter aus oder in Zusammenhang mit dem Mietverhältnis in Anspruch nehmen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautio wieder bis zur vereinbarten Höhe aufzustocken.
- 7.4 Der Vermieter hat die Kautio nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche des Vermieters, insbesondere aus auch zukünftigen Nebenkostenabrechnungen,  ohne Verzinsung /  mit marktüblichen Zinsen zurückzuzahlen.

## § 8 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter – außer im Fall unbestrittener, entscheidungsreifer oder rechtskräftig festgestellter Forderungen – nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der jeweiligen Miete dem Vermieter in Textform angezeigt hat. Die Rechte des Mieters aus §§ 536 f. BGB werden hiervon nicht berührt. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

## § 9 Haftung des Vermieters

Die Haftung des Vermieters für Schäden, die der Mieter wegen anfänglicher Mängel der Mietsache erleidet, wird für den Fall ausgeschlossen, dass der Vermieter den Mangel nicht zu vertreten hat.

## § 10 Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine Glas-, Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung für den vom Mieter eingebrachten Inhalt des Mietobjekts, ferner eine Betriebsunterbrechungsversicherung, eine Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Der Abschluss dieser Versicherungen ist dem Vermieter auf Verlangen durch Übersendung der Kopien der Versicherungsverträge nachzuweisen.

## § 11 Benutzung des Mietobjekts

- 11.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- 11.2 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen, Flächen und Räume schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausreichend und ordnungsgemäß zu heizen, zu reinigen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten.
- 11.3 Dem Mieter sind Zustand und Alter des Mietobjekts bekannt. Er ist berechtigt, im Rahmen der vorhandenen Installation und elektrischen Kapazität elektrische Geräte in den Mieträumen zu benutzen, wenn und soweit diese fachgerecht installiert werden. Es besteht kein Anspruch auf Herstellung zusätzlicher Installation oder elektrischer Kapazitäten.
- 11.4 Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um weiteren Schaden zu verhindern.
- 11.5 Für Beschädigungen des Mietobjekts sowie der im Mietobjekt vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm, sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von Dritten, denen er den Gebrauch des Mietobjekts überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

## § 12 Untervermietung

- 12.1 ~~Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der Mietsache oder eines Teils davon nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Als Untervermietung gilt auch jede unentgeltliche, nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn ein wichtiger Grund persönlicher, wirtschaftlicher oder qualitativer Art in der Person des Untermieters oder in der Art der beabsichtigten Nutzung vorliegt, insbesondere ein Verstoß gegen Konkurrenzschutzpflichten des Vermieters aus anderen Mietverträgen. Der Vermieter kann die Zustimmung von einem angemessenen Zuschlag zur Miete abhängig machen. Als angemessen gilt 10% von der zuletzt gezahlten Miete und der sonstigen Kosten.~~
- 12.2 ~~Der Mieter wird dem Vermieter einen abzuschließenden Untermietvertrag vor dessen Unterzeichnung zur Information vorlegen.~~
- 12.3 ~~Die Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann bei Vorlage eines sachlichen Grundes widerrufen oder eingeschränkt werden.~~
- 12.4 ~~Bei unberechtigter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, das Untermietverhältnis kündigt und der Untermieter das Mietobjekt räumt. Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.~~
- 12.5 ~~In jedem Fall der Untervermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter an den Vermieter bis zur Höhe der nach diesem Vertrag geschuldeten Zahlungspflichten des Mieters sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.~~
- 12.6 ~~Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung an \_\_\_\_\_  
Während der Dauer dieser Untervermietung vereinbaren die Parteien, dass  
 kein Untermietzuschlag  
 zusätzlich zur Miete gem. §5 ein Untermietzuschlag von EUR \_\_\_\_\_ zu zahlen ist.~~

## § 13 Umbauten und Einbauten

- 13.1 Der Vermieter ist berechtigt, erforderliche Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturen in den Mieträumen und angrenzenden Bauteilen jederzeit und ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache oder der angrenzenden Bauteile, der Einsparung von Energie oder der Beseitigung von Schäden oder Abwehr von Gefahren dienen. Er wird diese Umbauten rechtzeitig ankündigen. Der Mieter wird dazu die in Betracht kommenden Räume zugänglich halten und die Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
- 13.2 Während der Umbauzeit hat der Mieter wegen eventueller Beeinträchtigungen seines Mietgebrauchs keinen Anspruch auf Mietminderung oder sonstige Ansprüche. Ausnahmsweise kann der Mieter die Herabsetzung der Grundmiete verlangen, wenn die betreffenden Arbeiten eine so starke Beeinträchtigung des Gebrauchs des Mietobjekts zur Folge haben, dass die Zahlung der vollen Miete für den Mieter unbillig wäre. Die Minderung kann nicht durch Abzug von der Miete geltend gemacht werden.
- 13.3 Der Mieter ist berechtigt, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Mietobjekt Einbauten vorzunehmen, die das Mietobjekt nicht beeinträchtigen. Der Vermieter ist zur Zustimmung nur verpflichtet, wenn die architektonische Gestaltung des Gesamtobjekts hierdurch nicht beeinträchtigt wird, keinerlei Schäden oder sonstige Beeinträchtigungen des gesamten Mietobjekts hierdurch entstehen oder zu befürchten sind und die Nutzung durch andere Mieter und die Kunden des Gesamtobjekts in keiner Weise beeinträchtigt wird.

## § 14 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Wartung

- 14.1 Die laufende Reinigung, Unterhaltung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie die Beseitigung von Schäden – mit Ausnahme der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach – hinsichtlich des ihm zur Benutzung überlassenen Mietobjekts im Innenbereich einschließlich des Austauschs beschädigter Glasscheiben obliegt dem Mieter. Der Mieter trägt darüber hinaus die Erneuerung der von ihm eingebrachten Einbauten und technischen Anlagen, auch soweit diese während der Geltung des bisherigen Mietvertrags eingebracht wurden. Schönheitsreparaturen sind bei Erforderlichkeit fachgerecht durchzuführen.
- Der Mieter übernimmt die Kosten solcher Maßnahmen jedoch nur bis zu einem Betrag von max. \_\_\_\_\_ % der Jahresgrundmiete pro Kalenderjahr, ggf. zeitanteilig. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Vermieter.
- 14.2 Kommt der Mieter seinen Pflichten zur Unterhaltung, Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Vornahme von Schönheitsreparaturen trotz schriftlicher Aufforderung des Vermieters nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter nach vorheriger schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung, die bei dringenden Maßnahmen entbehrlich ist, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt. Während der Durchführung dieser Arbeiten durch den Vermieter sind Ansprüche des Mieters wegen Beeinträchtigungen ausgeschlossen.
- 14.3 Schäden im oder am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Der Mieter verzichtet auf Aufwendungsersatz für die Instandsetzung von Schäden, die er nicht unverzüglich dem Vermieter angezeigt hat. Davon ausgenommen ist die Instandsetzung in dringenden Fällen, insbesondere zur Abwendung dringender Gefahr.

## § 15 Verkehrssicherungspflichten

- 15.1 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt, insbesondere für angebrachte Reklameeinrichtungen oder sonstige Einbauten, Einrichtungen und Gegenstände innerhalb und außerhalb der Mietfläche. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.
- 15.2 ~~Bei Schnee und Glätte hat der Mieter die Außenflächen seines Mietobjekts ordnungsgemäß zu räumen und ausreichend zu streuen. Soweit der Vermieter den Winterdienst für das verbleibende Grundstück übernimmt, legt er die Kosten im Rahmen der Nebenkosten anteilig auf den Mieter um.~~
- 15.3 Werden durch Transporte, Lieferungen oder sonstiges Verhalten des Mieters oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen, seiner Kunden, Lieferanten, Handwerker, oder Familienangehörigen Gemeinschaftsflächen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, diese Flächen unverzüglich zu reinigen.

## § 16 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

- 16.1 Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug und in sonstigen gesetzlich zugelassenen Fällen berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung der notwendigen Arbeiten zu betreten.
- 16.2 Dem Vermieter oder seinen Beauftragten, auch in Begleitung von möglichen Nachmietern, ist nach vorheriger Ankündigung werktags von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr der Zugang zum Mietobjekt gestattet. In dringenden Fällen ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten der Zugang zum Mietobjekt auch außerhalb dieser Zeiten und ohne Vorankündigung gestattet. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter (oder seine Beauftragte) in Notfällen – auch in Abwesenheit des Mieters – Zugang zum Mietobjekt hat bzw. erhält. Der Vermieter ist zudem berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.
- 16.3 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zur Vorbereitung des Verkaufs oder der Weitervermietung und zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt werktags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr zu betreten. Dies ist dem Mieter gegenüber mindestens zwei Werktage im Voraus anzukündigen.

## § 17 Zerstörung oder Beschädigung des Mietobjekts

- 17.1 Wird das Mietobjekt durch einen Schadensfall so beschädigt oder zerstört, dass die gemieteten Flächen ganz oder zum größeren Teil unbenutzbar werden, hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er das Mietobjekt wieder herstellen lassen will oder nicht. Der Vermieter erklärt gegenüber dem Mieter spätestens drei Monate nach Schadenseintritt, ob er das Mietobjekt wieder herstellen will. Bis zur Erklärung des Vermieters ruhen die gegenseitigen Pflichten der Parteien aus dem Mietverhältnis.
- 17.2 Wird der Vermieter das Mietobjekt nicht wieder herstellen, endet das Mietverhältnis mit der Erklärung des Vermieters. Entscheidet sich der Vermieter für die Wiederherstellung des Mietobjekts, ruht das Mietverhältnis während der Bauzeit. Es besteht kein Schadensersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter wegen der Betriebsunterbrechung. Das Mietverhältnis verlängert sich um die Zeitspanne, während derer das Mietobjekt wegen des Wiederaufbaus nicht benutzbar war.

## § 18 Beendigung der Mietzeit

- 18.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses vertragsgemäß, unter Einhaltung der Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen aus diesem Vertrag – soweit nach dem Grad der Abnutzung erforderlich –, vollständig geräumt, feingereinigt, ohne Schäden und mit sämtlichen Schlüsseln zurück zu geben.
- 18.2 Die übrigen vom Mieter während der gesamten Nutzungsdauer eingebrachten bzw. ggf. vom Vormieter übernommenen Einrichtungen kann er – auch soweit diese nicht nur zur vorübergehenden Nutzung eingebracht sind und daher mit Einbau ins Eigentum des Vermieters übergegangen sind – nach seiner Wahl bei Beendigung des Mietverhältnisses entweder auf eigene Kosten wieder entfernen und sich aneignen oder in den Mieträumen belassen. Entscheidet sich der Mieter für den Verbleib der Einbauten in den Mieträumen, so kann der Vermieter dennoch den Rückbau verlangen, wenn der Vermieter die Einrichtungen und Einbauten nicht übernehmen will, anderenfalls hat der Vermieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen.
- 18.3 Bei der Rückgabe des Mietobjekts wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, in das alle Mängel und Beanstandungen des Vermieters aufzunehmen sind. Die aufgeführten Mängel sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen. Der Vermieter kann nach erfolgloser Mahnung die Mängelbeseitigung selbst auf Kosten des Mieters vornehmen.
- 18.4 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
- 18.5 Wird die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden, die aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe resultieren.

## § 19 Personenmehrheit als Mieter

- 19.1 Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 19.2 Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

**§ 20 Sonstige Vereinbarungen**

- 20.1 Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung seiner Rechtsform mitzuteilen und durch geeignete Urkunden nachzuweisen
- 20.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.
- 20.3 Den Parteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie werden auch nach Abschluss des Mietvertrages auf Aufforderung der jeweils anderen Partei alle Handlungen vornehmen und Erklärungen abgeben, die erforderlich sind, um sowohl für diesen Vertrag als auch für alle evtl. Nachträge und alle sonstigen wesentlichen vertragsergänzenden oder -ändernden Vereinbarungen dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun und den Vertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen
- 20.4 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Vertragslücke wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 20.5 Die Hausordnung, auch wenn sie im Gebäude allgemein aushängt, ist Bestandteil dieses Mietvertrags und vom Mieter einzuhalten.
- 20.6 Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen <sup>13</sup>:

---



---



---

20.7 Folgende Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Mietvertrags:

**Anlage 1: Betriebskostenverordnung**

- Anlage 2: \_\_\_\_\_
- Anlage 3: \_\_\_\_\_
- Anlage 4: \_\_\_\_\_

Ort	Ort
Datum	Datum
Vermieter <sup>14</sup>	Mieter <sup>14</sup>

<sup>1</sup> Bei mehreren Vermietern: Alle angeben, ggf. mit Firma und Vertretungszusatz.  
<sup>2</sup> Bei mehreren Mietern: Alle angeben, ggf. mit Firma und Vertretungszusatz.  
<sup>3</sup> Genaue Anschrift, ggf. „Vorderhaus“ o.ä.  
<sup>4</sup> Genaue Anschrift, ggf. „Vorderhaus“ o.ä., ggf. 1. UG o.ä.  
<sup>5</sup> Bezeichnung und Anzahl  
<sup>6</sup> Möglichst genaue Beschreibung des Betriebes, ggf. mit Beschreibung des Sortiments/ Angebots.  
<sup>7</sup> Maximal 30 Jahre  
<sup>8</sup> Festmietzeit plus Optionszeit/en maximal 30 Jahre  
<sup>9</sup> Die hier einzusetzende Frist muss mehr als 6 Monate betragen.  
<sup>10</sup> Keine Verkürzung der gesetzlichen Fristen.  
<sup>11</sup> Mindestens 4 Wochen eintragen; auf diese Rechtsfolge muss zusätzlich bei jeder Abrechnung gesondert hingewiesen werden.  
<sup>12</sup> Die Parteien können die Zahlung im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens, gültig ab Februar 2014, vereinbaren; zu den notwendigen Voraussetzungen siehe SEPA-Checkliste unter [www.zweckform.de](http://www.zweckform.de)  
<sup>13</sup> Gegebenenfalls Beiblatt verwenden.  
<sup>14</sup> Der Vertrag muss von allen Vermietern und allen Mietern unterschrieben werden, ggf. Vertretungszusatz angeben

# ~~Aufstellung der Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung~~

## ~~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 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 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 Betriebsraumes, 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 zur 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 Lastenaufzuges~~

~~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 nichtöffentlichen Verkehr dienen.~~

## ~~11. Die Kosten der Beleuchtung~~

~~Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten 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 oder den Aufzug.

### **14. Die Kosten für den Hauswart**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwertigen 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 nach den Nummern 2 bis 10, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, 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 Breitbandanschlüsse.

### **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.