

Gewerberaummietvertrag

Zwischen

Boos Hans , Bezirksstr. 21 85716 Unterschleissheim
Tel 089 3105225 mobil 0173 5648830 zweiradboos@aol.com
Sternnummer 144/157/60427 ID : 23113

(Vermieter)

und

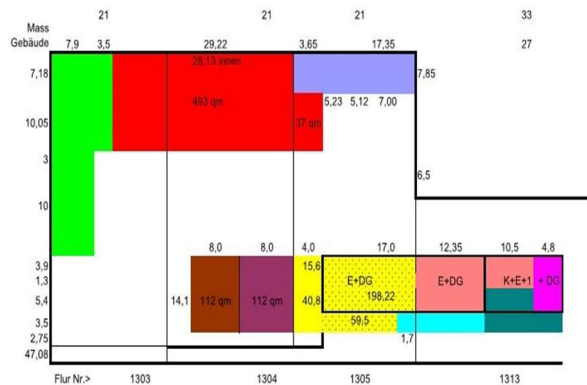
Brandschutz Peter Schnitzer , Bertha-von-Suttner-Str. 5 ; 85716 Unterschleissheim
Tel 089 3104708 mobil 0177 2930941 schnitzer-1@web.de
Steuernummer 148/126/60560 ID DE159407954

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

- (1) Vermietet werden im Anwesen Bezirksstrasse 2/ Flurnummer 1305



- a) Erdgeschoss im Lageplan blau gekennzeichnet
b) 8 Stellplätze vor der Halle

Die Mietfläche beträgt 153 m² (88 m² Laden – 65 m² Werkstatt)

- (2) Für die oben genannten Räume erhält der Mieter 3 Schlüssel passend an den 2 Aussentüren und 2 Innentüren.
- (3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Werkstatt zur Instandhaltung und Reparatur von Brandschutzgeräten etc. und den Ladenteil zu Büro, Schulungs- und Ausstellungszwecken.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:
WC und Pissoir eingebaut – Waschbecken mit Durchlauferhitzer, sowie die Heizungsanlage.

.....

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 1.4.2016. und endet am 31.3.2021.

Das Mietverhältnis verlängert sich um 5 Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

§ 5 Fristlose Kündigung

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag 2000 Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
 - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
 - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 6 Mietzins

- (1) Die monatliche Miete beträgt Euro 1600,00. Sie ist im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto

BYLADEM1DAH

~~DE75 5005 1540 0030 3130 19~~

(2) MIETBERECHNUNG	
GRUNDMIETE	1071,43
Zzgl. 19% Mehrwertsteuer	<u>203,57</u>
	1275,00
8 Stellplätze 10,00 €	80,00
Nebenkostenpauschale lt. Berechnung aus Erfahrungswerten 2014	<u>245,00</u>
GESAMTMIETE	<u>1600,00</u>

Die NEBENKOSTEN bestehen aus HEIZUNG , STROM, WASSER und ABWASSER , MÜLLABFUHR sowie anteilmässige Umlage der Wegereinigung und Schneeräumung.

§ 7 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautions in Höhe von 1500,00 € . Die Kautions ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

§ 8 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

- (1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.
- (3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (4) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.

Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 9 Schönheitsreparaturen

- (1) Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Hierzu gehören das Tapezieren, Streichen, Kalken der Wände und Decken, das Streichen von Fußböden bzw. die Reinigung des Teppichbodens bzw. das Abschleifen von Parkett- bzw. Holzböden, das Streichen der Innentüren, das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre sowie das Streichen der Fenster und Außentüren von innen.
- (2) Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, wenn die Abnutzung es erfordert, im Allgemeinen in den Nassräumen alle drei Jahre, sonst alle fünf Jahre.

§ 10 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

§ 11 Außenreklame

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Am Pylon an der Strassenfront kann beidseitig ca 1/4 der Höhe unterhalb der Beleuchtung eine Folie angebracht werden.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

- (3) Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 12 Sachen des Mieters

- (1) Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.
- (2) Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:
wird bedarfsweise ergänzt.
.....

§ 13 Wettbewerbsschutz

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

§ 14 Besondere Vereinbarungen

.Zur Einrichtung der Geschäftsräume kann bereits der Monat März unter Zahlung der Nebenkostenpauschale (€ 245,00) genutzt werden. Die Nebenkostenpauschale wird dann im 1.Quartal 2017 neu berechnet

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist ..München

§ 16 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

Lohhof
....., den 18.1.2016
(Ort) (Datum)

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)



Telefon 089 3105225
 mobil 0173 5648830
 abends 089 3107748
 E-Mail zweiradboos@aol.com

Sparkasse Dachau

DE75 7005 1540 0030 3130 19
 SWIFT : BYLADEM1DAH

153 m²

Steuer-Nr. 144/157/60427

13.03.2020

HV Hans Boos, Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleissheim

Nebenkosten 2019

Brandschutz Schnitzer

schnitzer-1@web.de

B 13

Bezirksstr. 21

Telefon

**089 3104708 0177
2930941**

85716 Unterschleissheim

Diese Rechnung ist gleichzeitig Ihr Beleg für den Vorsteuerabzug der monatlichen Zahlungen bei Dauerleistung in Verbindung mit dem Mietvertrag und Nachträgen.

18.01.2016

monatlich	1754,00	3. Werktag	enth. MWST	enthalten	NK VZ	184,41
JAHR	21048,00	monatlich	235,34	359,00	4308,00	359,00

Versicherung	-2642,13	Grundsteuer	-1863,07		ohne Umlage	
HEIZUNG	30.05.18	30.05.19				
Verbrauchs-ermittlung						
Kreis 1 kWh	161972	186868	24896	86,32%		
Kreis 2 kWh	108266	112213	3947	13,68%		
SWM	-683,05	KAMINK.	-133,59	100,00%		-816,64
Heizstrom	-269,36					-269,36
Wartung	-50,00	Zählergebühr	-139,20	30,54		-189,20
Heizung gesamt						-1275,20
Ihr Anteil	86,32%	M A W R	10,00%		19%	-1100,70
Strom	06.12.18	10.12.19		-7328,29		
	23530	27152	3622	-30,54%	19%	-1106,16
Heizstrom	1796	2678	882			134,68
Wartung	-105,44	Zählergebühr	1	-42,92	19%	-148,36
Müll	2018	2019	10,00%	-624,00	0%	-62,40
Wasser	820 1554	658	-909,1600	-1,24	7%	
Anteilverbrauch	000 076	20	-909,1600		7%	-24,77
Zählerverbrauch	127 149	22	-909,1600		7%	-27,25
Zählergebühr	W A	1	-44,00		7%	-44,00
Abwasser		42	-939,52	-1,28	0%	-53,76
Reinigung/Winterdienst				-1620,75	19%	-162,07
				Vorjahr		-4092,05
					7%	-18,24
					19%	-478,29
Mietvertrag	18.01.16	entspricht	14,79%	der Monatsmiete		-3091,33
	258	12	Abschlag	359,00		4308,00
			neuer			
Das Guthaben wird überwiesen	Brandschutz	€	Abschlag	359,00		1216,67

Die Einzelbelege (SWM; Stromversorger; Stadt Unterschleissheim etc.) können nach telefonischer Vereinbarung innerhalb 4 Wochen eingesehen werden.

Dieser Wert ist darauf zurückzuführen, da die Stadwerke München ab 1.7.2019 direkt abrechnen.



Telefon 089 3107748
 oder 089 3105225 Sparkasse Dachau
 abends 089 3107748 DE75 7005 1540 0030 3130 19
 mobil 0173 5648830
 E-Mail zweiradboos@aol.com SWIFT : BYLADEM1DAH
 Finanzamt München I
 306 m² Vertrag 18.1.2016 **Steuer-Nr.** [144/157/60427](#)

HV Hans Boos, Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleissheim

**Nebenkosten
2020**

03.04.2021

Brandschutz Schnitzer

schnitzer-1@web.de

B 13

Bezirksstr. 21

Telefon

**089 3104708
0177 2930941**

85716 Unterschleissheim

					mit Corona Berücksichtigung	
	Kahlert	Erstellung	ohne Umlage	Wasser	Wasser	Gesamt
Versicherung erstmalige Erfassung 2020	-2538,34		-3020,84	-5559,18		-11118,36
Pilon,W-Beleuchtung	-4492,08	-1326,37	0,00	242,00		-6165,20
HP B21	DJ Woiferl	-2268,91	0,00	182,00		-2993,72
	0,00	0,00		0,00		0,00
	-4492,08	-3595,28	-1071,56	-424,00		-9158,92
SWM	0,00	KAMINK.	-133,59	#WERT!	#WERT!	-133,59
Heizstrom	0,00	enthält gelb markierte Posten				0,00
Wartung	-565,21	08.01.2020	30.12.20	ANL Rg.Kopie	-768,40	-565,21
Heizung gesamt	#WERT!		Vorjahr ges	-1275,20		-698,80
Ihr Anteil	0,00%	M A W R	10,00%	KAMINK.	19%	-698,80
Strom €/kWh 24,37%	25.11.20	10.12.19	HR 2020	-1106,16	19%	0,00
ohne HR 24,37%	30642	27152	3872	-943,61	17,5%	-943,61
3490	3337	2195	1267	0,00	17,5%	0,00
VJ FALSCH		Zählergebühr	0,00	-42,92	17,5%	-42,92
Müll €/Mon 52,00	2020	2019	10,00%	-624,00	0%	-62,40
Wasser €/m ³ 1,20	820 1554	1554 2088	-640,80	-880,80	6%	0,00
Anteilverbrauch = Gesamtverbrauch abz.ind Z-Verbräuche	000 076	55,0	-66,00		6%	-66,00
Ihr individueller Zählerverbrauch	150 135	15	-18,00		6%	-18,00
Zählergebühr	W A	1	-44,00		6%	-62,00
Abwasser €/m ³ 1,34		70	-93,80	NB Preis bis 2019 1,28	0%	-93,80
Reinigung/Winterdienst	Werbung	-915,89	-1361,98	0,00	19%	-227,79
Corona Nachlass gemäss Anhang als Einnahme erfassen !			0,00	-4092,05	19%	-2215,32
UST Berechnung Mete	1,5% Mon 6	216,34	186,90	10524,00		176,69
NK Vorauszahlung	359,00	12,00	Monate	4308,00		
Mietvertrag	18.01.16	entspricht	11,85% der Monatsmiete			
MWSt Nebenkosten	-148,01	-73,50	-7,25	0,00		-228,76
Abrechnung Brandschutz Schnitzer		Abrechnung 2019	1216,67			1812,82
Die Einzelbelege (SWM;Stromversorger;Stadt Unterschleissheim etc.) können nach telefonischer Vereinbarung innerhalb 4 Wochen eingesehen werden.						Rückzahlung

ÜBW 9.4.21 Giro H +19,08 aus Wasser
ÜBW 30.4.21 Giro H



Telefon 089 3107748 Sparkasse Dachau
 oder 089 3105225
 abends 089 3107748 DE75 7005 1540 0030 3130 19
 mobil 0173 5648830 SWIFT : BYLADEM1DAH
 E-Mail zweiradboos@aol.com Finanzamt München I
 306 m² Vertrag 18.1.2016 Steuer-Nr. [144/157/60427](#)

HV Hans Boos, Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleissheim

Nebenkosten 2020

23.02.2021

Brandschutz Schnitzer

schnitzer-1@web.de

B 13

Bezirksstr. 21

Telefon

089 3104708

0177 2930941

85716 Unterschleissheim

Diese Rechnung ist gleichzeitig Ihr Beleg für den Vorsteuerabzug der monatlichen Zahlungen fällig am 3. Werktag des Monats in Verbindung mit dem Mietvertrag vom

18.1.2016

Zeitraum	1-6 2020	7-12 2020	2021 SOLL	2021 IST	je Monat 2021	
Miete IST	10524,00	10524,00	3508,00	3508,00	1754,00	1754,00
Stellplatz und NK	2394,00	2394,00	798,00	798,00	399,00	399,00
enthaltene Mwst	1298,04	1093,09	432,69	432,69	140,54	216,34
Kaltmiete netto	6831,96	7036,91	2277,31	2277,31	1073,92	1138,66
Corona Nachlass	2020	enth. UST	Zeitraum	2021	enth. UST	Vorjahr
invers 140,54	0,00	0,00	1-2 2021	1754,00	280,05	140,54

Summe

0,00

2153,00

3291,66

Die Abrechnung 2020 gestaltete sich wegen der Corona Verordnungen (Änderung Mehrwertsteuer etc) sehr schwierig und aufwendig.

aktuelle Forderung

0,00

Einkommensteuer

Coronabedingte Hilfe für Geschäftspartner

Wendet ein Unternehmer einem wegen der Corona-Krise finanziell angeschlagenen Geschäftspartner kostenlos Waren, Dienstleistungen oder Anlagevermögen zu, darf er die Ausgaben in voller Höhe als Betriebsausgaben abziehen. Die Abzugsbeschränkung für Geschenke an Geschäftspartner im Wert von mehr als 35 Euro je Empfänger und Jahr gilt hier nicht. Der empfangende Unternehmer muss allerdings die Zuwendungen als Betriebseinnahme erfassen.

Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 9. April 2020, Aktenzeichen IV C 4-5 2223/19/10003:003

Steuerzahler 06/2020

5,37
 ,80
 ,88
 ,42
 ,44
 ,85
 ,83
 ,01
 ,67
 ,08
 ,00
 ,00
 ,00
 ,59
 ,00
 2,00
 7,92
 3,92

Die Senkung der Mehrwertsteuer brachte keinen durchgreifenden Erfolg für die Wirtschaft - vielmehr das verursachte bei allen Unternehmern und Gewerbetreibenden einen enormen Kostenaufwand für die Umstellung der Buchhaltungs und Faktura Programme. Diese Kosten wären vermeidbar gewesen, wenn der Solidaritätszuschlag sofort abgeschafft worden wäre und der in den Steuervorauszahlungen und bei den Lohnabrechnungen für Arbeitnehmer nicht mehr abgezogen worden wäre - auf diese Weise hätte jeder Bürger einen verfügbaren Betrag zur Konsum Steigerung gehabt!

0

Kaltmiete 2021	1138,66
Nebenkosten und Stellplatz	399,00
19 % MWST aus 1138,66 (7% bei Wasser = 5,14)	216,34
monatliche Zahlung	1754,00