

# Berechnung der Miete für Schulanlagen

Verfasser: Herwig **Morbitzer**  
Martina **Aschl**

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1 Vorbemerkungen</b>	33
<b>2 Allgemeines</b>	33
<b>3 Gesetzliche Regelungen</b>	34
<b>4 Anzusetzende Kosten</b>	34
4.1 Kalkulatorische Kosten	34
4.1.1 Ansatz nach kommunalhaushaltswirtschaftlichen Vorschriften	35
4.1.2 Ansatz nach Nr. 3.2 der Anlage 1 AVBaySchFG	35
4.2 Kosten des Gebäudeunterhalts	36
4.3 Betriebskosten	37
4.4 Verwaltungskosten	39
<b>5 Bestimmung der Miethöhe</b>	39
<b>Anlage</b>	40

## 1 Vorbemerkungen

Uns erreichten in letzter Zeit verstärkt Anfragen von Mitgliedern, wie Mieten für Schulanlagen zu berechnen seien. Wir verwiesen hierzu in der Regel auf unseren bereits 1982 zu diesem Thema veröffentlichten Geschäftsberichtsbeitrag,<sup>1</sup> der zwar als Orientierungshilfe durchaus noch verwendet werden kann, jedoch in weiten Teilen nicht mehr aktuell ist und einer grundlegenden Überarbeitung bedurfte. Wesentliche Änderungen seither sind insbesondere:

- Inkrafttreten des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes zum 01.01.1987<sup>2</sup>
- Außerkrafttreten des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) zum 01.09.2001; die Regelungen wurden weitgehend inhaltsgleich in die §§ 557 ff. BGB aufgenommen.
- Ermittlung der Betriebskosten seit 01.01.2004 nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346, 2347), nicht mehr nach § 27 II. BV mit deren Anlage 3

Nachstehend wurden deshalb die noch geltenden Ausführungen dieses Geschäftsberichts überarbeitet, zusammengefasst und an den derzeitigen Rechtsstand angepasst. In der Anlage zu diesem Beitrag wird als Richtschnur für die Praxis ein Muster für eine Bestimmung der Miethöhe (vgl. Abschnitt 5) zur Verfügung gestellt.

## 2 Allgemeines

Die Schulaufwandsträger haben die für den Unterricht erforderlichen Schulanlagen bereitzustellen (vgl. Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 BaySchFG). Sie müssen dabei aber nicht immer eigene Schulanlagen errichten, sondern können entsprechend der von der Schulaufsichtsbehörde getroffenen organisatorischen Entscheidung bereits vorhandene Schulen oder andere geeignete Gebäude und Räumlichkeiten anmieten. In der Praxis ist dies häufig dann der Fall, wenn nach Art. 9 Abs. 1 BaySchFG ein Schulverband entsteht. Sofern ein Schulverband errichtet wird, geht nicht automatisch das Eigentum der Schulanlagen der Schulsitzgemeinde(n) auf den Schulverband über. Verfügt der Schulverband über kein eigenes Schulgebäude, mietet er es von der/den Gemeinde(n), die vor Errichtung des Schulverbandes Schulsitzgemeinde(n) war(en) an. Hierzu ist nach Art. 38 Abs. 2 GO ein schriftlicher Mietvertrag erforderlich. Der notwendige Mindestinhalt umfasst die Einigung über die Vertragsparteien, den Mietgegenstand, die Mietdauer und das Mietentgelt sowie darüber, dass die Überlassung zum Gebrauch erfolgt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> A. Landsberger, Berechnung der Miete für Schulanlagen, S. 25 ff.

<sup>2</sup> vgl. FSt 287 bis 289/1986 und 22/1987

<sup>3</sup> vgl. Palandt, Kommentar BGB, 67. Aufl., 2008, § 535 Rdn. 1

### 3 Gesetzliche Regelungen

Die Miete ist ein Dauerschuldverhältnis zwischen Mieter und Vermieter.<sup>4</sup> Die Miete für Schulanlagen ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Es handelt sich um ein Mietverhältnis über Räume nach §§ 535 bis 548, 578 Abs. 2, Abs. 1 BGB. Der Gebäudeeigentümer und der Schulaufwandsträger sind bei den Vereinbarungen weitgehend frei.

Die Höhe des Entgelts richtet sich auf dem freien Markt nach Angebot und Nachfrage, wobei der Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik bis heute erheblichen Regularien unterworfen ist (Sozialmiete). Die Höhe der Mieten für gewerbliche Räume, für Flächen für Produktionsstätten und Bürogebäude und für (sonstige) Räume unterliegt dabei weniger Einschränkungen. Hier bestimmt der Markt den Preis für die Fläche.

Die Vorstellung, auch im Bereich der Schulen Marktpreise zugrunde zu legen, wird sich nicht realisieren lassen. Stattdessen werden sich die Mieten an den aufgewendeten Kosten orientieren. Dies steht auch mit dem in Art. 74 Abs. 2 GO verankerten Grundsatz der wirtschaftlichen Verwaltung des Gemeindevermögens in Einklang, wonach für die Bereitstellung von Gemeindevermögen eine Gegenleistung in angemessener Höhe festgesetzt werden soll. Diesem Gebot wird entsprochen, wenn durch die vereinbarte Miete zumindest die Kosten für die Überlassung des Schulgebäudes gedeckt werden können.

### 4 Anzusetzende Kosten

Bei einer sich an den tatsächlichen Kosten für die Bereitstellung der Schulanlage orientierenden Miete wären unseres Erachtens im Hinblick auf Art. 74 Abs. 2 GO bei einer Berechnung folgende Kosten zu berücksichtigen:

- kalkulatorische Kosten
  - Abschreibungen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten
  - angemessene Verzinsung des Anlagekapitals
- Kosten des Gebäudeunterhalts
- Betriebskosten
- Verwaltungskosten

#### 4.1 Kalkulatorische Kosten

Zu den in der Mietberechnung zu berücksichtigenden kalkulatorischen Kosten zählen Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen. Diese können – eine Einigung der Vertragspartner vorausgesetzt – grundsätzlich nach den kommunalhaushaltswirtschaftlichen Vorschriften ermittelt werden. Bei Kommunen, die ihre Haushaltswirtschaft nach den **Grundsätzen der Kameralistik** führen, setzt dies jedoch voraus, dass für die Schulanlagen ordnungsgemäße Anlage-

---

<sup>4</sup> vgl. Palandt, a. a. O., § 314 Rdn. 2

nachweise nach § 76 Abs. 2 KommHV-Kameralistik vorliegen, auf deren Grundlage die kalkulatorischen Kosten unter Beachtung des § 12 KommHV-Kameralistik und der VV hierzu ermittelt werden können. Nachdem für die Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der **doppelten kaufmännischen Buchführung** unter anderem die vollständige Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens Voraussetzung ist, können die zur Berechnung der kalkulatorischen Kosten notwendigen Angaben von doppisch buchenden Kommunen der Anlagebuchhaltung entnommen werden.

Bemessungsgrundlage der kalkulatorischen Kosten sind die um Zuweisungen, Zuschüsse und ähnliche Entgelte bereinigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

#### 4.1.1 Ansatz nach kommunalhaushaltswirtschaftlichen Vorschriften

Die Abschreibungen sind nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Vermögensgegenstände zu ermitteln, wobei die planmäßige Abschreibung grundsätzlich in gleichen Jahresraten erfolgt (lineare Abschreibung, vgl. VV Nr. 4 zu § 12 KommHV, § 79 Abs. 1 KommHV-Doppik).

Der kalkulatorische Zinssatz ist bei kameral buchenden Kommunen nach VV Nr. 6 zu § 12 KommHV zu ermitteln. Danach sollte sich der Zinssatz für die Verzinsung des Anlagekapitals am mehrjährigen Mittel der Kapitalmarktrenditen orientieren. Da die KommHV-Doppik vergleichbare Regelungen nicht enthält, erscheint es aus unserer Sicht für doppisch buchende Kommunen vertretbar, bei der Berechnung der kalkulatorischen Verzinsung des Anlagekapitals auf VV Nr. 6 zu § 12 KommHV abzustellen. Im Übrigen sind die Kosten aus der Buchführung nachprüfbar herzuleiten (vgl. § 14 Satz 3 KommHV-Doppik).

#### 4.1.2 Ansatz nach Nr. 3.2 der Anlage 1 AVBaySchFG

Sollen die kalkulatorischen Kosten nach dem Willen der Vertragspartner unter Anwendung der in Nr. 3.2 der Anlage 1 AVBaySchFG für die Abschreibung und die Verzinsung des Anlagekapitals festgesetzten Prozentsätze ermittelt werden, können dabei jährlich folgende Werte angesetzt werden:

Abschreibung vom unbeweglichen Vermögen (ohne Grundstücke)	1,5 %
Abschreibung vom beweglichen Vermögen	
– für informationstechnische Ausstattung	20 %
– für sonstige Ausstattung	6 %
Verzinsung des Anlagekapitals	6 %

Allerdings weisen wir in diesem Zusammenhang auf die bei einem Wert von 1,5 % angenommene lange Nutzungsdauer bei unbeweglichem Vermögen (66 2/3 Jahre) hin, die unseres Erachtens nicht realistisch ist. Sollte Nr. 3.2 der Anlage 1 AVBaySchFG zur Ermittlung der kalkulatorischen Kosten herangezogen werden, empfehlen wir den Vertragspartnern, sich bei der Abschreibung vom unbeweglichen Vermögen (Schulanlagen) auf die voraussichtliche Nutzungsdauer (die in der Regel zwischen 40 und 50 Jahren liegen dürfte) zu verständigen.

Der Zinssatz von 6 % für die Verzinsung des Anlagekapitals (ohne Grundstück), wie er nach Ziffer 3.2.2 der Anlage 1 AVBaySchFG zugrunde gelegt wird, führt auch bei der Bemessung der Entschädigung für die Überlassungen einer Schulanlage zu einem Ergebnis, das mit dem Grundsatz der wirtschaftlichen Verwaltung von Gemeindevermögen in Einklang steht. Bei abzuschreibenden Anlagegegenständen sind die kalkulatorischen Zinsen zur Vereinfachung ent-

weder mit diesem Zinssatz aus der Hälfte des zu verzinsenden Kapitals oder aus dem gesamtverzinslichen Kapital mit dem halben Zinssatz von 3 % zu berechnen.

Nachdem auch bei dieser Variante die Bemessungsgrundlage der kalkulatorischen Kosten die um Zuweisungen, Zuschüsse und ähnliche Entgelte bereinigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, setzt dies deren ordnungsgemäße Erfassung und Bewertung voraus (vgl. oben).

## 4.2 Kosten des Gebäudeunterhalts

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Verbrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die Pflicht zur Instandhaltung (Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands) und Instandsetzung (Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands) der Mietsache obliegt daher dem Vermieter. Von dieser gesetzlichen Regelung wird jedoch üblicherweise vertraglich abgewichen und der Mieter zur Durchführung von bestimmten Renovierungs- und Reparaturarbeiten verpflichtet.

Während bei Mietverhältnissen über Wohnraum (wohl) nur die sogenannten „*Schönheitsreparaturen*“ und die sogenannten „*Kleinreparaturen*“ wirksam auf den Mieter übertragen werden können und üblicherweise übertragen werden, ist bei Mietverhältnissen über (sonstige) Räume, wozu Mietverhältnisse über Schulanlagen zählen, die Abwälzung der gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) und der für (hier nicht einschlägigen) allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Einschränkungen (§§ 305 ff. BGB) auf den Mieter möglich.

Abzugrenzen ist die Instandsetzung von der Modernisierung. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. hier die Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern und nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.<sup>5</sup> Im Übrigen verweisen wir zur Abgrenzung von Unterhaltsaufwand und (nachaktivierungsfähigen) Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die haushalts- und steuerrechtlichen Vorschriften (vgl. z. B. Nrn. 2 ff. AllgZVKommGrPI, Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 18.07.2003, BStBl I S. 386).<sup>6</sup> Nachaktivierungsfähige Anschaffungs- oder Herstellungskosten können ausschließlich über den Ansatz von erhöhten kalkulatorischen Kosten refinanziert werden (vgl. Abschnitt 4.1).

Für die Miete von Schulanlagen insgesamt oder eines abgrenzbaren Teils der Anlage halten wir es, wie schon im Geschäftsbericht 1982, für eine beide Vertragsteile zufrieden stellende und die Interessen ausgleichende mietvertragliche Regelung, dem Mieter die Ausgaben für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu übertragen. Die Ausgaben für größere Gebäudeinstandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen, die nur in größeren Zeitabständen notwendig werden und meist einen hohen Aufwand verursachen, sollten dagegen beim Vermieter verbleiben. Sie müssten aber zu entsprechenden Mieterhöhungen führen. Die Höhe richtet sich dabei nach der Summe der für die Modernisierung insgesamt angefallenen Kosten.

Zur Erhaltung der Mietsache gehören die Reparaturen und die Renovierung aller nicht vertragsgemäßen, insbesondere beschädigten, verunstalteten oder abgenutzten Teile. Instandhal-

<sup>5</sup> vgl. Legaldefinition (für Wohnraum) in § 559 Abs. 1 BGB, § 11 Abs. 6 II. BV

<sup>6</sup> vgl. auch unseren Geschäftsbericht 2007, S. 59 ff.

tungsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden Mängel. Das umfasst auch den Austausch von Geräten, insbesondere Zählern.<sup>7</sup> Bei den Schönheitsreparaturen handelt es sich nicht um Reparaturen im eigentlichen Sinn, sondern um Maßnahmen zur Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbildes der Mieträume durch Beseitigung der Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs. Da es keine gesetzliche Definition gibt, wird für das Verständnis des Begriffs Schönheitsreparaturen nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur auf die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV, der allerdings unmittelbar nur für den preisgebundenen Wohnraum gilt, zurückgegriffen. Danach umfassen Schönheitsreparaturen „*nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen*“. Von dieser Definition, die auch bei preisfreiem Wohnraum zugrunde gelegt wird, ist auch bei der Gewerberaummiete auszugehen<sup>8</sup> und damit auch bei Mietverhältnissen über nicht gewerbliche Räume. Zur Instandsetzung, also der Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands, zählt auch die Erneuerung nicht reparaturfähiger oder reparaturbedürftiger Teile oder Einrichtungen.

### 4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer des Schulgebäudes durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch **laufend** entstehen (vgl. § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung – BetrKV). Nicht zu den Betriebskosten gehören:

- Verwaltungskosten (vgl. Abschnitt 4.4), d. h. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV)
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV, vgl. Abschnitt 4.2)

Zum 01.01.2004 ist die neue Betriebskostenverordnung in Kraft getreten. Sie hat die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber dem bisherigen Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 II. BV (gültig bis 31.12.2003) um einige Positionen erweitert. Als umlagefähige Betriebskosten kommen nach § 2 BetrKV – soweit sie nicht vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden – hauptsächlich in Betracht:<sup>9</sup>

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten
  - der Wasserversorgung
  - der Entwässerung
  - des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
  - der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

---

<sup>7</sup> vgl. Palandt, a. a. O., § 535 Rdn. 41

<sup>8</sup> vgl. BGH, Urteil vom 08.10.2008, Az.: XII ZR 15/07, in Juris, NJW 2009, 510, der in dieser Entscheidung im Wege der Auslegung auch die Grundreinigung eines Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen zählt

<sup>9</sup> Diese Aufzählung berücksichtigt aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht alle Alternativen. Eine abschließende Aufzählung mit entsprechenden Erläuterungen enthält § 2 BetrKV.

- des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - der Gebäudereinigung und Ungezieferbeseitigung
  - der Gartenpflege
  - der Beleuchtung
  - der Schornsteinreinigung
  - der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - des Hausmeisters
  - der Gemeinschaftsantennenanlage
  - des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (z. B. Kosten für Müllschlucker, Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung)

Über den (mit Erlass der Betriebskostenverordnung hinfälligen) § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB<sup>10</sup> hinausgehende Übergangsregelungen hatte der Gesetzgeber wegen der geringfügigen materiellen Änderungen der neuen Betriebskostenverordnung nicht bestimmt. Sofern in einem vor 01.01.2004 abgeschlossenen Mietvertrag vereinbart wurde, „*dass der Mieter Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 II. BV trägt*“, verbleibt es bei dieser Vereinbarung. Sofern in einem alten Mietvertrag hingegen lediglich die gesetzlich zulässigen „*Betriebskosten*“ – ohne Verweis auf die Anlage zu § 27 II. BV – auf den Mieter umgelegt werden, kann die Auffassung vertreten werden, dass in diesem Fall die jeweils geltende gesetzliche Definition, also nunmehr die neue Betriebskostenverordnung maßgebend ist. Die Umlagevereinbarung muss aber in jedem Fall hinreichend bestimmt sein, die pauschale Umlage der „*Nebenkosten bzw. Betriebskosten*“ genügt grundsätzlich nicht.<sup>11</sup>

Im Mietvertrag sollte nur der Begriff „*Betriebskosten*“ (nicht „*Nebenkosten*“) verwendet werden, wobei die Betriebskosten nicht einzeln aufgezählt werden müssen, sondern auf den Betriebskostenkatalog der BetrKV verwiesen werden darf. Ferner sollte – je nach örtlichen Gegebenheiten – geregelt werden,

- für welche Betriebskosten Vorauszahlungen in welcher Höhe mit späterer Abrechnung zu leisten sind,
- welche Betriebskosten mit einem zu bestimmenden Pauschalbetrag abgegolten sind,
- welche Betriebskosten der Mieter unmittelbar trägt.

Wir empfehlen, von der zuletzt genannten Möglichkeit aus Vereinfachungsgründen weitgehend Gebrauch zu machen. Eine pauschale Abgeltung von Betriebskosten sollte nur in Betracht gezogen werden, wenn keine größeren Veränderungen zu erwarten sind oder es sich um unwesentliche Beträge handelt. Vorausleistungen auf Betriebskosten, über die jährlich spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums, in der Regel zum 31.12. abzurechnen ist, werden – wenn man vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten weitgehend unmittelbar trägt – hauptsächlich bei den Heizkosten in Betracht kommen, wenn nur Teile einer Schulanlage vermietet werden, so dass der Mieter die Heizkosten nicht unmit-

<sup>10</sup> in der bis zum 31.12.2006 geltenden Fassung

<sup>11</sup> vgl. Palandt, a. a. O., § 535 Rdn. 87

telbar tragen kann. Auf die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) vom 20.01.1989 (BGBl I S. 116) weisen wir in diesem Zusammenhang hin.

#### **4.4 Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen.<sup>12</sup> Bei einer sich an den Kosten orientierenden Miete im Sinne von Art. 74 Abs. 2 GO sind diese Kosten grundsätzlich einzubeziehen. Bei der Vermietung von Schulanlagen besteht jedoch die Besonderheit, dass für einen großen Gebäudekomplex in der Regel nur ein Mietverhältnis besteht und der Mieter<sup>13</sup> über sein Personal (Hausmeister) Verwaltungsleistungen erbringt. Außerdem zahlt der Schulverband an die Schulsitzgemeinde, der in der Regel die Verwaltung des Schulverbandes obliegt, ohnehin einen Verwaltungskostenbeitrag, in den auch die Kosten der Gebäudeverwaltung einbezogen werden können. Bei der Vermietung eines Schulgebäudes an einen Schulverband (an dem der Gebäudeeigentümer auch noch selbst beteiligt ist) kann in der Mietberechnung von einem Ansatz von Verwaltungskosten aus Vereinfachungsgründen abgesehen werden, wenn diese unbedeutend sind.

### **5 Bestimmung der Miethöhe**

Die Miethöhe muss in einem schriftlichen Mietvertrag festgesetzt werden (Art. 38 Abs. 2 GO). Dabei sollten nicht nur die Berechnungsgrundlagen im Einzelnen festgelegt werden. Vielmehr sollte ein fester Mietbetrag vereinbart werden, dem eine Berechnung zur Miethöhe zugrunde liegt. Wesentliche Änderungen einzelner Faktoren der Berechnung (z. B. Kosten baulicher Maßnahmen) sollten zur Vereinbarung einer neuen Miete berechtigen. Im Übrigen sollte aus Vereinfachungsgründen die Miete an die Entwicklung der Kosten nur in bestimmten Zeitabständen angepasst werden. Für die Bestimmung der Miethöhe kann das Muster in der Anlage als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die Ermittlung der Miethöhe sollte als Anlage Bestandteil des Mietvertrages werden.

---

<sup>12</sup> vgl. § 26 Abs. 1 II. BV

<sup>13</sup> In der Praxis wird es sich hierbei in der Regel um einen Schulverband handeln.

## Bestimmung der Miethöhe für die Schulanlage .....

Aufwendungen	insgesamt jährlich €
1. Kalkulatorische Zinsen It. gesonderter Berechnung <sup>1</sup>	
2. Abschreibungen It. gesonderter Berechnung <sup>1</sup>	
3. Instandsetzungskosten/Instandhaltungskosten	
<input type="checkbox"/> Kosten Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von _____ € trägt der Mieter	_____
<input type="checkbox"/> Große Instandsetzungen <sup>2</sup> (einschließlich Modernisierung) trägt der Vermieter	
Anteil für bereits entstandene Aufwendungen It. gesondertem Nachweis	
4. Betriebskosten	
<input type="checkbox"/> Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung	_____
<input type="checkbox"/> Pauschale zur Abgeltung der bei Vertragsabschluss bekannten Betriebskosten nach der Betriebskosten- verordnung	
<input type="checkbox"/> Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung) für _____ _____	
5. Verwaltungskosten	_____
6. Aufwendungen insgesamt	
7. Miete ab _____ mtl. _____ €	

<sup>1</sup> Ergebnisse von Seite 2 dieser Berechnung oder eigene Berechnung aufgrund der Ergebnisse eines Anlagennachweises

<sup>2</sup> alle nicht von vorstehender Alternative 1 erfassten Beträge

Kalkulatorische Kosten für Schulanlage<sup>1</sup> .....

Ord.- Nr.	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Kalkulatorische Zinsen			Abschreibungen		
	insgesamt €	durch Zu- wendungen gedeckt €	ver- bleibende Kosten €	verzinsl. Kapital €	Zins- satz %	Zinsen €	abschreibungs- fähiges Kapital €	Ab- schr.- satz %	Abschrei- bungs- betrag €
1									
	Grundstücks- und Erschließungskosten								
2	Baukosten								
2.1	Gebäudekosten (reine Baukosten)								
2.2	Kosten der Außenanlagen								
2.3	Baunebenkosten								
	<b>Summe 2</b> davon abschreibungsfähig nicht abschreibungsf.								
3	Kosten der beweglichen Einrichtung und Geräte								
4	Außensportanlagen davon abschreibungsfähig nicht abschreibungsf.								
	<b>Summe 1 - 4</b>								

<sup>1</sup> Dieses Schema gibt nur eine grobe Richtschnur vor und müsste gegebenenfalls den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ergänzt oder detaillierter untergliedert werden.