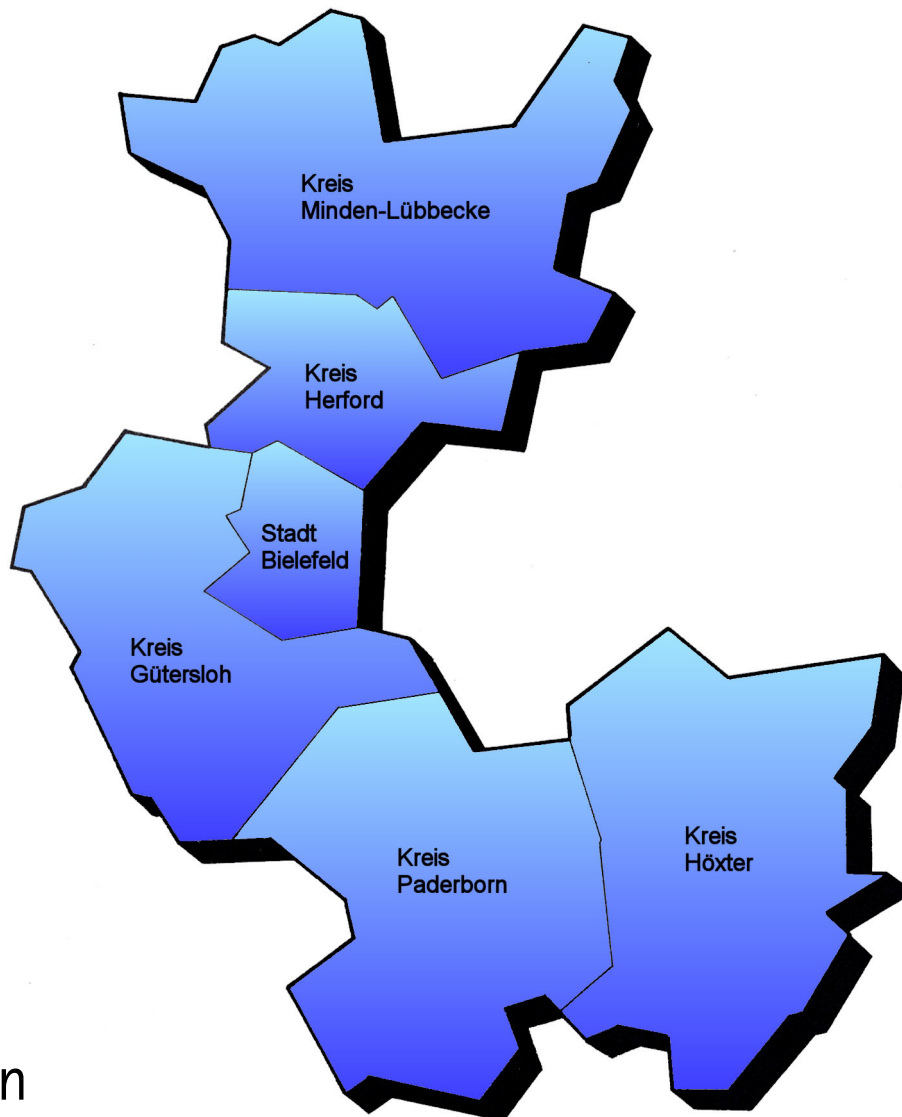


Mietpreis-Atlas Ostwestfalen

54 Gemeinden im Vergleich



Mieten
Gewerbesteuern
Kaufkraft
Umsatzkennziffern
Einwohnerzahlen

Impressum

Herausgeber:
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Str. 1-3, 33602 Bielefeld
Postfach 100363, 33503 Bielefeld
Telefon 0521 554-0, Telefax 0521 554-119
www.bielefeld.ihk.de

Redaktion:
Friedhelm Roebbers

Stand: Juni 2005

Vorwort

Mit der vierten Auflage des 1990 erstmals herausgegebenen Mietpreis-Atlas Ostwestfalen folgt die Industrie- und Handelskammer der starken Nachfrage aus allen Bereichen der Wirtschaft sowie der öffentlichen Institutionen. Der Atlas enthält Mietpreise über Verkaufsstellen, Büros, Lager- und Produktionsflächen sowie Freiflächen. Er gibt Mietern und Vermietern einen regionalisierten Überblick über aktuelle Mietpreise und Standortfaktoren.

Der Mietpreisatlas gibt außerdem Anhaltspunkte und Anregungen für die Gestaltung eines Mietvertrages sowohl im Sinne des Mieters als auch des Vermieters. Da das Mietvertragsrecht aufgrund der sich ständig ändernden Rechtsprechung einem starken Wandel unterworfen ist, sollte auch der im Anhang aufgeführte Mustermietvertrag nur als Hilfsmittel angesehen werden. Aktuelle Vertragsmuster sind bei der IHK erhältlich.

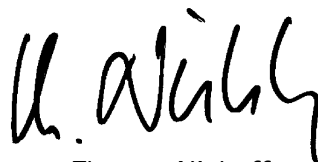
Der Mietpreis ist ein wesentlicher Kostenfaktor, insbesondere für Existenzgründer. Aber auch für etablierte Klein- und Mittelbetriebe können die anfallenden Raumkosten von großer Bedeutung sein, ist doch die Miete beispielsweise beim Einzelhandel nach den Personalkosten die am stärksten ins Gewicht fallende Kostenart.

Die in dem Atlas dargestellten Übersichten enthalten lediglich Eckwerte, die als Orientierungshilfen dienen sollen. Neben der Größe der Verkaufsstelle hat auch die individuelle Ausstattung eines Objektes Preis bildende Bedeutung. Daneben sind wirtschaftliche und strukturelle Kriterien wie Branche, Konkurrenzsituation und Standort zu berücksichtigen. Abweichungen bis zu 50 % der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus.

Bei der in dieser Broschüre aufgeführten Daten blieben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt. Die Mietpreise basieren auf zahlreichen eigenen Erhebungen und auf Informationen des Ringes Deutscher Makler Bezirksverband Ostwestfalen/Lippe e. V., dem wir für die tatkräftige Unterstützung herzlich danken.



Herbert Sommer
Präsident



Thomas Niehoff
Hauptgeschäftsführer

Inhalt

Impressum	2
Vorwort	3
Tipps zum Aufbau eines Mietvertrages	7-13
Vertragsparteien	7
Mietobjekt	7
Nutzungsmöglichkeit	8
Mietzeit und Kündigung	8
Mietzins, Nebenkosten und Instandhaltung	9
Mietvorauszahlung und Optionsrecht	10
Konkurrenzschutzklausel einbauen lassen	11
Sonstige vertragliche Vereinbarungen	12
Bauamt einschalten	12
Wertsicherungsklausel	12
Staffelmiete	13
 Übersichten der Geschäftslagen, Kaufkraftkennziffern, Gewerbesteuerhebesätze	
Kreisfreie Stadt Bielefeld	14-16
Übersicht Bielefeld	14
Bielefeld Brackwede	15
Bielefeld Brake	15
Bielefeld Gadderbaum	15
Bielefeld Heepen	15
Bielefeld Hillegossen	15
Bielefeld Jöllenbeck	16
Bielefeld Mitte	16
Bielefeld Senne	16
Bielefeld Sennestadt	16
 Kreis Gütersloh	17-20
Übersicht Kreis Gütersloh	17
Borgholzhausen – Mietpreise	18
Gütersloh – Mietpreise	18
Halle – Mietpreise	18
Harsewinkel – Mietpreise	18
Herzebrock – Mietpreise	18
Langenberg – Mietpreise	19
Rheda-Wiedenbrück – Mietpreise	19
Rietberg – Mietpreise	19
Schloß Holte-Stukenbrock – Mietpreise	19
Steinhagen – Mietpreise	19

Verl – Mietpreise	20
Versmold – Mietpreise	20
Werther – Mietpreise	20
Kreis Herford	21-23
Übersicht Kreis Herford	21
Bünde – Mietpreise	22
Enger – Mietpreise	22
Herford – Mietpreise	22
Hiddenhausen – Mietpreise	22
Kirchlengern – Mietpreise	22
Löhne – Mietpreise	23
Rödinghausen – Mietpreise	23
Sprengel – Mietpreise	23
Vlotho – Mietpreise	23
Kreis Höxter	24-26
Übersicht Kreis Höxter	24
Bad Driburg – Mietpreise	25
Beverungen – Mietpreise	25
Borgentreich – Mietpreise	25
Brakel – Mietpreise	25
Höxter – Mietpreise	25
Marienmünster – Mietpreise	26
Nieheim – Mietpreise	26
Steinheim – Mietpreise	26
Warburg – Mietpreise	26
Willebadessen – Mietpreise	26
Kreis Minden-Lübbecke	27-29
Übersicht Kreis Minden-Lübbecke	27
Bad Oeynhausen – Mietpreise	28
Espelkamp – Mietpreise	28
Hille – Mietpreise	28
Hüllhorst – Mietpreise	28
Lübbecke – Mietpreise	28
Minden – Mietpreise	29
Petershagen – Mietpreise	29
Porta Westfalica – Mietpreise	29
Preußisch Oldendorf – Mietpreise	29
Rhaden – Mietpreise	29
Stemwede – Mietpreise	29
Kreis Paderborn	30-32
Übersicht Kreis Paderborn	30
Altenbeken – Mietpreise	31
Bad Lippspringe – Mietpreise	31

Bad Wünnenberg – Mietpreise	31
Borchen – Mietpreise	31
Büren – Mietpreise	31
Delbrück – Mietpreise	32
Hövelhof – Mietpreise	32
Lichtenau – Mietpreise	32
Paderborn – Mietpreise	32
Salzkotten – Mietpreise	32
Gewerbsteuerhebesätze	33-34
Kaufkraftkennziffern	35-36
Mustermietvertrag	37-43
Betriebskosten	44-47
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf	48-49
Gängige Definitionen	50

Tipps zum Aufbau eines Mietvertrages

Die Höhe von Miete und Pacht sind Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter. Im Gegensatz zu Wohnraummieten, bei denen das Mietpreisrecht zu beachten ist, können die Preise bei gewerblich genutzten Räumen frei vereinbart werden. Die zwischen beiden Parteien getroffene Regelung sollte nicht mündlich, sondern immer schriftlich erfolgen. Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, bedürfen der Schriftform. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar. Nach Ablauf des Jahres ist eine Beendigung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume ohne weiteres unter Wahrung der normalen Kündigungsfrist möglich. Das heißt, dass in aller Regel ohne besondere Angabe von Gründen am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres die Kündigung für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ausgesprochen werden kann.

Ist die Anmietung von noch zu räumenden oder noch zu errichtenden Geschäftsräumen beabsichtigt, so sollten die Vertragsparteien einen schriftlichen Vorvertrag abschließen, der die Möglichkeit einräumt, den Abschluss des Hauptvertrages zu verlängern. Er muss Angaben über das Mietobjekt, die Mietdauer und die Miete enthalten.

Vertragsparteien

Zunächst sollten im Vertrag deutlich die Parteien genannt werden, d. h. Vor- und Zuname sowie Beruf und die genaue Wohnanschrift. Erfolgt der Abschluss mit einer Firma, sollte diese entsprechend der handelsregisterlichen Eintragung aufgeführt sein.

Mietobjekt

Das Mietobjekt sollte detailliert beschrieben werden. Hierzu gehören nicht nur die Anschrift, wie Ort, Straße und Hausnummer, sondern vor allem auch die genaue Darstellung der angemieteten Räume und deren beabsichtigte Nutzung. Insbesondere sollte, falls die Möglichkeit der Nutzung weiterer Räume, z. B. Keller, Lager usw., in Aussicht gestellt wurde, dieses schriftlich fixiert werden. Da die Berechnung der Mietpreise in der Regel nach Quadratmetern erfolgt, empfiehlt es sich, dass Mieter und Vermieter die Fläche nicht nur anhand eines Planes festlegen, sondern gemeinsam konkret vor Ort überprüfen. Abweichungen von mehreren Quadratmetern sind keine Seltenheit, zumal wenn auf „jahrzehnte alte“ Baupläne zurückgegriffen wird. Vor allem in den 1a-Geschäftslagen der größeren Städte dürften sich schon geringe Abweichungen von einigen Quadratmetern finanziell deutlich bemerkbar machen. Falls Nebenflächen wie Lager- oder Kellerräume mit genutzt werden dürfen, ist es ratsam, hierfür einen Pauschalbetrag oder den qm-Preis gesondert auszuweisen. Das hilft Streitigkeiten zu vermeiden, wenn der Vermieter den Raum – aus welchen Gründen auch immer – plötzlich mitnutzen möchte. Darüber hinaus sollte Einvernehmen über die Anbringung der Außenwerbung, wie z. B. Leuchtreklame usw. hergestellt und dies auch Bestandteil des Vertrages werden. Wenngleich der Mieter bei mangelnder Vereinbarung die Außenwerbung in der Regel anbringen darf, können hierfür mögliche nachträgliche Zahlungen von vornherein ausgeschlossen werden. Auch die Nutzung der zum Mietobjekt gehörenden Abstell-, Garagen- oder Parkplätze sollte im Vertragstext aufgenommen und evtl. in einem Plan gekennzeichnet sein.

Nutzungsmöglichkeit

Während der Vermieter in der Regel bestrebt ist, die Nutzungsmöglichkeit eng einzugrenzen, muß der Mieter an einer eher großzügigen Auslegung interessiert sein. Nur wenn der Einzelhändler die Möglichkeit besitzt, auf strukturelle Veränderungen flexibel zu reagieren und sich den Marktgegebenheiten anzupassen, kann er oft größeren Schaden verhindern. Der Abschluss eines Vertrages unter der Vorgabe, dass in den Geschäftsräumen z. B. nur Teppichböden verkauft werden dürfen, kann sich bei einer Nutzungserweiterung negativ auf das Mietverhältnis auswirken. In solchen Fällen ist es daher ratsam, z. B. die Begriffe „Bodenbeläge“ und „Malerbedarfsartikel“ in den Vertrag mit aufzunehmen, damit eine Sortimentserweiterung problemlos möglich ist. Beim Anmieten eines Raumes für eine gewerbliche Nutzung sollte auf jeden Fall zuvor abgeklärt werden, inwieweit das beabsichtigte Vorhaben aus bauordnungsrechtlicher Sicht zugelassen ist. Soweit eine entsprechende gewerbliche Nutzung bei der Baubehörde nicht beantragt und genehmigt wurde, lässt sich das zunächst über eine Bauvoranfrage prüfen. Etwaige von den Behörden aufgeführte Auflagen – z. B. aus Gründen von Immissionen oder unerlaubter Nutzung in bestimmten Gebieten bzw. Schaffung von PKW-Abstellplätzen – können somit rechtzeitig berücksichtigt werden. Auch bei der Übernahme bestehender Betriebe sollte genau geprüft werden, inwieweit die vorgesehenen Tätigkeiten ausgeübt werden dürfen. Der Vorgänger kann beispielsweise die Nutzung ausgeweitet haben, ohne eine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) beantragt zu haben.

Probleme gibt es immer wieder bei der Neugründung oder Übernahme von Gaststätten. Das Betreiben einer Gaststätte bedarf der Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz. Diese Konzession ist sowohl personen- als auch raumbezogen. D. h., bei der Übernahme einer Gaststätte, die zwar Jahrzehnte von derselben Person betrieben wurde, kann die Erlaubnis wieder mit bestimmten Auflagen versehen werden. So kann z. B. die Behörde verlangen, die vorhandene Küche mit hellen Fliesen bis zu einer bestimmten Höhe auszustatten. Um damit zusammenhängende Kosten einschätzen zu können, sollten die Genehmigungsbehörden vorab eingeschaltet werden. Sie geben Auskunft darüber, inwieweit z. B. Auflagen aus bau-, feuerschutz-, lebensmittel- und hygienerechtlicher Sicht zu erfüllen sind. Der Mietvertrag sollte deshalb so gestaltet sein, dass er nur dann wirksam wird, wenn das Begehren konzessionsfähig ist. Wer hierdurch entstehende Kosten zu tragen hat, sollte schriftlich im Vertrag festgelegt werden. Bei der Neugründung einer Gaststätte empfiehlt sich die gleiche Vorgehensweise.

Mietzeit- und Kündigung

Die Mietzeit kann sowohl auf einen bestimmten Zeitraum als auch auf unbestimmte Zeit festgelegt werden. Zweckmäßigerweise empfiehlt es sich, die Zeit genau zu bestimmen, also in dem Vertrag Beginn und Ende auf bestimmte Kalendertage festzulegen. Die Länge des Zeitraumes hängt von den unterschiedlichsten Kriterien ab. So spielt z. B. die Höhe der Investitionen für Renovierungsarbeiten, Ladeneinrichtungen usw. für den Investor – dies kann sowohl der Mieter als auch der Vermieter sein – eine bedeutende Rolle. Je höher die Kosten, desto langfristiger sollte ein Mietvertrag abgeschlossen werden.

Aber auch das erwartete Verhältnis zwischen Mietkosten und Umsatz ist bei der Vertragsdauer ein wichtiger Faktor. Stehen beide in einem ungünstigen Verhältnis, ist zumeist eine kürzere, andernfalls eine längere Mietzeit anzustreben. In der Regel werden Miet-/Pachtverträge zunächst für die Dauer von zwei oder fünf Jahren abgeschlossen. Eine Probezeit bzw. die Möglichkeit der Unter-/Weitervermietung ist dem Mieter dann zu empfehlen, wenn er die Wirtschaftlichkeit seines Vorhabens nicht genau einschätzen kann. Eine Verlängerungsklausel sollte in den Vertrag aufgenommen

werden, so dass sich jeweils nach Ablauf der Frist die Mietdauer um einen bestimmten Zeitraum automatisch verlängert, wenn die Vereinbarung nicht fristgerecht gekündigt wurde.

Der Zeitraum sollte – wenn nicht im Vertrag bereits vorgesehen – vor allem dann langfristig sein, wenn neue/höhere Investitionen beabsichtigt sind. Es kommt leider immer wieder vor, dass nach getätigten Investitionen der Mietvertrag gekündigt wird. Der Gekündigte steht dann insofern schlecht da, weil z. B. die auf ein bestimmtes Ladenlokal „zugeschnittene“ Einrichtung nicht ohne weiteres demontiert und für den eigentlichen Zeitwert veräußert werden kann. Entgegenwirken kann man einer solchen Gefahr dadurch, dass die Laufzeit des Mietvertrages neu vereinbart wird, bevor entsprechende Maßnahmen realisiert werden.

Die Kündigungsfristen können vertraglich für die Parteien unterschiedlich geregelt werden. Nicht selten wird vereinbart, dass der Vermieter längere Kündigungsfristen als der Mieter einzuhalten hat. Das wirtschaftliche Risiko des Mieters lässt sich so besser eingrenzen. Ist in dem Vertrag eine Verlängerungsklausel nicht vorgesehen bzw. wurde ein Vertrag nicht schriftlich fixiert, so gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann jederzeit von den Parteien gekündigt werden. Die dann geltenden Kündigungsfristen richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erfolgen. Es kann daher nur zum 31.03., 30.06., 30.09. oder 31.12. gekündigt werden.

Beispiel:

Die Kündigung wurde fristgerecht am 3. Werktag des ersten Kalendervierteljahres 2005, also am 05. Januar 2005 ausgesprochen. Die Geschäftsräume sind somit ein halbes Jahr später, und zwar am 30. Juni 2005 zu räumen.

Im Gegensatz zu Mietvereinbarungen über Wohnräume bedarf die Kündigung eines gewerblich genutzten Raumes nicht der Schriftform. Die Schriftform ist aber allgemein üblich und auf jeden Fall zu empfehlen, um so von vornherein Unklarheiten zu vermeiden.

Außerordentliche Kündigungen, d. h. ohne Einhaltung jeglicher Fristen sind grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich bei einem besonders wichtigen Tatbestand, der einen Vertragsbruch darstellt, ist diese Art der Auflösung eines Mietvertrages denkbar.

Mietzins, Nebenkosten und Instandhaltung

Die Höhe des Mietpreises lässt sich bei gewerblich genutzten Räumen frei vereinbaren. Mit Vertragsabschluss sollte auch gleichzeitig der Zahlungsmodus festgelegt werden. In der Regel wird die Miete monatlich gezahlt, aber auch ein vierteljährlicher Rhythmus ist denkbar. Der Tag des Zahlungseinganges sollte im Vertrag fest bestimmt werden, üblich ist der 1. oder 15. eines Monats.

Der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses verjährt nach drei Jahren. Dabei beginnt die Laufzeit der Verjährung am Ende des Jahres, in welchem der Anspruch entstanden ist; die Verjährung wird nur durch eine gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs unterbrochen.

Inwieweit bei der Miete die Umsatzsteuer berücksichtigt werden soll, muss von den Parteien vereinbart werden. Findet sie Berücksichtigung, so ist die Mehrwertsteuer dann gesondert auszuweisen und an das Finanzamt zu entrichten. Für den Mieter bedeutet dies, dass er die Umsatzsteuer in Vorsteuerabzug bringen kann. Bei gesondert ausgewiesener Mehrwertsteuer ist zu beachten, dass auch

die Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser usw.) Bestandteile der Hauptleistung sind und versteuert werden müssen. Es ist aber zulässig, die Miet- und Nebenkosten getrennt auszuweisen, damit die Umlagen nicht der Steuer unterliegen. Ist eine Vereinbarung über die Versteuerung getroffen worden, hat der Mieter ein Recht darauf, dass bei jeder Zahlung eine Quittung mit ausgewiesener Mehrwertsteuer ausgehändigt wird. Eine Rechnung ist in der Regel nicht erforderlich, wenn dem Finanzamt der Mietvertrag einmal vorgelegt wurde.

Die bei der Nutzung angemieteter Objekte anfallenden Nebenkosten sind in aller Regel grundsätzlich vom Vermieter zu übernehmen, wenn nichts anderes festgelegt ist. Für eine wirksame Überwälzung der Nebenkosten auf den Mieter ist eine Abrede erforderlich, in der die zu übernehmenden Kostenarten aufgelistet sind. Möglich ist auch die Vereinbarung, dass der Mieter die Betriebskosten gem. § 2 der am 1. Januar 2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen hat, ohne dass die einzelnen Kostenarten im Vertrag aufgeführt werden. Allein der Hinweis, dass der Mieter die üblichen Nebenkosten übernimmt, reicht dagegen nicht aus. Im allgemeinen werden insbesondere die variablen Kosten, wie z. B. Heizung, Strom, Wasser usw. vom Mieter zu tragen sein. Gerade bei diesen ständig in unterschiedlicher Höhe anfallenden Beträgen kommt es zwischen den Vertragspartnern immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten. Es sollte daher von Anfang an versucht werden, diese Kosten so genau wie möglich zu ermitteln. Anzuraten sind der Einbau von z. B. Gas- und Wasseruhren sowie Zwischenzählern für den Stromverbrauch. Eine Heizkostenpauschale für Geschäftsräume ist grundsätzlich unzulässig; die Verteilung richtet sich nach der Heizkostenverordnung. Bisher abgeschlossene Verträge über Warmmiete sind in Kaltmiete umzuwandeln. Hält man die Installation dieser Instrumente für entbehrlich, sollte man sich zumindest durch Vertrag einen Einbau vorbehalten und eine entsprechende Kostenregelung treffen.

Weitere Nebenkosten können z. B. Gebühren für Müllabfuhr, Reinigungskosten, Versicherungen usw. sein. Werden diese vom Vermieter anteilig auferlegt, sollten die Beträge durch entsprechende Rechnungen belegt werden. Eine Vereinbarung darüber, dass Betriebskostenerhöhungen dem Mieter rechtzeitig (z. B. mit Zweiwochenfrist) unter Angabe von Gründen schriftlich erklärt werden müssen, ist ebenfalls anzuraten.

Grundsätzlich gehen anfallende Reparatur- und Renovierungskosten zu Lasten des Vermieters, soweit nicht andere Regelungen getroffen wurden. Üblicherweise wird eine Vereinbarung darüber vorgenommen, dass der Vermieter Reparaturen, die am Mietobjekt anfallen, trägt, während Renovierungsarbeiten, wie z. B. Tapezieren, Erneuerung des Bodenbelages sowie Malerarbeiten in den angemieteten Räumen, vom Mieter übernommen werden.

Mietvorauszahlung und Optionsrecht

Als Absicherung für die Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag wird häufig eine Mietvorauszahlung verlangt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die dem Mieter aus der vertraglichen Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen auch im Falle einer Insolvenz oder vorzeitigen Mietvertragsauflösung erfüllt werden können. Die Höhe der Kautionsleistung kann frei vereinbart werden und misst sich in der Regel am Mietpreis. So ist es durchaus üblich, dass z. B. ein bis zwei Monatsmieten als Sicherheitsleistung zu erbringen sind. Der Sicherheitsbetrag kann durch Bargeldzahlung, aber auch mittels einer Bankbürgschaft geleistet werden. Wird eine Bargeldzahlung vereinbart, so ist es für den Vermieter sinnvoll, hierfür bei der Bank oder Sparkasse ein Sparkonto anzulegen, da-

mit die darauf entfallenden Zinsen dem Mieter ausgezahlt oder dem Sicherheitsbetrag zugerechnet werden. Wird der Geldbetrag dem Vermieter ausgezahlt, so sollte der Vertrag eine Regelung darüber enthalten, ob und ggf. in welcher Höhe der Betrag zu verzinsen ist.

Während der Vermieter eine Sicherheitsleistung durch die Kautions erhält, sollte sich der Mieter ebenfalls in seinem Mietrecht absichern. Dies kann durch eine Option aber auch durch Vormietrecht, Nachmieterbenennung und Untervermietung erfolgen. Bei einer Option ist dem Mieter die Möglichkeit gegeben, das Mietverhältnis mittels einseitiger Willenserklärung zu verlängern. Der Zeitraum richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Ist ein Optionsrecht vereinbart, so gelten für die Auflösung dieses Rechtsverhältnisses die gleichen Bestimmungen wie bei der Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages. Durch die Einräumung einer Option wird der Mieter in die Lage versetzt, längerfristige Planungen, wie Renovierungsarbeiten, Erneuerung der Inneneinrichtung, in seine Überlegungen mit einzubeziehen.

Für den Mieter nicht ganz so günstig ist das Vormietrecht. Das Vormietrecht tritt wie beim allgemein bekannten Vorkaufsrecht immer erst dann ein, wenn ein Vertragsabschluss zwischen Vermieter und einem Dritten erfolgt. Automatisch tritt der Mieter an die Stelle des Dritten und übernimmt somit die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Das Vormietrecht hat gegenüber dem Optionsrecht für den Mieter vor allem den Nachteil, dass die zwischen dem Vermieter und dem Dritten getroffenen Vereinbarungen von dem bisherigen Mietvertrag abweichen können. Dieses kann somit z. B. eine erhebliche Mietpreiserhöhung zur Folge haben.

Das Recht auf Untervermietung bzw. Nachmieterbenennung sollte sich der Mieter bei einem über einen längeren Zeitraum abgeschlossenen Mietvertrag einräumen lassen. Beabsichtigt dann der Mieter, z. B. wegen Unrentabilität des Geschäftes aus dem Mietverhältnis vorzeitig auszuschneiden, so ist das ohne weiteres möglich, wenn er einen geeigneten Nachmieter stellt, der in das Mietverhältnis einsteigt. Zugleich sollte vertraglich geregelt sein, dass der Vermieter einen Nachmieter zu akzeptieren hat. Der Vermieter sollte sich wiederum vorbehalten, bei wichtigem Grund, der z. B. in der Person des Nachmieters oder in der beabsichtigten Geschäftstätigkeit liegen kann, ablehnen zu dürfen. Die Möglichkeit der Untervermietung kann für den Mieter von existenzieller Bedeutung sein. Ist z. B. ein größeres Ladenlokal angemietet worden, und es stellt sich bald heraus, dass eine rentable Geschäftsführung nicht möglich ist, kann der Mieter einen Teil der Räume untervermieten und somit unter Umständen eine Existenzgefährdung abwenden.

Im Gegensatz zu der Nachmieterbenennung erfolgt bei der Untervermietung eine beiderseitige Willenserklärung zwischen Mieter und Untermieter, d. h. zwischen beiden wird ein eigenständiger Mietvertrag abgeschlossen. Unbedingt zu beachten ist aber, dass dem Untermieter nicht mehr Rechte eingeräumt werden, als dem Hauptmieter im Verhältnis zum Vermieter zustehen; insbesondere darf die Laufzeit des Untermietvertrages nicht über die des Hauptmietvertrages hinausgehen, da der Mieter sich ansonsten erheblichen Schadensersatzforderungen des Untermieters oder Vermieters ausgesetzt sehen kann.

Konkurrenzschutzklausel einbauen lassen

Der Mieter hat ein besonderes Interesse daran, sich in seiner unmittelbaren Umgebung vor Mitbewerbern zu schützen. Dieses kann er zumindest dann, wenn das Gebäude des Vermieters neben dem anzumietenden Ladenlokal weitere Geschäftsräume enthält. Hier kann die Mietvereinbarung so getroffen werden, dass während des Mietverhältnisses keine Teile des Gebäudes an Konkurrenten vermietet werden dürfen.

Sonstige vertragliche Vereinbarungen

Es ist geboten, sonstige Absprachen schriftlich zu fixieren und als Bestandteil des Mietvertrages aufzunehmen. So können z. B. zusätzliche Vereinbarungen über die Gestaltung der Fassade eines Mietobjektes oder über die Frage, inwieweit bauliche Veränderungen durch den Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden dürfen, in den Vertrag mit aufgenommen werden. Hier empfiehlt sich unter Umständen an Hand eines Bauplanes detailliert aufzuführen, welche Änderungen (Herausnehmen von Wänden, Fenstern usw.) dem Mieter zugestanden werden. Hierdurch erhält er die Möglichkeit, sich mit seinem Ladenlokal stets zeitgemäß zu präsentieren.

Bauamt einschalten

Die Änderung eines Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes kann für die Mieter von besonderer Bedeutung sein. Das Bauamt gibt Auskunft, welche Gebiete in neue Planungen einbezogen werden und wo Sanierungsmaßnahmen bzw. infrastrukturelle Veränderungen auftreten können, die sich negativ auf die Umsätze eines Betriebes auswirken. Diese Information ist insbesondere für Existenzgründer sehr wichtig, da sie wegen der oft anfänglich zu überwindenden Durststrecke zusätzliche Kosten kaum verkraften können.

Ein weiteres wichtiges Kriterium, das mit der Bauverwaltung geklärt werden sollte, ist die so genannte Stellplatzverordnung gem. § 51 Bauordnung NW. Sie besagt, dass z. B. für Verkaufsstätten, Gaststätten, gewerbliche Anlagen usw. eine bestimmte Anzahl von PKW-Abstellplätzen vorhanden sein muss. Die genaue Stellplatzanzahl wird von der jeweiligen Gemeinde festgelegt. Sofern Stellplätze nicht vorhanden sind, kann die Gemeinde einen Geldbetrag als Ablösesumme verlangen. Hierdurch können erhebliche Kosten auf den Mieter zukommen.

Wertsicherungsklausel

Da das allgemeine Preisniveau erfahrungsgemäß stetig ansteigt, wird der Mietpreis üblicherweise über einen längeren Zeitraum nicht konstant bleiben. Vertraglich sollte bestimmt werden, dass sich der zukünftige Mietpreis z. B. an der Preisentwicklung anderer Güter oder Leistungen orientiert. Solche Klauseln, die den Wert einer Geldforderung sichern, werden Wertsicherungsklauseln genannt.

Grundsätzlich sind Wertsicherungsklauseln nur unter bestimmten Voraussetzungen und mit staatlicher Genehmigung gültig. Der § 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes (PaPkg) bestimmt daher ein grundsätzliches Indexierungsverbot, mit der Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen. Als Ausführungsgesetz dient die Preisangaben- und Preisklauselverordnung. Deren § 2 verbietet eine Genehmigung von Preisklauseln, soweit eine Partei unangemessen benachteiligt wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn bei einem Preisanstieg zwar eine Mieterhöhung in Betracht kommt, aber ein Preisrückgang nicht zu einer Mietermäßigung führen würde. Ebenso ist eine überproportionale Mieterhöhung nach einem Preisanstieg unzulässig.

Allerdings gelten Preisklauseln in Gewerbemietverträgen als genehmigt, wenn sie folgende Punkte enthalten:

1. Anbindung des Mietvertrages an den Verbraucherpreisindex und
2. der Vermieter verzichtet für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung bzw. der Mieter hat das Recht, die Vertragsdauer auf mindesten 10 Jahre zu verlängern.

Liegen diese genannten Voraussetzungen nicht vor, bedarf die Klausel der Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft in Eschborn, Tel. 06196 9080. Der Antrag kann auch nach bereits erfolgtem Abschluss des Mietvertrages gestellt werden und wirkt dann rückwirkend auf den Mietbeginn.

Eine Genehmigung nach § 2 PaPKG ist nicht erforderlich, wenn die Preisänderungen der Güter und Leistungen sich nur mittelbar auf die Geldschuld auswirken. Der vereinbarte Mietpreis wird hier nicht ziffernmäßig unmittelbar und auch nicht zwangsläufig durch die Preisänderung der Güter bzw. Leistungen bestimmt. Lediglich wird durch die Preisentwicklung der Anlass gegeben, dass eine Neufestsetzung des Mietbetrages erfolgen kann, nicht aber unbedingt erfolgen muss („Leistungsvorbehalt“).

Beispiel für eine Mieterhöhung, wenn die Änderung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist:

Im Februar 2004 wurde ein Mietvertrag (monatliche Miete 2.000,-Euro) abgeschlossen. Hierin wurde vereinbart, dass sich künftige Mieterhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex richten. Im März 2005 soll eine Mieterhöhung erfolgen; der Index beträgt 107,6.

Gegenüber dem Basisjahr 2000 (im Basisjahr beträgt der Index 100 Punkte) lag der Index im Februar 2004 bei 105,4 Punkten. Der Index ist also im Zeitpunkt der Mieterhöhung um 2,2 Punkte seit Abschluss des Mietvertrages gestiegen.

Die erhöhte Miete berechnet sich also folgendermaßen:

- $((\text{neuer Indexwert} \times 100) : \text{alter Index}) - 100$
- $((107,6 \times 100) : 105,4) - 100 = 2,08 \%$

Die ursprüngliche Miete von 2.000,-Euro steigt daher um 2,08 % auf 2.041,60 Euro.

Hinweis:

Der aktuelle Verbraucherpreisindex wird monatlich in der IHK-Zeitschrift „Ostwestfälische Wirtschaft“ veröffentlicht und steht auch im Internet unter www.bielefeld.ihk.de zur Verfügung.

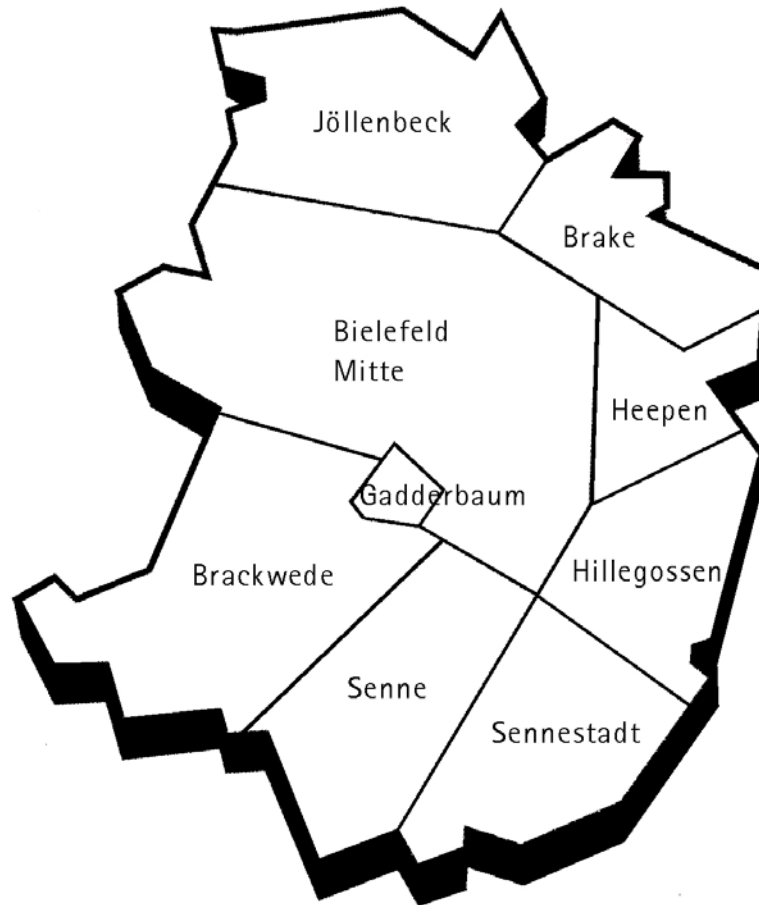
Staffelmiete

Als Alternative zur Wertsicherungsklausel kann auch die so genannte Staffelmiete vereinbart werden. Unter Staffelmiete versteht man eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, wonach der Mietzins im Verlauf eines von vornherein bestimmten Zeitraumes um einen festgelegten Betrag angehoben wird, ohne dass dazu eine weitere Erklärung notwendig wäre.

Für die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung ist erforderlich, dass die Erhöhungsbeträge, der sich daraus jeweils ergebende neue Gesamtmietzins sowie die Erhöhungszeitpunkte im Vertrag ausdrücklich niedergelegt werden. Keinesfalls ausreichend wäre es, lediglich eine Erhöhung um einen bestimmten Prozentsatz der bisherigen Miete zu vereinbaren.

Grundsätzlich ergeben sich aus Staffelmietvereinbarungen seltener Rechtsstreitigkeiten als aus Leistungsvorbehalten. Da sie außerdem nicht genehmigungspflichtig sind, bietet sich diese Form der Mietzinsanpassung insbesondere bei Verträgen mit weniger als zehn Jahren Laufzeit an.

Kreisfreie Stadt Bielefeld



Stadt Bielefeld	Stand:	
Einwohnerzahl	2004	328142
Umsatzkennziffer	2003	138,9
Kaufkraftkennziffer	2005	102,9
Gewerbesteuerhebesatz	2005	435

Bielefeld (Brackwede)			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	15	bis 24 €
1b-Lage	=	8	bis 12 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	5	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Bielefeld (Brake)			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	5	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Bielefeld (Gadderbaum)			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 8 €
1b-Lage	=	4	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 5 €
Büroräume	=	3	bis 5 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Bielefeld (Heepen)			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Bielefeld (Hillegossen)			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 8 €
1b-Lage	=	4	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

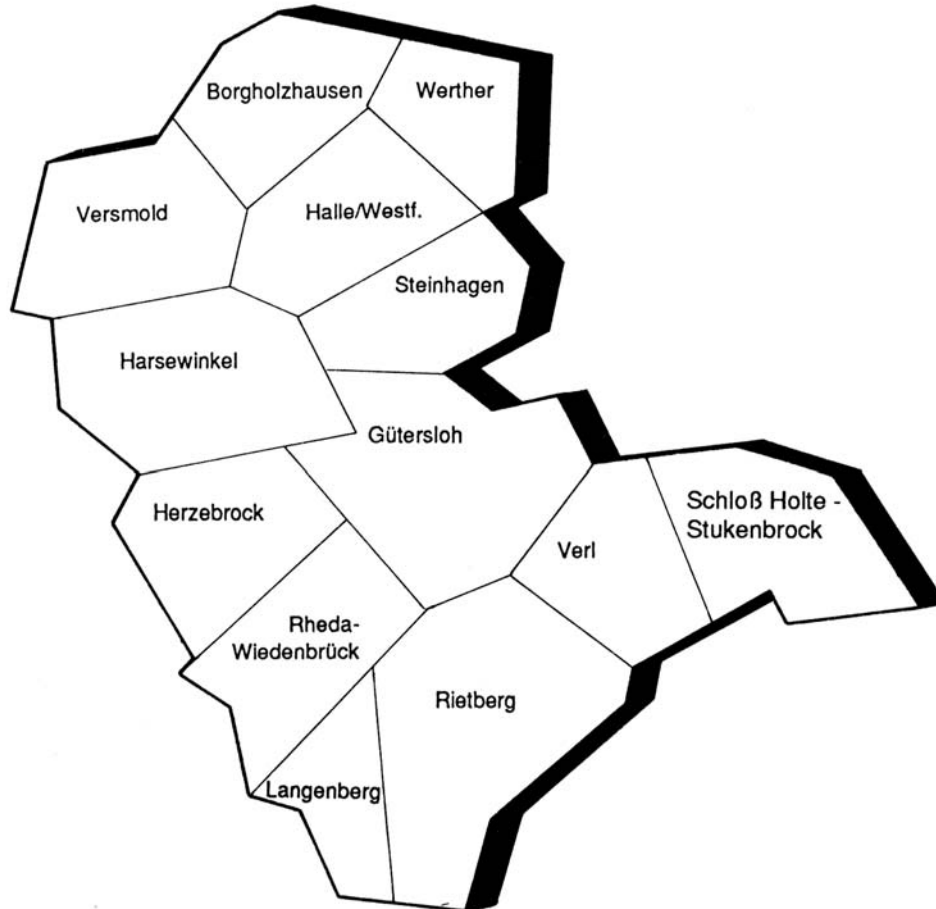
<i>Bielefeld (Jöllenbeck)</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	10	bis 13 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Bielefeld (Senne)</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 8 €
1b-Lage	=	4	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 5 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Bielefeld (Mitte)</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	40	bis 80 €
1b-Lage	=	13	bis 26 €
2a bis 2b-Lage	=	7	bis 14 €
Büroräume	=	5	bis 9 €
Gewerberäume	=	3	bis 5 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,70	bis 2 €
unbefestigt	=	0,50	bis 0,80 €

<i>Bielefeld (Sennestadt)</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 13 €
1b-Lage	=	6	bis 9 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,70	bis 1,20 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,60 €

Kreis Gütersloh



	Einwohnerzahl (2004)	Umsatzkennziffer (2003)	Kaufkraftkenn- ziffer (2005)	Gewerbesteuer- hebesätze (2005)
Borgholzhausen	8737		98,2	395
Gütersloh	95973	114,8	109,8	380
Halle	21065	66,6	106,3	403
Harsewinkel	24098	96,5	98,4	375
Herzebrock-Clarholz	16022	70	103,3	380
Langenberg	8219		97,6	403
Rheda-Wiedenbrück	46066	85,4	105,1	403
Rietberg	28680	71,4	100	375
Schloß Holte- Stukenbrock	25942	82,6	103,2	330
Steinhagen	19837	65,4	111	395
Verl	24035	83,1	105,9	340
Vermold	20986	92,1	100	403
Werther	11562	67,7	104,6	403



Borgholzhausen			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 4 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Halle			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	11	bis 16 €
1b-Lage	=	7	bis 10 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Herzebrock			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 10 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Gütersloh			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	29	bis 50 €
1b-Lage	=	10	bis 20 €
2a bis 2b-Lage	=	6	bis 12 €
Büroräume	=	5	bis 9 €
Gewerberäume	=	2	bis 5 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,70	bis 1,50 €
unbefestigt	=	0,50	bis 0,80 €

Harsewinkel			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 10 €
1b-Lage	=	5	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Langenberg</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 7 €
1b-Lage	=	5	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 5 €
Bürräume	=	3	bis 5 €
Gewerberäume	=	1	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Rietberg</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	6	bis 9 €
2a bis 2b-Lage	=	3,5	bis 5 €
Bürräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Steinhagen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 10 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Bürräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Rheda-Wiedenbrück</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	9	bis 15 €
1b-Lage	=	7	bis 11 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 8 €
Bürräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Schloß Holte-Stukenbrock</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 9 €
2a bis 2b-Lage	=	3,5	bis 5 €
Bürräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

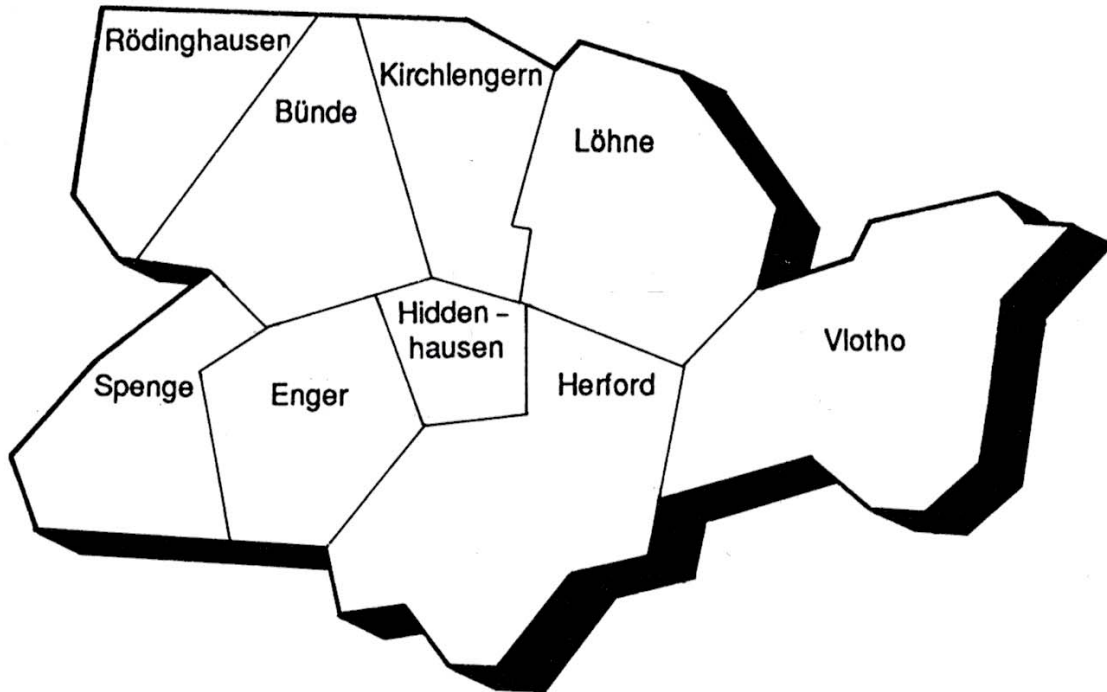


<i>Verl</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 6 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Werther</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 12 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Versmold</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	9	bis 13 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Kreis Herford



	Einwohnerzahl (2004)	Umsatzkennziffer (2003)	Kaufkraftkenn- ziffer (2005)	Gewerbesteuer- hebesätze (2005)
Bünde	45190	130,2	106,3	385
Enger	19963	71,1	102,5	400
Herford	65038	136	102,9	400
Hiddenhausen	20867	62,3	106	403
Kirchlengern	16423	83,9	101,9	400
Löhne	41642	160,8	104,2	403
Rödinghausen	10150	81,6	103,4	400
Spenge	15620	75,4	105	380
Vlotho	20230	80	106,4	403

<i>Bünde</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	14	bis 25 €
1b-Lage	=	8	bis 12 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	4	bis 7 €
Gewerberäume	=	2,5	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Herford</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	25	bis 45 €
1b-Lage	=	11	bis 20 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 9 €
Büroräume	=	5	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1,20 €
unbefestigt	=	0,40	bis 0,60 €

<i>Kirchlengern</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 12 €
1b-Lage	=	4	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 6 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Enger</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 12 €
1b-Lage	=	7	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	6	bis 7 €
Büroräume	=	4	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,15	bis 0,30 €

<i>Hiddenhausen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 9 €
1b-Lage	=	5	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,40	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Löhne</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	10	bis 16 €
1b-Lage	=	8	bis 11 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 7 €
Bürräume	=	5	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Spenge</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 10 €
1b-Lage	=	7	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Bürräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Rödinghausen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 10 €
1b-Lage	=	6	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 6 €
Bürräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Vlotho</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 11 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 6 €
Bürräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Kreis Höxter



	Einwohnerzahl (2004)	Umsatzkennziffer (2003)	Kaufkraftkenn- ziffer (2005)	Gewerbesteuer- hebesätze (2005)
Bad Driburg	19606	78,9	95,4	403
Beverungen	15201	83,4	92,5	403
Borgentreich	9720		87,5	403
Brakel	17729	117,3	89,2	390
Höxter	32833	120,2	94,6	403
Marienmünster	5490		87,8	403
Nieheim	6940		88,1	403
Steinheim	13748	129,2	91,3	403
Warburg	24270	90	97,3	420
Willebadessen	8908		84,9	403

<i>Bad Driburg</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	10	bis 15 €
1b-Lage	=	8	bis 11 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 8 €
Büroräume	=	5	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Borgentreich</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 7 €
1b-Lage	=	4	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Höxter</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	14	bis 25 €
1b-Lage	=	9	bis 13 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 8 €
Büroräume	=	6	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Beverungen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 9 €
1b-Lage	=	5	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	5	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Brakel</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Marienmünster</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	4	bis 6 €
1b-Lage	=	3	bis 5 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

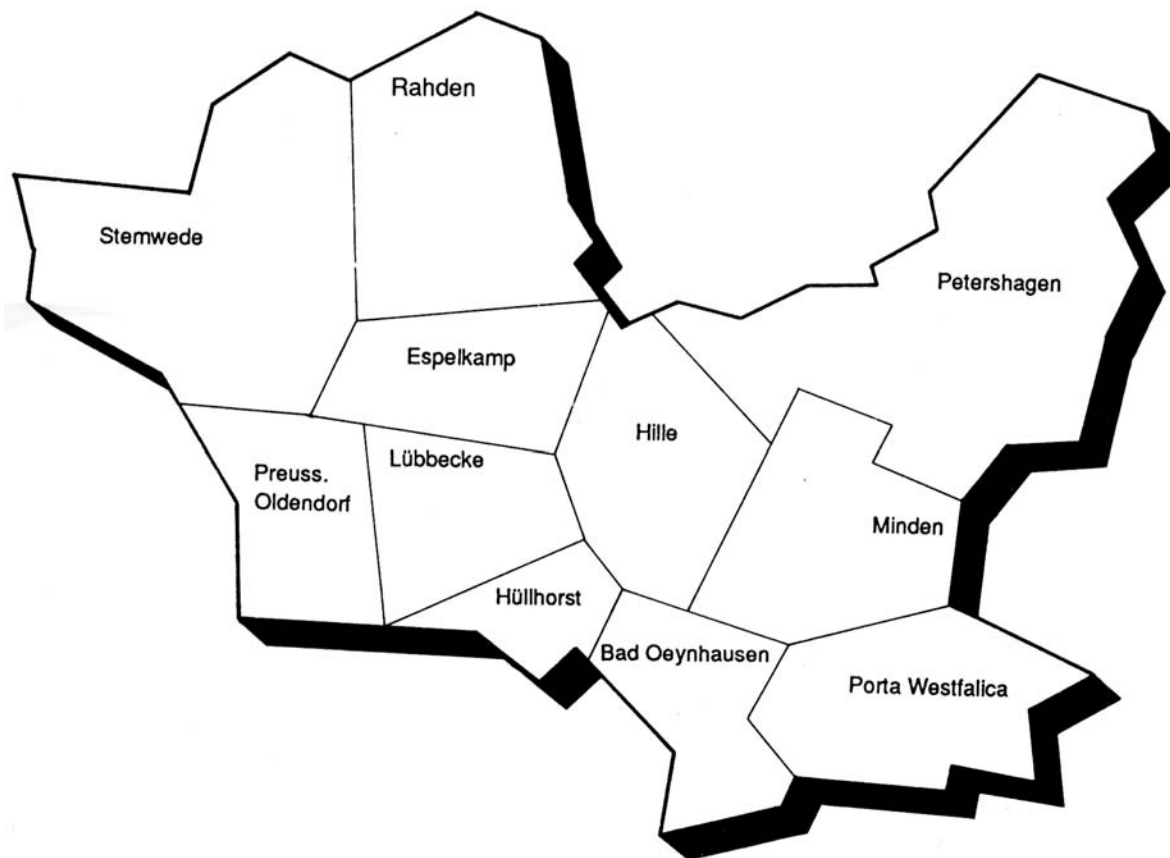
<i>Steinheim</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	7	bis 11 €
1b-Lage	=	5	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 4 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Willebadessen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 7 €
1b-Lage	=	4	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	3	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Nieheim</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 9 €
1b-Lage	=	5	bis 7 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	1,5	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Warburg</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	9	bis 13 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	5	bis 8 €
Gewerberäume	=	2	bis 4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Kreis Minden - Lübbecke



	Einwohnerzahl (2004)	Umsatzkennziffer (2003)	Kaufkraftkenn- ziffer (2005)	Gewerbesteuer- hebesätze (2005)
Bad Oeynhausen	49540	130	105,7	403
Espelkamp	26411	116,6	84,7	403
Hille	16538	63,8	99,9	403
Hüllhorst	13681	62,8	94,1	403
Lübbecke	26295	125,8	102,9	403
Minden	82979	138,3	99,4	410
Petershagen	27077	61,1	94,7	403
Porta-Westfalica	36362	167,7	103	403
Preußisch-Oldendorf	13491	93,5	93,3	403
Rhaden	16043	82,8	95,3	403
Stemwede	14518	66,7	96,6	403

Bad Oeynhausen			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 18	bis	24 €
1b-Lage	= 11	bis	16 €
2a bis 2b-Lage	= 5	bis	7 €
Büroräume	= 5	bis	8 €
Gewerberäume	= 2	bis	3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30		0,50 €

Hille			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 6	bis	9 €
1b-Lage	= 4	bis	6 €
2a bis 2b-Lage	= 4	bis	6 €
Büroräume	= 4	bis	6 €
Gewerberäume	= 1,5	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Lübbecke			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 12	bis	19 €
1b-Lage	= 6	bis	10 €
2a bis 2b-Lage	= 5	bis	6 €
Büroräume	= 4	bis	7 €
Gewerberäume	= 2	bis	3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Espelkamp			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 8	bis	10 €
1b-Lage	= 6	bis	8 €
2a bis 2b-Lage	= 5	bis	6 €
Büroräume	= 5	bis	6 €
Gewerberäume	= 2,5	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Hüllhorst			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 5	bis	8 €
1b-Lage	= 5	bis	6 €
2a bis 2b-Lage	= 4	bis	5 €
Büroräume	= 4	bis	5 €
Gewerberäume	= 2	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Minden			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 26	bis	42 €
1b-Lage	= 13	bis	19 €
2a bis 2b-Lage	= 6	bis	10 €
Büroräume	= 5	bis	7 €
Gewerberäume	= 2	bis	4 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Porta Westfalica			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 8	bis	11 €
1b-Lage	= 6	bis	9 €
2a bis 2b-Lage	= 5	bis	7 €
Büroräume	= 5	bis	7 €
Gewerberäume	= 2	bis	3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Rahden			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 7	bis	10 €
1b-Lage	= 6	bis	8 €
2a bis 2b-Lage	= 4	bis	7 €
Büroräume	= 4	bis	6 €
Gewerberäume	= 2	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Petershagen			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 7	bis	10 €
1b-Lage	= 6	bis	8 €
2a bis 2b-Lage	= 5	bis	7 €
Büroräume	= 5	bis	7 €
Gewerberäume	= 2	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Preußisch Oldendorf			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 5	bis	8 €
1b-Lage	= 4	bis	5 €
2a bis 2b-Lage	= 4	bis	5 €
Büroräume	= 4	bis	5 €
Gewerberäume	= 2	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Stemwede			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	= 5	bis	6 €
1b-Lage	= 4	bis	5 €
2a bis 2b-Lage	= 4	bis	5 €
Büroräume	= 4	bis	5 €
Gewerberäume	= 2	bis	3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	= 0,50	bis	1 €
unbefestigt	= 0,30	bis	0,50 €

Kreis Paderborn



	Einwohnerzahl (2004)	Umsatzkennziffer (2003)	Kaufkraftkenn- ziffer (2005)	Gewerbesteuer- hebesätze (2005)
Altenbeken	9705		91,5	395
Bad Lippspringe	15102		97,8	370
Bad Wünnenberg	12353		90,3	403
Borcheln	13345	60,9	96	350
Büren	22339	71,4	94,4	403
Delbrück	29940	85,1	98,4	370
Hövelhof	16005	77,3	96,6	390
Lichtenau	11205	53,9	92,3	399
Paderborn	142221	148,1	97,1	403
Salzkotten	24399	74	96,9	403

<i>Altenbeken</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 6 €
1b-Lage	=	4	bis 5 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 5 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Bad Wünnenberg</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 7 €
1b-Lage	=	4	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 5 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Büren</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	6	bis 9 €
1b-Lage	=	5	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Bad Lippspringe</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	10	bis 14 €
1b-Lage	=	6	bis 9 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Borchen</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	4	bis 6 €
1b-Lage	=	4	bis 6 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Delbrück</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	8	bis 11 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	5	bis 7 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Lichtenau</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	5	bis 7 €
1b-Lage	=	4	bis 5 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 5 €
Büroräume	=	4	bis 5 €
Gewerberäume	=	2	bis 3 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Salzkotten</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	9	bis 12 €
1b-Lage	=	6	bis 8 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	5	bis 7 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Hövelhof</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	9	bis 11 €
1b-Lage	=	6	bis 9 €
2a bis 2b-Lage	=	4	bis 6 €
Büroräume	=	4	bis 6 €
Gewerberäume	=	2	bis 3,50 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,50	bis 1 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

<i>Paderborn</i>			
Geschäftslage	€ je qm		
1a-Lage	=	38	bis 70 €
1b-Lage	=	21	bis 35 €
2a bis 2b-Lage	=	9	bis 17 €
Büroräume	=	6	bis 9 €
Gewerberäume	=	3	bis 5 €
(z. B. Lager- u. Produktionsräume)			
Freifläche befestigt	=	0,70	bis 1,20 €
unbefestigt	=	0,30	bis 0,50 €

Gewerbsteuerhebesätze 2000 bis 2005

Im Bezirk der IHK-Bielefeld

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Stadt Bielefeld	435	435	435	435	435	435
Kreis Gütersloh						
Borgholzhausen	370	380	380	395	395	395
Gütersloh	355	355	355	380	380	380
Halle/Westf.	380	380	380	380	403	403
Harsewinkel	350	350	350	350	375	375
Herzebrock-Clarholz	355	355	355	380	380	380
Langenberg	380	380	380	403	403	403
Rheda-Wiedenbrück	380	380	380	403	403	403
Rietberg	340	340	340	375	375	375
Schloß Holte-Stukenbrock	300	330	330	330	330	330
Steinhagen	370	370	370	395	395	395
Verl	310	310	310	340	340	340
Versmold	380	380	380	403	399	403
Werther	380	380	380	395	395	403
Kreis Herford						
Bünde	390	385	385	385	385	385
Enger	380	380	380	380	380	400
Herford	400	400	400	400	400	400
Hiddenhausen	390	390	390	403	403	403
Kirchlengern	380	380	380	400	400	400
Löhne	390	390	390	403	403	403
Rödinghausen	380	380	380	400	400	400
Spenge	360	360	360	380	380	380
Vlotho	390	390	390	403	403	403

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kreis Höxter						
Bad Driburg	380	380	380	403	403	403
Beverungen	380	380	380	403	403	403
Borgentreich	380	380	380	403	403	403
Brakel	380	380	380	403	390	390
Höxter	380	380	380	403	403	403
Marienmünster	370	370	370	403	403	403
Nieheim	380	380	380	403	403	403
Steinheim	380	380	380	403	403	403
Warburg	380	380	380	403	403	420
Willebadessen	380	380	380	403	403	403
Kreis Minden-Lübbecke						
Bad Oeynhausen	380	380	380	403	403	403
Espelkamp	380	380	380	403	403	403
Hille	380	380	380	403	403	403
Hüllhorst	380	380	380	403	403	403
Lübbecke	380	380	380	403	403	403
Minden	390	410	410	410	410	410
Petershagen	380	380	380	403	403	403
Porta Westfalica	390	390	390	403	403	403
Pr. Oldendorf	380	380	380	403	403	403
Rahden	380	380	380	403	403	403
Stemwede	380	380	380	403	403	403
Kreis Paderborn						
Altenbeken	350	350	350	395	395	395
Bad Lippspringe	350	370	370	370	370	370
Bad Wünnenberg	370	370	370	390	390	403
Borchen	350	350	350	350	350	350
Büren	360	370	370	387	395	403
Delbrück	350	350	350	370	370	370
Hövelhof	370	370	370	390	390	390
Lichtenau	380	380	380	403	403	399
Paderborn	380	380	380	403	403	403
Salzkotten	380	380	380	380	403	403

Kaufkraftkennziffern für einzelne Städte und Gemeinden

	2001	2003	2005
Stadt Bielefeld	106,1	105,3	102,9
Kreis Gütersloh			
Borgholzhausen	97,5	97	98,2
Gütersloh	111,8	109,8	109,8
Halle/Westf.	107,8	107,6	106,3
Harsewinkel	99,1	96,6	98,4
Herzebrock-Clarholz	102,5	99,9	103,3
Langenberg	94,9	94,4	97,6
Rheda-Wiedenbrück	106,1	104,8	105,1
Rietberg	100,1	98,8	100
Schloß Holte-Stukenbrock	103,4	103,1	103,2
Steinhagen	110,7	109,4	111
Verl	104,4	104,1	105,9
Versmold	103,4	100,6	100
Werther	105,2	103,5	104,6
Kreis Herford			
Bünde	107,8	107,5	106,3
Enger	102,5	102,1	102,5
Herford	106,5	104	102,9
Hiddenhausen	104,1	104,5	106
Kirchlengern	99,8	102,6	101,9
Löhne	103,7	103,7	104,2
Rödinghausen	102,9	105,3	103,4
Spenge	100,6	100,4	105
Vlotho	104,2	104,5	106,4

	2001	2003	2005
Kreis Höxter			
Bad Driburg	97,8	96,9	95,4
Beverungen	94,2	92,3	92,5
Borgentreich	86,5	86,4	87,5
Brakel	90,2	89,2	89,2
Höxter	95,4	94,2	94,6
Mariemünster	86,2	86,4	87,8
Nieheim	86,3	87	88,1
Steinheim	91,4	90,4	91,3
Warburg	97,5	97,3	97,3
Willebadessen	84,1	84,2	84,9
Kreis Minden-Lübbecke			
Bad Oeynhausen	106,4	106,5	105,7
Espelkamp	89,7	87,3	84,7
Hille	97,4	97,4	99,9
Hüllhorst	94,1	94,4	94,1
Lübbecke	107,2	104,4	102,9
Minden	101,5	100	99,4
Petershagen	92,6	93,5	94,7
Porta Westfalica	101,1	103	103
Pr. Oldendorf	93,5	93	93,3
Rahden	93,7	94,9	95,3
Stemwede	95,3	96	96,6
Kreis Paderborn			
Altenbeken	86,8	86,7	91,5
Bad Lippspringe	100,1	97,9	97,8
Bad Wünnenberg	85,9	87,1	90,3
Borchen	91,1	90,8	96
Büren	89,9	88,7	94,4
Delbrück	94,3	94	98,4
Hövelhof	95,4	94,5	96,6
Lichtenau	87,6	87,9	92,3
Paderborn	98,1	97,8	97,1
Salzkotten	93,3	93,3	96,9

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen _____

(genaue Anschrift, Ort)

- als Vermieter -

und

(genaue Anschrift, Ort)

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen*:

§1 Mietgegenstand

1. Folgende im Haus (Straße, Hausnummer, Ort, Geschoss) _____

gelegene Räume und Flächen werden zur Benutzung als Geschäftsräume zum Betrieb ei-
nes/einer _____

(genaue Bezeichnung der Art der Tätigkeit, des Geschäfts etc.)

vermietet:

_____ mit _____ qm

_____ mit _____ qm

_____ mit _____ qm

_____ mit _____ qm

_____ Garage

_____ Stellplätze

2. Folgende Zubehörgegenstände werden mitvermietet:

3. Für die Dauer der Mietzeit werden dem Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die er zusätzlich auf seine Kosten beschafft hat, dem Vermieter kostenlos auszuhändigen.

Der Verlust und die Beschaffung zusätzlicher Schlüssel durch den Mieter ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatz von Schlüsseln und Schlössern zu besorgen.

* Unzutreffendes streichen

S2 Mietzeit

- Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ende des nächsten Vierteljahres von beiden Seiten gekündigt werden.
- Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich jeweils um _____ Jahre, wenn nicht spätestens _____ Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widersprochen wird.

Die Kündigung und der Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietvertrages hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an und nicht auf dessen Absendung.

S3 Mietzins und Nebenkosten

1. Die Grundmiete beträgt monatlich – vierteljährlich – jährlich: _____ Euro*
zuzüglich _____ % Umsatzsteuer**:
zuzüglich eines monatlichen Vorauszahlungsbetrages für die Nebenkosten in Höhe von: _____ Euro
- Monatlicher Gesamtbetrag: _____ Euro
- in Worten: _____

2. Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
- Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung in Höhe von _____ Euro. § 2 der Betriebskostenverordnung ist dem Mietvertrag beigelegt.
 - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkostenverordnung
 - sonstige Kosten: _____ in Höhe von _____ Euro. (Eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert.)

*Unzutreffendes streichen

** Ist der Vermieter nicht Unternehmer i. S. d. UstG, sollte die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen werden

S4 Zahlung des Mietzinses

1. Der Gesamtbetrag des monatlichen Mietzinses ist jeweils im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter oder zur Entgegennahme berechnigte Personen zu zahlen bzw. auf das Konto:

Kto:-Nr.: _____ BLZ: _____

bei _____

(Geldinstitut)

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungsfrist ist der Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages auf dem Konto des Vermieters maßgeblich.

§ 5 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann den Mietzins mit einer Gegenforderung nur dann aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist und er sich selbst nicht im Zahlungsrückstand befindet.
2. Seine Absicht muss er dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt haben.
3. Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder deren Minderung durch den Mieter ist ausgeschlossen.

§ 6 Benutzung der Mietsache; Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung der Mietsache jede Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter darf die Mietsache nicht zu anderen als in § 1 vorgesehenen Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Außerdem hat der Mieter bei der Benutzung bei der Führung seines Betriebes folgendes zu beachten:

3. Der Mieter hat die Voraussetzungen für den Betrieb des Gewerbes selbst und auf eigene Kosten zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten.

Für die Einhaltung dieser Voraussetzungen übernimmt der Vermieter keine Haftung.

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten oder an Dritte zum Gebrauch überlassen. Die Zustimmung zur Untervermietung gilt nur für den Einzelfall und kann vom Vermieter jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.

Der Mieter haftet, soweit er dies zu vertreten hat, für das Verhalten seines Untermieters bzw. des Dritten, dem er den Gebrauch seine Mietsache überlassen hat.

5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter spätestens binnen eines Monats das Untermietverhältnis kündigt. Wenn der Mieter dieser Aufforderung nicht nachkommt, kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 7 Zustand der Mietsache; Instandhaltung

1. Der Mieter übernimmt die Mietsache im vorhandenen Zustand als vertragsgemäß und bezugsfertig. Bei der ausführlichen Besichtigung und Überprüfung vor seinem Einzug hat der Mieter keine Schäden festgestellt, außer:

Bei der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das Bestandteil des Vertrages wird.

2. Der Mieter hat die Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen instandzuhalten. Er haftet dem Vermieter insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Familien- oder Geschäftsangehörigen sowie durch von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten oder Personen schuldhaft verursacht werden. Der Mieter hat zu beweisen, dass kein Verschulden vorliegt.
3. Der Mieter hat an den Geschäftsräumen alle fünf Jahre die üblichen Schönheitsreparaturen fachgerecht durchführen zu lassen.
4. Der Mieter hat Schäden an den Mieträumen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
5. Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Wenn er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten nach vorheriger schriftlicher Mahnung auf Kosten des Mieters beseitigen lassen.

§ 8 Bauliche Veränderungen

1. durch den Vermieter
 - a. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zum Erhalt der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dieses gilt auch für alle vorteilhaften und zweckmäßigen Maßnahmen, insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen.

- b. Maßnahmen nach Ziff.1 hat der Vermieter dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen. Der Mieter hat die Maßnahmen zu dulden und die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten.
 - c. Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen.
2. durch den Mieter
- a. Der Mieter ist zu baulichen Veränderungen an und in den Mieträumen nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt.
 - b. Ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter auf dessen eigene Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Nach vergeblicher Mahnung ist der Vermieter zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt.
 - c. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von Ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 9 Konkurrenzschutz; Werbemaßnahmen

1. Der Vermieter darf während der Dauer des Mietverhältnisses keine Konkurrenzgeschäfte des Mieters im Hause aufnehmen oder deren Reklame im bzw. am Haus dulden.
2. Der Mieter ist zur Anbringung eines Schildes an einer vom Vermieter bezeichneten Fläche mit folgenden Ausmaßen berechtigt: _____
3. Der Mieter hat die gesetzlichen Vorschriften und die behördlichen Anordnungen bezüglich der Außenreklame zu beachten.

§ 10 Vermieterpfandrecht

1. Der Mieter erklärt, dass die eingebrachten Inventarstücke sein Eigentum und weder verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind mit Ausnahme von folgenden Sachen:

2. Wissentlich unrichtige Erklärungen berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrages.
3. Jede Pfändung von eingebrachten Sachen ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 11 Betreten der Mietsache

1. Der Vermieter oder ein von diesem Beauftragter können die Geschäftsräume während der Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung zur Überprüfung ihres Zustandes betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume während der Geschäftszeiten zusammen mit den Kaufinteressenten betreten; dasselbe gilt bei Kündigung des Mietverhältnisses für Mietinteressenten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch während einer längeren Abwesenheit betreten werden können.

§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mietsache ist bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßem Zustand, vollständig geräumt und gereinigt, mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters den alten Zustand der Räume auf eigene Kosten wiederherzustellen. Auch die Kosten für die Beseitigung eines Werbeschildes hat er zu tragen.
3. Soweit Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig sind, ist der Mieter verpflichtet, sich bei den Renovierungskosten entsprechend dem Zustand der Räume in angemessener Weise zu beteiligen.
4. Der Vermieter räumt dem Mieter die Option ein, eingebrachte Einrichtungen und Anlagen in den Räumen zurückzulassen, wenn der Vermieter hierfür eine angemessene Entschädigung zahlt.
5. Endet das Mietverhältnis durch einen vom Mieter zu vertretenden Umstand vorzeitig, so haftet er für den Ausfall der Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, die dem Vermieter durch das Leerstehen der Räume während der vertragsgemäßen Mietzeit entstehen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens aber bis zu einem Jahr nach erfolgtem Auszug.

§ 13 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für rechtswirksame Erklärungen des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters gelten auch für und gegen die anderen Mieter.

§ 14 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages haben schriftlich zu erfolgen.

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zu Änderung anderer Verordnungen

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Artikel 2

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen 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 eines 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 Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 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 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 Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
- b. des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
- c. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
- d. der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- a. des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der 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 Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung 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- und 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 Nummer 2 bis 10 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 einen Fachmann 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 Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Auszug aus der Anlage zu § 51 VV BauO NRW v. 12.10.2000

Verkehrsquellen	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v. H.
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 – 40 m ² Nutzfläche	20
Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. je 20 – 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
Verkaufsstätten		
Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 – 50 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 – 30 m ² Verkaufsnutzfläche	75
Sportstätten		
Fitnesscenter	1 Stpl. je 15 m ² Sportfläche	---
Gaststätten und Beherbergungs- betriebe		
Gaststätten	1 Stpl. je 6 – 12 m ² Gastraum	75
Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 – 6 Betten, für zugehörige Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2	75
Spiel- und Automatenhallen	1 Stpl. je 20 – 25 m ² Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.	---
Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4- 8 m ² Gastraum	---
Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	---
Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 – 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ^{*)}	10 -30
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 – 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ^{*)}	---
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	---
Tankstellen mit Verkaufsstätten	3 Stpl., zusätzliche Stpl. nach 3.1	---

Verschiedenes

Sonnenstudios	1 Stpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 mStpl.	---
Waschsalon	1 Stpl. je 6 Waschmaschinen, je- doch mindestens 2 Stpl.	---

Quellenverzeichnis

Kaufkraftkennziffern	GfK Nürnberg
Mietangaben	RDM Bezirksverband Ostwestfalen/Lippe e.V. sowie Erhebung der IHK Bielefeld
Gewerbsteuerhebesätze	Erhebung der IHK Bielefeld
Muster-Mietvertrag über Geschäftsräume	IHK Bielefeld

Gängige Definition

Umsatzkennziffer Summe der Ausgaben, welche die Endverbraucher im Einzelhandel am Einkaufsort ausgeben (Bundesdurchschnitt = 100)

Kaufkraftkennziffer Nettoeinkommen der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde gemessen am Bundesdurchschnitt (Bundesdurchschnitt = 100)

Gewerbsteuer Die Gewerbesteuer ist eine Gemeindesteuer. Die Vorauszahlungen sind vierteljährlich an die Gemeinde zu entrichten.
Der Steuermessbetrag beträgt bei Kapitalgesellschaften 5 Prozent des Gewerbeertrages und wird mit dem Gewerbesteuerhebesatz der jeweiligen Gemeinde multipliziert, um die Gewerbesteuerschuld zu ermitteln.
Bei natürlichen Personen und Personengesellschaften gilt für die Berechnung der Bemessungsgrundlagen folgende Steuermesszahlstaffel:

Für die ersten	12.000,00 €	1 %
für die weiteren	12.000,00 €	2 %
für die weiteren	12.000,00 €	3 %
für die weiteren	12.000,00 €	4 %
für alle weiteren Beträge		5 %

Bei natürlichen Personen und Personengesellschaften bleiben die ersten 24.500,00 € des Gewerbeertrages unberücksichtigt.