

# Mietvertrag

Ident-Nr. Regisafe: 231030

Zwischen:

**Gemeinde Bovenau**

**vertreten durch den Bürgermeister Daniel Ambrock**

über Amt Eiderkanal

Schulstr. 36, 24783 Osterrönfeld

- nachfolgend "Vermieter" genannt-

und:

**AWO Landesverband Schleswig-Holstein e.V.**

**vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Bernd Schubert**

Gärtnerstr. 47

24113 Kiel

- nachfolgend "Mieter" genannt-

## § 1 Mietobjekt

### I. Objektbeschreibung

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter folgende auf dem Grundstück **An der Kirche 22-24, 24794 Bovenau** gelegene

a) Räume bzw. Gebäudeteile mit einer Teil-Nutzfläche von insgesamt 569,73 m<sup>2</sup> (**Anlage 1**), bestehend aus:

Personal WC	2,94 m <sup>2</sup>	Gruppenraum III mit Abstellraum	50,00 m <sup>2</sup>
Vorraum Personal WC	2,24 m <sup>2</sup>	Schlafräum für Gruppe III	10,20 m <sup>2</sup>
Flur Haupteingang	15,00 m <sup>2</sup>	WC I	4,94 m <sup>2</sup>
Lernwerkstatt	31,61 m <sup>2</sup>	Waschraum I	5,82 m <sup>2</sup>
Büro / Personalaufenthalt	26,24 m <sup>2</sup>	Waschraum mit Dusche	4,94 m <sup>2</sup>
Spielflur	62,50 m <sup>2</sup>	Wickelraum	5,60 m <sup>2</sup>
Gruppenraum I	56,00 m <sup>2</sup>	WC II	8,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum Kindergarten	7,50 m <sup>2</sup>	Erweiterung Flur 1	14,10 m <sup>2</sup>
Gruppenraum II	56,00 m <sup>2</sup>	Erweiterung Flur 2	14,00 m <sup>2</sup>
Schlafräum für Gruppe II	18,10 m <sup>2</sup>	Erweiterung Personal WC	6,90 m <sup>2</sup>
Putzmittelraum	4,70 m <sup>2</sup>	Erweiterung Gruppenraum	45,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum Küche	4,70 m <sup>2</sup>	Erweiterung Wickel-/Waschraum	9,90 m <sup>2</sup>
Essensraum	40,60 m <sup>2</sup>	Erweiterung Ruheraum	11,70 m <sup>2</sup>
Küche	13,00 m <sup>2</sup>	Lageraum für Außengeräte	24,00 m <sup>2</sup>
Sauberlaufzone	12,90 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>569,73 m<sup>2</sup></b>

b) Außenanlage mit Spielplatzgeräten mit einer Fläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> (**Anlage 2** blau markierte Fläche)

c) Inventar lt. Inventarverzeichnis

(2) Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen – soweit und solange vorhanden mitzubedenutzen. Eine Verpflichtung des Vermieters wird hierdurch nicht begründet. Insbesondere steht es ihm frei, Anlagen und Einrichtungen jederzeit wieder abzuschaffen.

(3) Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand nach eingehender Besichtigung als vertragsgemäß.

## II. Um- und Ausbauten

Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder falls das nicht möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten im bzw. am Mietgegenstand auf seine Kosten vornehmen zu lassen: --- **keine** ---

### § 2 Mietzeit / Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt **am 01.01.2023** und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Der Vertrag kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten nur zum Ende eines Kindergartenjahres (31.07.) von beiden Vertragspartnern schriftlich gekündigt werden.

### § 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die **Grundmiete** für die angemieteten Räumlichkeiten beträgt monatlich **3.420,00 EUR**

(2) Neben der Grundmiete sind folgende Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (**Anlage 3**) zu zahlen, **soweit sie anfallen**:

- Wasserversorgung/-aufbereitung
- Entwässerung/Kanalgebühren,
- Heizungs- und Warmwasserversorgung,
- Schornsteinfegergebühren
- Immissionsmessungen,
- Wartung und Reinigung von Heiz- und Warmwassergeräten,
- Personenaufzug,
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer,
- Müllabfuhrgebühren,
- Abwasser/Fäkalien-Gebühren,
- Straßenreinigungsgebühren,
- Hausreinigungskosten,
- Ungezieferbekämpfungskosten,
- Gartenpflege- und Hofreinigungskosten,
- Beleuchtungskosten,
- Versicherungsbeiträge,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung,
- sonstige Kosten gemäß Anlage 2

<b>Vorauszahlung auf Betriebskosten</b> gemäß § 3 Absatz 2 dieses Vertrages	monatlich	<b>500,00 EUR</b>
<b>Vorauszahlung auf Heizkosten</b> gemäß § 3 Absatz 2 dieses Vertrages	monatlich	<b>440,00 EUR</b>
<b>Der Überweisungsbetrag beträgt</b>	<b>monatlich</b>	<b>4.360,00 EUR</b>

(3) Über die monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten wird nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Sollte bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Zwischenablesung vorgenommen werden, so trägt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten ebenso wie eine in Rechnung gestellte Nutzerwechselgebühr.

(4) Soweit zulässig ist der Vermieter bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten berechtigt, den entsprechenden Mehrbetrag zum Zeitpunkt der Entstehung auf den Mieter umzulegen.

(5) Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Im Übrigen werden die Betriebskosten nach dem Anteil der Mietfläche umgelegt.

(6) Umlengungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, z. B. bei Umstellung der Heizung.

(7) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit. Jedoch können Erhöhungen der Betriebskosten/Kapitalkosten/Mieterhöhungen wegen baulicher Änderungen, soweit die Erhöhungen gesetzlich zulässig sind, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften umgelegt oder erhoben werden.

#### **§ 4 Mietzahlungen**

Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats auf folgendes Konto zu zahlen:

IBAN: DE52 2169 0020 0005 0300 13  
BIC: GENODEF1SLW

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

## **§ 5 Indexierung/Wertsicherungsklausel**

Die in § 3 genannte Grundmiete wird wie folgt wertgesichert:

1. Für den Fall, dass der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland sich um 10,00 % oder mehr verändert, so erhöht oder vermindert sich die vereinbarte Miete entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex. Die Änderung der Miete erfolgt automatisch mit Wirkung auf das nächste Kalenderjahr ab dem 01.01. nach Eintritt des Änderungstatbestandes, so dass die angepasste Miete ohne eine besondere Aufforderung des Vermieters von dem nächsten Kalenderjahr an geschuldet wird. Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen; die jeweils andere Partei kommt erst innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang dieser Mitteilung in Verzug.

2. Eine weitere Änderung der Miete erfolgt ebenfalls, ohne dass es einer besonderen Änderungserklärung bedarf, sobald sich der vorgenannte Preisindex gegenüber dem der jeweils vorangegangenen Anpassung zugrunde gelegten Indexstand erneut um 10,00 % oder mehr geändert hat. Falls die Basis der Berechnung des in Abs. 1 genannten Indexes verändert wird oder der Index selbst abgeschafft werden sollte, vereinbaren die Parteien, dass die Miete an den ihm wirtschaftlich am nächsten kommenden, vergleichbaren, anderen veröffentlichten Preisindex des Statistischen Bundesamtes, hilfsweise des entsprechenden Preisindex für Deutschland des Europäischen Amtes für Statistik gemäß obenstehenden Regelungen gekoppelt ist. Werden vom Statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen, deren Höhe dem Mieter schriftlich mitgeteilt wurden, nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

3. Die Parteien gehen davon aus, dass die Wertsicherungsregelung nach dem Preisklauselgesetz wirksam ist. Sollte dies nicht der Fall sein, bleiben die übrigen zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarungen dennoch gültig. Die Parteien werden in diesem Fall auch für die Vergangenheit eine neue, wirksame Wertsicherungsregelung oder einen Leistungsvorbehalt vereinbaren, der der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich so nahe als möglich kommt.

## **§ 6 Mietsicherheit**

- entfällt -

## **§ 7 Heizung**

Die Heizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene

Temperatur aufweisen. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn soweit es die Witterung erfordert.

### **§ 8 Zustand und Benutzung der Mieträume**

- (1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für anfängliche Sachmängel, die er nicht zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Der Mieter darf die Mietsache zum Betrieb eines Kindergartens und für die Nachmittagsbetreuung von Schulkindern benutzen.

### **§ 9 Instandhaltung / Unterhaltung der Mietsache**

Der Mieter ist verpflichtet, die Zimmer und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Die zum Mietobjekt gehörenden Außenanlagen hat der Mieter stets sauber und betriebssicher zu halten. Dies gilt insbesondere für die Spielgeräte. Die gesetzlichen Vorschriften für Sicherheit und Kontrolle sind vom Mieter einzuhalten und umzusetzen.

### **§ 10 Schönheitsreparaturen**

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten durchzuführen.
- (2) Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

### **§ 11 Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 150 Euro im Einzelfall an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z. B. Herde, Öfen) und Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlichZubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den

Fenster- und Türverschlüssen (z. B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf nicht mehr als 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten.

### **§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe des § 554 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

(2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

### **§ 13 Bauliche Änderungen durch den Mieter**

(1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Möchte der Vermieter die Einrichtungen behalten, muss er an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

(3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

(4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

## **§ 14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit betreten. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

## **§ 15 Rückgabe der Mietsache**

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßigem, sauberem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Für durch die Mieter verursachte Schäden an der Liegenschaft bzw. dem Inventar haftet der Mieter.

## **§ 16 Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand**

(1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Mietobjekt liegt.

## **§17 Energieausweis**

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen und keine Recherchen.

## **§ 18 Sonstige Vereinbarungen**

Der zwischen dem Vermieter und dem Mieter bestehende Mietvertrag vom 25.11.2008/24.06.2009, ergänzt durch den 1. Nachtrag vom 27.11.2012, den 2. Nachtrag vom 19./30.09.2013, den 3. Nachtrag vom 09./30.12.2014 sowie den 4. Nachtrag vom 08.02./27.02.2019 wird mit Wirkung zum 31.12.2022 beendet.

## **§ 19 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen**

Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

Sollte eine Verletzung des Schriftformerfordernisses der §§ 578, 581, 550, 126 BGB vorliegen

oder auch nur in Betracht kommen, verpflichten sich die Parteien des ursprünglichen Vertrages gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und/oder Handlungen vorzunehmen, damit der Schriftformmangel geheilt wird und bis dahin auf eine vorzeitige Kündigung wegen nicht eingehaltener Schriftform zu verzichten. Diese Verpflichtung gilt ausdrücklich nicht für Dritte.

---

Ort / Datum

---

Ort / Datum

---

Vermieter

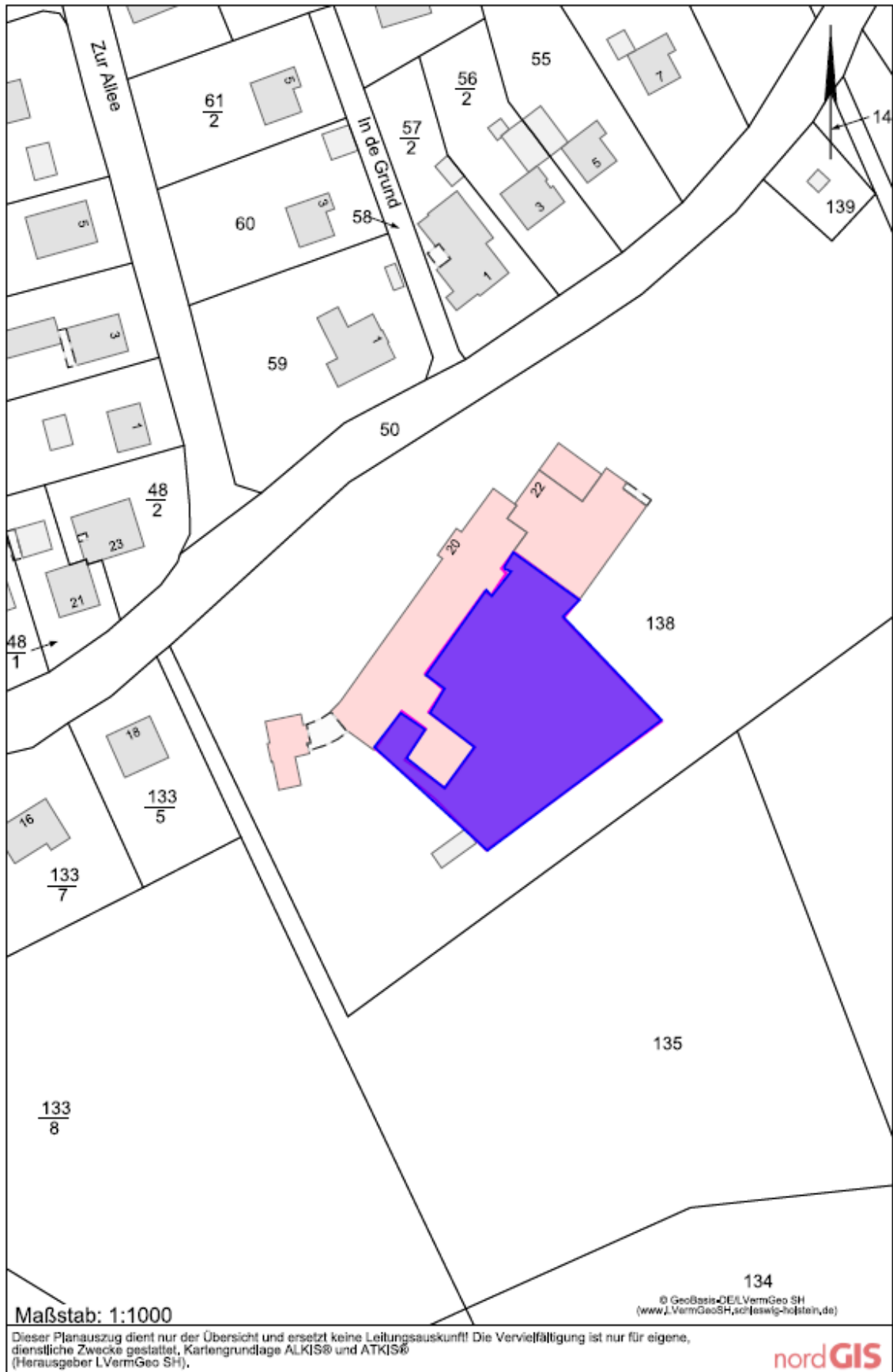
---

Mieter





## Anlage 2



## Anlage 3

# Betriebskostenverordnung

## § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht 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 des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der

Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

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 maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des 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 genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- 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 Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

**a)** des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

**b)** des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, wie z.B. Kosten für Dachrinnenreinigung, Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage, Satellitenanlage, kommerzielle Antennenanlage, Säuberung von Flachdächern, Pflege von Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Fotovoltaikmodulen, Feuerlöscher und Feuerlöscheinrichtungen incl. Austausch der Löschmittel, Lüftungsanlagen und Innenraumlüftung, Rauchabzugsanlage, Brandschutzanlagen und Brandschutztüren, Notstromanlagen und Notstromaggregate, Blitzschutzanlagen und Hydranten, Abwasser- und Fäkalienhebeanlage, Wasseraufbereitungsanlagen, Drainage und Drainagepumpe, Ölabscheider, Co-Anlage, Beheizung von Gemeinschaftsräumen, Wartung der Gas- und Elektrogeräte/Heizungs- und Warmwassergeräte, Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzanlagen, Rolltoranlage, Duplex-Parksystem, Gaswarnanlage, Sprinkleranlage, Klimaanlage, Ziersee, KTV-Anlagen, Concierge/Wachschutz, Spielplatzgeräte und Austausch/Reinigung von Spielsand und Fallschutzkorn, Überprüfung von Steigleitungen, Sondernutzungsgebühr für Straßenunterführung der Heizleitung, Wartung Rückstauventile, wiederkehrende Beiträge für öffentliche Verkehrsanlage, Schnee- und Eisbeseitigung, Aufwendung für die Rauch-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, auch Wartung und Betrieb, Aufwendungen zur Legionellenprüfung

Gebühren für Multimedia-Anschluss (Fernsehen, Radio, Internet, sonstige Multimedia-Anwendungen)\*, sofern am Standort verfügbar und angeboten, Angebot freibleibend und für den Vermieter jederzeit widerruflich

(\* Erfordert ggf. den Erwerb einer Se-Top-Box durch den Mieter gegen Zahlung einer Miete/Gebühr bzw. eines Kaufpreises)