

Mietvertrag

Zwischen: **Schulverband im Amt Eiderkanal**
vertreten durch ...
über Amt Eiderkanal
Schulstraße 36, 24783 Osterrönhof

nachfolgend "Vermieter" genannt-

und: **Gemeinde Schacht-Audorf**
vertreten durch die Bürgermeisterin Beate Nielsen
über Amt Eiderkanal
Schulstraße 36, 24783 Osterrönhof

nachfolgend "Mieter" genannt-

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter folgende Räume im Objekt **Dorfstraße 58-60 in 24790 Schacht-Audorf** bestehend aus:

Raum 1	93,9
Lager	3,38
WC Herren	1,5
WC Damen	1,5
Vorraum WC	3,99
Flur	15,77
Gesamtfläche	120,04

mit einer Gesamtfläche von 120,04 m². Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Angabe zu der Gesamtfläche weder um eine zugesicherte Eigenschaft, noch um eine Beschaffenheitsangabe der Mietsache handelt. Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Bücherei.

(2) Mietsache und Zubehör ist im Übernahmeprotokoll aufgeführt, das diesem Vertrag nach Erstellung als Anlage 1 beizufügen ist.

(3) Der Mieter ist berechtigt, die Außenanlagen sowie 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.

(4) Dem Mieter werden sämtliche vorhandenen Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung des Vermieters.

Nach Ablauf eines Jahres erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten/Miet-Nebenkosten-Vorauszahlung und ggf. die Anpassung der Vorauszahlungsbeträge für den künftigen Abrechnungszeitraum.

(3) 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.

Der Vermieter ist bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten berechtigt, die Erhöhung der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen.

Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

§ 5 Mietzahlungen

(1) Für die Fälligkeit der Miete und der Nebenkostenvorauszahlung gilt § 556 b Abs. 1 BGB.

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats auf folgendes Konto zu zahlen:

Inhaber:	Amt Eiderkanal
IBAN:	DE66 2146 3603 0005 0300 13
BIC:	GENODEF1NTO

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

(3) Bei verspäteter Zahlung von Miete und/oder Nebenkostenpauschalen ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von EUR 8,00 zu verlangen. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass aufgrund der verspäteten Zahlung ein Mahnaufwand nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.

Die gesetzliche Regelung von Verzugszinsen bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Anpassung des Mietzinses

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex Deutschland Basis 2010 künftig gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um

mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, so sind beide Vertragsteile berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen. Sollte anstelle des Verbraucherpreisindex ein neuer amtlicher Index treten, so gilt der allgemeine Leistungsvorbehalt für Mietanpassungen entsprechend. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die zukünftige Miethöhe, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer oder einer sonstigen Stelle zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Dabei ist die ortsübliche Miete gleichartiger Geschäftsräume zugrunde zu legen. Die Miete ist alsdann vom 1. des auf den Tag der Antragstellung folgenden Monats an für beide Vertragsparteien verbindlich. Die Kosten des Verfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

§ 7 Mietsicherheit

entfällt

§ 8 Zustand der Mieträume

- (1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe gemäß Übergabeprotokoll (Anlage 1).
- (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.

§ 9 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.
- (3) Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen und richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 10 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Räume 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.
- (2) Der Mieter hat für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

(3) Soweit die Räume ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

(4) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.

(5) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Untermieter, Besucher, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen im Mietobjekt aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

(6) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.

(7) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

(8) Fensterrahmen, Türzargen, Fußböden und Vertäfelungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebohrt werden.

(9) Ablaufschächte auf Balkonen, Loggien usw. sowie deren Abdeckungen sind durch den Mieter von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen freizuhalten und regelmäßig zu säubern. Im Winter sind Balkone und Loggien schnee- und eisfrei zu halten.

(10) Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat.

(11) Der Vermieter ist berechtigt –soweit bauordnungsrechtlich zulässig– die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder selbst auf Kosten der Mieter durchzuführen.

§ 11 Bagatellschäden

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen o. ä. sowie die Kosten für die einzelne Reparatur von max. 100,00 EUR zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Der dem Mieter dadurch entstehende jährlicher Aufwand darf 8 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Betriebskosten nicht überschreiten.

§ 12 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mieter darf die Mietsache nur als Bücherei nutzen.

(2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Räume bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon untervermieten oder einem Dritten überlassen will;
- b) die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als den vereinbarten Zwecken nutzen oder nutzen lassen will;
- c) ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will;
- d) eine Antenne anbringen oder verändern will;
- e) die Heizung, insbesondere Öl-, Gas- oder Elektroheizung, umstellen will, wobei die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften in jedem Fall zu beachten sind;
- f) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;
- g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will;
- h) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will;
- i) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Soweit der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen nach Abs. 2 vornimmt, so sind erforderliche Instandhaltungen und –setzungen allein Sache des Mieters. Der Mieter ist für den verkehrssicheren Zustand der von ihm vorgenommenen baulichen Änderungen, Um-, An-, Einbauten etc. verantwortlich. Soweit durch die von ihm vorgenommenen Maßnahmen Schäden bei Dritten eintreten, so stellt der Mieter den Vermieter im Innenverhältnis von der Haftung frei.

§ 13 Überlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die

Zustimmung hierzu verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(2) Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache oder eines Teils derselben an einen Dritten, so kann der Mieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Überlässt der Mieter den Gebrauch der Sache einem Dritten, so hat er das Verschulden des Dritten bei dem Gebrauch zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

(4) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 14 Haushaltsmaschinen

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen. Voraussetzung ist, dass die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

§ 15 Tierhaltung

Das Halten von Tieren ist nicht erlaubt.

§ 16 Heizung

(1) Die Sammelheizung wird in der Zeit von Oktober bis April jeden Jahres soweit in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen wird eine Raumtemperatur von mindestens 20 Grad für die Betriebszeiten der Bücherei in den zum Tagesaufenthalt benutzten Räumen angesehen. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperatur erforderlich macht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr eine Außentemperatur von unter 12 Grad Celsius gemessen wird.

(2) Störungen der vorhandenen Heizungsanlagen müssen dem Vermieter vom Mieter sofort angezeigt werden. Der Mieter haftet für die dem Vermieter aufgrund schuldhafter Verletzung dieser Anzeigepflicht entstehenden Schäden.

(3) Bei Störungen der Heizungsanlage ist der Mieter nur dann berechtigt, Mietminderungs- und Schadenersatzansprüche vom Vermieter zu verlangen, wenn dieser die Störung zu vertreten hat oder mit der Beseitigung von Störungen in Verzug gerät.

§ 17 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 § 555d 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.

§ 18 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 schriftlicher 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.

§ 19 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

(1) 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.

(2) Will der Vermieter das Objekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

(3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Absatz 1 und 2 ausgeübt werden können.

§ 20 Rückgabe der Mietsache

(1) Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Auf § 8 wird verwiesen.

(2) Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(3) Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung widerspricht, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 21 Vertragsunterlagen

Das Übergabeprotokoll wird bei der Objektübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt (**Anlage 1**).

Auch folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

- Auszug aus der Betriebskostenverordnung (**Anlage 2**)
- Grundriss (**Anlage 3**)

Der Mieter bestätigt, diese Unterlagen erhalten zu haben.

Der Mieter bestätigt, dass er alle gewünschten Informationen über das Mietverhältnis erhalten hat. Er bestätigt ferner, dass er vor Unterschrift des Mietvertrages genügend Zeit hatte, den Mietvertrag und die Anlagen zu lesen.

§ 22 Sonstiges

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die angemieteten Räume liegen.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein oder der Vertrag Lücken enthalten, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Sollte es zur Herbeiführung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlich sein, den Vertrag inhaltlich zu ändern oder zu ergänzen, so verpflichten sich beide Vertragsparteien die zu solchen Änderungen oder Ergänzungen erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, soweit dadurch die wirtschaftliche Zielsetzung, die beide Parteien mit dem Abschluss dieses Vertrages bezwecken nicht wesentlich berührt wird. Im Zweifel gilt die gesetzliche Norm als vereinbart.

Ort / Datum

Ort / Datum

Vermieter
Schulverband im Amt Eiderkanal
...
...

Mieter
Gemeinde Schacht-Audorf
Die Bürgermeisterin
Beate Nielsen

Anlage 1

Übergabeprotokoll

Objekt:	
Mieter:	
Vertragsbeginn:	

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichneten Mieträume bestehen aus:

	Zimmer(n)		Küche		WC
	Flur		Abstellraum		Vorraum WC
	Lager		Keller		

Der Mieter bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände übernommen zu haben:

	Elektro-/Speicher-/Kondenswassergerät _____ Liter, E-Durchlauferhitzer
	Waschtisch
	Handwaschbecken mit Armaturen
	WC-Becken, WC-Sitz mit Deckel und Spülkasten
	Spiegel /Spiegelleuchte
	Konsolen
	Seifenschalen
	Handtuchhalter / Papierrollenhalter

Einbauküche:

	Speiseschrank		Arbeitsplatte(n)		Dunstabzugshaube
	Einlegeböden		Wandschrank		Schubkästen
	Hängeschrank		Unterbauschränk		Besenschrank
	Spüle		Waschmaschine		Spülmaschine
	Gasherd		Elektroherd mit Ceranfeld		Mikrowelle

Fußbodenbelag:

PVC	
Fliesen	
Teppich	
Laminat	
Sonstige	

Die Mieträume wurden	<input type="checkbox"/> in einwandfreiem Zustand	übergeben:
	<input type="checkbox"/> mit folgenden Mängeln	
	<input type="checkbox"/> besenrein	
Mängel:		

Folgende Schlüssel wurden übergeben:

Folgende Zählerstände wurden abgelesen:		
Bezeichnung	Zähler-Nr.	Zähler-Stand
Strom		
Warmwasser		
Kaltwasser		
Heizung		

Die Richtigkeit der vorstehenden Objektbeschreibung und des Übergabeprotokolls wird anerkannt. Sie sind Bestandteile des Mietvertrages.

_____ Datum

_____ Unterschrift Vermieter / Beauftragter

_____ Unterschrift Mieter / Bevollmächtigter

Anlage 2

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, Rauchzugsanlage, 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, Zier-See, 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 Set-Top-Box durch den Mieter gegen Zahlung einer Miete/Gebühr bzw. eines Kaufpreises)

Anlage 3

