

Mietvertrag über Geschäftsraum

zwischen

(Name und vollständige Anschrift sowie Steuernummer oder USt-Identifikationsnummer)

- nachfolgend Vermieter genannt -

und

- nachfolgend Mieter genannt -

§ 1 Mietgegenstand und Mietgebrauch

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter das Grundstück (Straße, Nr.) in (PLZ Stadt) samt dem darauf errichteten Gebäude zum Betrieb eines/einer . Die Gesamtnutzungsfläche beträgt .

oder

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter die Geschäftsräume (Straße, Nr., Stock), in (PLZ Stadt). Die Gesamtnutzungsfläche beträgt .

(2) Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen können vom Mieter mitbenutzt werden:

-
-

Die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen ist in einer diesem Vertrag als Anlage beigefügten Hausordnung geregelt.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit die folgenden Schlüssel ausgehändigt:

Gebäude-,

Speicher-,

Keller-,

Garagen-Schlüssel.

(4) Sollte der Vermieter das Mietobjekt zum vorgesehenen Mietbeginn nicht rechtzeitig übergeben, haftet er nur, sofern ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

§ 2 Miete / Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich EUR.

oder

(1) Die Miete beträgt monatlich EUR zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von EUR.

Der Mieter versichert insoweit, dass er den Mietgegenstand mindestens zu 95 % zur Erwirtschaftung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwenden wird.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die ihm daraus entstehen, dass der Mieter entgegen der Zusicherung Umsätze getätigt hat, die beim Vermieter dazu führen, dass die Umsatzsteueroption nicht mehr zulässig ist.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten abgegolten, soweit sich nicht aus Abs. 2 etwas anderes ergibt.

ergänzend

Verändert sich der Verbraucherpreis- oder Nachfolgeindex für Deutschland (Basisjahr = 2010) um mindestens 5 % gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kann von jeder Partei die Aufnahme von Verhandlungen über eine angemessene Anpassung der Miete verlangt werden. Kommt eine Einigung hierbei nicht zustande, wird die Höhe durch einen Sachverständigen der örtlichen IHK für die Vertragspartner verbindlich festgesetzt.

Die Anpassung der Miete kann jeweils mit Wirkung vom 1. des Monats an verlangt werden, der auf den Monat der Indexänderung folgt. Entsprechendes gilt, wenn es erneut zu einer Veränderung des Verbrauchindexes gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um mindestens 5 % kommt.

Die Änderung der Miete erfolgt durch schriftliche Erklärung. Diese muss auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennen. Die dann neu zu ermittelnde Miete ist ab dem übernächsten Monat nach der Abgabe der Erklärung zu zahlen.

Ein Mietänderungsverlangen, das auf die Veränderung des Verbraucherpreisindexes gestützt ist, kann nur geltend gemacht werden, wenn die Miete mindestens 1 Jahr unverändert war.

oder

(1) Die monatliche Miete beträgt EUR, ab dem erhöht sie sich auf EUR.

oder

(1) Die monatliche Miete beträgt % des vom Mieter erzielten Jahresnetto-Umsatzes zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist in 12 gleichen Monatsraten zu zahlen. Die Anpassung der Miete für das Folgejahr an den Umsatz erfolgt jeweils am Ende eines Geschäftsjahres. Je nach Über- oder Unterschreitung der Umsatzprognose ergeben sich Nachzahlungsansprüche des Vermieters oder Rückzahlungsansprüche des Mieters. Eine Anpassung der Miete im laufenden Jahr ist möglich. Sollte der

Umsatz _____ EUR unterschreiten, so vereinbaren die Parteien, dass bis zur Überschreitung dieses Betrages die Miete _____ EUR beträgt.

- (2) Daneben hat der Mieter vorbehaltlich Abs. 5 die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten) zu tragen.

Eine Aufstellung der Betriebskosten ist als Vertragsbestandteil beigefügt.

Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von _____ EUR mit der jeweiligen Monatsmiete zu zahlen.

- (3) Weiter trägt der Mieter Heiz- und Warmwasserkosten. Hierauf ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR zu zahlen.

- (4) Die Abrechnung über die Betriebskosten erfolgt jährlich. Bei vereinbarten Pauschalbeträgen findet weder eine Nachforderung noch eine Erstattung statt.

- (5) Der Mieter bezieht die folgenden Leistungen direkt und trägt die Kosten gegenüber dem Versorgungsunternehmen:

- Strom,
- Wasser,
- Gas,
- Fernwärme,
- _____

- (6) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme jeweils ermächtigte Person zur Zahlung fällig. Der sich aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung ergebende Betrag wird für beide Seiten nach Zugang der Abrechnung fällig.

Die Zahlungen des Mieters erfolgen bis auf weiteres auf das Konto mit der Nr. _____ bei der _____ Bank, Bankleitzahl _____.

§ 3 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

(1) Die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung werden nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter umgelegt (vgl. § 2 Betriebskostenverordnung, der diesem Vertrag als Anlage beigefügt ist und Bestandteil wird). Wo derartige Bestimmungen fehlen, erfolgt die Verteilung nach billigem Ermessen des Vermieters (Verhältnis der Mietflächen zueinander oder Messgeräte).

oder

(1) Vorauszahlungen auf die Heizkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage werden anteilig nach der Geschäftsfläche auf die Mieter umgelegt.

Gleiches gilt auch für die Kosten der Warmwasserversorgung.

Hierbei werden die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser zu _____ % nach der Quadratmeterzahl der beheizten Geschäftsfläche und zu _____ % nach dem festgestellten Wärmeverbrauch verteilt.

oder

(1) Betriebskosten werden nach folgendem Schlüssel nach der Quadratmeterzahl der gemieteten Fläche auf die Mietparteien umgelegt.

(2) Die Heiz- und Betriebskosten werden einmal jährlich ermittelt und zeitnah abgerechnet.

Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens innerhalb von _____ Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ordnungsgemäß abgerechnet und den Mieter zur Nachzahlung aufgefordert hat.

Weichen die tatsächlichen Kosten um mindestens 10 % von den Vorauszahlungen ab, so kann jede Mietpartei eine angemessene Anpassung der Vorauszahlungen verlangen.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Berechnungsgrundlagen zu gewähren. Kopien und Abschriften muss er nur gegen Kostenerstattung herausgeben.

§ 4 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis ist von unbestimmter Dauer. Es beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

oder

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Das Recht des Vermieters, die Miete zu erhöhen, bleibt durch diese Befristung unberührt.

oder

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ .

Dem Mieter wird eine einmalige Option auf eine weitere Mietdauer von _____ Jahren eingeräumt. Er hat dem Vermieter spätestens _____ Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses mitzuteilen, ob er von seinem Optionsrecht Gebrauch macht.

(2) Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

(3) Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist zugehen. Der Kündigende hat den Nachweis über den Zugang der Kündigung zu führen.

(4) Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

§ 5 Pflichten des Vermieters vor Einzug

Der Vermieter verpflichtet sich, die folgenden Arbeiten vor dem Einzug des Mieters auf seine Kosten vornehmen zu lassen: _____ .

§ 6 Schönheitsreparaturen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, in regelmäßigen Zeitabständen die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

(2) Hat der Mieter die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten - ohne Berücksichtigung im Mietpreis - übernimmt oder dem Vormieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustands der Räume bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen.

Der Mieter muss diejenigen Räume beim Auszug nicht renovieren, für die die jeweilige Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen ist. Für die verstrichene Zeit der Frist hat er zeitanteilige Abschlagsleistungen zu zahlen, soweit die letzte Schönheitsreparatur mehr als 1 Jahr zurückliegt.

(3) Soweit Schönheitsreparaturen am Ende des Mietverhältnisses durchzuführen sind, müssen sie fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Satz 2 hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

§ 7 Mängel/Schäden und Instandhaltung des Mietobjekts

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behan-

deln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für die ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenden Räume zu sorgen.

- (2) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorgesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet; er ist, soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außerstande war, nicht berechtigt, die in § 536a BGB bestimmten Rechte geltend zu machen oder ohne Bestimmung einer Frist zu kündigen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.
- (4) Der Vermieter ist verpflichtet, die notwendigen und erforderlichen Arbeiten unverzüglich durchzuführen.

ergänzend

Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb einer Frist von Monaten oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter berechtigt, auf Kosten des Vermieters die Mängel selbst beseitigen zu lassen. Er ist berechtigt, eine Fachfirma zu beauftragen und kann die Kosten der Reparatur bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

oder

- (4) Dem Mieter steht gegenüber dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzug des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels nur zu, sofern der Mangel vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet wurde. Das Recht des Mieters, die Mangelbeseitigung zu verlangen, bleibt hiervon unberührt.
- (5) Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden, die von seinen Angestellten, Untermietern sowie von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht wurden.
- (6) Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der Mieter.

§ 8 Mietereinbauten

- (1) Der Mieter ist berechtigt, die folgenden Einbauten vorzunehmen: .

Evtl. erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Er hat den Vermieter mindestens eine Woche vor Beginn der Einbauarbeiten hierüber zu informieren.

- (2) Weitere Einbauten und bauliche Veränderungen darf der Mieter nur nach vorheriger Erlaubnis des Vermieters vornehmen.

Der Vermieter darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn er hierzu berechtigte Gründe hat.

- (3) Beim Auszug ist der Mieter berechtigt, die Einrichtungen, mit denen er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes

des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

- (4) Dieser Ausgleich errechnet sich anhand der nachgewiesenen Kosten für den jeweiligen Einbau abzüglich % der entstandenen Kosten für jedes Jahr der Nutzungsdauer.

oder

- (3) & (4) Beim Auszug ist der Mieter nicht berechtigt, die Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter muss für die Einbauten keinen Ausgleich leisten

§ 9 Untervermietung

- (1) Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

oder

- (1) Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache unter zu vermieten. Hierbei hat er aber die vertraglichen Einschränkungen zu beachten, denen er unterliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zu Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 10 Bauliche Maßnahmen/Modernisierungen/Ausbesserungen

- (1) Der Mieter hat die Pflicht, Maßnahmen und bauliche Veränderungen, die der Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Teile des Gebäude sowie der Einsparung von Heizenergie dienen, zu dulden.

Diese Pflicht entfällt, wenn die Maßnahme unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder einer zu erwartenden Mieterhöhung für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch bei Berücksichtigung der verschieden gelagerten Interessen der Parteien nicht zu rechtfertigen wäre.

Außer Betracht bleibt die zu erwartende Mieterhöhung, wenn die Maßnahmen bezwecken, die Mietsache oder sonstige Gebäudeteile in einen allgemein üblichen Zustand zu versetzen.

- (2) Beinhalten die durchzuführenden Maßnahmen Arbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Einschränkung des Gebrauchs der Mietsache, die Miete ganz oder teilweise zu erlassen bzw. zu ermäßigen.

ergänzend

Aufwendungen, die der Mieter infolge der Bauarbeiten machen muss, hat der Vermieter zu ersetzen; der Mieter kann einen angemessenen Vorschuss auf diese Aufwendungen verlangen. Der Vermieter ist hieraus nicht zu Mieterhöhungen berechtigt.

- (3) Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor dem Beginn der Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

Kündigt der Mieter hierauf das Mietverhältnis, so haben die Maßnahmen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu unterbleiben, es sei denn, es handelt sich um Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen.

§ 11 Werbeschilder

Der Mieter ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Werbeschilder anzubringen. Sofern die Anbringung der Schilder einer behördlichen Genehmigung unterliegt, hat der Mieter diese einzuholen.

§ 12 Konkurrenzschutz

Der Vermieter verpflichtet sich während der gesamten Mietzeit auf dem in seinem Eigentum befindlichen Nachbargrundstück (Straße, Nr.) in (PLZ Stadt) weder selbst ein Gewerbe zu betreiben, noch das Grundstück an ein Unternehmen der Branche zu vermieten.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück oder die Geschäftsräume verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach vorheriger Ankündigung (mindestens 24 Std. vor dem Termin), während der üblichen Besuchszeiten oder jeweils nach Vereinbarung, zu besichtigen. Die üblichen Besuchszeiten sind wochentags zwischen Uhr und Uhr. In Ausnahmefällen sonntags zwischen Uhr und Uhr.

Insgesamt sind Besichtigungen auf ca. Std. an 1 Tag pro Woche zu beschränken.

- (3) Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit sicherzustellen, dass der Vermieter im Notfall Zugang zum Mietobjekt hat. Er hat dem Vermieter daher mitzuteilen, wem er zu diesem Zweck einen Schlüssel überlassen hat.

§ 14 Kaution

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, an den Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag eine Kaution in Höhe von EUR zu zahlen.
- (2) Der Vermieter wird die Kautionssumme nach Erhalt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.
- (3) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruches der Kaution gegen fällige Forderungen des Vermieters ist während der Mietzeit ausgeschlossen.
- (4) Nach Beendigung der Mietzeit hat der Vermieter über die Kaution abzurechnen und die verbleibende Kautionssumme einschließlich der Zinsen an den Mieter auszuführen. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters wird nach Ablauf von 2 Monaten nach der Rückgabe der Mietsache fällig.

§ 15 Sonstige Pflichten des Vermieters

- (1) Der Vermieter hat zu gewährleisten, dass eine Beheizung der Räume, soweit es die Witterung erfordert, spätestens aber ab 15. September bis 15. Mai möglich ist. Eine Temperatur von mindestens 20°C ist für die Zeit zwischen 6°°Uhr und 24°°Uhr in den beheizbaren Räumen als vertragsgemäß vereinbart.
- (2) Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.
- (3) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen. Insbesondere gilt dies für die Abrechnungen über die Nebenkosten, Mieterhöhungen sowie Gebäudeflächenberechnungen.

§ 16 Mieter als Personenmehrheit

- (1) Mehrere Personen als Mieter werden als 1 Mieter verstanden und haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt besenrein und vollständig geräumt zu übergeben. Ist dies nicht zum Beendigungszeitpunkt der Fall, ist er ohne weitere Mahnungen in Verzug. Der Vermieter ist berechtigt, die Reinigung und Räumung auf Kosten des Mieters durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

§ 18 Sonstiges

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der sonstigen Vertragsbestandteile nicht. Die Parteien vereinbaren schon jetzt, dass an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Regelung eine solche tritt, die wirksam ist und dem von den Parteien gewollten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten am nächsten steht.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch ausdrücklich für diese Regelung.
- (3) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen.
- (4) Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags und ist als Anlage beigefügt. Weiter ist § 2 der Betriebskostenverordnung diesem Vertrag als Bestandteil beigefügt.

(§ 2 Betriebskostenverordnung)

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 der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen 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 Ge-

brauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbraucherfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbraucherfassung 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 als 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 Betriebs 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 Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

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 nicht öffentlichen 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-, Wasser- sowie sonstiger 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 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 die Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

, den

(Unterschrift)

(Unterschrift)