

## **Änderungsvereinbarung**

Zwischen der

**Stadt Ahrensburg,**

vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Ursula Pepper, Manfred-Samusch-Str. 5,  
22926 Ahrensburg

und der

**AWO-Soziale Dienstleistungen gGmbH,**

vertreten durch ihre Geschäftsführer, Manhagener Allee 17, 22926 Ahrensburg

wird unter Bezugnahme auf den zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag vom 18./20. Januar 2000 folgende Änderungsvereinbarung geschlossen:

§ 1 Nr. 1 : Der Vermieter vermietet dem Mieter das Gebäude auf dem Grundstück Schimmelmannstr. 50 in 22926 Ahrensburg zum Betrieb einer Kindertagesstätte.

Die Nutzfläche beträgt 279,27 m<sup>2</sup> Innenfläche sowie Außenfläche (siehe beiliegenden Plan) zzgl. 73,80 m<sup>2</sup> der ehemaligen Hausmeisterwohnung der GS Am Reesenbüttel.

§ 2 Nr. 1: Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Kindertagesstätte, und zwar nach Maßgabe des Trägerschaftsvertrages zwischen AWO und Stadt Ahrensburg. Bei Beendigung des Trägerschaftsvertrages wird zeitgleich der Mietvertrag aufgehoben.

§ 3 Nr. 1: Das Mietverhältnis beginnt am 01. August 2006.

§ 3 Nr. 3: Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Nr. 4: Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die gesetzlichen Vorschriften über ordentliche und außerordentliche Kündigung.

§ 4 Nr.1: Die Miete beträgt monatlich (Netto-Kaltmiete): 2.449,20 Euro.

- § 4 Nr. 2: Sämtliche Mietnebenkosten und die Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Berechnungsverordnung, im Anschluss nach § 19 dieses Mietvertrages wiedergegeben, werden vom Mieter unmittelbar getragen.  
Die Auftragsvergabe erfolgt vom Mieter.  
Ausgenommen hiervon sind die Beauftragung der Unterhaltsreinigung und die Gebäude-, Glas- und Inhaltsversicherung, die vom Vermieter abgeschlossen und versichert werden. Diese Kosten sind vom Mieter zu erstatten.
- § 7 Nr. 2: Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Stromart und Spannung oder Veränderung des Wasserdruckes entstehen.
- § 7 Nr. 3: Der Mieter stellt den Vermieter von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder und Beauftragten und sonstigen Dritten für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der Mietsache und der Zugänge stehen, soweit der Schaden nicht vom Vermieter oder vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.
- § 7 Nr. 4: Der Mieter verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen den Vermieter, soweit der Schaden nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen den Vermieter, dessen Bedienstete oder Beauftragte, soweit der Schaden nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.
- § 8 Nr. 2: Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur die Miete mindern, als Rückhaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließlich oder erheblich beeinträchtigen.
- § 9 Nr. 1: Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume bis zu einem Betrag von 1.000,00 € p.a. ist Angelegenheit des Mieters. Übersteigt der Jahresinstandhaltungsaufwand den genannten Betrag, ist insgesamt der Vermieter zur Kostenübernahme verpflichtet. Die Vornahme der Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters, Ferner hat der Mieter zerbrochene Innen- und Außenscheiben in den Mieträumen auf eigenen Kosten zu erneuern.
- § 9 Nr. 5: Die Unterhaltung und Wartung der Spielgeräte inkl. der Prüfungen durch den TÜV und GUV im gesetzlich

vorgeschriebenen Rhythmus wird durch den Vermieter veranlasst. Der Vermieter verpflichtet sich nur solche Spielgeräte zu beschaffen und zu unterhalten, die den gesetzlichen Anforderungen für Spielgeräte auf Spielplätzen genügen.

- § 13 Zahlungsrückstand, Aufrechnung, Mietvertrag
- § 13 Nr. 1: Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei Mietzahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise im Verzuge ist (§ 543 BGB). Die Zahlung der Miete erfolgt im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung.
- § 13 Nr. 2: Der Mieter kann gegen eine Mietzinsaufforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung, mit der aufgerechnet wird, entweder auf § 536 BGB beruht oder unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt ist.
- § 13 Nr. 3: Etwaige Mietminderungsansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur dann ausüben, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der davon betroffenen Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.
- § 13 Nr. 4: Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperren, Aufgrabungen für einen U-Bahn-Tunnel usw.) die Nutzung der Räume beeinträchtigt wird.

Die bisherigen §§ 13 – 18 werden zu §§ 14 – 19.

Ahrensburg, d. ....

Ahrensburg, d. ....

**STADT AHRENSBURG**  
**- Die Bürgermeisterin -**

**AWO-**  
**Soziale Dienstleistungen gGmbH**

(Pepper)

( )  
Geschäftsführer/in

## **Aufstellung der Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV**

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

- 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**  
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
- 2. Die Kosten der Wasserversorgung**  
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung;  
  
o d e r
  - 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 Betriebsraumes;  
  
o d e r
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a);**  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a);  
  
o d e r
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;**  
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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
- 5. Die Kosten**
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;**  
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a);  
  
o d e r

- b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a);**  
 hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe a);
- o d e r
- c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;**  
 hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.
6. **Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- o d e r
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- o d e r
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
7. **Die Kosten des Betriebs des maschinellen 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.
8. **Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr**  
 Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
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 nicht öffentlichen Verkehr dienen.
11. **Die Kosten der Beleuchtung**  
 Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung 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 Nr. 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 Wasserschäden, 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 (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 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 zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;

o d e r

**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 Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

**17. Sonstige Betriebskosten**

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

