

Zwischen der

## **STADT AHRENSBURG**

- vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Michael Sarach, -  
Manfred-Samusch-Str. 5 in 22926 Ahrensburg

**als Vermieterin**

u n d d e r

## **Vereinigung Kitas Nord gGmbH**

- vertreten durch die Geschäftsführung .....

Oberstraße 14b  
20144 Hamburg

**als Mieterin**

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **§ 1**

#### **Mietgegenstand**

1. Der Vermieterin vermietet der Mieterin das Grundstück Adolfstr. 52, 22926 Ahrensburg, inkl. Gebäude zum Betrieb einer Kindertagesstätte.

Das Grundstück hat eine Größe von 3.058,2 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Gebäudes beträgt 1.325 m<sup>2</sup> (bestehend aus 7 Gruppenräumen inkl. Nebenräume, 1 Küche mit Kühllager, Trocken-Essenlager und Hauswirtschaftsraum, 2 Teeküchen, 5 Kinder- und 6 Personal-WC, 1 Behinderten/Besucher-WC, einer Außentoilette und div. Nebenräumen).

2. Der Mieterin wurden durch die Vermieterin für die Mietzeit alle erforderlichen Schlüssel ausgehändigt.
3. Die Vermieterin behält von allen Türen je einen Schlüssel.

### **§ 2**

#### **Mietzweck**

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Kindertagesstätte nach Maßgabe der zwischen den Parteien abgeschlossenen gesonderten Finanzierungsvereinbarung nach § 25 Abs. 4 KiTaG.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Abs. 1 genannten Zweck zu nutzen.

### **§ 3 Mietdauer**

1. Der Mietvertrag tritt mit Unterzeichnung, frühestens jedoch mit dem Tag des Betriebes der KiTa in Kraft. Voraussichtlicher Beginn des Betriebes wird spätestens der 01.08.2013 sein.
2. Das Mietverhältnis kann von den Vertragsparteien schriftlich zum 31.07. eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung muss spätestens bis zum 01.12. des Vorjahres schriftlich mit eingeschriebenem Brief beim Empfänger eingehen.
3. Das Mietverhältnis gilt ab dem Zeitpunkt als beendet, an dem die Finanzierungsvereinbarung vom ..... nach § 25 Abs. 4 Kindertagesstättengesetz zum Betrieb der Kindertagesstätte Adolfstr. 52 in 22926 Ahrensburg, zwischen der Stadt Ahrensburg und Vereinigung Kitas Nord gGmbH, außer Kraft gesetzt ist.
4. Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.
5. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die in der Finanzierungsvereinbarung vom .... nach § 25 Abs. 4 KiTaG zum Betrieb der Kindertagesstätte Adolfstr. 52 in 22926 Ahrensburg genannten Kündigungsbestimmungen analog.

### **§ 4 Mietzins und Nebenkosten**

1. Die Miete beträgt monatlich (Netto-Kaltniete)  

9.540,00 Euro.
2. Sämtliche Betriebskosten (außer Grundsteuer und Gebäudeversicherung) gemäß Anlage 3 zu § 27 der Berechnungsverordnung, im Anschluss nach § 17 dieses Mietvertrages wiedergegeben, werden von der Mieterin unmittelbar getragen. Die Auftragsvergabe erfolgt, soweit im Einzelfall nicht gesondert geregelt, durch die Mieterin.

### **§ 5 Zahlung des Mietzinses**

Zahlungsansprüche aus dem Mietvertrag werden vor Erfüllung des Zahlungsanspruches zum Ausgleich der ungedeckten Betriebskosten nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 der Finanzierungsvereinbarung gegen gerechnet.

## **§ 6 Heizung**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Heizungsanlage in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn an drei aufeinander folgenden Abenden um 21.00 Uhr die Außentemperatur unter 12° C sinkt.

## **§ 7 Haftungsausschluss**

Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietobjektes, einschließlich der Zugänge zum Grundstück und den Räumen, stehen. Sie haftet auch nicht, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war. Soweit eine Haftung der Vermieterin Verschulden voraussetzt, bleibt ihre Haftung für grobe Fahrlässigkeit sowie für Vorsatz von diesem Haftungsausschluss unberührt.

## **§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin**

1. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, die insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Heizenergie dienen, wenn sie die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt die Vermieterin die Mieterin einen Monat vor Beginn der Maßnahmen über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss die Mieterin bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt die Mieterin diese Pflichten, so haftet sie der Vermieterin für etwa entstehende Mehrkosten. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.
2. Soweit die Mieterin die Arbeiten dulden muss, kann sie nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen. § 554 Abs. 4 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 9 Instandhaltung der Mieträume**

1. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung ist Angelegenheit der Vermieterin. Dazu gehören auch die Schönheitsreparaturen (z.B. Malerarbeiten) in Absprache mit der Mieterin. Zerbrochene Innen- und Außenscheiben der Mieträume sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erneuern. Hierfür schließt der Mieter, soweit er es für erforderlich hält, eine entsprechende Glasbruchversicherung ab. Die Kosten sind den Mietnebenkosten zuzurechnen.

2. Die Mieterin haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die ihre Mitarbeiter, ihre Untermieter oder die Personen verursachen, die auf ihre Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
3. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder ähnliches eine Überschwemmung, so hat die Mieterin, in deren Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Haus durch die Überschwemmung entstehen.
4. Wenn die Mieterin einen Schaden feststellt, ist sie verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig.
5. Zur Abdeckung der Risiken wird die Mieterin eine Haftpflichtversicherung abschließen und den Abschluss der Vermieterin nachweisen.
6. Die Beschaffung von Leucht- und anderen Verbrauchsmitteln zum Betrieb des Gebäudes obliegt der Mieterin.
7. Will die Mieterin Einbauten für ihre Zwecke vornehmen, so bedarf sie hierzu der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
8. Die Vermieterin verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung der Heizung und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit letztere mit vermietet sind.

## **§ 10 Betreten der Mieträume**

Der Vermieterin oder den von ihr Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Betriebszeiten und bei Gefahr im Verzuge jederzeit gestattet.

## **§ 11 Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen**

1. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dgl.) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt die Vermieterin in Ausnahmefällen ihre Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet die Mieterin für alle hierdurch entstehenden Schäden. Die Kinderkarren sind ausschließlich in dem explizit dafür ausgewiesenen Raum unterzustellen.
2. Auf dem Grundstück befinden sich 17 Stellplätze für Fahrzeuge. Die Mieterin haftet der Vermieterin für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Grundstück, der durch ihre Fahrzeuge oder durch die bei ihr verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird.

## **§ 12** **Zahlungsrückstand, Aufrechnung, Minderung**

1. Die Vermieterin kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Mieterin für zwei Mietzahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise im Verzuge ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB)
2. Die Mieterin kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung, mit der aufgerechnet wird, entweder auf § 538 BGB beruht oder unbestritten ist oder rechtskräftig festgestellt ist.

Ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung kann die Mieterin nur ausüben, soweit ihr Anspruch auf dem Mietverhältnis beruht. Eine Aufrechnung oder das Geltendmachen eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wirksam, wenn die Mieterin der Vermieterin dies einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich anzeigt.

3. Etwaige Mietminderungsansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht kann die Mieterin nur ausüben, wenn sie diese Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der davon betroffenen Miete der Vermieterin schriftlich angekündigt hat.
4. Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperren, Aufgrabungen für Versorgungsleitungen usw.), die Nutzung der Räume beeinträchtigt wird.

## **§ 13** **Untervermietung**

1. Die Untervermietung oder sonstige Überlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmen davon bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin.

## **§ 14** **Außenfassade**

1. Der Mieterin ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis der Vermieterin an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (z.B. Schaukästen, Schilder, Markisen, Automaten). Etwaige behördliche Genehmigungen sind von der Mieterin einzuholen. Sie trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
2. Die Mieterin hat dafür einzustehen, dass Schilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für Eintreten der Schäden haftet die Mieterin. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

## **§ 15**

### **Außenanlagen, Wegereinigung und Streupflicht**

1. Die Mieterin übernimmt die Kontrolle und Pflege der Außenanlagen und Spielgeräte. Sie ist zuständig für die Wegereinigung bzw. beauftragt einen Dritten mit der Erfüllung dieser Aufgaben. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen, während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden.

Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Die Mieterin besorgt sich das Streumaterial auf eigene Kosten.

2. Für Personen- oder Sachschäden, die auf Grund mangelnder Wegereinigung oder Streupflicht geltend gemacht werden, haftet die Mieterin.
3. Bei vorübergehender Verhinderung (z.B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat die Mieterin für Vertretung zu sorgen.
4. Die Vermieterin ist berechtigt, wenn dies zur Erfüllung der Wegereinigung und Streupflicht erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben.

## **§ 16**

### **Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin das Recht zu, die Wiederherstellung des Zustandes bei Bezug der Räumlichkeiten zu verlangen. Die Räume werden gereinigt übernommen.

Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende von der Mieterin geschaffene Einrichtungen kann die Mieterin nur geltend machen, wenn und soweit es schriftlich festgelegt ist. Macht die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt die Mieterin die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, so hat sie den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen.

2. Zieht der Mieter vor Ablauf des Vertrages aus, so hat er die Schlüssel dem Vermieter sofort auszuhändigen.

Die Vermieterin ist berechtigt, sogleich Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen in den Mieträumen vornehmen zu lassen. Ein Minderungsrecht aus diesem Grunde steht der Mieterin nicht zu.

**§ 17**  
**Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die - soweit nur rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin angegebenen Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so soll das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß an die Stelle treten.

Ahrensburg, den \_\_\_\_\_

Hamburg, den \_\_\_\_\_

**STADT AHRENSBURG**  
**- Der Bürgermeister -**

**Vereinigung Kitas Nord gGmbH**

Michael Sarach

Geschäftsführer/in

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

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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.

# *Hausordnung*

## **Allgemeines**

Die Mieträume sind sauber und frei von Ungeziefer zu halten. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen.

Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten sanitären Anlagen sauber zu halten und etwaige Verstopfungen sofort beseitigen zu lassen. Die Installationsgegenstände dürfen nur ihrem Zweck gemäß benutzt werden.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben - bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind - , dass Frostschäden vermieden werden.

## **Erhaltung des Hauseigentums**

Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter u.a. zu folgendem:

- Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und Behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Hauseinrichtungen von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.
- In die Ausgussbecken der sanitären Anlagen dürfen keine Abfälle, Asche, Binden, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden.
- Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen, soweit die Störung nicht selbst beseitigt wird.
- Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter vom Mieter zu schließen.
- Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.
- Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Reinigung hat nach Herstellerangaben zu erfolgen).
- Die Unterlassung jeglicher Veränderungen der Mietsache - sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt -, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen.
- Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.
- Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne - besonders bei vorübergehender Wassersperre auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

## Ordnung und Sicherheit

Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u.a. folgende Verpflichtungen:

- Kein offenes Feuer. Das Abbrennen von Kerzen und anderen brennbaren Materialien ist nicht gestattet.
- Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonnen.