

---

**MIETVERTRAG  
ÜBER  
GEWERBEFLÄCHEN**

---

Objekt: **Schuhhagen 30, 17489 Greifswald**  
Mietvertragsnummer: CRO2028

Zwischen 1. Alexander Döhner  
als Inhaber der ESTUGO.net Webhosting  
Gützkower Landstraße 36-40  
17489 Greifswald

Steuernummer DE 238360433  
– im folgenden „**Mieter**“ genannt –

und 2. der Opportunity Fund III Property XIII S.à r.l.  
4a, rue Henri Schnadt  
L-2530 Luxemburg  
eingetragen im Registre de Commerce et  
des Sociétés unter Nr. B123489  
Steuernummer 040/ 194/ 73495  
– im folgenden „**Vermieter**“ genannt –

wird folgender

## GEWERBERAUM- MIETVERTRAG

geschlossen:

### Inhaltsverzeichnis (Seitenzahlen)

<b>Teil A - Mietvertragsdaten ..... 3</b>	
§ 1 Mietobjekt und Miete ..... 3	§ 17 Umsatzsteuer ..... 13
§ 2 Mietzweck ..... 3	§ 18 Unterhaltung und Benutzung des Mietobjektes ..... 14
§ 3 Mietbeginn und Mietdauer ..... 4	§ 19 Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Reklame und besondere Betriebseinrichtungen ..... 15
§ 4 Wertsicherung der Miete ..... 4	§ 20 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter ..... 16
§ 5 Betriebskostenvorauszahlung ..... 4	§ 21 Störung der Heizung und der technischen Anlagen sowie der Versorgung ..... 17
§ 6 Mietsicherheit ..... 4	§ 22 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und Minderung ..... 17
§ 7 Besondere Vereinbarungen ..... 4	§ 23 Haftung des Vermieters ..... 17
<b>Teil B - Mietvertragsbedingungen... 6</b>	§ 24 Haftung des Mieters ..... 18
§ 8 Größe des Mietobjektes ..... 6	§ 25 Untervermietung ..... 18
§ 9 Leistung der Mietsicherheit ..... 6	§ 26 Kündigung ..... 19
§ 10 Übergabe und Zustand des Mietobjektes ..... 7	§ 27 Beendigung der Mietzeit ..... 19
§ 11 Zahlung des Mietzinses und der Betriebskostenvorauszahlung ..... 8	§ 28 Rechtsnachfolge ..... 20
§ 12 Veränderung des Mietzinses ..... 8	§ 29 Schlussbestimmungen ..... 21
§ 13 Nebenkosten ..... 9	
§ 14 Heizkosten ..... 11	
§ 15 Zugang zum Mietobjekt ..... 12	
§ 16 Nutzung, Betriebspflicht und Konkurrenzschutz ..... 12	

*Alexander Döhner*

# TEIL A - MIETVERTRAGSDATEN

## § 1

### Mietobjekt und Miete

Der Vermieter ist Eigentümer des mit einer Gewerbeimmobilie bebauten Grundstückes Grundbuch von Greifswald des Amtsgerichts Greifswald, Grundbuchblatt 764, Flur 29, Flurstücke 40 in Greifswald mit der postalischen Anschrift **Schuhhagen 30 in 17489 Greifswald** – hiernach als das „Objekt“ bezeichnet.

Der Vermieter vermietet an den Mieter im Objekt folgende Flächen – diese Flächen hiernach als die „Mietflächen“ oder die „Mietsache“ bezeichnet –, für die der Mieter ab dem Beginn des Mietverhältnisses eine monatliche Miete in Höhe von **1.600,00 EURO** zu zahlen hat, die sich wie folgt zusammensetzt:

Lfd. Nr.	Flächenart, Lage	Größe / Anzahl	Miete
1.1	Büroräume im 1. Obergeschoss mitte mit Nebenräumen, wie Küche, WC	ca. 160 m <sup>2</sup>	1.040,00 €
	<b>Nettokaltmiete</b>		<b>1.040,00 €</b>
1.2	zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung		304,54 €
	Zwischensumme		1.344,54 €
	zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe, zur Zeit 19 %		255,46 €
	<b>Monatliche Miete</b>		<b>1.600,00 €</b>

2. Die Lage der Mietflächen (ausgenommen der anteiligen Gemeinschaftsflächen) ergibt sich aus dem als Anlage 1.2.1 diesem Mietvertrag beigefügtem Plan, in dem sie rot/schwarz schraffiert gekennzeichnet sind.

3. Sofern vorstehend Angaben zur Flächengröße der Mietflächen enthalten sind, liegen deren Ermittlung die DIN 277 zugrunde.

4. Der Vermieter hat sein Wahlrecht gemäß § 9 Abs. 2 UStG dahingehend ausgeübt, dass für die Vermietung der Mietsache auf Grundlage des vorliegenden Mietvertrages Umsatzsteuer anfällt.

5. Die Zahlung des vereinbarten Mietzinses an den Vermieter hat ab Mietbeginn auf dessen nachfolgend benanntes Konto zu erfolgen:

Kreditinstitut	Royal Bank of Scotland, Niederlassung Deutschland, Frankfurt am Main
Konto Nr.	1434 1240 37
BLZ	5023 0400

## § 2

### Mietzweck

Der Mieter will und wird für die Dauer dieses Mietvertrages in den Mietflächen ein Callcenter für Internetdienstleistungen betreiben. Der Vermieter gewährt keinen Konkurrenzschutz/Sortimentsschutz.

*Alexander Blum*

### **§ 3** **Mietbeginn und Mietdauer**

1. Das Mietverhältnis über die Mietsache beginnt am **15.05.2011** und endet am **31.05.2015**.

2. Der Mieter erhält nach Ablauf der Festlaufzeit eine zweimalige Option zur Verlängerung dieses Mietvertrages um jeweils 4 Jahre. Die Ausübung der jeweiligen Option zur Vertragsverlängerung hat schriftlich zu erfolgen. Das jeweilige Optionsverlangen muss dem Vermieter spätestens 9 Monate vor dem Ablauf der Festmietzeit – auch soweit sich diese durch Ausübung der ersten Option verlängert hat – zugehen.

3. Nach Beendigung der Festmietzeit - auch soweit sich diese durch die Ausübung der Option verlängert hat – verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, sofern es nicht zuvor von einer der Parteien mit einer Frist von 9 Monaten zum Ende der jeweiligen Festmietzeit gekündigt wurde.

### **§ 4** **Wertsicherung der Miete**

1. Die Miete ändert sich nach Ablauf des 3. Mietjahres jeweils automatisch am 01.01. eines jeden Jahres, erstmals mithin am 01.01.2014, in dem Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt für Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses beziehungsweise dem Stand für Dezember des vorhergehenden Jahres verändert hat.

2. Die prozentuale Änderung der Miete entspricht der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindexes.

### **§ 5** **Betriebskostenvorauszahlung**

Neben der in vorstehendem § 1 Ziffer 1 vereinbarten Nettokaltmiete hat der Mieter auf die von ihm gemäß § 13 und § 14 dieses Mietvertrages zu tragenden Betriebskosten (Neben- und Heizkosten) eine monatliche Vorauszahlung zu leisten, deren Höhe sich aus dem entsprechenden Eintrag der in vorstehendem § 1 Ziffer 1 dargestellten Tabelle ergibt. Soweit der Mieter die Miete gemäß vorstehendem § 1 Ziffer 1 erst ab einem Zeitpunkt nach dem Mietbeginn schuldet, so stellen die Parteien klar, dass die in § 1 Ziffer 1 ausgewiesene Vorauszahlung auf die Betriebskosten in jedem Falle bereits ab dem Mietbeginn zu zahlen ist.

### **§ 6** **Mietsicherheit**

Der Mieter verpflichtet sich, vor Übergabe des Mietgegenstandes dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von **3.120,00 EURO** (In Worten: Dreitausendeinhundertundzwanzig Euro) zu leisten.

*Alexander Kötter*

## **§ 7** **Besondere Vereinbarungen**

1. Der Vermieter gewährt dem Mieter eine mietfreie Zeit von drei Monaten, nämlich für die Monate Juni, Juli und August 2011, sowie eine weitere eine mietfreie Zeit von drei Monaten, nämlich für die Monate Juni, Juli und August 2012. Die Nebenkostenvorauszahlungen gemäß § 1 Ziffer 1.2 zuzüglich der hierauf entfallenden Umsatzsteuer sind während dieser Zeit vom Mieter weiterhin vollumfänglich zu entrichten.

2. Der Vermieter gewährt dem Mieter einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von brutto **5.000,00 €** (in Worten: Fünftausend Euro). Der Zuschuss ist zur Zahlung an den Mieter fällig nach Durchführung der vom Mieter in den Mietflächen vorzunehmenden baulichen Maßnahmen. Zur Abforderung des Baukostenzuschusses ist eine den steuerrechtlichen Anforderungen entsprechende, prüffähige Rechnung des Mieters erforderlich. Die Zahlung ist nach Zugang der vorstehend genannten Unterlagen binnen 20 Tagen beim Vermieter an den Mieter auf ein in seiner Rechnung anzugebendes Konto zu bewirken.

3. Die Mietvertragsparteien sind sich einig, dass folgende der in dem nachfolgenden Teil B – Mietvertragsbedingungen – enthaltenen Regelungen nicht geltend sollen, da die Mietvertragsparteien davon abweichende Vereinbarungen getroffen haben:

3.1 [•]



---

## **TEIL B - MIETVERTRAGSBEDINGUNGEN**

---

### **§ 8**

#### **Größe des Mietobjektes**

1. Sind in Teil A - Vertragsdaten - dieses Mietvertrages Angaben insbesondere zu Lage und Flächengröße der Mietflächen enthalten und sollten sich zwischen den Angaben in diesem Vertrag und den beigefügten Plänen ein Widerspruch ergeben, so gelten die in diesem Vertrag gemachten Angaben, auch wenn es nur „ca. Angaben“ sind.

2. Sollte die tatsächliche Größe der Mietflächen von der in § 1 dieses Vertrages angegebenen Flächengröße abweichen, kann bei unwesentlichen Abweichungen (bis zu +/- 10 % der Flächengröße) keine der Vertragsparteien irgendwelche Rechte herleiten. Sie begründen insbesondere keinen Anspruch auf Vertragsanpassung hinsichtlich des Mietzinses.

Bei einer Abweichung der tatsächliche Größe der Mietflächen von der/den in § 1 dieses Mietvertrages angegebenen Flächengröße/n um mehr als +/- 10 % kann eine Vertragsanpassung hinsichtlich des Mietzinses nur in dem Maße verlangt werden, in dem die Flächenabweichung über den Schwellenwert von 10 % hinausgeht. (Bsp.: Bei einer Flächenabweichung von 15 % kann eine Anpassung des Mietzinses nur um 5 % verlangt werden.)

### **§ 9**

#### **Leistung der Mietsicherheit**

1. Ist zwischen den Mietvertragsparteien die Leistung eine Mietsicherheit vereinbart, hat der Mieter diese vor Übergabe des Mietgegenstandes dem Vermieter zu übergeben.

2. Die Mietsicherheit ist vom Mieter in der Form einer selbstschuldnerischen, unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und auf erstes Anfordern zahlbaren Bürgschaft einer in der Europäischen Union als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank in der in § 6 genannten Höhe zu leisten, welche der Absicherung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag dient. Die Bank muss auf die Einrede der Vorausklage, der Aufrechnung und der Anfechtung verzichten. Die Bürgschaft darf nicht den Vorbehalt enthalten, dass sich die Bank durch Hinterlegung von der Bürgschaftsverpflichtung befreien kann.

3. Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Übergabe der vereinbarten Mietsicherheit durch den Mieter.

Sofern der Mieter die Mietsicherheit nicht rechtzeitig leistet und aus diesem Grund der Mietvertrag nicht wirksam wird, haftet der Mieter dem Vermieter für den Ausfall des Mietzinses, der bei vertragsgemäßer Invollzugsetzung des Mietverhältnisses vom Mieter an den Vermieter zu zahlen gewesen wäre.

Der Vermieter ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter auf die aufschiebende Bedingung zu verzichten und das Mietverhältnis dadurch auch ohne Übergabe der Mietsicherheit wirksam werden zu lassen. Die bloße Übergabe der Mietsache stellt in keinem Falle die Abgabe einer solchen Erklärung dar.

*Alexander Petrus*

4. Im Falle von Änderungen des Mietzinses oder der monatlichen Vorauszahlung in Höhe von mehr als 10% (zehn vom Hundert) kann der Vermieter gegenüber dem ursprünglich der Sicherheit zugrunde gelegten Mietzins die Anpassung der Sicherheit aus § 6 verlangen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, sich auch während der Dauer des Mietverhältnisses aus der Mietsicherheit zu befriedigen. Sollte die Mietsicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter berechtigterweise in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

6. Die Bürgschaft ist zurückzugeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist, alle Nebenkosten abgerechnet sind und sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Mieter erfüllt sind, spätestens aber 18 Monate nach Ende des Mietverhältnisses, es sei denn, der Vermieter hat gesicherte Ansprüche rechtshängig gemacht.

## **§ 10**

### **Übergabe und Zustand des Mietobjektes**

1. Das Mietobjekt wird dem Mieter spätestens zum vereinbarten Mietbeginn übergeben.

2. Dem Mieter sind der Zustand und die wesentlichen Eigenschaften des Mietobjektes bekannt. Der Mieter hat das Mietobjekt vor Abschluss dieses Vertrages eingehend besichtigt beziehungsweise hierzu Gelegenheit erhalten. Insoweit besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass das Mietobjekt in demjenigen Zustand vermietet wird, in dem es sich gegenwärtig befindet. Dieser Zustand soll im Übrigen durch ein noch zu erstellendes Übergabeprotokoll näher beschrieben werden.

3. Der Mieter erhält bei Übergabe der Mietflächen vom Vermieter die erforderlichen Schlüssel. Die Bezeichnung und die Menge der übergebenen Schlüssel werden in das von den Parteien bei Übergabe der Mietflächen zu fertigende Übergabeprotokoll aufgenommen. Von dem Mieter zusätzlich benötigte Schlüssel oder Codekarten werden ihm auf seine Kosten gegen schriftliche Empfangsbestätigung zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat kein Recht, Schlüssel und Codekarten von Dritten nachmachen zu lassen oder selbst nachzumachen.

4. Firmen-, Praxis-, Hinweis- und/oder Namensschilder werden einheitlich gestaltet und angebracht. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Soweit die gebotene einheitliche Gestaltung dies zulässt, wird der Vermieter hierbei Wünsche des Mieters berücksichtigen.

Die Kosten einer später gegebenenfalls erforderlichen Erneuerung dieser einheitlichen Firmenschilder und deren Anbringung trägt der Mieter – gegebenenfalls anteilig mit anderen Mietern des Objektes, wobei es für die Aufteilung der Kosten aus Vereinfachungsgründen auf die Anzahl der Mieter ankommen soll. Die Kosten für Änderungen und Sonderwünsche trägt in jedem Fall der Mieter alleine.

5. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die ausschließlich auf der allgemeinen Beschaffenheit und/oder der Lage des Objektes beruhen, sind vom Vermieter zu erfüllen. Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen Verhältnissen des Mieters oder in den besonderen Verhältnissen seines in dem Mietobjekt betriebenen Unternehmens haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein dem Mieter. Insoweit hat der Mieter auch zukünftige behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten.

*Lesarler Peter*

**§ 11**  
**Zahlung des Mietzinses und der**  
**Betriebskostenvorauszahlung**

1. Der Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlung sind – sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert hat, jeweils zuzüglich der hierauf zu entrichtenden Umsatzsteuer - monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen in Teil A des Mietvertrages bezeichnetes Konto zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes an. Der Vermieter kann vom Mieter die Erteilung einer Einzugsermächtigung für Mietzinszahlungen verlangen, wenn und sobald der Mieter mit der Zahlung des Mietzins einmal in Verzug war.

2. Im Falle des Zahlungsverzuges des Mieters ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 8% (acht vom Hundert) p.a. über dem Basiszinssatz zu erheben, wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist. Das Kündigungsrecht des Vermieters gemäß § 26 dieses Mietvertrages bleibt hiervon unberührt.

3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Zahlungsverzug oder reicht die vom Mieter geleistete Zahlung nicht aus, um den Anspruch des Vermieters auf die Miete jeweils vereinbarten Höhe vollständig zu erfüllen, so werden Zahlungen des Mieters ungeachtet einer etwaigen anders lautenden Zahlungsbestimmung des Mieters grundsätzlich gemäß § 367 Absatz 1 BGB zunächst auf die dem Vermieter aus dem Zahlungsverzug des Mieters entstandenen Kosten, dann auf die aufgelaufenen Zinsen und erst danach auf die Miete angerechnet. Zahlungen des Mieters, die gemäß der Regelung in vorstehendem Satz auf die Miete angerechnet werden, tilgen dabei zunächst den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Nebenkostenvorauszahlung gemäß vorstehendem § 5 und danach denjenigen auf Zahlung der Nettokaltmiete gemäß vorstehendem § 1, und zwar gemäß § 366 Absatz 2 BGB in beiden Fällen jeweils die in zeitlicher Hinsicht ältesten Forderungen des Vermieters zuerst. Anders lautende Zahlungsbestimmungen des Mieters sind im Falle seines Zahlungsverzuges oder im Falle von Teilzahlungen für den Vermieter unbeachtlich, auch wenn der Vermieter die Zahlung annimmt.

**§ 12**  
**Veränderung des Mietzinses**

1. Die in § 4 dieses Mietvertrages vereinbarte Änderung der Mietzinshöhe erfolgt automatisch und ist nicht von einer entsprechenden Erklärung einer der Mietvertragsparteien abhängig. Im Falle der Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung hat der Mieter die Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen. Unterbleibt die Mitteilung oder erfolgt sie nicht rechtzeitig, bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietzinzbetrag ist rückwirkend zu bezahlen; ein etwaiger Minderbetrag ist rückwirkend zu erstatten. Die Parteien geraten jedoch erst nach Zugang der jeweiligen Abrechnung sowie erfolgter Mahnung in Verzug.

2. Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der unter § 4 in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation oder dem statistischen Amt der Europäischen Union herausgegebene Nachfolgeindex für die Verbraucherpreise.

3. Sofern der Vermieter am Objekt bauliche Maßnahmen durchführt, zu denen er aufgrund öffentlich rechtlicher Vorschriften verpflichtet ist oder er baulichen



Maßnahmen durchführt, die der nachhaltigen Einsparung von Energie und/oder der Emission vom CO<sup>2</sup> dienen, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Mietsache aufgewendeten Kosten erhöhen. Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Mietobjekte in dem Objekt oder für das Objekt insgesamt durchgeführt worden, so errechnet sich die Mieterhöhung gemäß vorstehendem Satz 1 aus den Kosten, die entsprechend dem Anteil der jeweiligen Mietflächen des Mietobjektes an den Mietflächen des Objektes auf das Mietobjekt entfallen.

### **§ 13 Nebenkosten**

1. Die Mieterin trägt sämtliche auf das Mietobjekt sowie anteilig auf die sonstigen Bestandteile von Grundstück und Gesamtgebäude nebst Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Gesamtgebäudes anfallenden Nebenkosten, auf die sie die in § 5 vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung entrichtet. Nebenkosten im Sinne dieses Mietvertrages sind Abgaben, Beiträge, Gebühren und Kosten einschließlich der darauf etwa dem Vermieter berechneten Umsatzsteuer, soweit diese dem Vermieter durch das Eigentum entstehen oder neu anfallen, insbesondere die Kosten

1.1. für die gesamten laufenden öffentlichen Lasten, Grundsteuer, Hausmüllbeseitigung, Wertstoffsammlung, Schornsteinreinigung, Kanalisation, Wasserversorgung und Entwässerung (einschließlich Regenwasser /Oberflächenwasser) sowie die entsprechenden Messeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung;

1.2. für Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung/Abstreuen, Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen, Parkplätzen, Kosten infolge der Verkehrssicherungspflicht sowie für Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen, Grün- und Gartenflächen sowie für die hierzu erforderlichen Geräte;

1.3. für die Reinigung des Gebäudes einschließlich der Gemeinschaftsflächen, -räume und -anlagen sowie der sonstigen gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Reinigung und Pflege der äußeren Glas-, Dach- und Fassadenflächen einschließlich Sonnenschutzanlagen, Entwässerungsanlagen (auch nicht zuzuordnende Rohrreinigung), sowie Ungezieferbekämpfung (auch vorbeugende Maßnahmen);

1.4. für Betrieb und Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume sowie Gemeinschafts- und Außenanlagen, der Parkplätze sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschließlich Ersatz abgängiger Leuchtmittel und für regelmäßige Sicherheitsprüfungen;

1.5. für Betrieb und Wartung der gemeinschaftlichen oder ausschließlich für das Mietobjekt vorhandenen technischen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Brandmeldeanlagen, Brandschutzklappen, Lüftungsanlagen, Abwasserhebeanlagen, Druckerhöhungsanlagen, Zugangskontrollsysteme) einschließlich aller Messeinrichtungen nebst der Anmietung und Eichung, Benutzung allgemeiner Kommunikationssysteme (Breitbandkabel u.ä.) und Betrieb besonderer Kommunikationssysteme wie Alarmierungsanlagen und Standleitungen sowie die Kosten wiederkehrender Prüfungen aufgrund gesetzlicher Anforderungen, z.B. nach TPrüfVO;

1.6. für Versicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden (einschließlich EC-Deckung) und für Mietverlustversicherung des Vermieters, Haftpflichtversicherungen, der Versicherung gegen Terrorschäden sowie die Kosten der versicherungsvertraglich geforderten Sicherheitsüberprüfungen;

1.7. für Hausmeister oder für anderweitig geleistete Hausmeisterdienste;

*Handwritten signature*

1.8. für die Bewachung und Bestreifung des Objektes, es sei denn die Leistungen erstrecken sich ausschließlich auf andere Bereiche des Objektes;

1.9. für sonstige Kosten, die gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (die Betriebskostenverordnung ist als Anlage 13.1.9 diesem Mietvertrag beigelegt) in der bei Anfall der Kosten geltenden Fassung als Betriebskosten umlagefähig sind;

1.10. für die Erstellung eines Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV),

1.11. für Hausverwaltung mit einem monatlichen Betrag, der maximal 3% (drei vom Hundert) des in § 1 Ziffer 1 vereinbarten Mietzinses beträgt;

2. Soweit Nebenkosten im Sinne der Ziffer 1. im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung neu entstehen oder sich erhöhen, können sie vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung/Erhöhung an auf die Mieter des Objektes umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Sofern der Vermieter über keine aktuellen Grundsteuermessbescheide verfügt, treten an deren Stelle Berechnungen der voraussichtlichen Grundsteuerbelastung.

3.1. Die Instandhaltung innerhalb des Mietobjektes sowie - soweit vorhanden - an den zugehörigen außen liegenden Sonnenschutzanlagen sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere die Wartung der elektrischen Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, Lüftungsanlagen, sanitäre Einrichtungen, Gasthermen u.ä., Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Thermostate.

Beleuchtungskörper und Leuchtmittel innerhalb des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Die regelmäßige Überprüfung, Wartung und Erneuerung auch vermietetseits gelieferter Feuerlöscher innerhalb des Mietobjektes obliegt dem Mieter. Der Mieter hat in regelmäßigen Abständen durch Sachverständige die Überprüfung der elektronischen Anlagen innerhalb des Mietbereiches gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften (VBG 4) vornehmen zu lassen und auf Verlangen dem Vermieter nachzuweisen.

3.2. Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen sowie der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen (das sind diejenigen Flächen und Anlagen, die der gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer oder aller Mieter dienen und nicht dem ausschließlichen Mietgebrauch des Mieters und seiner Risikosphäre zuzuordnen sind, einschließlich des Parkhauses) und verauslagt die hierdurch entstehenden Kosten.

Die Kosten der Instandhaltung an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen gemäß dem vorstehenden Absatz trägt der Mieter anteilig, soweit sich seine Kostentragungspflicht nicht ohnehin aus der Regelung in vorstehender Ziffer 1 ergibt, welche vorrangig gilt. Soweit danach die Kostentragungspflicht des Mieters nicht auf vorstehender Ziffer 1, sondern auf dieser Ziffer 3.2 beruht, ist diese, auf vorstehender Ziffer 3.2 beruhende Kostentragungspflicht des Mieters für Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen der Höhe nach begrenzt auf einen jährlichen Betrag von maximal 10 % der jährlichen Nettomiete.

4.1. Soweit die vorstehenden Nebenkosten unter den Mietern des Objektes anteilig aufgeteilt werden, werden der Umlenumsmaßstab und der Abrechnungszeitraum vom Vermieter nach billigem Ermessen unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften festgelegt. Im Zweifel erfolgt die Abrechnung dieser Nebenkosten entsprechend dem Anteil der jeweiligen Mietflächen des Mietobjektes an den Mietflächen des Objektes.

*Erhard Kuhn*

4.2. Sollte sich im Laufe des Mietverhältnisses ergeben, dass die tatsächliche Größe der Mietflächen von der in § 1 dieses Mietvertrages angegebenen Flächengröße abweicht, kann eine Neuberechnung der Betriebskosten unter Zugrundelegung der tatsächlichen Flächengröße für bereits zum Zeitpunkt der Feststellung der Flächenabweichung abgelaufenen Abrechnungsperioden nicht verlangt werden.

5. Der Vermieter ist unbeschadet der vorstehenden Regelung berechtigt, vom Mieter – soweit technisch möglich – die direkte Abrechnung einzelner Nebenkostenpositionen (wie z.B. Wasserverbrauch) mit dem jeweiligen Leistungsträger zu verlangen beziehungsweise die Kosten entsprechend der individuellen Inanspruchnahme der Leistungen durch die Mieter des Objektes zu verteilen. Der Mieter ist verpflichtet, Verbrauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten.

6. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen, die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen (insbesondere Sonderabfälle und gefährliche Stoffe sowie sperrige Abfälle wie Verpackungen u.ä.) obliegt dem Mieter. Die vorübergehende ordnungsgemäße Aufbewahrung dieser Abfälle bis zu deren Entsorgung ist gleichfalls Sache des Mieters. Der Vermieter wird sich jedoch bemühen, entsprechend den örtlichen Möglichkeiten hierbei behilflich zu sein. Außerhalb der für diesen Zweck vom Vermieter besonders gekennzeichneten Bereiche dürfen weder Müllbehälter aufgestellt noch Abfall oder Wertstoffe gelagert werden.

7. Der Vermieter rechnet über die Vorauszahlungen des Mieters jährlich einmal ab. Eine etwaige Differenz zwischen Vorauszahlungs- und Abrechnungsbetrag zu Gunsten des Vermieters/des Mieters hat der Mieter/der Vermieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächst fälligen Abrechnung im Zweifel im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Mit Ablauf eines Jahres seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen.

8. Weist der Vermieter nach, dass die monatliche Vorauszahlung nicht zur Deckung der Nebenkosten ausreicht, kann der Vermieter die Vorauszahlung auch während einer laufenden Abrechnungsperiode entsprechend anpassen. Ergibt sich aus der Abrechnung des Vermieters eine Ermäßigung der Nebenkosten, sind die Vorauszahlungen für die folgende Abrechnungsperiode angemessen zu reduzieren.

#### **§ 14** **Heizkosten**

1. Die in § 5 vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung enthält die nachstehend beschriebenen Heizkosten, die ebenfalls vom Mieter zu tragen sind.

2.1. Heizkosten im Sinne dieses Mietvertrages sind - sofern die folgenden Kosten im Objekt anfallen - insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Heizungs-, Brennstoff- und Abgasanlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlagen und der Betriebsräume, der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung nebst deren Eichung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.



2.2. Soweit der Vermieter das Mietobjekt mit Warmwasser beliefert, sind die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage Bestandteil der Heizkosten.

3. Über die Vorauszahlungsbeträge wird jährlich unter Beachtung der Heizkostenverordnung abgerechnet. Bei Fernwärmeversorgung wird der anteilige Verbrauch der bezogenen Wärmelieferung allein anhand der nach gesetzlicher Vorschrift geeichten Untermessuhren ermittelt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 13 entsprechend.

### **§ 15** **Zugang zum Mietobjekt**

Der Vermieter und/oder von ihm beauftragte Personen dürfen zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts unter den Voraussetzungen des § 562 b BGB, zur Prüfung des baulichen Zustandes des Mietobjektes sowie der Funktionsfähigkeit und Sicherheit von technischen Anlagen im Mietobjekt, zur Weitervermietung oder Veräußerung des Mietobjektes sowie in anderen ähnlichen Fällen das Mietobjekt mit Beteiligten, Sachverständigen oder Zeugen während der üblichen Geschäftszeiten und nach Vorankündigung betreten.

In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter das Mietobjekt auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

### **§ 16** **Nutzung, Betriebspflicht und Konkurrenzschutz**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die in § 1 bezeichneten Mietflächen und insbesondere auch die Auslagen, Schaufenster etc., in einem ordnungsgemäßen und dem Gesamtcharakter des Objektes entsprechenden Zustand zu halten.

2. Sofern in § 2 dieses Mietvertrages ein bestimmter Mietzweck vereinbart worden ist, bedarf jede Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks einschließlich einer Änderung der Art des im Mietobjekt ausgeübten Unternehmensgegenstandes der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Es steht im alleinigen Verantwortungsbereich des Mieters, dass sich das Mietobjekt für den hier vereinbarten Verwendungszweck in tatsächlicher wie in wirtschaftlicher Hinsicht eignet.

3. Sofern dem Mieter für den vereinbarten Unternehmensgegenstand und/oder für das vereinbarte Sortiment § 2 dieses Mietvertrages Konkurrenzschutz und/oder Sortimentsschutz gewährt wird, bedarf jede Änderung des vereinbarten Unternehmensgegenstandes und/oder des vereinbarten Sortiments der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Es steht im alleinigen Verantwortungsbereich des Mieters, dass sich das Mietobjekt für den hier vereinbarten Verwendungszweck in tatsächlicher wie in wirtschaftlicher Hinsicht eignet.

4. Sofern die Mietvertragsparteien in Teil A dieses Mietvertrages eine Betriebspflicht des Mieters vereinbart haben, ist der Mieter ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Betrieb ganz oder teilweise einzustellen. Die Betriebspflicht erstreckt sich - soweit in Teil A dieses Mietvertrages nicht eine konkrete Zeitspanne vereinbart worden ist - auf die für das Objekt üblichen Geschäftszeiten. Davon ausgenommen ist eine Betriebsruhe von bis zu einem Monat, wenn sie wegen Betriebsferien oder zur Durchführung von Inventur-, Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Reparaturarbeiten erforderlich ist.



**§ 17**  
**Umsatzsteuer**

1. Sofern der Vermieter für die Mietflächen gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12a UStG verzichtet hat, ist der Mieter verpflichtet, die Mietflächen ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Mieter wird dies dem Vermieter auf Verlangen nachweisen.
2. Der Mieter hat dem Vermieter eine Änderung seiner Geschäftstätigkeit in den Räumen unverzüglich anzuzeigen.
3. Sofern sich die Geschäftstätigkeit des Mieters insofern ändert, dass der Mieter nicht mehr zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder der Mieter irrtümlich davon ausgegangen war, dass er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, hat er dies dem Vermieter unverzüglich – bei nachträglicher Kenntnis auch mit Wirkung für die Vergangenheit – mitzuteilen.
4. Sollten von den Finanzbehörden Umstände angenommen werden, die die Zulässigkeit der Option zur Umsatzsteuerpflicht der Vermieterin betreffen, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren.
5. Soweit die Voraussetzungen nach dem Umsatzsteuergesetz zur Option zur Umsatzsteuer nicht erfüllt sind, ist der Vermieter berechtigt, eine in dem Maße erhöhte Netto-Miete zu verlangen, wie sie zum Ausgleich des ihm durch die fehlende Möglichkeit der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung entstandenen Schadens („Vorsteuerschaden“) notwendig ist.
6. Der Vorsteuerschaden gem. § 17 Absatz 5 setzt sich zusammen aus a) den ursprünglich vom Vermieter geltend gemachten, an das Finanzamt zurück zu zahlenden Vorsteuerbeträgen aus Investitionen und laufenden Kosten, die sowohl direkt als auch anteilig indirekt auf die Mieträume entfallen, b) die an das Finanzamt nach § 233a AO in diesem Zusammenhang zu entrichtenden Zinsen sowie c) Umsatzsteuerbeträge aus zukünftigen Investitionen und laufenden Kosten, die direkt und anteilig indirekt auf die Mieträume während der Mietdauer entfallen werden und nicht als Vorsteuer abzugsfähig sind.
7. Für den Fall, dass der Mieter nachträglich eine Erklärung gegenüber dem Vermieter mit Wirkung für die Vergangenheit abgibt, wonach die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Umsatzsteuer-Befreiung nicht vorhanden waren, ist von dem Mieter rückwirkend ebenfalls eine erhöhte Netto-Miete nach obiger Maßgabe zu entrichten.
8. Soweit eine Untervermietung zulässig ist, ist der Mieter im Falle einer Untervermietung verpflichtet, seinerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren den Untermieter zu verpflichten, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und den Untermietvertrag so zu gestalten, dass auch der Vermieter aus der Vereinbarung des Mieters mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (berechtigender Vertrag zu Gunsten Dritter). Der Mieter steht dem Vermieter uneingeschränkt dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtungen einhält.
9. Sollte der Mieter und / oder sollte im Untervermietungsfall der Untermieter gegen die vorstehenden Verpflichtungen verstoßen, hat der Mieter dem Vermieter alle dem Vermieter dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu erstatten.
10. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter nach diesen Bestimmungen verjähren mit Ablauf von 6 Jahren nach Beendigung des

*Berand Fehnel*

Mietverhältnisses. Sollte der Mieter bzw. der Untermieter seiner Informationspflicht gemäß § 17 Absatz 4 nicht genügen, verlängert sich die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die der Vermieter pflichtwidrig nicht informiert worden ist, auf 10 Jahre.

## **§ 18**

### **Unterhaltung und Benutzung des Mietobjektes**

1. Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Objektes an Dach und Fach (äußere Unterhaltung) und trägt die hierfür entstehenden Kosten. Im Falle der Zerstörung des Mietobjektes ist der Vermieter jedoch nicht zum Wiederaufbau des Objektes oder des Mietobjektes verpflichtet.

2.1 Der Vermieter übernimmt ferner - neben der Instandhaltung - die Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen. Die Kosten der Instandsetzung an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen trägt der Mieter anteilig. Die vorstehende Verpflichtung setzt einen mangelfreien Zustand der Anlagen und Einrichtungen bei Vertragsbeginn voraus, der Mieter ist also nicht zur Tragung der Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel zuständig. Von der Kostentragungspflicht des Mieters für Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr umfasst ist die Ersatzbeschaffung durch den Vermieter für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen und Einrichtungen, es sei denn, der Ersatzbeschaffungsbedarf wurde vom Mieter wegen Verletzung seiner Pflichten verschuldet. Die jährliche Kostentragungspflicht des Mieters für Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen, der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und Anlagen ist der Höhe nach begrenzt auf einen Betrag von maximal 10 % der jährlichen Nettomiete.

2.2 Die jährliche Kostentragungspflicht des Mieters für Instandsetzungen gemäß vorstehender Ziffer 2.1 und für Instandhaltung und Wartung gemäß § 13 Ziffer 3.2 in Höhe von jeweils 10% ist außerdem in der Weise der Höhe nach begrenzt, dass beide Kostentragungsverpflichtungen des Mieters in der Summe gleichfalls nicht mehr als 10 % der jährlichen Nettomiete betragen.

3. Die Instandsetzung innerhalb des Mietobjektes sowie - soweit vorhanden - an den zugehörigen außen liegenden Sonnenschutzanlagen sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere die Instandsetzung der elektrischen Kraft-, Licht- und Klingelanlagen, Lüftungsanlagen, sanitäre Einrichtungen, Gasthermen u.ä., Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Thermostate. Diese Verpflichtung des Mieters gilt nicht für Instandsetzungen, deren Erfordernis nicht auf den Gebrauch der Mietsache durch den Mieter zurückgeht.

4. Fußböden, Fenster- und Eingangsanlagen sind vom Mieter in regelmäßigen Abständen zu reinigen.

5. Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietobjektes sind vom Mieter in regelmäßigen Abständen wenn erforderlich auf seine Kosten durchzuführen. Das Erfordernis von Schönheitsreparaturen bestimmt sich dabei insbesondere nach dem Grad der Abnutzung des Mietobjektes durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in einem Zeitabstand von 3 bis 6 Jahren erforderlich sein. Schönheitsreparaturen umfassen z. B. die Malerarbeiten (Anstrich, ggf. Tapezieren) an ungefliesten Wänden und - je nach Bauart - Decken sowie die Erneuerung verschlissener Fußbodenbeläge.

6. Sämtliche allgemeinen und behördlichen Vorschriften sind im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Fluchtwege innerhalb und außerhalb des Mietgegenstands sind unbedingt und vollständig freizuhalten. An brandschutztechnischen- und anderen sicherheitstechnischen Einrichtungen dürfen keine



Veränderungen und Eingriffe vorgenommen werden. Soweit die Brandschutzbehörde beziehungsweise Feuerwehr empfiehlt oder es zur Auflage macht, im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes einen Brandschutzbeauftragten zu benennen, ist der Mieter verpflichtet, einen oder auch mehrere Ansprechpartner hierfür zu benennen, die eine entsprechende Einweisung erhalten. Die Namen sind auch dem Vermieter schriftlich bekannt zu geben.

Bei Ausbruch eines Brandes ist nach der Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter umgehend zu verständigen. Soweit vorhanden oder aber nachträglich erforderlich, stellt der Vermieter dem Mieter eine Brandschutzverordnung zur Verfügung, die von ihm zu beachten und einzuhalten ist.

Die Benutzung von offenem Licht und das Rauchen in den Untergeschossen und sonstigen Bereichen, in denen dies beschildert ist, sind nicht gestattet. Leicht entzündliche, feuergefährliche und explosive Stoffe dürfen ohne vorherige Genehmigung im gesamten Mietgegenstand nicht gelagert werden. Soweit erforderlich beziehungsweise vermietetseits nicht vorhanden, hat der Mieter innerhalb des Mietgegenstands geeignete Löschgeräte, wie z.B. Feuerlöscher bereit zu halten. Darüber hinaus sind etwaige betriebsbedingte, brandschutztechnische Auflagen von dem Mieter eigenverantwortlich zu erfüllen.

Gefährliche Stoffe, insbesondere Gefahrgüter im Sinne der GGVS, dürfen in den Mietflächen nur in dem Umfang gelagert werden, der für die Ausübung des vereinbarten Mietzwecks erforderlich ist, und soweit die erforderlichen Vorkehrungen zu Schutz von Mensch, Umwelt und Vermögenswerten beachtet werden und die ggf. erforderlichen behördlichen Genehmigungen es erlauben.

7. Schäden an Grundstück oder Gebäude sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten anzuzeigen, sobald der Mieter sie bemerkt. Bei Gefahr im Verzug wird der Mieter selbst - soweit möglich - die notwendigen Maßnahmen ergreifen.

8. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die nach seinem Einzug durch ihn, seine Erfüllungsgehilfen, Besucher, Kunden, Lieferanten, Gäste oder sonstige Personen im Zusammenhang mit dem Betrieb oder mit den gemieteten Räumen und Einrichtungen stehen, am Mietgegenstand verursacht werden, insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas elektrisches Licht und Kraftleitungen sowie der Heizungsanlage entstehen. Vor der Aufstellung schwerer Geräte muss sich der Mieter der ausreichenden Tragfähigkeit der Geschossdecken versichern.

9. Der Mieter wird Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich in Abstimmung mit dem Vermieter beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr im Verzug bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

## **§ 19**

### **Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Reklame und besondere Betriebseinrichtungen**

1. Für Ein- und Umbauten im Mietobjekt einschließlich der Anbringung/Veränderung von fest installierten Einrichtungen, der Herstellung neuer Anschlüsse und Installationen für Telekommunikation, Energieversorgung, Datenverarbeitung u. ä. bedarf der Mieter der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, dem er vorab geeignete Pläne vorlegen wird. Entsprechendes gilt für die Anbringung / Veränderung von üblichen Reklameeinrichtungen, Schildern und sonstigen besonderen Betriebseinrichtungen außerhalb des Mietobjektes. Der Vermieter kann seine

*Stands*

Zustimmung zu derartigen Maßnahmen nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagen und unter derselben Voraussetzung widerrufen. Er kann die Zustimmung zu Einrichtungen außerhalb des Mietobjektes von der Zahlung eines Nutzungsentgeltes abhängig machen.

2. Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegt dem Mieter, der auch sämtliche mit der Durchführung dieser Maßnahmen verbundenen Kosten zu tragen hat. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und / oder regelmäßigen Überprüfung (z.B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Vermieter nachzuweisen. Der Mieter haftet ferner für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

## **§ 20**

### **Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Vorbehaltlich einer rechtzeitigen Terminabstimmung darf der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung von Grundstück, Gebäude oder Wirtschaftseinheit, zur Abwendung drohender Gefahren (notfalls auch ohne Terminabstimmung) oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung (im Sinne einer Anpassung des Objektes an zeitgemäße Gebäudestandards, insbesondere unter Energiespargesichtspunkten) oder besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung) dienen. Hierzu gehören auch Umbauarbeiten, die im Zusammenhang mit einer Neuvermietung einzelner Räume oder einer Neugestaltung des Objektes erfolgen.

2. Der Vermieter wird bei der Durchführung der Arbeiten auf die Belange des Mieters die gebotene Rücksicht nehmen. Er wird den Mieter rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten und baulichen Maßnahmen informieren und seine Um- und / oder Ausbaupläne vorstellen. Der Mieter wird die durch diese Maßnahmen berührten Räume und Flächen des Mietobjektes im Rahmen des ihm Zumutbaren zugänglich halten. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden, die mit den Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen, insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- und Geräuschbelastigungen sind von dem Mieter zu dulden.

3. Der Mieter kann die Miete nur mindern, wenn es sich um Arbeiten handelt, die die vertragsgemäße Benutzung des Mietgegenstandes erheblich beeinträchtigen. Schadenersatzansprüche des Mieters sind nach Maßgabe von § 23 begrenzt.

4. Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietobjektes wird der Mieter bei rechtzeitiger Terminabstimmung dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Die vorstehenden Ziffern 1. bis 3. gelten entsprechend.

5. Sofern sich aufgrund der in vorstehender Ziffer 1. beschriebenen Maßnahmen die Notwendigkeit ergibt, dem Mieter vorübergehend andere Mietflächen zur Verfügung zu stellen, werden die Vertragsparteien hierüber eine gesonderte Vereinbarung treffen, in der sich der Vermieter verpflichten wird, die Umzugskosten zu tragen.

6. Der Vermieter ist berechtigt, die Außenfassaden und Dächer des Objektes unter Wahrung berechtigter Interessen des Mieters an Dritte für Reklameeinrichtungen u.ä. zu vermieten.

*Kesauke Blue*

**§ 21**  
**Störung der Heizung und der technischen Anlagen**  
**sowie der Versorgung**

1. Bei technischen Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder sonstiger vollständiger oder teilweiser Unmöglichkeit der Leistung können die Beheizung des Objektes und / oder der Betrieb der technischen Anlagen nicht verlangt werden. Als höhere Gewalt gilt auch eine örtliche Brennstoffverknappung.

In diesem Fall ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet; dem Mieter stehen in diesem Fall Minderungs- und / oder Schadensersatzansprüche nicht zu, soweit der Vermieter nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

Der Vermieter ist verpflichtet, jeweils unverzüglich das zur Beseitigung der Unterbrechung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

2. Der Vermieter ist zum Betrieb der Sammelheizungsanlage verpflichtet, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April.

**§ 22**  
**Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und**  
**Minderung**

1. Die Aufrechnung des Mieters mit Gegenforderungen gegenüber dem Mietzins wird ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Entsprechendes gilt für Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte des Mieters. Letztere sind auch dann ausgeschlossen, soweit sie auf einem anderen Vertragsverhältnis beruhen.

2. Ein Recht zur Minderung der Miete kann im Wege der Einbehaltung von laufenden Beträgen nur geltend gemacht werden, wenn Grund und Höhe des Minderungsrechtes unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind; anderenfalls ist das Minderungsrecht vom Mieter im Wege eines selbständigen Gegenanspruches geltend zu machen.

**§ 23**  
**Haftung des Vermieters**

1. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen eines Mangels des Mietobjektes können nur geltend gemacht werden, wenn sie auf der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, im übrigen einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung durch den Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietobjektes, beruhen. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für den Fall der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

2. Darüber hinaus haftet der Vermieter in dem Umfang, in dem der Schaden durch eine Versicherung ersetzt wird oder ein sonstiger Dritter erfolgreich in Anspruch genommen werden kann.

3. Die Vermieterin haftet nicht



3.1. für die Lieferung von Energie, wie Heizung, Strom und Wasser, durch die entsprechenden Versorgungsträger, es sei denn, dass sie den Ausfall der vorgenannten Lieferungen zu vertreten hat;

3.2. für den Bestand oder den Nutzungsumfang der Zufahrt, der Andienung und der sonstigen Verkehrswege zu dem Mietobjekt, soweit solche Einschränkungen auf von der Vermieterin nicht veranlasste behördliche Maßnahmen zurückzuführen sind und ein Zugang zum Mietobjekt überhaupt gewährleistet ist;

3.3. für die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes durch Maßnahmen auf den Nachbargrundstücken, wie etwa Baumaßnahmen; die Vermieterin wird jedoch im Rahmen des Zumutbaren und rechtlich Möglichen die Mieterin auf deren Kosten bei der Abwehr derartiger Beeinträchtigungen unterstützen;

3.4. für Störungen des Mietgebrauchs, die von Dritten einschließlich sonstigen Mietern des Objektes verursacht werden, wobei sich der Vermieter allerdings bemühen wird, unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterschaft auf die Beseitigung ihm bekannt gegebener Störungen hinzuwirken;

3.5. für anfänglich vorhandene Mängel des Mietobjektes, es sei denn, dass diese Mängel bei der Übergabe des Mietobjektes ausdrücklich vermerkt waren;

4. Eine Minderung des Mietzinses ist nur dann zulässig, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes erheblich beeinträchtigt ist und der Vermieterin eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt wurde oder wenn der Minderungsanspruch anerkannt oder nach Grund und Höhe rechtskräftig festgestellt ist.

#### **§ 24**

#### **Haftung des Mieters**

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die durch ihn, insbesondere durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten, schuldhaft verursacht werden. Hiervon eingeschlossen sind Schäden, die ihren Grund in einer verspäteten Mängelanzeige durch den Mieter haben.

#### **§ 25**

#### **Untervermietung**

1. Für die vollständige oder teilweise Überlassung des Mietobjektes an einen Dritten zu dem in § 2 vereinbarten Mietzweck bedarf der Mieter der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, dem er vorab den Untermietvertrag vorlegen wird. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern. Der Vermieter kann eine gegebene Zustimmung widerrufen, wenn in der Person oder in dem Verhalten des Dritten Gründe vorliegen, die, wenn sie in der Person des Mieters vorlägen, den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen. Der Vermieter kann darüber hinaus eine gegebene Zustimmung widerrufen, wenn die Art der Nutzung der Mietflächen durch den Untermieter den vom Vermieter den anderen Mietern zu gewährenden Konkurrenzschutz verletzt.

Die Verweigerung und der Widerruf der vorstehend geregelten Zustimmung des Vermieters gewähren dem Mieter in solchen Fällen kein Kündigungsrecht.

2. Sowohl für den Fall der vom Vermieter genehmigten als auch für den Fall einer ungenehmigten Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter mit Unterzeichnung des Mietvertrages zur Sicherung aller Ansprüche des

*Kesand Bano*

Vermieters aus diesem Mietvertrag seine Ansprüche gegen den Untermieter nebst Pfandrechten an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt.

3. Im Falle einer Untervermietung und sonstigen Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters/Nutzers ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, wie wenn es sich um sein eigenes Verhalten gehandelt hätte.

## **§ 26** **Kündigung**

1. Jede Kündigung des Mietvertrages muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist innerhalb der Festmietlaufzeit – sofern die ordentliche Kündigung nicht zum Ende der Festmietlaufzeit erfolgt – ausgeschlossen.

2. Vermieter und Mieter können den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Vermieter kann den Mietvertrag – neben den gesetzlich geregelten Fällen – ferner dann fristlos kündigen, wenn

2.1. der Mieter eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abgegeben hat, ein außergerichtliches der Schuldenregulierung dienendes Verfahren eingeleitet oder seine Zahlungen eingestellt hat oder

2.2. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet oder die Eröffnung desselben mangels Masse oder sonstigen von dem Mieter zu vertretenden Gründen abgelehnt wird oder

2.3. der Mieter mit der Leistung der vereinbarten Mietsicherheit in Verzug ist und diese Mietsicherheit nicht binnen einer Nachfrist von zwei Wochen geleistet.

3. Im Falle der berechtigten außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall des unter § 1 vereinbarten Mietzinses, der vom Mieter bis zum Ablauf der Festmietzeit zu zahlen gewesen wäre. Sofern der Vermieter die Mietsache vor Ablauf der Festmietzeit neu vermietet, sind die hierbei erzielten Mieteinnahmen auf den Mietausfallersatzanspruch anzurechnen.

## **§ 27** **Beendigung der Mietzeit**

1. Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßem Zustand, unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Abnutzung, an den Vermieter zurückzugeben. Vertragsgemäß ist der Zustand insbesondere dann, wenn sämtliche Räume gereinigt und vollständig geräumt sind, alle laufenden Schönheitsreparaturen durchgeführt sind, Schäden am Mietobjekt, die über die Abnutzung durch den gewöhnlichen und vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, beseitigt sind, sämtliche Schlüssel und Codekarten an den Vermieter zurückgegeben worden sind, etwaige Rückbauverpflichtungen ausgeführt wurden und der Mieter vom Vermieter überlassenes Zubehör und überlassene Einrichtung gebrauchsfähig und gereinigt zurückgegeben hat.

*Keserich Böttner*

Die Vorschrift des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) findet im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses keine Anwendung. Etwaige Zahlungen des Mieters nach Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses aus sonstigen Gründen werden als Nutzungsentschädigung angenommen, auch wenn sie in der Zahlung oder Korrespondenz als Mietzahlung bezeichnet sind.

2. Bei Auszug des Mieters ist ein gemeinsames Rückgabeprotokoll zu fertigen, in welchem etwa vorhandene oder nicht beseitigte Mängel, erforderliche und fällige Schönheitsreparaturen etc. aufgeführt werden. Der Mieter wird bei der Erstellung des Protokolls persönlich mitwirken oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Ohne eine solche Mitwirkung des Mieters ist der Vermieter zur Rücknahme des Mietobjektes nicht verpflichtet. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, für vom Mieter nicht durchgeführte fällige Schönheitsreparaturen nach Fristsetzung Schadensersatz statt Leistung zu verlangen.

3. Werden vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt Gegenstände zurückgelassen, ist der Vermieter berechtigt, diese nach Mahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters aus dem Mietobjekt zu entfernen. Etwaige Ansprüche des Vermieters aus der verspäteten Rückgabe des Mietobjektes bleiben unberührt. Darüber hinaus ist der Vermieter nach Mahnung mit Fristsetzung berechtigt, die vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des Mieters zu entsorgen.

4. Vom Mieter durchgeführte bauliche Veränderungen des Mietobjektes gemäß § 19 sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, es sei denn, der Vermieter hat schriftlich auf eine Rückbauverpflichtung verzichtet. Werden bauliche Veränderungen belassen, steht dem Mieter kein Entschädigungsanspruch zu. Der Vermieter ist berechtigt, anstelle der Beseitigung der baulichen Veränderungen durch den Mieter von ihm Ersatz der Kosten für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu verlangen. Sollte es über die Höhe der Kosten nicht zu einer einvernehmlichen Regelung kommen, ist der zu ersetzende Betrag von einem von der örtlichen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen verbindlich festzusetzen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien in dem Verhältnis, in dem der von ihnen zuletzt genannte Betrag von dem vom Sachverständigen festgesetzten Betrag abweicht.

5. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, vom Mieter zu verlangen, die baulichen Veränderungen zu belassen. Der Mieterin erhält in diesem Fall vom Vermieter eine Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der verbleibenden baulichen Anlage nach Ausbau abzüglich der kalkulierten Kosten für den Ausbau.

6. Der Vermieter ist berechtigt, drei Monate vor Beendigung der Mietzeit an den Außenfenstern des Mietobjektes Hinweise zur Neuvermietung anzubringen.

## **§ 28** **Rechtsnachfolge**

Tritt auf Seiten der Mieterin eine Änderung der Rechtsform oder eine sonstige grundlegende Änderung im Handelsregister ein, veräußert die Mieterin ihren Gewerbebetrieb im ganzen oder in wesentlichen Teilen an Dritte oder findet ein Gesellschafterwechsel für 25 % der Gesellschaftsanteile oder mehr statt, hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Sollten sich durch diese Änderung die Haftungs- oder Bonitätsgrundlagen zum Nachteil der Vermieterin verändern, kann diese von der Mieterin Sicherheiten, wie etwa das Stellen einer Bankbürgschaft, verlangen.

Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragspartner, die



Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Die Vermieterin ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Gegebenenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen kann die Mieterin nur aus wichtigem Grund verweigern.

## **§ 29** **Schlussbestimmungen**

1. Mehrere natürliche oder juristische Personen haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag auf einen zu benennenden Dritten zu übertragen. Der Mieter stimmt der Übertragung des Mietvertrages mit allen Rechten und Pflichten auf den zu benennenden Dritten bereits jetzt zu. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet die Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus. Im Falle einer Veräußerung ist § 566 Absatz 2 BGB ausgeschlossen.
3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden, wird hiervon die Gültigkeit des Mietvertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages sowie alle gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugebenden Willenserklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt insbesondere auch für Vereinbarungen, die die Parteien etwa über den Innenausbau des Mietobjektes treffen.
5. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
6. Dieser Mietvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
7. Der Mieter erteilt gegenüber dem Vermieter die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit diesem Mietvertrag zusammenhängenden Daten, insbesondere Adressen, Namen und Bankverbindungen.
8. Dieser Mietvertrag besteht aus einem Teil A – Mietvertragsdaten – und einem Teil B – Mietvertragsbedingungen – und umfasst einschließlich des Deckblattes 22 Seiten zuzüglich 27 Seiten Anlagen und wurde dreimal gleichlautend gefertigt (ein Exemplar für den Mieter, zwei Exemplare für den Vermieter). Als Anlagen beigelegt sind:
 

Anlage 1.2.1	Grundriss
Anlage 13.1.9	Betriebskostenverordnung
9. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, dass es im Hinblick auf den im Ausland ansässigen Firmensitz der Vermieterin zu Verzögerungen bei der Unterschriftsleistung kommen kann. Dem zufolge hält sich diejenige Vertragspartei, welche diesen Mietvertrag zuerst unterschreibt, an ihr Angebot zum Abschluss dieses

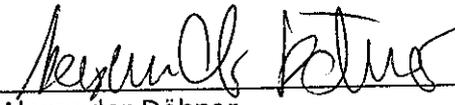
*Alexander Petru*

Mietvertrages für die Dauer von vier Wochen ab dem Tag der Unterschrift unwiderruflich gebunden.

Luxemburg , den 17.05.2011

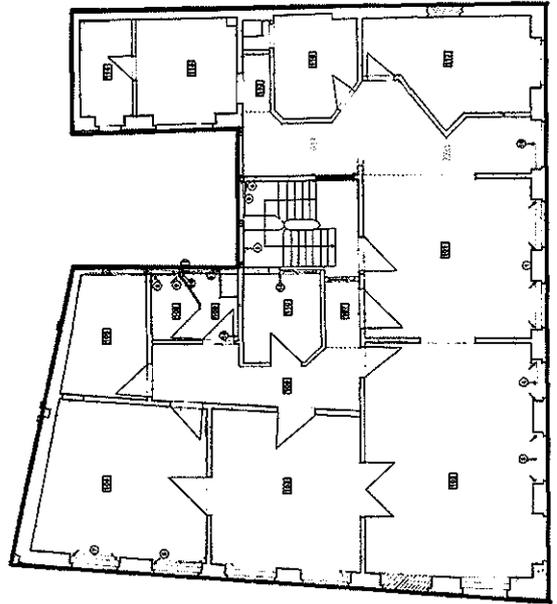
Greifswald, den 30. Mai 2011

  
  
Opportunity Fund III Property VIII S.à r.l.  
als Vermieter JOHN SUTHERLAND  
vertreten durch KIKE-ORAMBA KEMBI

  
Alexander Döhner  
als Mieter

in seiner/ihrer Eigenschaft als  
gemeinschaftlich/allein  
vertretungsberechtigter  
Geschäftsführer/Vorstand/etc

Anlage 1.2.1



keras kottu

# ANLAGE 13.1.9 ZUM MIETVERTRAG MIT ALEXANDER DÖHNER

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung, BetrKV)

### § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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 bestimmungsmäßigen 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 der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, 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

*Alexander Döhner*

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,

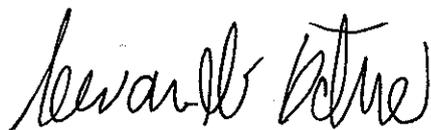
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

#### 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 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 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 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 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 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 unter Anderem:

Dachrinnenreinigung  
Regelmäßige Wartung und Prüfung von Be- und Entwässerungsleitungen  
Regelmäßige Prüfungen der Elektroanlagen und Leitungen  
Prüfung von Brandmeldeanlagen und Feuerlöschern  
Sperrmüllentsorgungen  
Wach- und Schließdienst

*Handwritten signature*