

Mietvertrag

zwischen

dem
Landkreis Ravensburg
Eigenbetrieb Immobilien, Krankenhäuser und Pflegeschule
Friedenstraße 6
88212 Ravensburg

nachstehend Vermieter genannt -

und

Oberschwabenklinik GmbH
Elisabethenstraße 17
88212 Ravensburg

nachstehend Mieter genannt –

Teil I - Besondere Vertragsbedingungen

1. Mietsache und Nutzungsart

Der Vermieter vermietet die in der Anlage 1 fraglich gekennzeichnete Fläche im Gebäude Wilhelmstr. 21, Isny an den Mieter zum Betrieb eines Medizinischen Versorgungszentrums. Die Mietfläche beträgt insgesamt ca. 900 m².

Die Anlage 1 (Grundriss) und Anlage 2 (Raumliste) sind wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages.

2. Mietzeit/Teilkündigung

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2016 und läuft auf unbestimmte Zeit.

2.2. Das Mietverhältnis für den gesamten Vertragsgegenstand kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden. Die Kündigung hat durch einen eingeschriebenen Brief zu erfolgen, der dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor dem Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein muss. Für die rechtzeitige Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.

2.3. Darüber hinaus sind beide Vertragsparteien grundsätzlich berechtigt eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Monats für Teilflächen des Mietgegenstandes auszusprechen. Die Bestimmungen nach Teil I, Ziff. 2.2 Satz 2 und 3 gelten hierbei entsprechend.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

3. Mietzins und Betriebskosten

3.1 Die Miete für den in Teil I, Ziff. 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich 7.650 €

Im Mietzins nicht enthalten sind die auf das Gebäude entfallenden Betriebskosten gem. der Anlage 5 samt den Stromverbrauchskosten sowie den Kosten für den Betrieb der besonderen Betriebsvorrichtungen (OP-Lüftung, Medizinische Gasversorgung, Vakuum- Anlage 4). Diese Anlagen 4 und 5 ist wesentliche Bestandteile des Vertrages. Diese Kosten werden pauschal mit den nachstehenden Beträgen abgerechnet.

Art der angemieteten Fläche	Größe	€/m ² /Monat	€/Monat
Miete			
1. Obergeschoss, Praxisräume MVZ	900 m ²	8,50 €/m ²	7.650 €
Miete gesamt- ohne Betriebskostenpauschalen			7.650 €
Betriebskosten			
Betriebskostenpauschale			
Wasser, Entwässerung, Strom,	900 m ²	1,00 €/m ²	900 €
Heizung und Warmwasserversorgung	900 m ²	1,50 €/m ²	1.350 €
Sonstige Betriebskosten gem II. Betr.KV	900 m ²	1,90 €/m ²	1.710 €
Abfallentsorgung			
Betrieb und Wartung besondere Betriebsvorrichtungen (Anlage 4)			3.090 €
Betriebskostenpauschale gesamt			7.050 €
Gesamtzahlung pro Monat			14.700 €

Der Vermieter ist zur Anpassung der Betriebskostenpauschale berechtigt, sofern sich die Kosten gegenüber dem Stand 01.01.2016 bzw. gegenüber der letzten Anpassung erhöhen. Die Kostenerhöhungen sind dem Mieter nachzuweisen.

In der Betriebskostenpauschale nicht enthalten ist die Betreuung der Mieträume durch den Haustechniker des Eigenbetriebs IKP sowie die Abfallentsorgung. Hierzu erfolgt eine gesonderte

Abrechnung.

Teil II - Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Mietsache

- 1.1 Soweit für die Nutzung bzw. für Einrichtungen und Einbauten des Mieters behördliche Genehmigungen erforderlich sind, übernimmt der Vermieter keine Haftung dafür, dass diese erteilt werden. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten.
- 1.2 Der Mieter hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln.

2. Zustand Mietsache

- 2.1 Der Mieter nutzt und kennt den Vertragsgegenstand bereits. Der Mieter übernimmt den Vertragsgegenstand in dem ihm bei Vertragsabschluss bekannten Zustand ohne dass es einer erneuten Besichtigung bedarf. Die Instandhaltungspflicht nach Ziffer 4 dieses Vertrages umfasst grundsätzlich auch solche Mängel am Mietgegenstand, die bereits bei Mietbeginn bestanden haben.

3. Benutzung der Mietsache und Betriebspflicht

Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in Ziffer 1 des Teils I bestimmten Zwecken und Geschäftszweigen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzen. Der Mieter bedarf dieser Zustimmung auch dann, wenn er nur einzelne Mieträume zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen will.

Vor Durchführung der Nutzungsänderung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen, dass entweder die hierfür erforderliche Genehmigung bestandskräftig erteilt oder eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

4. Untervermietung und Gebrauchsüberlassung

- 4.1 Der Mieter ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, die Mietsache ganz oder teilweise unterzuvermieten oder den Mietgebrauch sonstigen Dritten zu überlassen. Der Vermieter kann seine Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein zur Ablehnung berechtigter Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Untermieter bzw. ein Dritter einen von diesem Vertrag abweichenden Mietzweck verfolgt, der nach der freien unternehmerischen Entscheidung des Vermieters nicht seinen Vorstellungen von der Gesamtnutzung des Objekts entspricht oder im Widerspruch zu den mit anderen Mietern bestehenden Konkurrenzschutzbestimmungen steht.

Gibt der Vermieter keine Einwilligung zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB).

Eine vom Vermieter erteilte Einwilligung gilt nur für den Einzelfall und kann zu einem späteren Zeitpunkt aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

- 4.2 Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers, des persönlich haftenden Gesellschalters oder die Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung.
- 4.3 Übersteigt der Mietzins (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten) des Untermietvertrages den des Hauptmietvertrages, ist der Mieter verpflichtet, nach Mitteilung durch den Vermieter 50% des Mehrerlöses an den Vermieter zu zahlen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine Kopie

des Untermietvertrages zuzuleiten.

- 4.4 Im Falle einer Untervermietung hat der Mieter ein dem Untermieter bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt.

5. Zahlung der Miete

- 5.1 Der Mietzins gem. Teil I Ziffer 3.1 und 3.2 ist spätestens bis zum 1. eines jeden Monats auf folgendes Konto bei der Kreissparkasse Ravensburg an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme jeweils ermächtigte Stelle kostenfrei im Voraus zu zahlen:

IBAN: DE08 6505 0110 0048 0047 52

- 5.2 Sofern der Mietzins nicht im Lastschriftverfahren eingezogen wird, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des jeweiligen Geldbetrages beim Vermieter an.
- 5.3 Bei Zahlungsverzug sind Zinsen in Höhe von 4 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu entrichten. Dies gilt für den Mieter als auch für den Vermieter und unbeschadet weitergehender Ansprüche der jeweiligen Vertragspartei.

6. Minderung des Mietzinses und Schadensersatz

- 6.1 Mängel, die die Tauglichkeit des Mietgegenstands zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich mindern und in angemessener Frist beseitigt werden, berechtigen den Mieter nicht, den Mietzins zu mindern oder Schadensersatz geltend zu machen.
- 6.2 Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Schäden, die dem Mieter an eingebrachten Waren oder Einrichtungsgegenständen entstehen, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden zu vertreten hat.
- 6.3 Der Vermieter leistet keine Gewähr für ununterbrochene Betriebsfähigkeit der vom Mieter eingebrachten technischen Vorrichtungen.

7. Instandhaltung

- 7.1 Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen für Betriebsvorrichtungen bis zu einem Betrag von 10.000 € im Einzelfall sowie die Instandhaltung und Schönheitsreparaturen der Mieträume obliegt dem Mieter auf eigene Kosten. Bestehende Wartungsverträge, Gewährleistungs- und Garantieleistungen hat der Mieter zu berücksichtigen. Sofern der Vermieter Instandhaltungen durchführt, sind dem Vermieter die dadurch entstehenden Kosten vom Mieter zu erstatten. Die Erstattungsbeträge werden einen Monat nach Anforderung durch den Vermieter zur Zahlung fällig.
- 7.2 Der Mieter hat unabhängig von der Ziff. 7.1 auftretende Schäden und Mängel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- 7.3 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand im einwandfreien und betriebssicheren Zustand zu halten. Bei einer/einem vom Mieter schuldhaft zu vertretenden Zerstörung oder Verlust des Mietgegenstands ist der Mieter auf eigene Kosten zum Ersatz verpflichtet.

8. Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

- 8.1 Veränderungen an der Mietsache dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden.
- 8.2 Der Mieter hat Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des

Mietverhältnisses zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen.

Der Vermieter kann aber unter Ausschluss dieses Wegnahmerechts verlangen, dass Einrichtungen oder Teile davon zurückgelassen werden, wenn er einen angemessenen Ausgleich auf der Basis des Zeitwertes leistet, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie den Zeitpunkt, zu dem er die Sache mit dem Mietgegenstand verbunden hat, und die ihm daraus entstandenen Kosten nachzuweisen.

9. *Bauliche Veränderungen durch den Vermieter*

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die insbesondere für die Modernisierung, den Ausbau oder die bessere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes bzw. der Mietsache zweckmäßig sind. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Der Vermieter wird auf die betrieblichen Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

10. *Mängelanzeigepflicht*

- 10.1 Zeigt sich während der Dauer des Mietverhältnisses an der Mietsache ein Mangel, zu dessen Beseitigung der Mieter nicht verpflichtet ist, oder werden Vorkehrungen zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, hat der Mieter den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
- 10.2 Unterlässt der Mieter schuldhaft die rechtzeitige Mitteilung, ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter durch die unterlassene Mitteilung gehindert war, Abhilfe zu schaffen, ist der Mieter nicht berechtigt, Mietminderungsansprüche geltend zu machen, gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ohne Bestimmung einer Frist zu kündigen oder Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zu verlangen.
- 10.3 Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die schuldhaft durch ihn oder in seinem Betrieb beschäftigte Dritte, soweit er deren Verschulden zu vertreten hat, verursacht werden. Dieses gilt auch für Schäden, die von den Besuchern, Lieferanten, Handwerkern, Kunden des Mieters usw. verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind.

11. *Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr durch vom Mieter betriebene Anlagen und Einrichtungen*

- 11.1 Soweit für die Nutzung bzw. für Einrichtungen und Einbauten des Mieters behördliche Genehmigungen erforderlich sind, übernimmt der Vermieter keine Haftung dafür, dass diese erteilt werden. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten.
- 11.2 Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen.

Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter, soweit er diese zu vertreten hat. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude (Erschütterungen, Risse usw.), so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.

Für alle vom Mieter eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet der Mieter. Dies gilt insbesondere für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass andere Mieter aufgrund von Beeinträchtigungen durch den Betrieb solcher Anlagen und

Einrichtungen die Miete mindern oder Schadensersatzansprüche geltend machen.

Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile für andere Mieter ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, in angemessener Form Abhilfe zu schaffen.

12. Betreten der Mietsache

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeit nach Voranmeldung innerhalb angemessener Frist zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs usw. besichtigen können.

13. Verkehrssicherungspflicht

13.2 Die Verkehrssicherungspflicht und die Reinigung des Mietgegenstandes obliegt dem Mieter.

13.2 Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

14. Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, eine ausreichende Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

15. Beendigung des Mietverhältnisses

15.1 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit frei von Schäden, ordnungsgemäß instandgehalten (gemäß Teil II Ziffer 7 dieses Vertrages) vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben.

15.2 Soweit der Vermieter gegenüber dem Mieter fällige oder künftige Forderungen hat, steht ihm ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters zu. Es gelten insoweit die §§ 562 bis 562b BGB.

15.3 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Beendigung der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Der Mieter schuldet zumindest eine Nutzungsentschädigung in Höhe des bisherigen Mietzinses und der Betriebskosten. Außerdem hat der Mieter den Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter durch die nicht rechtzeitige Rückgabe der Mietsache entstanden ist; insoweit stellt er den Vermieter von der Inanspruchnahme des Nachmieters frei.

15.4 Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne dass die vertragsgemäßen Arbeiten von ihm ausgeführt sind, und führt der Mieter die Arbeiten auch innerhalb einer ihm vom Vermieter gesetzten angemessenen Nachfrist nicht aus, so kann der Vermieter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen. Der Kostenerstattungsanspruch besteht auch dann, wenn die Arbeiten vom Nachmieter ausgeführt werden. Weiterhin hat der Vermieter in diesem Fall Anspruch auf Erstattung eines etwaigen Schadens.

16. Vollständigkeit und Änderung des Vertrages

16.1 Dieser Mietvertrag gibt die Vereinbarungen der Vertragsparteien vollständig wieder. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Nebenabreden.

16.2 Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art.

Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Dies gilt auch für alle Erklärungen, für die in diesem Vertrag Schriftform vorgesehen ist.

17. Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch der Vertrag im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr mit rückwirkender Kraft als durch eine solche Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtswirksamer Weise am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Ravensburg, den _____

für den Mieter

für den Vermieter

- Anlage 1: Grundriss Mietfläche
- Anlage 2: Raumliste
- Anlage 3: Lageplan
- Anlage 4: Zusammenstellung Betriebskosten Betriebsvorrichtungen
- Anlage 5: Betriebskostenaufstellung

Anlage 2

Landkreis Ravensburg

Eigenbetrieb IKP

Ehem. Krankenhaus Isny Gebäude Wilhelmstrasse 21

Flächenermittlung MVZ Isny

		Anteil OSK	1. OG	
Flure	29,17 m ²	80%	23,34 m ²	
	45,52 m ²	100%	45,52 m ²	
	51,52 m ²	100%	51,52 m ²	
	12,87 m ²	100%	12,87 m ²	
	38,54 m ²	100%	38,54 m ²	
	11,68 m ²	100%	11,68 m ²	
	19,17 m ²	50%	9,59 m ²	
	31,66 m ²	50%	15,83 m ²	
	38,10 m ²	50%	19,05 m ²	
	22,32 m ²	30%	6,70 m ²	
	17,53 m ²	30%	5,26 m ²	
	Räume	Raum Nr	101	90,65 m ²
			102	1,94 m ²
			103	2,81 m ²
		104	4,23 m ²	
		105	16,19 m ²	
		106	21,42 m ²	
		107	23,04 m ²	
		108	15,47 m ²	
		109	21,71 m ²	
		110	17,95 m ²	
		111	16,30 m ²	
		112	21,69 m ²	
		113	21,71 m ²	
		114	21,80 m ²	
		115	19,44 m ²	
		116	12,92 m ²	
		117	3,73 m ²	
		118	5,81 m ²	
		119	18,36 m ²	
		120	4,86 m ²	
		121	10,49 m ²	
		122	21,80 m ²	
		124	36,62 m ²	
		124.1	2,09 m ²	
		124.2	2,09 m ²	
		124.3	2,37 m ²	
		125	24,65 m ²	
		126	38,15 m ²	
		126.1	2,49 m ²	
		126.2	1,93 m ²	
	126.3	1,94 m ²		
	127	4,99 m ²		
	128	21,55 m ²		
	129	23,16 m ²		
	130	17,36 m ²		
	130.1	25,00 m ²		
	131	13,72 m ²		
	147	6,35 m ²		
	148	6,54 m ²		
	150	34,42 m ²		
Summe			899,63 m²	

Fläche MVZ Isny

10.06.2016

Betriebskosten MVZ KH Isny Betriebsvorrichtungen

Anlage:	Wartung (Firma)	Wartung Haustechniker	Material	Elektrische Leistung / Stromkosten	Jährliche Betriebskosten (brutto)	
Vakuum	Fa. Dräger	1.400 € 4 h	240 €	2 Filter+ Unvorhergesehenes	1.040 € 1,5 kW 1.163 €	3.843 €
Kältetechnik	Fa. Czyinik	3.000 € 4 h	240 €	Unvorhergesehenes	1.000 € 25 kW 7.965 €	12.205 €
Druckluft	Fa. Dräger	1.500 € 4 h	240 €	6 Filter+ Unvorhergesehenes	1.120 € 4 kW 3.101 €	5.961 €
Lüftung Sep. OP Zuluft	Fa. Wangener Haustechnik	300 € 6 h	360 €	2 Vorfilter, 5 Feinfilter+ Unvorhergesehenes	1.140 € 3,3 kW 2.558 €	4.358 €
Lüftung Sep. OP Abluft	Fa. Wangener Haustechnik	300 € 6 h	360 €	2 Vorfilter+ Unvorhergesehenes	540 € 3,3 kW 2.558 €	3.758 €
Lüftung Röntgen OP Zuluft	Fa. Wangener Haustechnik	300 € 6 h	360 €	2 Vorfilter, 2 Feinfilter+ Unvorhergesehenes	780 € 3,3 kW 2.558 €	3.998 €
Lüftung Röntgen OP Abluft	Fa. Wangener Haustechnik	300 € 6 h	360 €	2 Vorfilter+ Unvorhergesehenes	540 € 3,3 kW 2.558 €	3.758 €
Gesamt:					37.882 €	

Kosten/Jahr **gerundet** **37.000 €**
 Kosten/Monat 3.083 €

Anlage 4

Anlage 5: Betriebskostenaufstellung

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer. Solange noch kein Grundsteuerbescheid vorliegt, ist der Vermieter berechtigt, auf die Steuer einen angemessenen monatlichen Abschlag zu verlangen, über den bei Erlass des Steuerbescheides abzurechnen ist.

2. Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. a) Versorgung mit Fernwärme

Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis).

b) Versorgung mit Fernwarmwasser

Hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis).

5. Betrieb des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die 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.

6. Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen sowie die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung.

7. Hausreinigung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges sowie die Kosten der Fensterglas-, Fensterrahmen- und Jalousienreinigung.

8. Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen (auch in der Eingangshalle) einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

9. Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

10. Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude und den Aufzug.

11. Hausmeister bzw. Haustechniker

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle üblicherweise zu gewährenden geldwerten Leistungen, die der Vermieter dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Hierunter fallen auch die Kosten für eine Urlaubs- und Krankheitsvertretung.

12. Sonstige Betriebskosten

Betrieb und Wartung von Feuerlösch- und Sprinkleranlagen sowie die Wartungskosten für Steigleitungen, Brandmelder, Feuerlöscher, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brand- und Rauchschutztüren, Blitzschutzanlagen, Brandschutzklappen, Wandhydranten und Fluchttüranlagen

Betrieb und Wartung von Klima, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Netzersatzanlage

zentraler Wach- und Pförtnerdienst

Abnahmen, technischer Anlagen durch VdS, TÜV, u.a.

sowie nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden und Einrichtungen.