

MIETVERTRAG
für öffentliche Gebäude und Grundstücke der Behörde für Inneres und Sport
- Feuerwehr -

Mietobjekt „In de Wisch 29“, Neubau eines Feuerwehrhauses

zwischen

IMPF Hamburgische Immobilien
Management Gesellschaft mbH
Überseering 10 a
22297 Hamburg

vertreten durch ihren Geschäftsführer [REDACTED]

- Vermieterin -

und

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Inneres und Sport
– Feuerwehr Hamburg –
Westphalensweg 1
20099 Hamburg

vertreten durch das Gebäudemanagement der Feuerwehr Hamburg

- Mieterin -

wird der nachfolgende Mietvertrag geschlossen:

In de Wisch 29 – Neubau eines Feuerwehrhauses

Es ist beabsichtigt auf einem Teil des Flurstückes 8704, Gemarkung Kirchwerder, Belegenheit: In de Wisch 29, Baublock 607-057, ein Gerätehaus mit einer Fläche von ca. 358,5 m² für die Freiwillige Feuerwehr Kirchwerder Süd, gemäß der dieser Vereinbarung beigefügten Flurkarte, Bauzeichnung und Baubeschreibung, zu errichten (Anlagen 1-3).

Die Vermieterin übernimmt im Auftrag der Mieterin die Planung und Durchführung der für die Baumaßnahme notwendigen Arbeiten.

Die Finanzierung des Projektes erfolgt durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (kurz: HGV). Nach Fertigstellung wird das Objekt zusammen mit dem erworbenen Grundstücksanteil (ca. 4.450,00 m²) an die Vermieterin verpachtet.

Ein erforderlicher Finanzierungsanteil erfolgte in Form einer Zuwendung durch die Behörde für Inneres und Sport im Rahmen der von der Bürgerschaft beschlossenen Sanierungsoffensive für die Freiwilligen Feuerwehren (Sanierungsfonds) in Höhe von € 868.100,00 an die HGV.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien den folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

1. Es wird auf einem Teil des Flurstückes 8704, Gemarkung Kirchwerder, Belegenheit: In de Wisch 29, ein Gerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr Kirchwerder Süd erbaut und vermietet.

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Nutzfläche des Gerätehauses | ca. 358,5 m ² |
| Stellplätze nach Fertigstellung | ca. 18 Stück |

Die Außenanlagen, Remisenzufahrten, Wendeflächen und die Rampe, gemäß Planzeichnung (Anlage 2) als Zufahrt zur Deichstraße des Hower Hauptdeiches, gehören zum Mietgegenstand.

2. Die genauen Flächenangaben werden nach Fertigstellung des Gebäudes durch ein Aufmaß ermittelt und der Mieterin mitgeteilt. Sie werden mit Übergabe des Mietobjektes Grundlage dieses Vertrages. Eine Abweichung des Aufmaßes zu den in § 1 Punkt 1. genannten Werten berechtigen beide Parteien nicht zu einer Änderung der Miete, da diese auf Grundlage der Gesamtkosten ermittelt wurde.

§ 2 Mietzweck

1. Die Mieterin ist berechtigt, die gemieteten Flächen zu Zwecken der Freiwillige Feuerwehr zu nutzen.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.
3. Jede Änderung des Mietzwecks bedarf der schriftlichen Einwilligung der Vermieterin; diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 3 Ausstattung und Übergabe der Mieträume

1. Die Mieträume werden gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan und der als Anlage 3 beigefügten Baubeschreibung, welche Bestandteile dieses Vertrages werden, zur Verfügung gestellt. Alle Leistungen darüber hinaus sind in Abstimmung mit der Vermieterin durch die Mieterin zu erbringen.
2. Es wird mit der Baufertigstellung voraussichtlich am 31.05.2015 gerechnet. Somit erfolgt die Übergabe des Gerätehauses voraussichtlich am 01.06.2015. Unwesentliche Mängel und Restarbeiten berechtigen die Mieterin nicht dazu, die Übernahme der Mieträume zu verweigern.
3. Der Zustand der Mieträume zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem Übergabeprotokoll festgestellt.
4. Der Mietzins gemäß § 6 dieses Vertrages wird ab Übergabe fällig.

§ 4 Betriebsgenehmigungen

1. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung dafür, dass die zukünftig notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Schadenersatzansprüche der Mieterin nach § 536 a BGB sind in jedem Fall ausgeschlossen. Die Haftung der Vermieterin für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt unberührt. Die Vermieterin sichert zu, dass der Mietgegenstand für den in § 2 genannten Mietzweck geeignet ist.
2. Zukünftige behördliche nutzerbedingte Auflagen werden von der Mieterin auf eigene Kosten erfüllt.

§ 5 Mietzeit, Kündigung, Option

1. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietgegenstandes, voraussichtlich am ~~01.06.2015~~ und endet nach Ablauf von 30 Jahren voraussichtlich am ~~31.05.2045~~. *01.10.15 ja*
30.9.2015 ja
2. Nach Ablauf der Festlaufzeit von dreißig Jahren wird das Mietverhältnis mit unbestimmter Zeit fortgesetzt und kann anschließend von beiden Parteien jederzeit mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.

§ 6 Mietzins, Betriebskosten

1. Die Mieterin zahlt der Vermieterin ab Mietbeginn monatlich:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Mietzins | 7.553,76 € |
| Vorauszahlung Heizkosten | 370,00 € |
| <u>Vorauszahlung Betriebskosten</u> | <u>1.280,00 €</u> |
| <u>Gesamtkosten</u> | <u>9.203,76 €</u> |

2. Des weiteren gelten die Regelungen des § 8 (Änderung des Mietzinses) dieses Mietvertrages.
3. Eine Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag als Anlage 4 beigelegt. Die Vermieterin rechnet die dort genannten Positionen ab. Alle weiteren Betriebskosten werden von der Mieterin direkt getragen. Die Vermieterin behält sich vor, weitere Betriebskosten zu berechnen, sofern diese neu anfallen. Hierbei einigen sich die Parteien darauf, dass hier Kosten gemeint sind, die laut BGB umlagefähige Betriebskosten sind, jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bekannt waren.
4. Die Vermieterin rechnet über die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Bei unterjährigem Mieterwechsel erfolgt die Abrechnung zeitanteilig. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung verändern oder neu entstehen, rechnet die Vermieterin hierüber gleichfalls jährlich ab. Sie ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlungen unterjährig angemessen anzupassen. Sach- und Arbeitsleistungen der Vermieterin, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte. Der Mieterin steht es frei einen Dritten mit diesen Sach- und Arbeitsleistungen zu beauftragen.
5. Die Vermieterin ist berechtigt, auch für einzelne Betriebskosten, den Abrechnungszeitraum umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten jedoch nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkostenverordnung. Sie ist ferner berechtigt, Wasserzähler für das Mietobjekt der Mieterin auf deren Kosten einzubauen. In diesem Fall werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen der Vermieterin hat die Mieterin selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen.
6. Fallen Verpackungsmaterial oder andere, die Müllgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang an, so verpflichtet sich die Mieterin, die Kosten für zusätzliche Müllgefäße zu tragen, die die Vermieterin anfordern wird.

7. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist die Mieterin verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.
8. Sofern die Mieterin der Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb von 3 Monaten nach Zugang widerspricht, gilt sie als anerkannt.

§ 7 Zahlung des Mietzinses

1. Der Nettokaltmietzins, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie die sonstigen Kosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig; Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zahlt die Mieterin auf das von der Vermieterin anzugebende Konto so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden.
3. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung ein Entgelt von € 3,- zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
4. Befindet sich die Mieterin mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so sind Zahlungen, sofern die Mieterin sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Nebenabgaben und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
5. Die Bankverbindung der Vermieterin lautet:

[REDACTED]

§ 8 Änderung des Mietzinses

Ab dem 01.06.2015 gelten für das Objekt die nachfolgenden Regelungen:

1. Die Miete wird alle zwei Jahre zum 01. Januar ("Stichtag") anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland / Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) - Basisjahr 2005 = 100, im folgenden "Gesamtindex ohne Energie" genannt, überprüft, erstmals zum 01. Januar 2018. Eine Anpassung der Miete erfolgt, sofern sich der vom

statistischen Bundesamt festgestellte Gesamtindex ohne Energie für den Dezember vor dem Stichtag (erstmalig 12/2017) gegenüber dem zwei Jahre zurückliegenden Dezember (erstmalig 12/2015) um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten verändert hat. Die Miete erhöht oder ermäßigt sich automatisch mit einer 12-monatigen Verzögerung zum Stichtag, erstmalig zum 01. Januar 2019, um die eingetretene Veränderung des Gesamtindex ohne Energie.

2. Sollte die Miete wegen Unterschreitung des Schwellenwertes von 5 Prozent nach zwei Jahren nicht angepasst worden sein, wird zwei Jahre später im Januar erneut geprüft, ob der Gesamtindex ohne Energie sich dann in dem nunmehr vierjährigen Überprüfungszeitraum um 5 Prozent erhöht oder ermäßigt hat, um darauf hin, wie oben beschrieben, die Miete mit einer 12-monatigen Verzögerung anzupassen. Falls der Schwellenwert auch dann noch nicht überschritten werden sollte, wird nach weiteren zwei Jahren entsprechend verfahren. Soweit nach dieser Klausel noch keine Mietanpassung erfolgt ist, wird mit dem Gesamtindex ohne Energie für den Dezember 2015 verglichen.
3. Die jeweilige Anpassung erfolgt automatisch, ohne dass es einer Erklärung einer der Vertragsparteien bedarf. Solange die Mieterin von der Vermieterin bei Mieterhöhungen jedoch keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, treten die Wirkungen des Zahlungsverzugs nicht ein.
4. Sollte der in Absatz 1 genannte Gesamtindex ohne Energie nicht mehr ermittelt werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten, dann jeweils veröffentlichten Gesamtindex ohne Energie, der die Entwicklung der Verbraucherpreise ohne Energie in Deutschland wiedergibt, erfolgen. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem im Absatz 1 genannten Index so nahe wie möglich kommt. Das gleiche gilt, falls ein Index nur für Deutschland nicht mehr ermittelt werden sollte.
5. Die Parteien gehen davon aus, dass die vorstehende Wertsicherungsklausel zulässig ist. Sollte dies nicht zutreffen, gilt § 8 des Preisklauselgesetzes. In dem Fall werden die Vertragsparteien eine zulässige Klausel vereinbaren, deren wirtschaftlicher Effekt der vorstehenden Klausel so nah wie rechtlich möglich kommt.

§ 9 Zentralheizung

1. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage mindestens in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn die Mieterin es verlangt.

2. Nimmt die Mieterin keine Wärme ab, so befreit sie dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizungskosten.

§ 10 Haftungsausschluss

1. Die Vermieterin haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietobjektes an Sachen der Mieterin verursacht, soweit die Vermieterin den Mangel zu vertreten hat.
2. Die Vermieterin haftet nicht für Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen, soweit diese Störungen nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung ihrer Pflichten durch sie oder ihre Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Bei Ausfall von Betriebs- und/oder Versorgungseinrichtungen stehen der Mieterin Ansprüche nur in Höhe der für diese Einrichtungen zu zahlenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten zu und zwar nur in einem dem Ausfall entsprechenden Verhältnis. Weitergehende Ansprüche der Mieterin sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Ausfall auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder seiner Erfüllungsgehilfen beruht.
4. Die Vermieterin haftet nicht für Kosten, die der Mieterin durch Umstellung der Gasversorgung, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
5. Es ist Sache der Mieterin, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände zu versichern.
6. Soweit die Haftung der Vermieterin nach diesem Vertrag ausgeschlossen oder beschränkt wird, so gilt das nicht für Fälle der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

11. Instandhaltung und Nutzung der Mietfläche

1. Der Vermieterin obliegt die Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) der Dächer, Außenwände (inklusive Fensterrahmen und Außentüren) und Innenwände sowie sonstigen tragenden Teilen des Gebäudes, der Heizung und der Aufzüge sowie von Versorgungs- und Abflussleitungen. Bei der Durchführung der Arbeiten wird auf den Dienstbetrieb der Mieterin Rücksicht genommen; etwaige Mehrkosten sind von der Mieterin zu tragen. Die Vermieterin wird die Maßnahmen rechtzeitig der Mieterin mitteilen. Die Mieterin kann verlangen, dass für

sicherheitsempfindliche Bereiche Personal nur mit ihrer Zustimmung eingesetzt wird.

2. Die Mieterin ist auf ihre Kosten zur laufenden, fachgerechten Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Reparatur) im Inneren der Räume sowie zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dies umfasst insbesondere:
 - das Tapezieren oder Anstreichen der Wände, Decken und aller zu lackierenden Teile
 - Streichen der Fensterinnenseiten, der Innenseiten der Außentüren, sowie der Heizkörper, Heizungsrohre und sonstigen innen liegenden Holzteile und Stahlkonstruktionen
 - Erneuerung des Fußbodenbelags, sofern dies aufgrund außergewöhnlicher Abnutzung notwendig wird
 - Reparaturen an Innentüren
 - Ersatz zerbrochener Scheiben
 - Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden
3. Die mitvermietete Ausstattung sowie sämtliche technische Anlagen und Einrichtungen (soweit nichts anderes vereinbart ist) hält die Mieterin in gebrauchsfähigem Zustand bzw. setzt diese instand. Sollte eine technische Anlage des Mietgegenstandes abgängig sein, sorgt der Vermieter für Ersatz, sofern diese nicht durch unsachgemäße Behandlung zu Schaden gekommen ist (s. § 11.6).

Dies umfasst insbesondere:

- Reparaturen an den sanitären Anlagen (WC- und Waschbecken, Armaturen, Ventilen, Verschraubungen, Dichtungen)
- Wartung und Ersatz der Feuerlöscher
- Ersatz von Deckenleuchten, ausgenommen normale Abnutzung
- Ersatz von Leuchtmitteln
- Unterhaltung der Hausbriefkästen
- Reparaturen an lufttechnischen Anlagen im WC- Duschbereich und Küchenbereich
- Reparaturen des Geschirrspülers und des Kühlschranks

Und an folgenden mit vermieteten feuerwehrspezifischen Anlagen:

- Reparaturen und Wartung der Abgasabsauganlagen und Kabeltrommeln in den Fahrzeughallen
 - Reparaturen und Wartung von Stiefelwaschanlagen
 - Reparaturen und Wartung der Druckluftanlage
4. Die Mieterin sorgt in den Mieträumen für Reinigung, Lüftung und Beheizung, hält sie von Ungeziefer frei und behandelt die Mieträume, die

darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich.

5. Der Mieterin obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Gebäudes. Die Vermieterin übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf den Freiflächen und den öffentlichen Gehwegen außerhalb des Gebäudes.
6. Die Mieterin haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die sie, ihre Mitarbeiter, ihre Untermieter oder die Personen verursachen, die auf ihre Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
7. Entsteht durch Verstopfung (infolge unsachgemäßer Benutzung), offenlassen von Wasserhähnen etc. eine Überschwemmung, so hat die Mieterin, in den Räumen in denen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Wiederherstellung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Hause oder den Mitbenutzern durch die Überschwemmung entstehen.
8. Das Glasbruchrisiko trägt die Mieterin, soweit Schäden nicht auf Konstruktionsfehlern beruhen oder die Vermieterin den Schaden zu vertreten hat. Die Mieterin stellt die Vermieterin von Folgeschäden und Ersatzansprüchen frei.
9. Wenn die Mieterin einen Schaden feststellt, ist sie verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig.

§ 12 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Will die Mieterin Um-, An- und Einbauten oder Installationen für ihre Zwecke vornehmen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Vermieterin, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet die Mieterin. Etwa notwendige Genehmigungen hat die Mieterin auf ihre Kosten einzuholen. Die Arbeiten sind sach- und fachgerecht zu erbringen.
2. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes

oder der Einsparung von Heizenergie dienen, wenn sie die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen.

Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt die Vermieterin die Mieterin drei Monate vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich und zumutbar, muss die Mieterin bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt die Mieterin diese Pflichten, so haftet sie gegenüber der Vermieterin für etwa entstehende Mehrkosten. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen. § 11 Absatz 1 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

3. Soweit die Mieterin die Arbeiten dulden muss, kann sie weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückhaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Die Regelung des § 554 Abs. 4 BGB findet keine Anwendung.
4. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Vermieterin in Abstimmung mit der Mieterin auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung oder ein Blockheizkraftwerk anschließen (lassen). Sie kann Wärmezähler, Heiz- und Warmwasserkostenverteiler sowie Thermostate auf Kosten der Mieterin einbauen.

§ 13 Betreten der Mieträume

1. Der Vermieterin und ihren Beauftragten ist das Betreten der Mieträume, nach vorheriger Terminabsprache während der üblichen Dienstzeiten gestattet, sofern dienstliche Belange nicht entgegenstehen.
2. Ist das Mietverhältnis gekündigt, gestattet die Mieterin die Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache auch außerhalb der Dienstzeiten. Dies gilt ab 6 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses.
3. Die Mieterin hat das Recht, die Heizungsanlage nach vorheriger Ankündigung selbst oder durch Bevollmächtigte zu betreten.

§ 14 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen

1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich die Mieterin über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und eine schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet die Mieterin. Ergeben sich durch die

Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann die Vermieterin die erteilte Erlaubnis widerrufen.

2. Außerhalb des vermieteten Bereichs dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt die Vermieterin in Ausnahmefällen ihre Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet die Mieterin für alle hierdurch entstehenden Schäden.
3. Soweit Freiflächen mitvermietet sind, stehen sie zur freien Verfügung der Mieterin. Die Mieterin haftet gegenüber der Vermieterin für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Grundstück, der durch ihre Fahrzeuge oder durch die bei ihr verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird. Der Mieterin obliegt der Beweis dafür, dass kein schuldhaftes Verhalten vorgelegen hat.
4. Werden durch Transporte der Mieterin Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist die Mieterin verpflichtet, für unverzügliche Säuberung zu sorgen.

§ 15 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist schriftlich kündigen, wenn die Mieterin ungeachtet einer Abmahnung der Vermieterin einen vertragswidrigen Gebrauch der vermieteten Räume fortsetzt, der die Rechte der Vermieterin nicht nur geringfügig verletzt; insbesondere wenn sie gegen § 2 (Mietzweck), § 4 (Betriebsgenehmigungen), § 12 (Ausbesserungen und bauliche Veränderungen), § 17 (Untervermietung), oder spezielle Zusatzvereinbarungen dieses Vertrages verstößt, die Mieterin trotz Abmahnung und Setzen einer angemessenen Nachfrist mit der Zahlung der Miete oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).
2. Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieterin beendet, so haftet die Mieterin gegenüber der Vermieterin für den Mietausfall einschließlich sämtlicher Betriebs- und sonstiger Nebenkosten gemäß § 6 Abs. 1 bis zur Weitervermietung. Ist eine Weitervermietung nur zu einer geringeren Miete möglich, hat die Mieterin die Differenz bis zum Ende der ursprünglich vereinbarten Mietzeit zu ersetzen.

§ 16 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und Minderung

1. Die Mieterin kann gegenüber dem Mietzins nur mit einer unbestrittenen oder gerichtlich festgestellten Gegenforderung aufrechnen.
2. Ein Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht kann die Mieterin nur ausüben, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin schriftlich angekündigt hat und sich mit ihren Mietzahlungen nicht im Rückstand befindet. Eine

Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitung, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.), die Nutzung der Räume beeinträchtigt wird.

§ 17 Untervermietung

1. Eine Untervermietung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - setzt die schriftliche Einwilligung der Vermieterin voraus. Ein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung besteht nicht bei Untervermietung an einen Gewerbebetrieb, wenn dafür kein dringendes dienstliches Bedürfnis besteht.
2. Die Vermieterin erteilt hiermit ihre generelle Einwilligung für die Untervermietung von Garagen und Stellplätzen.
3. Die Mieterin wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die rechtzeitige Räumung durch Untermieter auf eigene Kosten durchsetzen und der Vermieterin von Ansprüchen der Untermieter freihalten. Bis zur freien Übergabe des Mietobjektes bleibt die Mieterin zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten verpflichtet.

§ 18 Schilder, Automaten, Markisen, Antennenanlagen

1. Die Mieterin hat Anspruch darauf, das Gebäude als Feuerwehrhaus in der allgemein üblichen Weise zu kennzeichnen.
2. Es ist der Mieterin gestattet, an, auf und innerhalb des Gebäudes fernmelde- und funktechnische Anlagen wie z.B. Antennenträger, Sende- und Empfangsanlagen, Kabelverteiler, Telekommunikationsanlagen und Einrichtungen der Stromversorgung zu installieren. Für die An- und Unterbringung der technischen Einrichtungen fallen keine zusätzlichen Mietkosten an.
Bevor die Genehmigung zur Installation von Funkanlagen, Antennenträgern o.ä. von der Vermieterin an einen Dritten erfolgt, ist die Zustimmung der Mieterin einzuholen. Bei Störungen der technischen Anlagen der Mieterin muss die Vermieterin nachweisen, dass die Anlagen des Dritten nicht zu den Verursachern gehören.
3. Im übrigen ist die Mieterin nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis der Vermieterin an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder); die Erlaubnis darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Etwaige behördliche Genehmigungen sind von der Mieterin einzuholen. Sie trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

4. Die Mieterin hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet die Mieterin. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat die Mieterin den früheren Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.
5. Die Vermieterin wird Werbeanlagen nur nach Zustimmung der Mieterin anbringen.

§ 19 Wegereinigung, Streupflicht und Pflege der Außenanlagen

1. Die Vermieterin übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann.
2. Die Vermieterin hält die Außenanlagen, einschließlich der Stellplätze, in einem ordnungsgemäßen Zustand.
3. Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 werden als Betriebskosten abgerechnet.

§ 20 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieterin wird nach Kündigung des Mietverhältnisses (durch die Vermieterin oder die Mieterin) rechtzeitig vor dem geplanten Auszug mit der Vermieterin oder deren Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietobjektes in einem Protokoll festgehalten wird. Bei der Besichtigung festgestellte, mieterseitig zu vertretende Mängel wird die Mieterin unverzüglich beseitigen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt die Mieterin den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit in gereinigtem Zustand, einschließlich durchgeführter Mängelbeseitigung zurück. Kommt die Mieterin trotz Mahnung und angemessener Fristsetzung durch die Vermieterin diesen Verpflichtungen nicht nach, kann die Vermieterin nach fruchtlosem Ablauf der Frist, Reinigung und Durchführung der Mängelbeseitigung in den Mieträumen auf Kosten der Mieterin durchführen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin – falls nichts anderes vereinbart wurde – das Recht zu, von der Mieterin geschaffenen Einrichtungen entweder zu übernehmen oder eine Entfernung derselben

zu verlangen. Entscheidet die Vermieterin sich für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht der Mieterin ausgeschlossen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, von der Mieterin geschaffene Einrichtungen, kann die Mieterin nur geltend machen, wenn dieses schriftlich festgelegt ist. Macht die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt die Mieterin die von ihr geschaffenen Einrichtungen weg, so hat sie den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten handwerksgerecht wieder herzustellen.

4. Der Mieterin ist bekannt, dass die Vermieterin den Mietgegenstand von der HGV – Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH gepachtet hat. Für den Fall, dass das Pachtverhältnis endet, bevor dieser Mietvertrag beendet ist, räumt die Mieterin der HGV oder einem von ihr benannten Dritten das Recht ein, in diesen Mietvertrag als Vermieterin einzutreten.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Vielmehr verpflichten sich die Vertragsparteien dann, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.
3. Wenn die Vermieterin die Neuvermietung von Teilen des Mietobjektes an andere Nutzer als Behörden/Ämter beabsichtigt, so hat die Mieterin ein Recht zur Anhörung vor Abschluss des Mietvertrages.
4. Dem Vermieter obliegt die sichere Verwahrung aller das Mietverhältnis betreffender Unterlagen.

§ 22 Vertragsbestandteile

1. Folgende Anlagen sind diesem Vertrag beigelegt und wesentliche Bestandteile:

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Grundriss
- Anlage 3 - Baubeschreibung
- Anlage 4 - Betriebskostenverordnung

Hamburg, 15.10.2014 ..

Hamburg, 08.10.2014 ..



Baubeschreibung Nutzer

Bauvorhaben: **Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Hamburg, Kirchwerder-Süd**


Standort: **Kirchwerder Elbdeich, Gemarkung Kirchwerder,
Teilfläche des Flurstücks 8704**

Das Wehrgebäude liegt auf einer Aufschüttung, i. M. ca 75 cm über Gelände, die Zugangshöhe beträgt 3,45 m üNN, ca. 15 cm über der Zugangshöhe des Gebäudes Kirchwerder Elbdeich 261.

Das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge erfolgt über die Deichstrasse des Hower Hauptdeichs, Fahrgassenbreite der Anfahrt ca. 6,00 m.

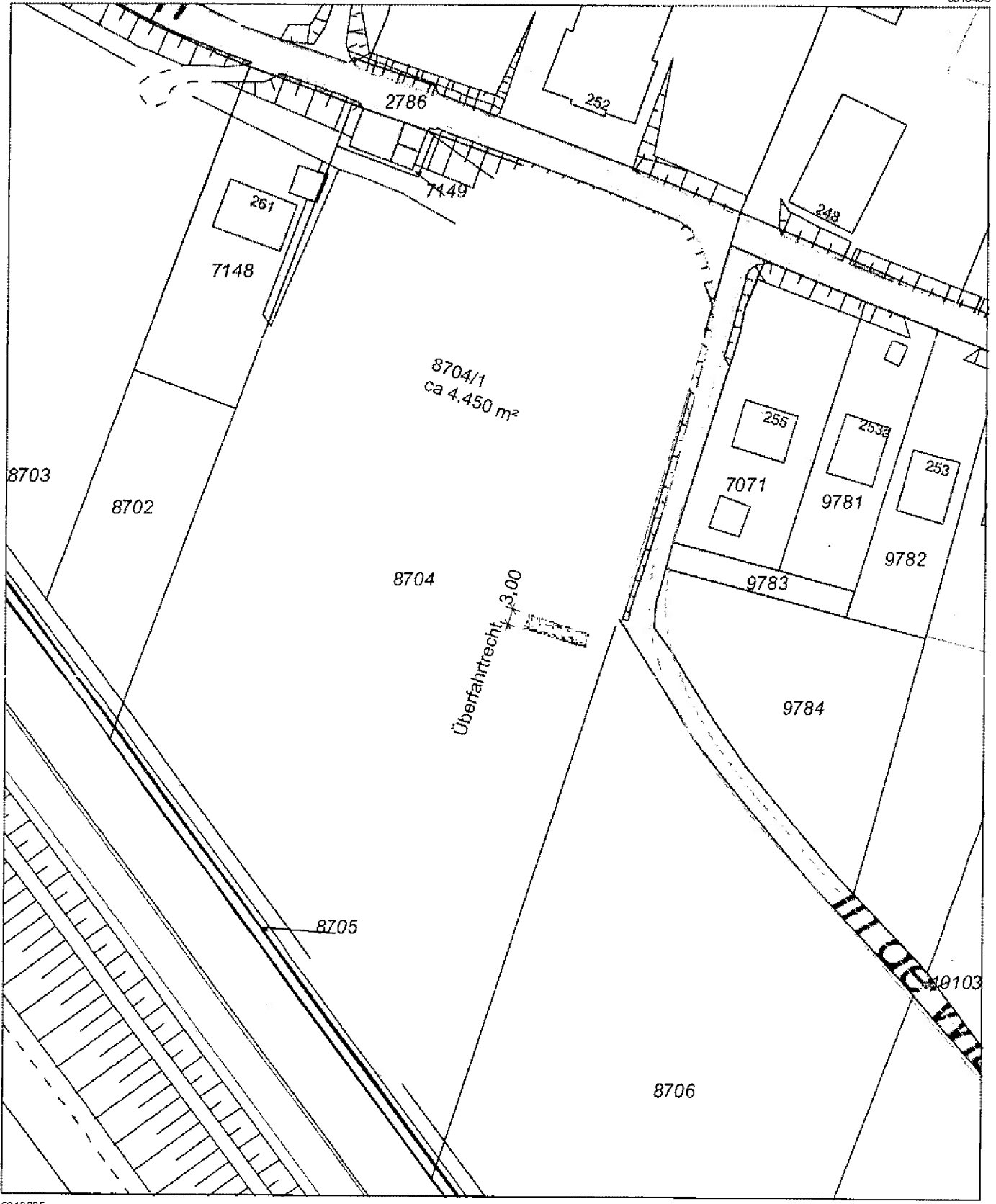
Auf dem Grundstück stehen 14 PKW-Stellplätze und weitere 4 Bedarfsstellplätze zur Verfügung.

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|-----------|------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|---------|--|
| Materialien Gebäude: | <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Fassaden:</td> <td>Vormauerung, friesisch bunt, glatt</td> </tr> <tr> <td>Dachdeckung:</td> <td>Betonstein, Doppel-S, anthrazit</td> </tr> <tr> <td>Tür, Sektionaltor:</td> <td>Aluminium/Glas, feuerwehr-rot</td> </tr> <tr> <td>Fenster:</td> <td>Holz, feuerwehr-rot</td> </tr> </table> | Fassaden: | Vormauerung, friesisch bunt, glatt | Dachdeckung: | Betonstein, Doppel-S, anthrazit | Tür, Sektionaltor: | Aluminium/Glas, feuerwehr-rot | Fenster: | Holz, feuerwehr-rot | | |
| Fassaden: | Vormauerung, friesisch bunt, glatt | | | | | | | | | | |
| Dachdeckung: | Betonstein, Doppel-S, anthrazit | | | | | | | | | | |
| Tür, Sektionaltor: | Aluminium/Glas, feuerwehr-rot | | | | | | | | | | |
| Fenster: | Holz, feuerwehr-rot | | | | | | | | | | |
| Gründung: | Stahlbeton-Tiefgründung gem. Baugrunduntersuchung, Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit | | | | | | | | | | |
| Aussenwände: | Mauerwerk, 2-schalig, (KSV/VMZ), U gem. EnEV Befensterung: Holz, Uw gem. EnEV Zugangsanlage: Aluminium, Uw gem. EnEV Sektionaltore: Aluminium, Uw gem. EnEV | | | | | | | | | | |
| Innenwände: | KSV / GK, 11.5 / 24.0 cm Türen: StU-Zarge, Holz-Türblatt, bedarfsweise RD / T30 | | | | | | | | | | |
| Dach: | Satteldach 15°, Holz-Pfettendach gem. Statik Unterspannbahn unterlüftet, Dämmung gem. EnEV | | | | | | | | | | |
| Sanitärausstattung: | <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">WC-H:</td> <td>1 Sitz, 3 Urinale, 1 HWB</td> </tr> <tr> <td>WC-D:</td> <td>1 Sitz, 1 HWB</td> </tr> <tr> <td>Dusche:</td> <td>1 Duschtasse</td> </tr> <tr> <td>Teeküche:</td> <td>Beistellung durch die Wehr</td> </tr> <tr> <td>Remise:</td> <td>Stiefelwaschanlage, HWB, Aussenwasseranschluss</td> </tr> </table> | WC-H: | 1 Sitz, 3 Urinale, 1 HWB | WC-D: | 1 Sitz, 1 HWB | Dusche: | 1 Duschtasse | Teeküche: | Beistellung durch die Wehr | Remise: | Stiefelwaschanlage, HWB, Aussenwasseranschluss |
| WC-H: | 1 Sitz, 3 Urinale, 1 HWB | | | | | | | | | | |
| WC-D: | 1 Sitz, 1 HWB | | | | | | | | | | |
| Dusche: | 1 Duschtasse | | | | | | | | | | |
| Teeküche: | Beistellung durch die Wehr | | | | | | | | | | |
| Remise: | Stiefelwaschanlage, HWB, Aussenwasseranschluss | | | | | | | | | | |
| Aussenanlagen: | Rampe, Remisenzufahrt, PKW-Stellplätze: Betonsteinpflaster Grünflächen: Raseneinsaat | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>Kirchwerder Elbdeich 252 Flurstück 8704 Vorschlag BA Bergedorf</p> <p>1:1000</p> | <p>Auszug aus 3A Web LGV Hamburg</p> |  | <p>Bearbeiter: hamburg</p> <p>Datum: 25.05.2012</p> <p>Uhrzeit: 09:11</p> |
|---|---|---|---|


5918485

57016



51 00 00

5918255

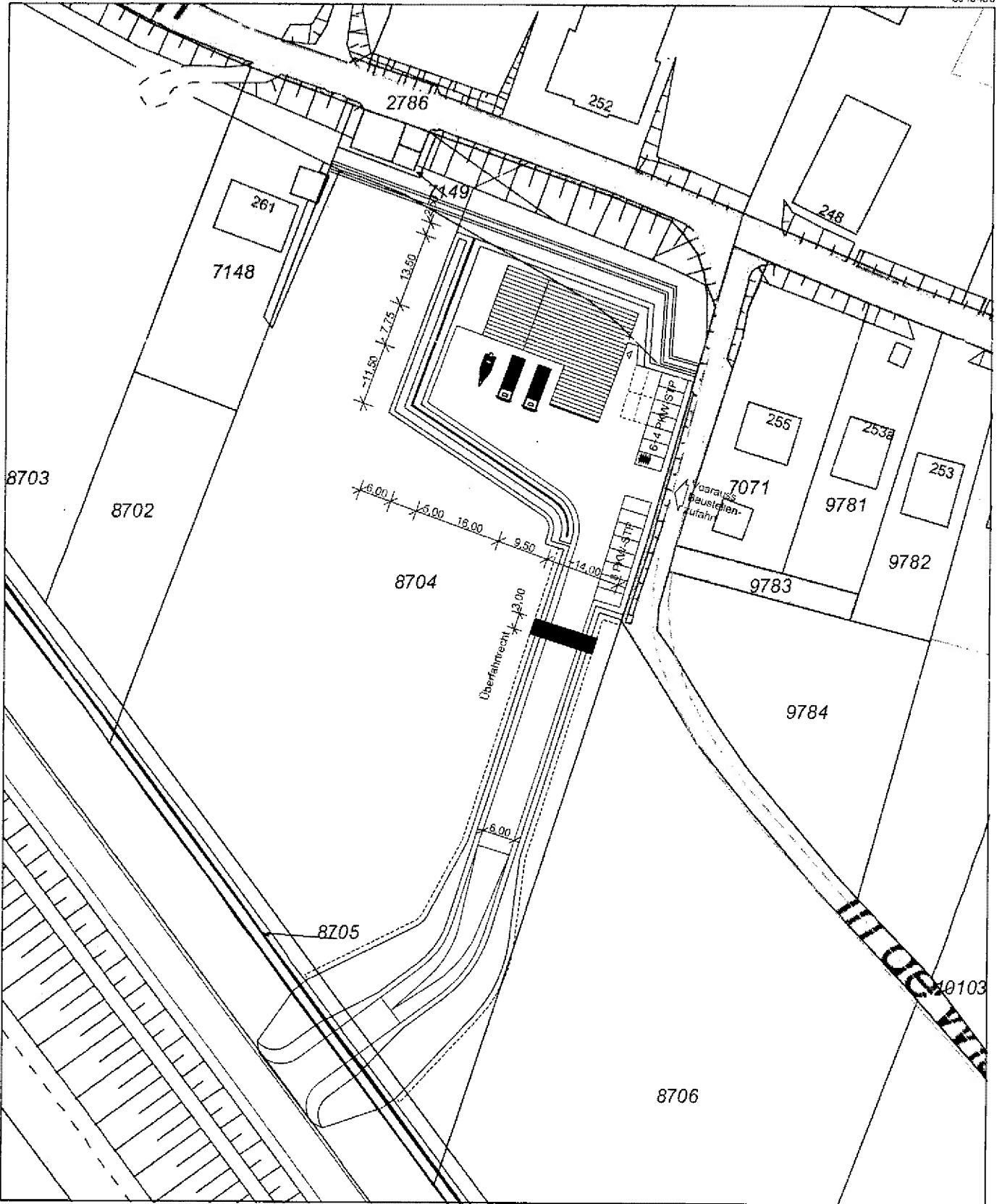
Maßstab: 1:1000  Meter

Der LGV haftet nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die dargestellten Inhalte nicht vollständig, richtig oder aktuell sind.
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) 2011

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>Kirchwerder Elbdeich 252 Flurstück 8704 Vorschlag BA Bergedorf</p> <p>1:1000</p> | <p>Auszug aus 3A Web LGV Hamburg</p> | <p style="text-align: center;">↑ ↑</p> | <p>Bearbeiter: hamburg</p> <p>Datum: 25.05.2012</p> <p>Uhrzeit: 09:11</p> |
|---|---|--|---|


5918485

577016



07.04.2012

5918265

Maßstab: 1:1000  Meter

Der LGV haftet nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die dargestellten Inhalte nicht vollständig, richtig oder aktuell sind.
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) 2011

Betriebskostenverordnung – BetrKV

Stand: Dezember 2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten In-Kraft-Treten: 01.01.2004

Die Betriebskostenverordnung übernimmt im Wesentlichen die Regelungen aus der Zweiten Berechnungsverordnung (vgl. § 27 II. BV und die Anlage 3). Ausdrücklich in den Verordnungstext aufgenommen wurden in § 2 die Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler (Nummer 2) und Wärmezähler (Nummer 4 Buchstabe a), die Kosten für die Wartung von Gaseinzelfeuerstätten (Nummer 4 Buchstabe d), die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der bei verursachungsgerechter Müllfassung anfallenden Kosten der Berechnung und Aufteilung (Nummer 8), die Kosten der Elementarschadenversicherung (Nummer 13) sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen (Nummer 15 Buchstabe a). Die übrigen Änderungen sind redaktioneller Art; dies gilt vor allem für die Klarstellung bei der Begriffsbestimmung der "sonstigen Betriebskosten" in § 2 Nr. 17.

1. Werden laufende öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, ist die Vermieterin berechtigt, diese ebenfalls auf die Mieter umzulegen. Das gilt entsprechend für Betriebskosten, die der Vermieterin rückwirkend in Rechnung gestellt worden sind.
2. Entstehen infolge der Nutzung der Mieträume durch den Mieter erhöhte Betriebskosten, z.B. durch erhöhten Strom- oder Wasserverbrauch, höhere Versicherungsbeiträge usw., trägt der Mieter diese Kosten.
3. Betriebskosten sind die nachfolgend aufgeführten Kosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung - in der jeweils geltenden Fassung - zuzüglich Ergänzungen für Gewerbeverträge.

Aufstellung der Betriebskosten

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 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 (Gesetz), hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind und dem Wesen nach Betriebskosten sind wie beispielsweise:
 - Wartung der Elektroanlage/Starkstromanlage
 - Wartung der Blitzschutzanlagen
 - Wartung der Fenster
 - Wartung der Toranlagen (Remisentore)
 - Wartung von Hebepumpen oder sonstigen Pumpenanlagen
 - Wartung der Rauchmeldeanlage, Rauchmelder und Rauchabzugsanlage
 - Kosten für Trinkwasseruntersuchung (z. B. auf Legionellen)
 - Wartung der Druckluftanlage

