

# MIETVERTRAG

zwischen

.....  
.....  
.....

- nachstehend Vermieter genannt -

und

.....  
.....  
.....

- nachstehend Mieter genannt -

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Präambel</b>		Seite 2
<b>§ 1</b>	<b>Mietgegenstand, Mietzweck, Genehmigungen</b>	Seite 2
	1. Mietgegenstand	Seite 2
	2. Mietzweck	Seite 3
	3. Genehmigungen	Seite 3
<b>§ 2</b>	<b>Übergabe, Zustand des Mietobjektes</b>	Seite 3
	1. Übergabe	Seite 3
	2. Zustand des Mietobjektes	Seite 4
<b>§ 3</b>	<b>Miete</b>	Seite 4
	1. Höhe	Seite 4
	2. Umsatzmiete	Seite 4
	3. Mehrwertsteuer	Seite 4
	4. Zahlung	Seite 4
	5. Indexierung	Seite 4
<b>§ 4</b>	<b>Betriebs- und Nebenkosten</b>	Seite 5
<b>§ 5</b>	<b>Schönheitsreparaturen, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung</b>	Seite 5
<b>§ 6</b>	<b>Umbauten</b>	Seite 6
<b>§ 7</b>	<b>Versicherungen</b>	Seite 6
	1. Versicherungspflichten des Mieters	Seite 6
	2. Versicherungspflichten des Vermieters	Seite 6

	3. Aufrechterhaltung	Seite 6
	4. Abstimmungspflicht, Regressverzicht	Seite 6
	5. Versicherungsnachweis	Seite 7
<b>§ 8</b>	<b>Werbeanlagen</b>	Seite 7
<b>§ 9</b>	<b>Mietdauer und Rückgabe</b>	Seite 7
	1. Laufzeit und Verlängerung	Seite 7
	2. Außerordentliche Kündigung	Seite 8
	3. Rückgabe	Seite 8
<b>§ 10</b>	<b>Übertragung, Untervermietung, Verkauf</b>	Seite 8
	1. Mieter	Seite 8
	2. Vermieter	Seite 9
<b>§ 11</b>	<b>Zusicherungen</b>	Seite 9
	1. Vermieter	Seite 9
	2. Mieter	Seite 9
<b>§ 12</b>	<b>Verschiedenes</b>	Seite 10
	1. Verschwiegenheit	Seite 10
	2. Schriftform	Seite 10
	3. Teilnichtigkeit	Seite 10
	4. Überschriften, Anlagen	Seite 10

## Präambel

1. Der Vermieter ist Eigentümer des im Grundbuch von.....  
Band ..., Blatt ....., eingetragenen Grundstücks der Gemarkung ....., Flur  
....., Flurstück Nr. .... mit einer Größe von insgesamt .....  
qm.  
(nachfolgend Grundbesitz genannt)
2. Der Grundbesitz befindet sich in .....  
(Adresse) Er ist in dem anliegenden Lageplan (**Anlage 2**) durch farbliche Um-  
randung gekennzeichnet. Auf dem Grundbesitz ist das vertragsgegenständliche  
Kinoobjekt errichtet, nachfolgend "Filmtheater" genannt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

## § 1

### Mietgegenstand, Mietzweck, Genehmigungen

#### 1. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet das auf dem Grundbesitz befindliche „Filmtheater“ an den Mieter wie gesehen. Der Mietgegenstand ist entsprechend aller gültigen Bestimmungen errichtet, die entsprechenden Baugenehmigungen für den Betrieb eines „Filmtheaters“ mit Abnahmeerklärungen liegen vor. Als **Anlage 3** sind die

Grundrisse beigefügt, die Bestandteil dieses Mietvertrages sind und in denen die vermieteten Flächen schraffiert und farbig umrandet sind.

Das Mietobjekt mit ... Kinosälen und ca. .... Plätzen hat insgesamt eine Nettomietfläche von ..... qm und ist nach DIN 277 Teil 2.3 berechnet.

Für die Dauer des Mietverhältnisses räumt der Vermieter dem Mieter das Mitbenutzungsrecht an ca. .... PKW-Einstellplätzen ein (in **Anlage 4** farbig umrandet).

**2. Mietzweck**

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Flächen zum Betrieb eines "Filmtheaters" sowie für alle damit zusammenhängenden Nutzungen. Die dem Mieter gestattete Nutzung schließt beispielsweise den Betrieb von Concession Stands mit u.a. folgenden Artikeln ein:

.....  
.....  
.....

- hier Aufzählung der Artikel Fastfood, Getränke, Süßwaren -

Hinzu kommen Merchandising-Artikel mit filmbezogenen Waren sowie weitere Angebote (z. B. ein Spielraum mit Geschicklichkeitsspielen (ohne Gewinnmöglichkeiten) Virtual Reality Spiele und vergleichbare Einrichtungen). Der Vermieter gestattet dem Mieter, die Mietflächen für zusätzliche Sonderveranstaltungen zu nutzen (z. B. Multi-Media-Präsentationen, Lifemusik, Kleinkunstveranstaltungen, sonstige gewerbliche Veranstaltungen)

**3. Genehmigungen**

Etwa erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen zur Nutzung gemäß Absatz 1/Absatz 2 wird der Mieter einholen; er wird außerdem etwaige behördliche Auflagen erfüllen.

**§ 2**

**Übergabe, Zustand des Mietobjektes**

**1. Übergabe**

Der Vermieter ist verpflichtet, das "Filmtheater" in einem vertragsgemäßen Zustand zu übergeben. Baugenehmigungen und alle sonstigen für Herstellung und Betrieb des "Filmtheaters" erforderlichen baurechtlichen bzw. baupolizeilichen Genehmigungen, Gestattungen, Abnahmen und Freigaben müssen bei Übergabe vorliegen, soweit sie nach diesem Vertrag zum Leistungsbereich des Vermieters gehören.

## 2. Zustand des Mietobjektes

Über den Zustand des Mietobjektes, der Nebenräume und des Zubehörs wird bei Übergabe nach Besichtigung durch den Mieter ein Protokoll aufgenommen, in dem der Zustand des Mietobjektes festgestellt wird. Der Mieter verpflichtet sich, den Zustand des Mietgegenstandes als vertragsgemäß anzuerkennen, falls im Protokoll nichts Gegenteiliges vermerkt wurde. Das Protokoll wird als **Anlage 5** zum Gegenstand dieses Vertrages genommen.

### § 3 Miete

#### 1. Höhe

Die monatliche Miete für das "Filmtheater" beträgt den 12. Teil von ..... % des Jahresnettokartenumsatzes (gemäß FFG) des Mieters (Umsatzmiete), mindestens jedoch € ..... (Mindestmiete).

#### 2. Umsatzmiete

Jahresumsatz im Sinne dieses Vertrages sind die gesamten Netto-Kinokartenumsätze innerhalb eines Kalenderjahres. Für Vertragsverhältnisse, die während eines Kalenderjahres beginnen oder enden, ist die tatsächliche Mietdauer während dieses Jahres und der innerhalb dieses Zeitraumes getätigte Umsatz maßgebend. Innerhalb von drei Monaten nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Mieter dem Vermieter eine verbindliche Nachweis über den erzielten Jahresumsatz durch Vorlage einer FFA-Bescheinigung zu erbringen.

#### 3. Mehrwertsteuer

Zu den Mietzahlungen tritt Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe hinzu.

#### 4. Zahlung

Die Zahlung der Mindestmiete und Nebenkostenvorauszahlung erfolgt ab Mietbeginn im Vorhinein, jeweils bis zum 5. Werktag eines Kalendermonats, auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto.

Die Abrechnung der jährlichen (01.01.-31.12. bzw. Rumpffahr bei Mietbeginn) Umsatzmiete erfolgt im Nachhinein, jeweils bis zum 30.04. des folgenden Jahres, auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto.

#### 5. Indexierung

- a) Sollte sich während der Laufzeit des Mietvertrages der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex jeweils um mehr als 10 Prozent verändern, so soll sich die in § 3 Ziffer 1 genannte Miete im gleichen Umfang verändern (Basis 2000 = 100). Eine Änderung der Miete innerhalb der ersten drei Jahre (gerechnet ab dem Monat der Übergabe) ist

ausgeschlossen; mithin ist eine entsprechende Änderung erstmals zum 37. Monat (4. Vertragsjahr) - gerechnet ab dem Monat der Übergabe - möglich.

- b) Basis für die erste Veränderung ist der Stand des Indexes im Monat der Übergabe. Ausgangspunkt für die Berechnung der neuen Miethöhe ist beim ersten Mal die in diesem Vertrag vereinbarte Miete gem. § 3 Ziffer 1 und bei jeder weiteren Veränderung die bei der vorhergehenden Mietänderung vereinbarte Miete. Die neue Miete gilt ab dem 1. des Monats, welcher auf den Zugang des Änderungsverlangens einer Vertragspartei folgt.
- c) Für den Fall, das die Bestimmung unter vorstehend Ziffer a) nicht als Genehmigungsfrei gilt und einer Genehmigung bedarf und diese nicht erteilt wird, werden die Vertragsparteien jeweils in Vertragverhandlungen eintreten, wenn eine Mietänderung nach Ziffer a) zulässig wäre, um eine entsprechende Anpassung der Miete zu vereinbaren. Wird keine Einigung erzielt, so soll ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen entscheiden. Die Entscheidung soll sich vorrangig an die Änderung der Verbraucherpreise orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsteile je zur Hälfte.

#### **§ 4**

#### **Betriebs- und Nebenkosten**

Der Mieter trägt vom Tage der Übergabe an die direkt mit ihm abrechenbaren Betriebs- und Nebenkosten, Wasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung und Strom sowie die Kosten für die von ihm abzuschließenden Wartungsverträge für technische Anlagen, die ausschließlich von ihm genutzt werden (Rollsteige, Lüftungsanlage u.s.w.). Der Mieter wird die erforderlichen Verträge mit den Leistungs- und Versorgungsträgern, sofern möglich, unmittelbar abschließen. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Nebenkostenvorauszahlung von netto € ..... monatlich für alle sonstigen Betriebs- und Nebenkosten gemäß der in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II Berechnungsverordnung genannten Betriebskosten gemäß Anlage 1. Zu der Zahlung tritt Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe hinzu.

#### **§ 5**

#### **Schönheitsreparaturen, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung**

Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, Wartungen und die im Zuge dessen anfallenden laufenden Instandhaltungen des Mietobjektes zu tragen.

Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung etwaiger Gegenstände im "Filmtheater", die von dem Vermieter, dem Mieter oder dritten in die Mietsache eingebracht und von dem Mieter genutzt werden.

Der Vermieter ist zur Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach verpflichtet.

## **§ 6 Umbauten**

Der Mieter ist zu baulichen Veränderungen des "Filmtheaters" berechtigt, sofern hiervon die Statik nicht berührt wird, der Mietzweck gemäß § 1 Ziff.2 gewahrt bleibt und der Mieter etwa erforderliche Genehmigungen eingeholt hat. Zulässig sind danach insbesondere die Änderung der Zahl der im "Filmtheater" untergebrachten Säle und/oder Sitzplätze, und/oder der Aufteilung der Theater- und Sitzplätze, die Änderung und/oder Verlegung der Vorführräume, Concession Stands, Eisstandes, Spielraums und des Kartenverkaufsbüros innerhalb des "Filmtheaters", es sei denn, die Statik wird dadurch berührt. Zu weitergehenden Umbauten bedarf der Mieter der Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Der Vermieter ist über alle die Bausubstanz betreffenden Änderungen zu unterrichten. Wenn technische Einrichtungen verändert werden, erhält der Vermieter Ausfertigungen sämtlicher Änderungspläne.

## **§ 7 Versicherungen**

### **1. Versicherungspflichten des Mieters**

Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die folgenden Versicherungen abzuschließen, durch die die jeweils angegebenen Schäden in angemessenem Umfang abgedeckt werden: Betriebshaftpflichtversicherung (Körperverletzung, Todesfall oder Sachschaden im "Filmtheater") sowie Inhaltsversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sprinkleraustritt, Sturm-/Hagelschäden, Glasbruch sowie Einbruch/Diebstahl (Schäden an der von dem Vermieter und dem Mieter eingebrachten Ausstattungen in dem "Filmtheater").

### **2. Versicherungspflichten des Vermieters**

Der Vermieter ist zum Abschluss der üblichen Gebäude-, Feuer-, Leitungswasser- und Sturm-/Hagelschadenversicherung auf gleitender Neuwertbasis verpflichtet. Des weiteren ist er zum Abschluss einer speziellen Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von € ..... für Personen- und Sachschäden sowie € ..... für Vermögensschäden für den Grundbesitz verpflichtet.

### **3. Aufrechterhaltung**

Alle Versicherungen sind während der Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten.

### **4. Abstimmungspflicht, Regressverzicht**

Jeder Vertragsteil schließt die ihm obliegenden Versicherungen selbst ab. Der Deckungsumfang wird zwischen den Parteien abgestimmt, damit keine Deckungslücke entsteht. Der Vermieter verpflichtet sich, mit dem Feuerversicherer einen Regressverzicht zu Gunsten des Mieters zu vereinbaren.

## 5. Versicherungsnachweis

Mieter und Vermieter haben Zertifikate der jeweils von ihnen abzuschließenden Versicherungen der jeweils anderen Partei vorzulegen. Ferner ist der Nachweis für die Zahlung der Versicherungsprämien –sofern es von einer Vertragspartei gefordert wird – zu erbringen. Bei Ablauf oder Änderung eines Versicherungsverhältnisses wird jede Partei der jeweils anderen Partei mindestens dreißig (30) Tage zuvor die neue Police übermitteln. Sollte ein Vertragsteil die ihm obliegenden Prämienzahlungen unterlassen, so ist der andere Vertragsteil berechtigt, nach erfolgloser Mahnung unter Fristsetzung von einem Monat die Zahlung für ihn auszuführen und mit ihm zu verrechnen.

## § 8 Werbeanlagen

1. Der Vermieter gestattet dem Mieter, am Objekt Werbeschilder und eine Anzeigentafel anzubringen, soweit dies baurechtlich zulässig ist. Der Anbringungsort sowie die Art der Werbeanlagen erfordern die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters, die dieser auf der Grundlage eines für das Objekt zu entwickelnden Gesamtkonzept erteilen wird. Die zur Zeit des Vertragsabschlusses vorhandenen Kinowerbeanlagen sind genehmigt und können vom Mieter übernommen werden. Die Anstrahlung des Gebäudes erfolgt über die Außenstrahler, um das Gebäude in den dunklen Abendstunden hervorzuheben.
2. Das Einholen aller zukünftigen baurechtlichen Genehmigungen ist Sache des Mieters; er übernimmt auch die Kosten hierfür. Des weiteren übernimmt der Mieter die Kosten für die Beschaffung weiterer Werbeanlagen, deren Aufstellung, Wartung und der am Ende des Mietverhältnisses erforderlichen Beseitigung der Werbeanlagen.

## § 9 Mietdauer und Rückgabe

### 1. Laufzeit und Verlängerung

- a) Das Mietverhältnis beginnt am .....

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... (....) Jahren, beginnend ab ..... fest abgeschlossen und endet am .....

- b) Der Mieter hat das zweimalige Recht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils ..... (...) Jahre. Die entsprechende Nachricht muss mindestens ..... (.....) Monate vor Ende der Mietzeit schriftlich, per Einschreiben/Rückschein erklärt werden.
- c) Das Mietverhältnis verlängert sich – am Ende der Grundlaufzeit gemäß vorstehender Ziffer a) oder am Ende des Verlängerungszeitraumes entsprechend Ziffer b) - um jeweils ..... (...) Jahre, falls nicht spätestens ..... (...) Monate vor dem jeweiligen Ablauf eine Nichtverlängerungsanzeige erfolgt.

## 2. Außerordentliche Kündigung

Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Vermieter kann darüber hinaus jedoch das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde kündigen, wenn:

- a) der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten bzw. mit Teilbeträgen aus mehreren Monatsmieten in Höhe von mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand gerät;
- b) der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die Mietsache oder Teile in vertragswidriger Weise nutzt, insbesondere Dritten zum Gebrauch überlässt, vorausgesetzt, dass der Vermieter den Mieter zweimal schriftlich abgemahnt hat;
- c) der Mieter seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters beendet, so haftet der Mieter dem Vermieter für den Mietausfall einschließlich sämtlicher Betriebs- und sonstiger Nebenkosten bis zur Weitervermietung, längstens bis zum Vertragsablauf.

## 3. Rückgabe

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das "Filmtheater" in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben, unbeschadet üblicher Abnutzung und Verschleiß. Der Mieter ist zur Beseitigung der von ihm eingebrachter Einrichtungen verpflichtet. Er ist außerdem zur Beseitigung der von ihm vorgenommenen Umbauten verpflichtet, wenn sich dies der Vermieter bei Erteilung einer von ihm erteilten Zustimmung vorbehalten oder der Mieter eine erforderliche Zustimmung des Vermieters nicht eingeholt hat.

## § 10

### Übertragung, Untervermietung, Verkauf

#### 1. Mieter

- a) Der Mieter ist zur Untervermietung oder zur sonstigen Nutzungsüberlassung an Dritte berechtigt. Sofern die Untervermietung oder Nutzungsüberlassung nicht an eine mit dem Mieter verbundenen Gesellschaft erfolgt, bedarf sie der Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Er ist mit Zustimmung des Vermieters außerdem zur Übertragung seiner Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zum gleichen Mietzweck auf Dritte berechtigt. Der Vermieter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Mieter haftet im Falle der Untervermietung oder der sonstigen Nutzungsüberlassung für die Erfüllung des Unter-

mieters bzw. sonstigen Nutzers aus dem Mietvertrag, insbesondere für die Zahlung der Miete.

- b) Der Mieter hat den Vermieter unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen, wenn er beabsichtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übertragen oder das "Filmtheater" unterzuvermieten. Sofern die Übertragung nicht an eine mit dem Mieter verbundenen Gesellschaft erfolgt, hat die Benachrichtigung die mit dem Dritten vereinbarten wesentlichen Bestimmungen zu enthalten, sowie, soweit vorhanden, Kopien der relevanten schriftlichen Vertragsunterlagen.

## 2. Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen.

### § 11 Zusicherungen

#### 1. Vermieter

Der Vermieter garantiert, dass

- a) er auf seinem Grundbesitz keine weiteren Nutzungen als die zu Vertragsabschluß bekannten ausüben oder zulassen wird. die das "Filmtheater" durch Gerüche, Ungeziefer, Dämpfe, Geräusche, Erschütterungen oder sonstige Immissionen beeinträchtigen können;
- b) er den Grundbesitz, soweit dieser nicht schon durch den Mietvertrag geregelt wird, in ordnungsgemäßem Zustand er- und unterhalten und für ein sauberes Erscheinungsbild Sorge tragen wird. Die Zulassung weiterer Kinobetriebe, gleich welcher Art, ist ausgeschlossen;
- c) er dem Mieter unverzüglich, in jedem Fall angemessene Zeit vor Einleitung etwaiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen über den Grundbesitz, über alle Tatsachen unterrichtet, die zu einer solchen Zwangsvollstreckung bzw. Versteigerung führen können, gegebenenfalls unter Bezeichnung des Gläubigers der beizutreibenden Forderung, ihrer Höhe und des Schuldners;

#### 2. Mieter

Der Mieter garantiert, dass

- a) er im "Filmtheater" keine pornographischen Filme vorführen oder deren Vorführung zulassen und
- b) er dafür Sorge tragen wird, dass die anderen Mieter des Grundbesitzes nicht durch den Betrieb des "Filmtheaters" beeinträchtigt werden.

## § 12 Verschiedenes

### 1. Verschwiegenheit

Jede Partei ist verpflichtet, insbesondere auch nach Beendigung dieses Vertrages, strengstes Stillschweigen über alle vertraulichen Angelegenheiten und Betriebsgeheimnisse des Mieters oder des Vermieters, von denen sie auf Grund dieses Vertrages oder in Zusammenhang damit erfahren hat, zu bewahren. Bei Beendigung dieses Vertrages wird jede Partei alle in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen und sonstigen Dokumente, die die Geschäftstätigkeit der anderen Partei betreffen, dieser zurückgeben, ohne Kopien davon zu behalten.

### 2. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Bestimmung bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche in diesem Vertrag Schriftform vorgesehen ist. Die Parteien sind verpflichtet, jeweils alle erforderlichen Handlungen zu unternehmen, um die Schriftform für ihre Vereinbarungen bezüglich des Mietvertrages herbeizuführen.

### 3. Teilnichtigkeit

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, wird die Gültigkeit des Vertrages im übrigen davon nicht berührt. Anstelle des nichtigen bzw. angefochtenen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt und was die Vertragsteile vereinbart hätten, wenn sie die Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

### 4. Überschriften, Anlagen

Die Überschriften dieses Vertrages dienen nur der Übersichtlichkeit, nicht jedoch der Interpretation des Vertragsinhalts. Die Anlagen zu diesem Vertrag sind:

Anlage 1:	Liste der Betriebs- und Nebenkosten
Anlage 2:	Lageplan Grundbesitz
Anlage 3:	Grundrisspläne
Anlage 4:	Parkplätze
Anlage 5:	Übergabeprotokoll

....., den.....

....., den.....

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

..... den.....

**Anlage 1 zum Mietvertrag****Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BVO****Aufstellung der Betriebskosten**

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

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**  
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
2. **Die Kosten der Wasserversorgung**  
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilungen, 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 einen Fachmann, 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 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;**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem 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 einen Fachmann.
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 maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges**  
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.
- 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr**  
Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
- 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung**  
Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.
- 10. Die Kosten der Gartenpflege**  
Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
- 11. Die Kosten der Beleuchtung**  
Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.
- 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**  
Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 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- und Wasserschäden der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
- 14. Die Kosten für den Hauswart**  
Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.
- 15. Die Kosten**
- a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;
- oder**
- b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;**  
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.
- 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung**  
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
- 17. Sonstige Betriebskosten**  
Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.+