

MIETVERTRAG

zwischen der Gemeinde Limeshain
Am Zentrum 2, 63694 Limeshain

vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den
Bürgermeister Adolf Ludwig

und

der Ersten Beigeordnete Gudrun Gimplinger-Welbrink in

der Folge „Vermieterin“ genannt -

und Thomas Andreas Köneke
Ronneburgstr. 29
63694 Limeshain

in der Folge „Mieter“ genannt -

§ 1 Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet in Limeshain-Himbach, Taunusstraße 2, an den Mieter den Dorfladen mit 1 Ladenfläche, 1 Büro, 1 WC Personal, 1 Windfang, 1 Behinderten/Herren WC, 1 Damen WC, 1 Abstellraum zzgl. Außenanlage.

§ 2 Nutzung

1. Die in § 1 bezeichneten Flächen werden an den Mieter zur Nutzung als 'Himbacher Kultur & Landcafe' abgegeben.
2. Falls während der Mietzeit gesetzliche, behördliche oder technische Vorschriften ergehen oder Auflagen erteilt werden, die aus dem Betrieb des Mieters herrühren, hat der Mieter diese auf seine Kosten zu erfüllen und die Vermieterin von Kosten, die aufgrund von Auflagen gegen sie ergehen sollten, freizustellen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die Nutzung entsprechend der vorstehend angegebenen Beschreibung einzuhalten. Abweichungen von dieser Nutzung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
4. Grundlage der Nutzung der Räumlichkeiten ist das als Anlage 1a beigefügte Nutzungskonzept vom 23.04.2024.

§ 3 Beginn der Mietzeit

1. Der Mietvertrag wird wirksam mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.
2. Die Mietzeit beginnt am 1. August 2024.
Der Mieter übernimmt die Räume ab Mietvertragsbeginn. Bei der Übernahme wird ein Protokoll erstellt.

§ 4 Miete

Für die ersten 24 Monate der Mietzeit wird der Mietgegenstand mietfrei überlassen, es sind in diesem Zeitraum nur die Nebenkostenvorausleistungen zu zahlen.

Die Netto-Grundmiete beträgt ab dem 25. Monat € pro Monat zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung gemäß § 12. Als Nebenkosten werden zunächst 150,00 € pro Monat vereinbart.

1. Die Miete bzw. Nebenkostenvorauszahlung ist monatlich bis zum 5. jeden Monats im Voraus eingehend bei der Vermieterin fällig.
2. Ab dem 20. Monat der Vertragslaufzeit soll der ab dem 25. Monat der Vertragslaufzeit geltende Mietzins zwischen den Vertragsparteien verhandelt und vereinbart werden.

§ 5 Vertragsdauer und -kündigung

Dieser Vertrag ist erstmals kündbar zum Ablauf von fünf Jahren nach Mietbeginn also zum 01.08.2029. Wird das Mietverhältnis nicht 12 Monate vor diesem Termin mittels Einschreiben mit Rückschein gekündigt, so verlängert es sich jeweils um 1 Jahr. Der Mieter erhält ein Optionsrecht mit dem Inhalt, das Mietverhältnis zweimal bei Ablauf um je fünf Jahre zu verlängern, wobei das Optionsrecht jeweils 12 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses ausgeübt werden muss.

1. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume bzw. -flächen nach Ablauf der Mietzeit widerruflich fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. Vielmehr ist in diesem Fall der Mieter schadensersatzpflichtig. § 545 BGB findet keine Anwendung.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Vermieterin das Recht, dass Änderungen, die der Mieter durch Zusatzausstattung, durch Um- oder Einbauten veranlasst oder vorgenommen hat, nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters beseitigt werden und der Ursprungszustand wiederhergestellt wird.
Dies kann durch die Vermieterin selbst dann verlangt werden, wenn sie zu den Änderungen ihre Zustimmung erteilt hat. Die Räumlichkeiten oder Flächen sind mängelfrei und besenrein zu übergeben.
3. Die gemieteten Räume sind in den Ursprungszustand (weiße Wände) wiederherzustellen. Alle notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen sind von dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten von einer Fachfirma durchzuführen. Es ist darüber ein Nachweis an die Vermieterin zu übergeben.
4. Der Mieter hat die von der Vermieterin für die Dauer der Mietzeit ausgehändigten Schlüssel und solche, die er sich auf eigene Kosten hat anfertigen lassen, nach Beendigung des Mietverhältnisses kostenlos an die Vermieterin zu übergeben.
5. Gibt der Mieter die Mietsache bei Auszug nicht entsprechend dem Ursprungszustand zurück, kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter haftet dann für den Schaden, der der Vermieterin durch Reparaturen entsteht sowie für den Mietausfall.

§ 6 Baumaßnahmen

1. Baumaßnahmen durch den Mieter sind grundsätzlich genehmigungspflichtig; die Vermieterin wird die Genehmigung jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern.

Soweit für diese Baumaßnahmen zusätzliche behördliche Genehmigungen notwendig sind bzw. Auflagen erfüllt werden müssen oder sonstige Vorschriften (insbesondere feuer- und gewerbepolizeiliche Vorschriften) zu beachten sind, werden diese von dem Mieter auf seine Kosten beschafft und erfüllt.
2. Soweit bauliche Veränderungen getroffen werden und sie wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden, gehen diese unbeschadet der Regelung gern. § 6 Absatz 6 ohne Entschädigung in das Eigentum der Vermieterin über. Soweit es sich um Einrichtungsgegenstände handelt, bleiben sie im Eigentum des Mieters.
3. Alle Baumaßnahmen sind fachmännisch unter Berücksichtigung aller behördlichen Bestimmungen durchzuführen, insbesondere sind bei Elektroinstallationsarbeiten die VDE-Richtlinien zu beachten.
4. Der Mieter ist berechtigt in angemessener Weise in Absprache mit der Vermieterin Werbe-/Hinweisschilder anzubringen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Bestandes verpflichtet.
5. Alle Baumaßnahmen sowohl des Mieters, als auch der Vermieterin sind nach Möglichkeit so durchzuführen, dass der Geschäftsbetrieb von Mieter und Vermieterin nicht unzumutbar gestört wird.

§ 7 Reparaturen- Schönheitsreparaturen - Ersatzbeschaffungen - Verkehrssicherungspflicht

1. Sämtliche Erhaltungs- und Ersatzbeschaffungsaufwendungen an Dach und Gebäude trägt die Vermieterin.
2. Sämtliche Reparaturen, einschließlich Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsreparaturen innerhalb der Mieträume und an den Fenstern gehen zu Lasten des Mieters.
Schönheitsreparaturen sind von dem Mieter soweit erforderlich durchzuführen. Sonstige Reparaturen sind umgehend durchzuführen. Schönheitsreparaturen sind das Streichen der Decken und Wände, der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen. Das Streichen entfällt bei Kunststofffenstern und Kunststofftüren.
3. Wartung und Reparatur von den dem normalen Verschleiß unterworfenen Einrichtungen des Mietgegenstandes soweit sie dem Einflussbereich des Mieters zuzurechnen sind bis zum Höchstbetrag einer halben Jahresnettomiete, wie z.B. Rolll Tore, Lagertore, Eingangsanlagen, Schiebetüren, Heizungsanlagen, Einrichtungen der Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung, der sanitären Einrichtungen usw. sind von dem Mieter zu tragen.
4. Die Erfüllung und Wahrung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, insbesondere Winterdienst für die an den Mieter vermieteten Räumlichkeiten bzw. Flächen und die dort befindlichen technischen Anlagen obliegt dem Mieter (Flächen sind im Lageplan - Anlage 1- markiert). Der Mieter stellt die Vermieterin wegen evtl. Ansprüche, wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, soweit sie der Vermieterin obliegt, frei.
5. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die verlegten Nassleitungen (Z.B. Kälteleitungen, Wasserleitungen) nach bestimmten Zeiträumen technisch überprüft und gesamtüberholt werden. Diese Gesamtüberholungen duldet der Mieter und leitet daraus keine Schadensersatzansprüche ab.

§ 8 Gebrauchsüberlassung

1. Eine Untervermietung- auch von Teilflächen- wird nicht gestattet.
2. Ausnahmen sind nur durch schriftliche zu erteilende Zustimmung der Vermieterin möglich.
3. Für den Fall, dass ein Untermietverhältnis entsteht, werden schon jetzt die Ansprüche des Mieters gegen den Untermieter an die Vermieterin zu Absicherung der Ansprüche aus dem Hauptmietvertrag abgetreten. Die Vermieterin ist berechtigt, dem Untermieter diese Forderungsabtretung anzuzeigen.

§ 9 Versicherungen

1. Die Vermieterin schließt die übliche Brandversicherung für Gebäude ab, sowie eine Haushaftpflichtversicherung.

Sollte der Mieter durch Einbringung besonders feuer- und explosionsgefährlicher Gegenstände eine Erhöhung dieser Versicherungen bedingen, so gehen die zusätzlichen Kosten zu Lasten des Mieters.

2. Der Mieter ist verpflichtet, folgende Risiken ausreichend abzudecken:

- a) Betriebshaftpflicht in ausreichender Höhe.
- b) Feuer, Sturm, Leitungswasser, Diebstahl, Beraubung, in der Höhe der Warenvorräte und Einrichtung, soweit er dies für erforderlich hält.

§ 10 Betreuungspflicht der Vermieterin

1. Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume zur verkehrsüblichen Tageszeiten an Werktagen frei. Der Mieter ist davon vorher zu unterrichten. In Fällen dringender Gefahr ist der Vermieterin das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. Wegen Baumaßnahmen oder anderer Reparaturarbeiten werden sich Mieter und Vermieterin gegenseitig abstimmen. Sollte eine Einigung innerhalb angemessener Frist nicht zustande kommen, so hat die Vermieterin drei Tage nach Ankündigung das Recht, die Räume zu betreten, um Baumaßnahmen durchführen zu lassen.

§ 11 Nebenkosten

1. Nebenkosten sind in der in § 4 vereinbarten Miete nicht enthalten. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Nebenkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung- siehe Anlage 2.
2. Die Kosten für Strom, Wasser und Abwasser sind in der Miete nicht enthalten und von der Mieterin mit den zuständigen Versorgungsunternehmen, soweit der Aufwand durch Messen und Zählen unmittelbar zugerechnet werden kann, direkt abzurechnen.
3. Der Wasserverbrauch und die Abwasserbereitung werden, sofern sie nicht über Zähler ermittelt und abgerechnet werden können, auf qm-Mietfläche umgelegt. Dies betrifft insbesondere Toiletten und Außenanlagen.
4. Die Heizkosten werden nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Heizkostenverordnung abgerechnet (Vorschüsse gemäß Anlage 3), sofern eine Heizungsanlage vorhanden ist.
5. Wenn durch Sonderveranstaltungen oder durch die besondere Art des Geschäftsbetriebes eines Mieters besondere Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung entstehen, so sind diese von dem Mieter zu übernehmen.
6. Auf alle Nebenkosten kann die Vermieterin angemessene Monatszuschüsse erheben, welche die Vorjahresverhältnisse oder aktuelle Besonderheiten (z.B. Energiekostensteigerung während Abrechnungsperiode) zur Grundlage haben.
7. Monatszuschüsse gemäß § 11 Nr. 6 sind zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer fällig und sind mit der Miete am 5. eines Monats im Voraus fällig.
8. Grundsätzlich ist die Müllabfuhr Sache des Mieters. Die entstehenden Kosten werden von der Vermieterin möglichst verursachungsgemäß auf den Mieter umgelegt.

9. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich sondern nur im Rahmen der allgemeinen jährlichen Abrechnung erstellt.

§ 12 Außerordentliche Kündigung

1. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 13 Gerichtsstand und Erfüllungsort

1. Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag und über das Zustandekommen des Mietvertrages wird zwischen den Vertragsparteien Büdingen als Gerichtsstand vereinbart.
2. Erfüllungsort für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Limeshain-Himbach.

§ 14 Sonstige Bestimmungen

1. Sollten mit anderen Mietern von diesem Vertrag abweichende Vereinbarungen getroffen werden, so kann der Mieter hieraus für sich nicht die gleichen Rechte ableiten.
2. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine rechtlich wirksame Regelung ersetzen oder die Bestimmung so ergänzen oder umdeuten, dass der mit der unwirksamen Vorschrift beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechend ist zu verfahren, wenn sich bei Durchführung des Mietvertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke herausstellen sollte.

§ 15 Sicherheitsleistungen

Auf die Zahlung einer Sicherheitsleistung wird verzichtet.

§ 16 Anlagen

Nachfolgende Anlagen sind diesem Vertrag beigelegt:

- Anlage 1 a Nutzungskonzept
- Anlage 1 b Lageplan,
- Anlage 2 Betriebskostenverordnung
- Anlage 3 Aufstellung der monatlichen Miet- und Nebenkostenzahlung

Der Mieter erklärt, dass er die Anlagen zur Kenntnis genommen hat und deren Inhalt voll zustimmt.

Limeshain, den _____

Limeshain, den _____

Vermieterin
(Unterschrift u. Stempel)

Mieter
(Unterschrift)

Adolf Ludwig
Bürgermeister

Gudrun Gimplinger-Welbrink
Erste Beigeordnete

Thomas Andreas Köneke

tumes.org - Ronneburgstrasse 1 - 63694 Limeshain
Telefon: +49 1702830754
thomas.koeneke@tumes.org
www.tumes.org



Gemeindeverwaltung Limeshain

Am Zentrum 2

63694 Limeshain

Datum: 23.04.2024

Sehr geehrte Vertreter, der Gemeinde Limeshain,
Sehr geehrte Vertreter, des Sport- und Kulturausschuss,

Antragsteller: Thomas Andreas Köneke

Antragstyp: Konzeptvorstellung für das Himbacher Kultur & Landcafé,
Taunusstrasse 2, 63694 Limeshain/ Himbach

1. Zusammenfassung:

Das Himbacher Kultur & Landcafé soll ein einladender Treffpunkt für Bewohner und Besucher von Limeshain und Umgebung werden. Mit einem rustikalen, ländlichen Charme und einer herzlichen Atmosphäre möchten wir ein Ambiente schaffen, das zum Verweilen einlädt und an ein gemütliches Wohnzimmer erinnert. Unser Konzept umfasst eine Vielzahl von Angeboten, die die lokale Kultur widerspiegeln und die Bedürfnisse der Gemeinde ansprechen. Wir möchten ein breites Publikum ansprechen, von Jung bis Alt, und eine Plattform für kulturellen Austausch und Gemeinschaft schaffen.

2. Ziele des Projekts:

- Schaffung eines gemütlichen Treffpunkts für Bewohner und Besucher von Limeshain und Umgebung
- Förderung der regionalen Kultur- und Zusammenarbeit mit lokalen Künstlern, Bewohnern, der Gemeinde (z.B. dem Standesamt, Handwerkern & Produzenten sowie Vereinen
- Angebot eines vielfältigen Veranstaltungsprogramms für verschiedene Altersgruppen und Interessengruppen
- Etablierung eines attraktiven Cafés, das lokale Spezialitäten und hausgemachte Leckereien anbietet

tumes.org - Ronneburgstrasse 1 - 63694 Limeshain
Telefon: +49 1702830754
thomas.koeneke@tumes.org
www.tumes.org



3. Konzeptdetails:

Atmosphäre: Rustikal, heimelig, gemütlich, ländlich, idyllisch, behaglich, Landhausstil,, charmant, freundlich, authentisch, herzlich, hausgemacht,, traditionell, familiär, nostalgisch, Bauernhof-Flair.

Angebot: Lokale Spezialitäten, Frühstück & Brunch, Kuchen, hausgemachte Leckereien, kulturelle Veranstaltungen (Lesungen, Vorträge, Milchbar für Jugendliche, Seniorencafé), Kooperationen mit örtlichen Firmen und Produzenten.

Öffnungszeiten: In der ersten Welle von Samstag bis Sonntag, jeweils von 08:00 Uhr bis 15:30 Uhr. Angebot der Öffnungszeit wäre durchaus erweiterbar, je nach Anklang in der Bevölkerung.

4. Antragstellerinformationen:

Name: Thomas Andreas Köneke

Wohnort: Ronneburgstrasse 29, 63694 Limeshain/ Himbach

Alter: 48 Jahre

Beruf: Head of Operations & Service bei der Fa. blue networks GmbH in Altenstadt, sowie nebenberuflich als Management Consultant tätig.

Ehrenamtliche Tätigkeiten & Engagements: Vorstandsmitglied beim OGV-Eckartshausen, Vorstandsmitglied in einer humanitären Organisation, Mitglied der Feuerwehr in Himbach (passiv),

5. Zusätzliche Anmerkungen:

Wir möchten die Gemeindeverwaltung Limeshain bitten, die Miete für das Objekt für die ersten 2 Jahre möglicherweise zu erlassen, um uns in der Anfangsphase finanziell zu unterstützen. Nach Ablauf dieser 2 Jahre sind wir bereit, die Miete neu zu verhandeln und einen aktuellen Betrag festzulegen, der sowohl für uns als Betreiber als auch für die Gemeinde tragbar ist.

Wir hoffen auf eine positive Bewertung unseres Antrags und freuen uns darauf, das Himbacher Kultur & Landcafé als Bereicherung für unsere Gemeinde etablieren zu können.

Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Köneke

tumes.org

Inhaber: Thomas Köneke
Ronneburgstrasse 29
63694 Limeshain

Anlage 2

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist"

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 16.10.2023 I Nr. 280

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 2 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und 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-Immissionschutzgesetz, 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-Immissionschutzgesetz;

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 ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

- c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

§ 4. Mieta*

1. a) Die Netto-Miete beträgt monatlich Thomas Andreas Köneke - € (In Worten) ab dem ... Monat nach Vertragsabschluss EURO)

Dabei ist berücksichtigt, dass der Mieter die Schönheitsreparaturverpflichtung gemäß § 16 dieses Vertrages übernommen hat.

b) Folgende Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB (erläutert durch die Betriebskostenverordnung) sind in der obigen Miete nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:

Kosten für:	Verteilungsschlüssel: ¹ z. B. nach Personenanzahl, qm-Wohnfläche, Bruchteilen oder Messgeräten
1. Wasser	X
2a. Kanal - Entwässerung	X
2b. Oberflächenentwässerung - Fäkallenabfuhr	X
3. Beleuchtung, Allgemeinstrom (soweit nicht bei Heizung)	
4. Müllabfuhr	X
5. lfd. öff. Lasten des Grundstücks (u.a. Grundsteuer)	X
6. Straßenreinigung	X
7. Schornsteinreinigung (soweit nicht bei Heizung)	
8. Sach- und Haftpflichtversicherungen	X
9. Hauswart	
10. Gartenpflege	
11. Schneeabseilung und Streuen bei Glatteis	
12. Personen- und Lastenaufzug	
13. Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss	X
14. maschinelle Wascheinrichtung	
15. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	X
16. Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachinnenreinigung	X
17. Bürgersteigreinigung	
18. Heizung (siehe § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages)	
19. Warmwasser (siehe § 9 dieses Vertrages)	
20. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Eigenheizungen und Einzelöfen	
21. Überprüfung und Wartung der Gas- und Elektroinstallation, Rauchwarnmelder sowie haustechnischer Anlagen und Garagen und Kfz-Abstellplätze, insbesondere Wartungskosten für Poftkore, Schranken oder Duplexstellplätze Feuerlöscher, Blitzschutz, Dachinnenreinigung	X

Die Vorauszahlung beträgt monatlich 150,00 €.

2. Ist in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ oder bei Einzelpositionen ein solcher nicht eingesetzt, so ist der Vermieter berechtigt, mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode den jeweiligen Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festzulegen. Soweit ein Verteilungsschlüssel nur bei einzelnen Betriebskostenarten eingesetzt ist, wird dadurch die Umlagefähigkeit der übrigen Betriebskostenarten nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.
3. Der Vermieter ist im Allgemeinen nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in

* Bei preisgebundenem Wohnraum sind die zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.