

Mietvertrag

Ident-Nr. Regisafe: 231030

Zwischen: **Gemeinde Schülldorf**
vertreten durch den Bürgermeister Siegfried Tomkowiak
über Amt Eiderkanal
Schulstraße 36, 24783 Osterröfeld
nachfolgend "Vermieter" genannt-

und: **Zentrum für Kirchliche Dienste (ZeKiD)**
Ev.-Luth. Kirchenkreis Rendsburg-Eckernförde
Am Margarethenhof 41, 24768 Rendsburg
vertreten durch
...
nachfolgend "Mieter" genannt-

§ 1 Mietobjekt

I. Objektbeschreibung

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter folgende auf dem Grundstück **Dorfstraße 12a, 24790 Schülldorf** gelegene:

- a) Räume bzw. Gebäudeteile mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 130 m² (**Anlage 3a und 3b**), bestehend aus:
 - 1 Gruppenraum mit offener Küche
 - 1 Ruheraum
 - 1 Büro
 - 1 Flur
 - 1 Sanitärbereich
- b) Außenanlage mit Spielplatzgeräten
- c) Inventar lt. Inventarverzeichnis

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Angabe zu der Fläche weder um eine zugesicherte Eigenschaft, noch um eine Beschaffenheitsangabe der Mietsache handelt.

(2) Mietsache und Zubehör ist im Übernahmeprotokoll aufgeführt, das diesem Vertrag nach Erstellung als **Anlage 1** beizufügen ist.

(3) Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftliche Einrichtungen, Räumlichkeiten und Anlagen im „Haus der Jugend“ nach Absprache - soweit und solange vorhanden - nach Maßgabe der

Hausordnung mitzubedenken. Eine Verpflichtung des Vermieters wird hierdurch nicht begründet. Insbesondere steht es ihm frei, Anlagen und Einrichtungen jederzeit wieder abzuschaffen.

(4) Dem Mieter werden sämtliche vorhandenen Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung des Vermieters.

Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit erforderlicher Anzahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist dem Vermieter nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Im Übrigen bleibt die Haftung des Mieters wegen verlustbedingtem Schadenseintritt unberührt.

(5) Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand nach eingehender Besichtigung gemäß Übergabeprotokoll als vertragsgemäß, insbesondere als in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt. Die Räume sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen.

II. Um- und Ausbauten

Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder falls das nicht möglich ist, bis spätestens zum ____./____ folgende Arbeiten im bzw. am Mietgegenstand auf seine Kosten vornehmen zu lassen: --- keine ---

§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 15.05.2022 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Die Kündigungsfrist richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(3) Das Mietverhältnis ist an die Stellung der Mieterin als Trägerin der Kindertagesstätte gebunden. Endet die Trägerschaft der Mieterin vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Mietvertrages, so endet gleichzeitig auch das Mietverhältnis.

§ 3 Fristlose Kündigung

Die Rechte zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 4 Mietzins

(1) Die Grundmiete beträgt monatlich **EUR 1.000,00** (in Worten: eintausend Euro).

(2) Neben der Grundmiete sind folgende Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (Anlage 2) zu zahlen, soweit sie anfallen:

- Wasserversorgung/-aufbereitung,
- Entwässerung/Kanalgebühren,
- Heizungs- und Warmwasserversorgung,
- Schornsteinfegergebühren,
- Immissionsmessungen,
- Wartungen und Prüfungen
- Personenaufzug,
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer,
- Müllabfuhrgebühren,
- Abwasser/Fäkalien-Gebühren,
- Straßenreinigungsgebühren,
- Hausreinigungskosten,
- Ungezieferbekämpfungskosten,
- Gartenpflege- und Hofreinigungskosten,
- Beleuchtungskosten,
- Versicherungsbeiträge,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung,
- Straßenreinigungsgebühren
- sonstige Kosten gemäß Anlage 2

Monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß § 4 Absatz 2 (Anlage 2) dieses Vertrages

EUR 180,00

Der monatliche Überweisungsbetrag beträgt:

EUR _____

(3) Über die monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten wird nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Sollte bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Zwischenablesung vorgenommen werden, so trägt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten ebenso wie eine in Rechnung gestellte Nutzerwechselgebühr.

(4) Soweit zulässig ist der Vermieter bei Erhöhung bzw. Neueinführung von Betriebskosten berechtigt, den entsprechenden Mehrbetrag zum Zeitpunkt der Entstehung auf den Mieter umzulegen.

(5) Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Im Übrigen werden die Betriebskosten nach dem Anteil der Mietfläche umgelegt.

(6) Umlengungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, z. B. bei Umstellung der Heizung.

(7) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit. Jedoch können Erhöhungen der Betriebskosten/Kapitalkosten/Mieterhöhungen wegen baulicher Änderungen, soweit die Erhöhungen gesetzlich zulässig sind, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften umgelegt oder erhoben werden

§ 5 Mietzahlungen

Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats auf folgendes Konto zu zahlen:

IBAN: DE66 2146 3603 0005 0300 13
BIC: GENODEF1NTO

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

§ 6 Indexierung/Wertsicherungsklausel

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex, ausgehend von dem letzten vor Vertragsabschluss festgestellten Basisjahr = 100 Punkte, künftig gegenüber dem für den Abschluss des Mietvertrages geltenden Preisindex um mindestens 10 Punkte, so tritt von dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats an eine Änderung der Höhe der Grundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis zur Indexänderung ein, und zwar ohne das es hierzu noch eines besonderes Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens bedürfte. Sobald der Index sich dann erneut um 10 Punkte seit dem Zeitpunkt der letzten Änderung verändert, passt sich die Grundmiete erneut an. Wenn eine Seite es vergisst, entsprechend der Indexänderung die Grundmiete anzupassen, kann die andere Seite daraus nichts herleiten. Es können dann jeweils Nachzahlungen auch noch über einen längeren Zeitraum verlangt werden.

§ 7 Mietsicherheit

entfällt

§ 8 Heizung

Die Heizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn soweit es die Witterung erfordert.

§ 9 Zustand und Benutzung der Mieträume

- (1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für anfängliche Sachmängel, die er nicht zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Kindertagesstätte.

§ 10 Instandhaltung / Unterhaltung der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die Zimmer und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Die zum Mietobjekt gehörenden Außenanlagen hat der Mieter stets sauber und betriebssicher zu halten. Dies gilt insbesondere für die Spielgeräte. Die gesetzlichen Vorschriften für Sicherheit und Kontrolle sind vom Mieter einzuhalten und umzusetzen.

§ 11 Schönheitsreparaturen

- (1) Werden die Mieträume im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand an den Mieter übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume fachgerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.
- (2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen, bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen und des Zwischenraums sowie das äußere Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.
- (3) Werden die Mieträume nicht renoviert oder renovierungsbedürftig vermietet, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter erforderlich werden, durchzuführen oder deren Kosten zu tragen.

§ 12 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 150 Euro brutto im Einzelfall an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z. B. Herde, Öfen) und Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlichZubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z. B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf nicht mehr als 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe des § 554 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

(2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 14 Bauliche Änderungen durch den Mieter

(1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Zustimmung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Möchte der Vermieter die Einrichtungen behalten, muss er an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass

Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

(3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

(4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 15 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit betreten. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

§ 16 Rückgabe der Mietsache

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßem, sauberem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Für durch die Mieter verursachte Schäden an der Liegenschaft bzw. dem Inventar haftet der Mieter.

§ 17 Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand

(1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Mietobjekt liegt.

§ 18 Energieausweis

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen und keine Recherchen.

§ 19 Vertragsunterlagen

Das Übergabeprotokoll wird bei der Objektübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt (**Anlage 1**).

Auch folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

- Auszug aus der Betriebskostenverordnung (**Anlage 2**)
- Grundriss (**Anlage 3a**) und Flächenberechnung (**Anlage 3b**)

Der Mieter bestätigt, diese Unterlagen erhalten zu haben.

Der Mieter bestätigt, dass er alle gewünschten Informationen über das Mietverhältnis erhalten hat. Er bestätigt ferner, dass er vor Unterschrift des Mietvertrages genügend Zeit hatte, den Mietvertrag und die Benutzungsordnung zu lesen.

§ 20 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen

Soweit in diesem Mietvertrag nichts Anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

Sollte eine Verletzung des Schriftformerfordernisses der §§ 578, 581, 550, 126 BGB vorliegen oder auch nur in Betracht kommen, verpflichten sich die Parteien des ursprünglichen Vertrages gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und/oder Handlungen vorzunehmen, damit der Schriftformmangel geheilt wird und bis dahin auf eine vorzeitige Kündigung wegen nicht eingehaltener Schriftform zu verzichten. Diese Verpflichtung gilt ausdrücklich nicht für Dritte,

Ort / Datum

Ort / Datum

Vermieter
Gemeinde Schülldorf
Der Bürgermeister

Mieter
ZEKID
...

Anlage 2

Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen 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 bestimmungsgemäßen 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 die Kosten der Berechnung und Aufteilung, 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 maschinellen 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 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 nichtöffentlichen 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- und 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 zur Wirtschaftseinheit 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 Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

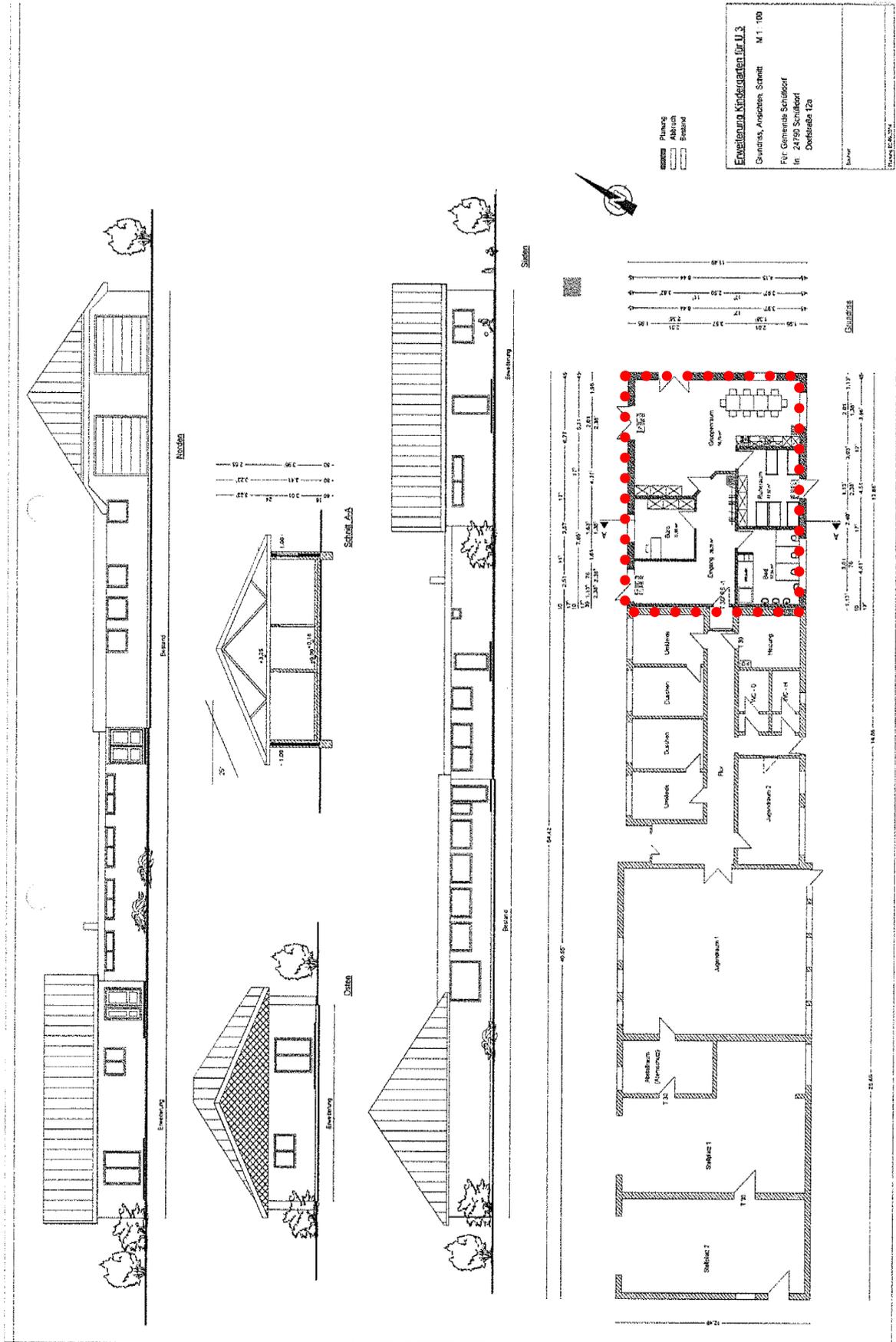
17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, wie z.B. Kosten für Dachrinnenreinigung, Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage, Satellitenanlage, kommerzielle Antennenanlage, Säuberung von Flachdächern, Pflege von Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Fotovoltaikmodulen, Feuerlöscher und Feuerlöscheinrichtungen incl. Austausch der Löschmittel, Lüftungsanlagen und Innenraumlüftung, Rauchabzugsanlage, Brandschutzanlagen und Brandschutztüren, Notstromanlagen und Notstromaggregate, Blitzschutzanlagen und Hydranten, Abwasser- und Fäkalienhebeanlage, Wasseraufbereitungsanlagen, Drainage und Drainagepumpe, Ölabscheider, Co-Anlage, Beheizung von Gemeinschaftsräumen, Wartung der Gas- und Elektrogeräte/Heizungs- und Warmwassergeräte, Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzanlagen, Rolltoranlage, Duplex-Parksystem, Gaswarnanlage, Sprinkleranlage, Klimaanlage, Zier-See, KTV-Anlagen, Concierge/Wachschutz, Spielplatzgeräte und Austausch/Reinigung von Spielsand und Fallschutzkorn, Überprüfung von Steigleitungen, Sondernutzungsgebühr für Straßenunterführung der Heizleitung, Wartung Rückstauventile, wiederkehrende Beiträge für öffentliche Verkehrsanlage, Schnee- und Eisbeseitigung, Aufwendung für die Rauch-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, auch Wartung und Betrieb, Aufwendungen zur Legionellenprüfung

Gebühren für Multimedia-Anschluss (Fernsehen, Radio, Internet, sonstige Multimedia-Anwendungen)*, sofern am Standort verfügbar und angeboten, Angebot freibleibend und für den Vermieter jederzeit widerruflich

(* Erfordert ggf. den Erwerb einer Se-Top-Box durch den Mieter gegen Zahlung einer Miete/Gebühr bzw. eines Kaufpreises)

Anlage 3a



Anlage 3b

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
			Gemeinde Schülldorf	
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 02.06.2014		
Grundriss Erweiterung Kindergarten U3		ERSTELLER: T. Struck		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
<u>Bad</u>	4.415*3.974	17.54 m ²		
		Summe GF: 17.54 m ²	0.53 =	17.01 m ²
		Grundfläche Bad		17.01 m ²
<u>Büro</u>	3.826*3.570	13.66 m ²		
		Summe GF: 13.66 m ²	0.41 =	13.25 m ²
		Grundfläche Büro		13.25 m ²
<u>Eingang</u>	5.145*1.215 0.5*(5.145+3.860)*1.285 6.441*2.510	6.25 m ²		
		5.79 m ²		
		16.17 m ²		
		Summe GF: 28.21 m ²	0.85 =	27.36 m ²
	Grundfläche Eingang		27.36 m ²	
<u>Gruppe</u>	10.590*3.865 0.5*(5.154+3.694)*1.460 6.441*1.445	40.93 m ²		
		6.46 m ²		
		9.31 m ²		
		Summe GF: 56.70 m ²	1.70 =	55.00 m ²
	Grundfläche Gruppe		55.00 m ²	
<u>Ruheraum</u>	4.510*3.974	17.92 m ²		
		Summe GF: 17.92 m ²	0.54 =	17.38 m ²
		Grundfläche Ruheraum		17.38 m ²
		WOHNFLÄCHE:		130.00 m ²
				SEITE: 1