

Geschäftsraummietvertrag

Zwischen
der Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Boginski

- im Folgenden „Vermieter“ genannt -

und
dem Kinder- und Jugendamateurtheater
„Waggon-Komödianten“ e. V.
Eisenbahnstraße 37
16225 Eberswalde
vertreten durch Vorstand Herrn Stürmer und Herrn Blum

- im Folgenden „Mieter“ genannt -

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

Präambel

Dieser Mietvertrag zwischen der Stadt Eberswalde und den Waggonkomödianten stellt eine klassische Win-Win Situation her. Der Verein braucht einen neuen Spiel- und Probenort, die Stadt Eberswalde ist sehr an einer kulturellen Belebung des Stadtteils Finow und einer adäquaten Nutzung des Kulturbahnhofes interessiert. Nachdem zwei vorige Anläufe nicht zum Erfolg geführt haben werden mit diesem Vertrag Rahmenbedingungen geschaffen, die es dem Verein ermöglichen den Ort nicht nur für eigene Produktionen zu nutzen sondern auch für weitere kulturelle Veranstaltungen anderer Akteure anzubieten und zu betreiben.

Die Waggonkomödianten sind eine wichtige Institution der kulturellen Bildung in Eberswalde. Sie genießen mit ihrer kontinuierlichen Arbeit und ihrem großen Engagement das Vertrauen diesen neuen Standort langfristig mit neuem Leben zu erfüllen.

§ 1 Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter, im Rahmen eines öffentlichen Interesses, die im Objekt Bahnhofstraße 32 in 16227 Eberswalde gelegenen Geschäftsräume 1.01 bis 1.07 und 101 bis 116 im Erdgeschoss sowie den Raum 214 im 1. Obergeschoss zum Betrieb des Theaters. Die Größe der Mietsache beträgt 499,76 Quadratmeter und entspricht einem Anteil von 38,51 Prozent an der Gesamtmietsfläche (1.297,87 m²) des Objektes. Die Lage des Mietgegenstandes sowie deren Größe, gehen aus den Anlagen 1a – 1c und 1.1 hervor, welche wesentliche Bestandteile des Mietvertrages sind.

1.2 Ebenfalls mitvermietet wird der Lagerraum 4 im Hof. Die Lage ist in Anlage 1.2 ersichtlich, welche wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

1.3 Die Freifläche im Hof darf im Benehmen mit dem Vermieter mitgenutzt werden.

§ 2 Zustand der Mietsache

2.1 Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und von dem Mieter übernommen. Vor Vertragsbeginn werden die Parteien eine gemeinsame Besichtigung durchführen und den Zustand protokollieren. Das Protokoll wird als Anlage 2 wesentlicher Bestandteil des Vertrages. Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

2.2 Der Vermieter haftet nicht, wenn zum vereinbarten Vertragszweck eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen, die nicht die Beschaffenheit der Mietsache oder deren Lage betreffen, nicht erteilt werden.

2.3 Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Mietsache erforderlich, hat der Mieter diese auf eigene Kosten und nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters durchzuführen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Herstellung des ursprünglich baulichen Zustands verpflichtet.

2.4 Der Vermieter überlässt die Räume in einem für Theateraufführungen nutzbaren Zustand. Insbesondere wird ein entsprechendes Vorhangsystem durch den Vermieter installiert.

§ 3 Mietzeit

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2017 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

3.2 Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten schriftlich gekündigt werden.

§ 4 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

4.1 Die Miete für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich EUR 1.999,04. Der Mietzins wird zu 100 % bezuschusst.

4.2 Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 2 der Betriebskostenverordnung. Eine Aufstellung dieser Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 3 beigelegt. Der Mieter hat auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 625,00 zu leisten. Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, erklären sich die Parteien bereits jetzt mit einer entsprechenden Vertragsänderung einverstanden. Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

4.3 Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig.

4.4 Die Miete ist an den Vermieter auf dessen Konto bei der Sparkasse Barnim, IBAN DE97170520002510010002 zu zahlen. Bei der Zahlung sind die Vertragsnummer und die Haushaltsstelle bzw. das Kassenzeichen (siehe oben) unbedingt als Zahlungsgrund anzugeben. Die Steuernummer der Stadt Eberswalde lautet 065/144/00596.

§ 5 Instandhaltung/ Instandsetzung

5.1 Die Kosten für sämtliche Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen trägt während der gesamten Mietdauer der Mieter. Insofern versteht sich auch die unter § 4.1 vereinbarte Miete.

5.2 Absatz 1 gilt nicht für Mängel, die bei Vertragsbeginn bestanden haben und in der Anlage 2 des Vertrages ausdrücklich aufgeführt sind. Verdeckte Mängel an Dach und Fach, die bei Vertragsbeginn bestanden haben, aber nicht bekannt waren, werden wie Mängel der Anlage 2 behandelt.

§ 6 Mängel der Mietsache

6.1 Die Haftung des Vermieters auf Schadensersatz wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, wenn der Mangel vom Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

§ 7 Inventar

7.1 Dem Mieter wird das mitvermietete Inventar zur Restnutzung überlassen. Der Mieter ist verpflichtet, das Inventar ordnungsgemäß zu pflegen und –soweit wirtschaftlich vertretbar – instand zu halten. Vorhandenes Inventar wird von den Vertragsparteien protokolliert und als Anlage 4 wesentlicher Vertragsbestandteil.

7.2 Wenn Teile des Inventars wirtschaftlich sinnvoll nicht mehr instand zu halten sind, kann der Mieter diese Teile nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters entsorgen und durch eigene ersetzen.

§ 8 Werbeanlagen

8.1 Der Mieter ist zur Anbringung von Werbeanlagen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen und in Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

§ 9 Untervermietung

9.1 Der Mieter ist angehalten, die vermieteten Räumlichkeiten an Vereine, Initiativen und Einzelpersonen für Kulturveranstaltungen und gesellige Veranstaltungen unterzuvermieten, sofern es der Probenbetrieb zulässt. Die Vermietung für partei-politische Veranstaltungen wird ausdrücklich untersagt.

9.2 Vom Mieter werden hierzu eigenständig Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen, welche insbesondere auch Haftungsfragen klären und den Vermieter aus diesem Vertrag von Verpflichtungen ausnimmt.

9.3 Für die entstehenden Nebenkosten und den eigenen Aufwand erhebt der Mieter Nutzungsentgelte. Die Höhe der Nutzungsentgelte wird mit dem Vermieter einvernehmlich festgelegt und gesondert diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

9.4 Eine erteilte Zustimmung zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.

9.5 Der Mieter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache von Ihm überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

10.1 Der Mieter übernimmt hinsichtlich seines Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht.

10.2 Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand frei.

§ 11 Betreten der Mietsache

11.1 Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.

11.2 Will der Vermieter das Anwesen verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.

11.3 Der Mieter hat sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

11.4 In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 12 Rückgabe der Mietsache

12.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt, besenrein und mit sämtlichen erhaltenen Schlüsseln (Anlage 5) zurückzugeben. Vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.

12.2 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter kann der Vermieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

12.3 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 13 Schriftform

13.1 Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

13.2 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

14.1 Die Reinigung der genutzten Räume übernimmt der Mieter.

14.2 Die Veranstaltungen müssen den Vorgaben der Technischen Anweisung-Lärm entsprechen. Discoververanstaltungen und Konzerte nach 22 Uhr sind nicht gestattet.

Eberswalde, den _____

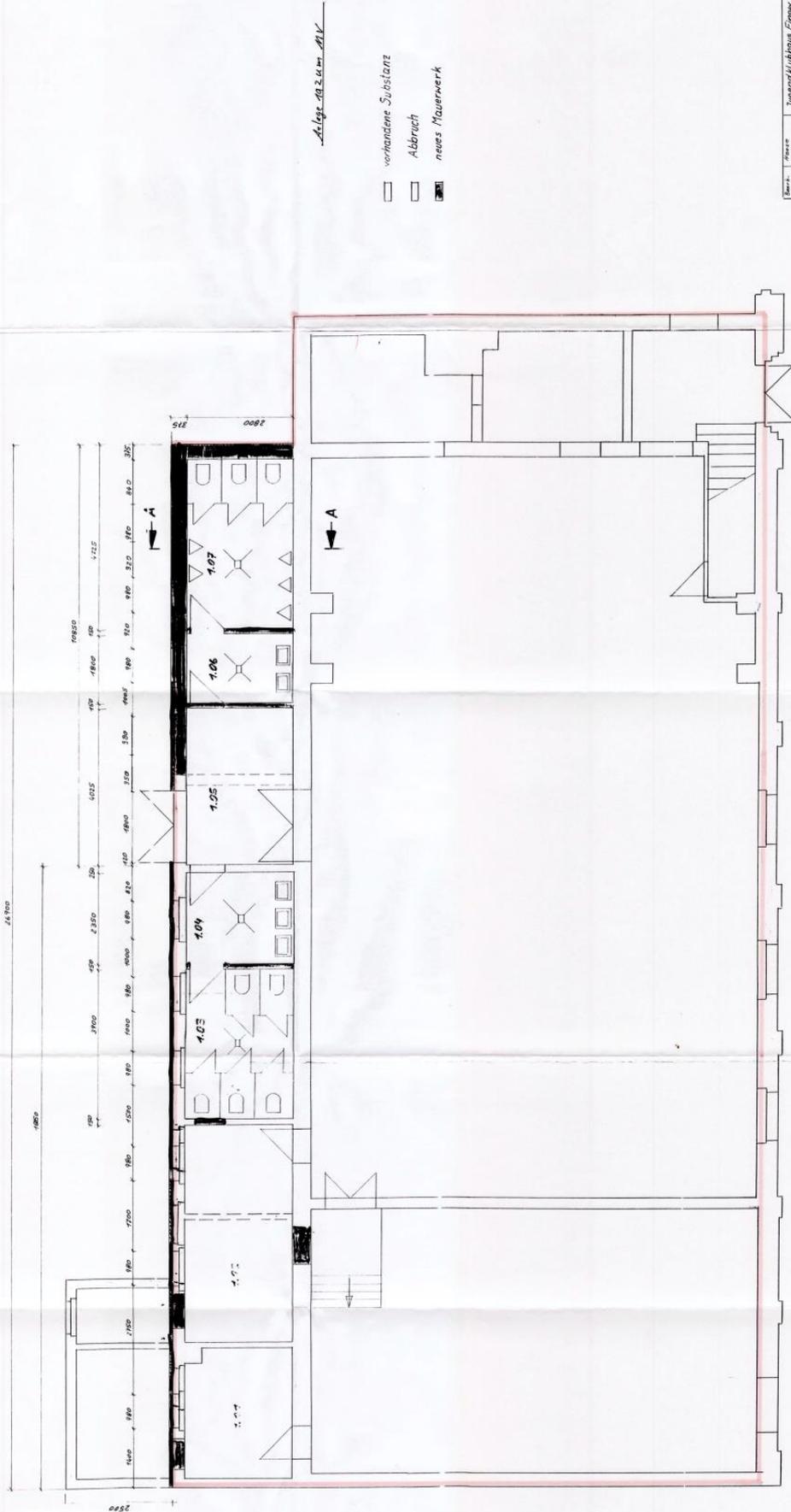
Boginski
Bürgermeister

Blum
Vorstand

Stürmer
Vorstand

Anlage 1a (im Original größer)

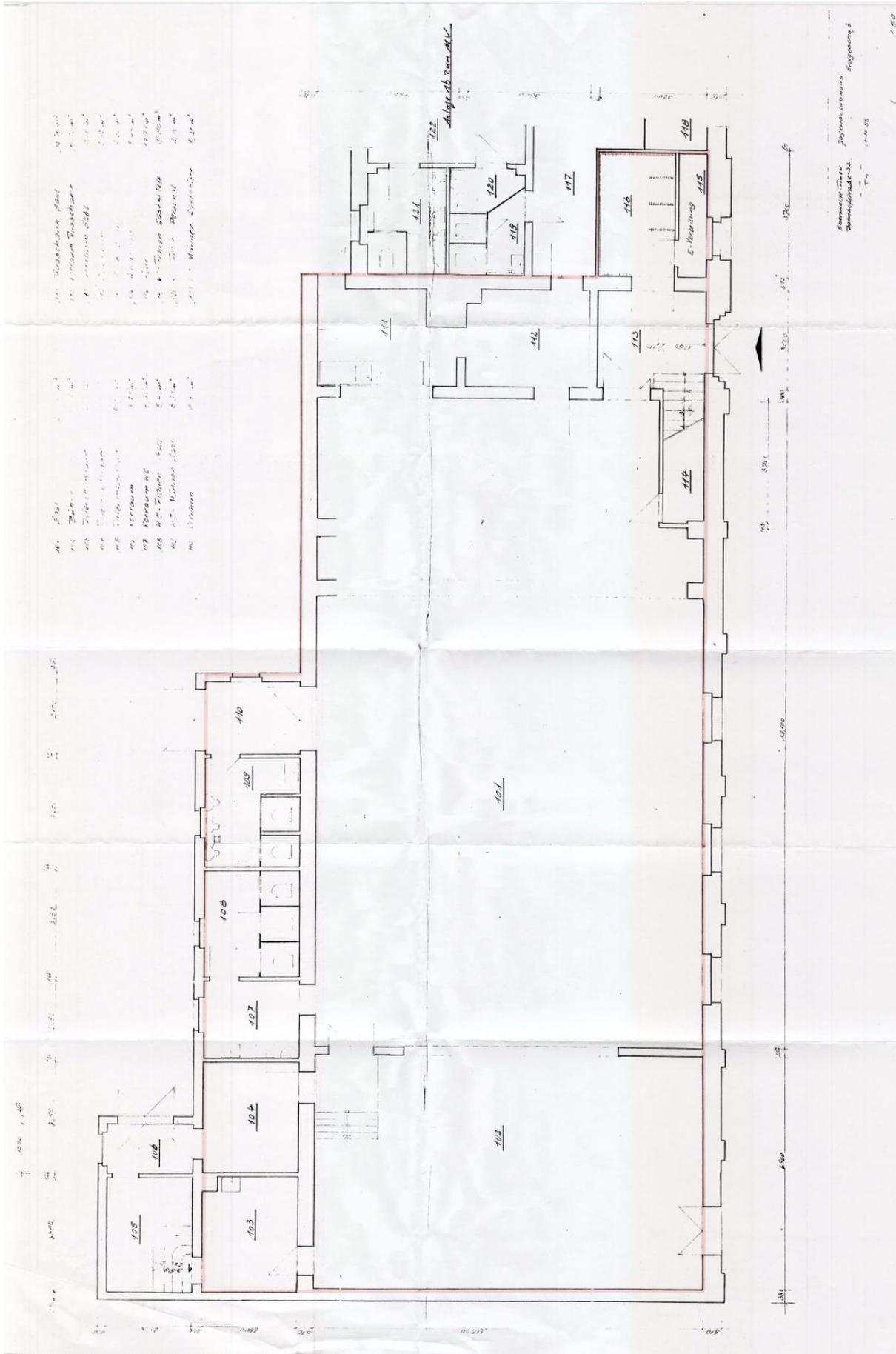
Raum/Nr.	Raumnutzung	F (m ²)
1.01	Konferenzraum	16,73
1.02	Konferenzraum	16,73
1.03	KC-Frauen	6,89
1.04	Konraum KC-Frauen	6,89
1.05	Konraum KC-Männer	5,94
1.06	Konraum KC-Männer	5,94
1.07	KC-Männer	12,18

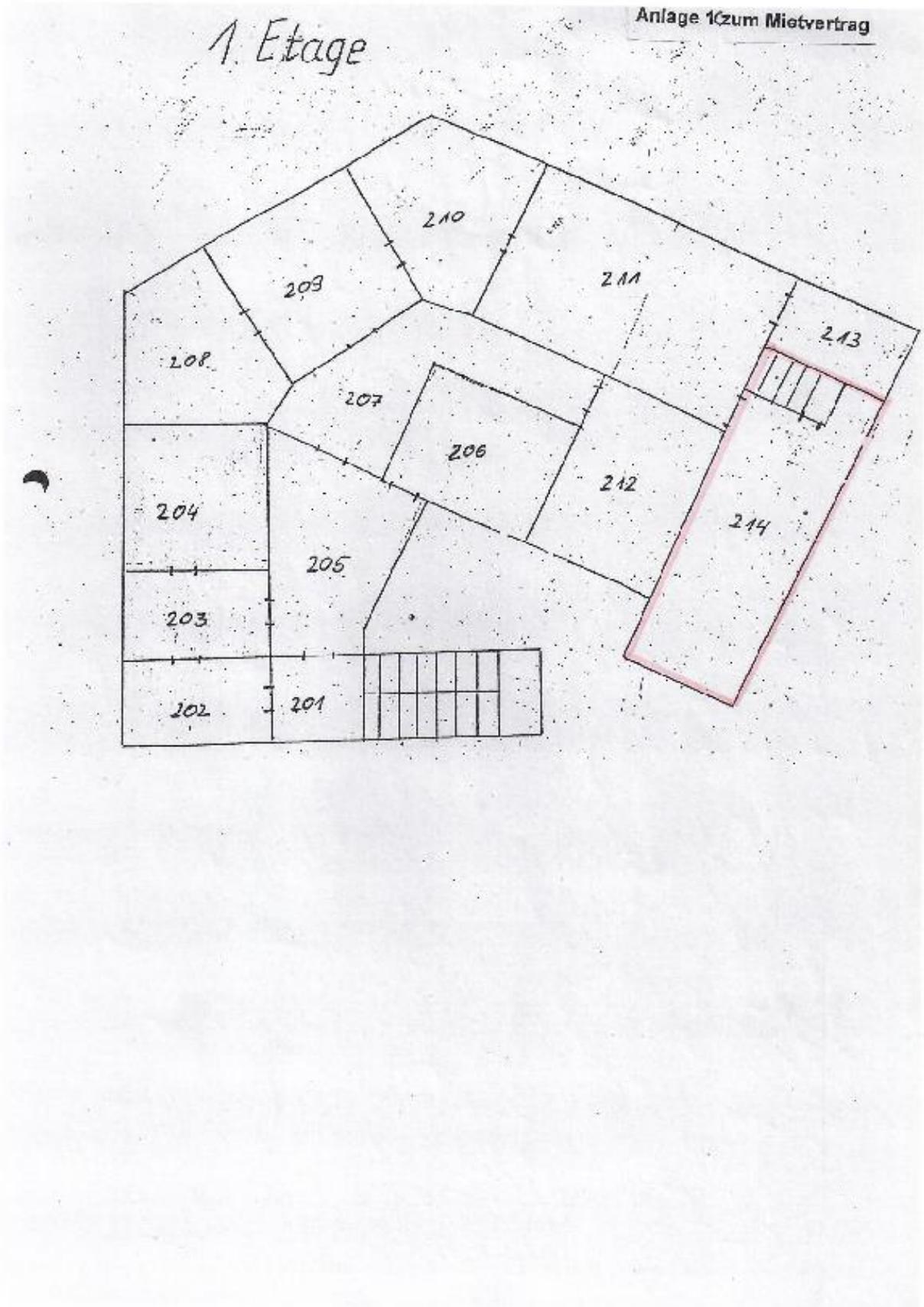


- vorhandene Substanz
- Abbruch
- neues Mauerwerk

Projekt	...
Architekt	...
Geotechnik	...
Statik	...
Sanitär	...
Elektrotechnik	...
Haustechnik	...
Grundriß	...
Anbau-Seele	...

Anlage 1b (im Original größer)





Anlage 1.1

1/5

Bahnhofstraße 32

Zusammenstellung der Nutzflächen

	HMF	NMF	FF	VF
Erdgeschoss	445,55	50,52	11,41	88,88
1. Etage	244,85	20,36	0,00	36,53
2. Etage	151,95	11,16	0,00	36,53
3. Etage	147,15	17,28	0,00	35,70
Summen	989,50	99,32	11,41	197,64
Gesamtnutzfläche				1297,87

Zusammenstellung der Mietflächen

	Stadt Eberswalde	Volkssolidarität	SHG Sonne	SHG Phönix	BSIJ	Stadt	Stadt	Waggon-K.	Gesamt
Erdgeschoss	20,73	146,27	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	406,86	189,50
1. Etage	38,69	0,00	26,96	20,23	0,88	73,13	48,93	92,90	208,84
2. Etage	3,55	0,00	0,00	0,00	196,09	0,00	0,00	0,00	199,34
3. Etage	200,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,13
Summe Mietflächen	269,10	146,27	30,28	23,53	200,27	76,43	52,23	499,76	1297,87
Anteil Mietfläche in %	20,73	11,27	2,33	1,81	15,43	5,89	4,02	38,51	100,00

Anlage 1.1

Bahnhofstraße 32

Nutzfläche Erdgeschoss

Raum-Nr.	Bezeichnung	HNF	MNF	FF	VF	Stadt	Waggon-K.	Volkss.	Mietfläche			Stadt	Stadt	
									SHG	Sonne	SHG Phoenix			
1.01	Nebenraum Eühne	8,51					8,51							
1.02	Lagerraum	15,73					15,73							
1.03	WC-Frauen		10,92				10,92							
1.04	Vorraum WC-Frauen		6,53				6,53							
1.05	Eingang				11,27	5,64	5,63							
1.06	Vorraum WC-Männer		5,04				5,04							
1.07	WC-Männer		12,13				12,13							
102	Bühne	81,65					81,65							
101	Saal	220,00					220,00							
110	Flur				17,64	8,82	8,82							
111	Tresen	12,70					12,70							
112	Tresenvorraum	10,20					10,20							
113	Eingang Bracklowstr.				9,60	3,20	3,20		3,20					
115	E-Verteilerraum			2,96		1,43	1,43							
116	E-Verteilerraum			8,45		4,23	4,22							
117	Flur				17,71				17,71					
118	Raum zur Gaststätte	6,66							6,66					
119	WC-Frauen		5,50						5,50					
120	WC-Personal		2,10						2,10					
121	WC-Männer		8,20						8,20					
122	Flur				9,50				9,50					
123	Gaststätte	54,60							54,60					
124	Küchenraum	17,40							17,40					
125	Küchenraum	14,90							14,90					
126	Küchenraum	3,20							3,20					
127	Flur Eingang				10,80	1,56			1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
128	Flur neben Treppe				12,36	1,80			1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76
		445,55	50,52	11,41	83,88	26,73	408,86	146,27	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30

Anlage 1.1

Bahnhofstraße 32

Nutzfläche 1. Etage

Raum-Nr	Bezeichnung	Mietfläche						Stadt	Waggon-K.	Volksolid.	SHG-Sonne	SHG-Honox	BSU	Stadt	Stadt
		HNF	NNF	FF	VF	Stadt	0,92								
201	Hausflur					5,32							0,88		0,88
202	Lagerraum	11,50					11,50								
203	Büro	13,95									13,95				
204	Büro	20,70								20,70					
205	Flur					15,85	3,17			3,17				3,17	3,17
206	WC						2,24			2,23				2,23	2,23
207	Flur		11,18			15,36	5,12							5,12	5,12
208	Büro	15,70												15,70	15,70
209	Gruppenraum als Flur	19,60					6,54							6,53	6,53
210	Gruppenraum	15,70												15,70	15,70
211	Gruppenraum	39,50												39,50	39,50
212	Küche	15,30													15,30
213	Werkstatt				9,20		9,20								
214	Film- Kinobrucke	92,90					92,90								
		244,55	20,36		0,00	38,53	38,69	92,90	0,00	26,96	20,23	0,88	73,13		48,92

Anlage 1 1

Bahnholstraße 32
 Nutzfische 2. Etage

Raum-Nr.	Bezeichnung	Mietfläche												
		HNF	MNF	FF	VF	Stadl	Volkssch.	SFHG	Sonne	SFHG	Phonix	BSU	Stadl	Stadl
301	Flur				5,32	3,55						1,77		
302	Archiv/Abstellraum	11,50										11,50		
303	Seminarraum	34,65										34,65		
304	Flur				3,21							3,21		
305	WC		11,16									11,16		
306	Büro	15,70										15,70		
307	Besprechungsraum	19,60										19,60		
308	Gruppenraum	15,70										15,70		
309	Besprechungsraum	24,20										24,20		
310	Büro	15,30										15,30		
311	Küchen/Gruppenraum	15,30	11,18		0,00	3,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,30	0,00	0,00
		151,95			36,53							155,09		

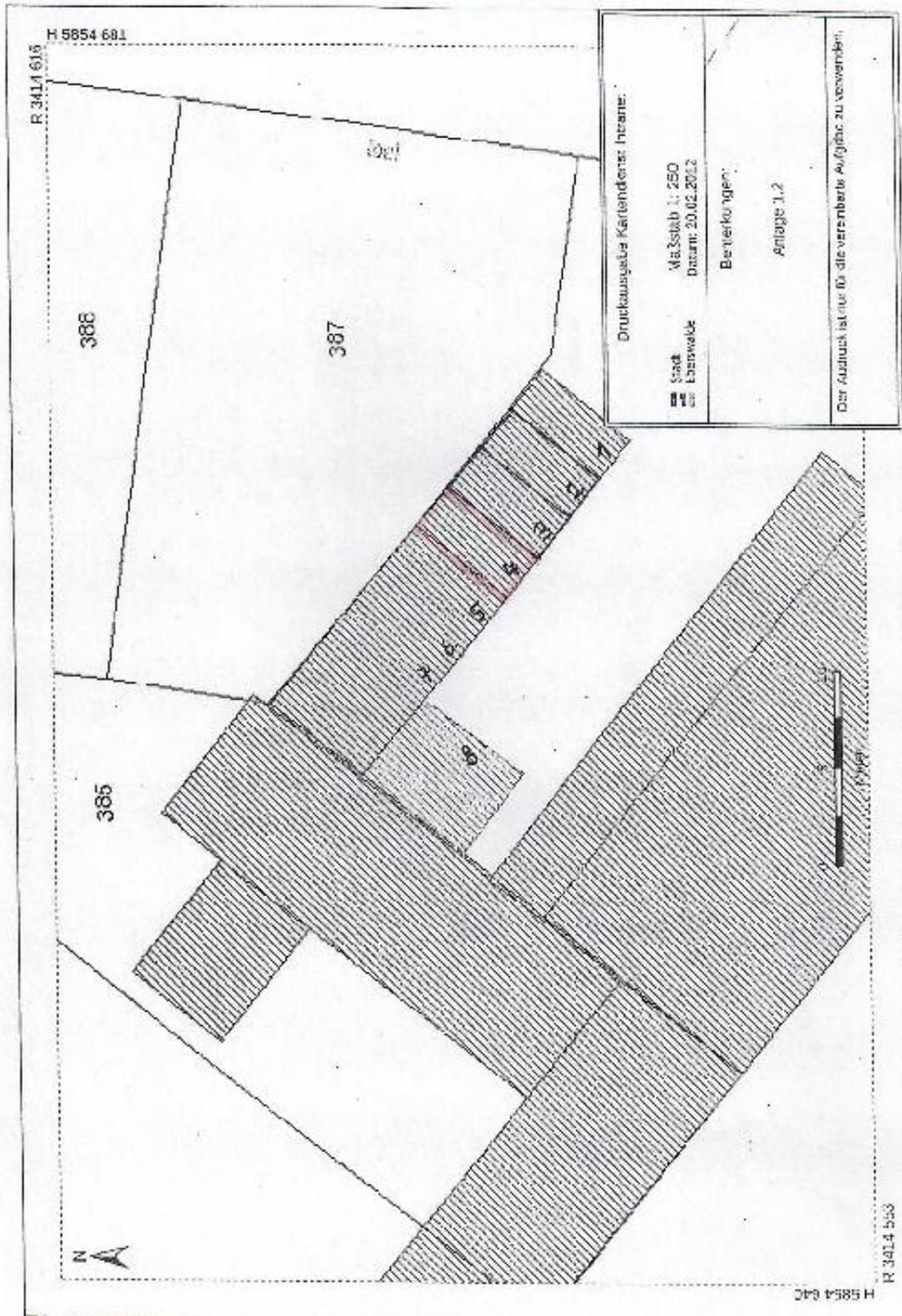
Anlage 1.1

Bahnholstraße 32

Nutzfläche 3. Etage

Raum-Nr.	Bezeichnung	Mietfläche											
		JNF	NNF	FF	VF	Stadt	Volkschl.	SHG	Sonstige	SHG	Flächen	BSIJ	Stadt
401	Flur				4,50	4,50							
402	Vereinraum	61,85				61,85							
403	Vereinraum	19,60				19,60							
404	Vereinraum	15,70				15,70							
405	Atelier	38,50				38,50							
406	Dachboden		17,28			17,28							
407	Lager	10,50				10,50							
408	Flur	147,15	17,28		0,00	31,20	35,70	200,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
													0,00

Anlage 1.2 des Mietvertrages



Anlage 2 des Mietvertrages

Übergabeprotokoll nach gemeinsamer Besichtigung am

1. Zustand der Mietsache

Raum	Wände	Decke	Fußboden	Fenster und Türen	Technische Einrichtungen

Anlage 3 des Mietvertrages

Betriebskosten

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.

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehören namentlich die Grundsteuer und die Gewässerunterhaltungsumlage.

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. (Wartung und TÜV)

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 die regelmäßig vorbeugende Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen, 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 Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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 der Anlage 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Dazu gehören u.a.:

- Überprüfung und Wartung der Feuerlöscher, Rauchwarnanlage und Steigleitungen
- Revision der ortsfesten Elektroanlage (4-jährlich)
- Wartung und Aufschaltung vorhandener Brandmelde-, Einbruchsmelde- und Hausalarmanlagen
- Wartung von Automatik- und Brandschutztüren
- Bei Gebäuden mit umliegendem hohen Baumbestand, die regelmäßige Dachrinnenreinigung
- Gehwegreinigung und Winterdienst entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Stadt Eberswalde in ihrer jeweiligen Fassung (benötigte Geräte werden nicht zur Verfügung gestellt)
- Niederschlagsentwässerung
- Überprüfung der ortveränderlichen Elektrogeräte
- Reinigungs- und Hygieneartikel
- Unterhalts- und Glas- und Rahmenreinigung
- Leuchtmittel

Anlage 4 des Mietvertrages**Inventarverzeichnis**

Nr.	Artikel	Barcode	Bestand
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
13			
13			
14			
15			
16			
17			

