

## Pachtvertrag über ein Gebäude

zwischen

der Stadt Eberswalde

Breite Straße 41 - 44

16225 Eberswalde,

diese vertreten durch den Bürgermeister  
Herrn Friedhelm Boginski

- im Folgenden „**Verpächterin**“ genannt –

und

dem Fußballverein Preussen Eberswalde e. V.

Heegermühler Straße 69a

16225 Eberswalde,

dieser vertreten durch den Vorstand,  
dieser vertreten durch den

1. Vorsitzenden (Präsident)

Herrn Danko Jur

und den

2. Stellvertreter des Vorsitzenden

(2. Vizepräsident)

Herrn Kristian Stelse

- im Folgenden „**Pächter**“ genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

### § 1 Pachtsache

**1.1** Die Verpächterin verpachtet an den Pächter das auf der Sportanlage „Westendstadion“, Flur 2, Flurstück 2232, Heegermühler Straße 71 in 16225 Eberswalde stehende Gebäude „Leichtathletik-Haus“ zum Betreiben eines Sportmehrzweckgebäudes (Vertragszweck). Die Lage der Pachtsache geht aus der Anlage 1 hervor und ist rot gekennzeichnet. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Pachtvertrages.

**1.2** Die Pachtsache wird ohne Inventar verpachtet.

## **§ 2 Zustand der Pachtsache**

**2.1** Dem Pächter ist der gegenwärtige Zustand der Pachtsache bekannt. Die Pachtsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und von dem Pächter übernommen.

Vor Vertragsbeginn werden die Parteien eine gemeinsame Besichtigung durchführen und den Zustand protokollieren (Anlage 2). Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Pachtvertrages.

**2.2** Die Verpächterin haftet nicht, wenn zum vereinbarten Vertragszweck, dem Betreiben eines Sportmehrzweckgebäudes, eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen, die nicht die Beschaffenheit der Pachtsache betreffen, nicht erteilt werden.

**2.3** Der Pächter ist berechtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen, die ausschließlich dem Pachtzweck, Betreiben eines Sportmehrzweckgebäudes, dienen. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.

**2.4** Wenn der Pächter beabsichtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen, muss er die Verpächterin vorher über die geplanten Baumaßnahmen schriftlich informieren und deren Zustimmung einholen. Darüber ist eine gesonderte Vereinbarung mit der Verpächterin abzuschließen, die insbesondere Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten, die Finanzierung und Abreden für den Fall der Vertragsbeendigung regelt.

## **§ 3 Pachtzeit und Kündigungsrechte**

**3.1** Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2019 und endet am 31.12.2038.

**3.2** Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Pachtzeit um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss der anderen Seite nachweislich zugehen.

**3.3** Das Pachtverhältnis endet vorzeitig zu dem Zeitpunkt, wenn der Pächter die Pachtsache nicht mehr als Sport – und Funktionsgebäude nutzt und eine andere Nutzungsart von der Verpächterin nicht bestätigt wurde.

**3.4** Die Verpächterin hat ein fristloses Sonderkündigungsrecht aus wichtigem Grund, wenn der Pächter gegen wesentliche Pflichten aus diesem Pachtvertrag verstößt und auch nach Abmahnung mit Fristsetzung die Verstöße nicht fristgerecht abstellt.

**3.5.** Der Pächter hat ein Sonderkündigungsrecht zum Ende eines jeden Monats, wenn die Verpächterin die unter § 12.4 benannte Unterstützung einstellt. Das Sonderkündigungsrecht muss bei der Verpächterin schriftlich angezeigt werden. Sollte die Förderung vom Landessportbund Brandenburg versagt werden und die Investitionsanschubfinanzierung gemäß § 12.5 noch nicht in Anspruch genommen sein, besitzt der Pächter für das Jahr 2019 ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht.

**3.6.** Der Pächter ist außerdem berechtigt, aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn er finanziell nicht mehr in der Lage ist, und auf absehbare Zeit auch nicht sein wird, seine Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag zu erfüllen. Die Beweislast liegt beim Pächter.

#### **§ 4 Pacht, Nebenkosten, Zahlungsweise**

**4.1** Die Pacht für die in § 1 beschriebene Pachtsache beträgt jährlich EUR 1,00 (ein Euro). Sie ist mit der Betriebskostenabrechnung für das jeweilige Jahr fällig, und wird von der Verpächterin zusammen mit der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht.

**4.2** Darüber hinaus trägt der Pächter sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 2 der Betriebskostenverordnung. Eine Aufstellung dieser Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 3 beigelegt. Der Pächter hat auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 1.142,59. zu leisten. Eine Berechnung der monatlichen Betriebskosten ist als Anlage 4 beigelegt. Die Anlagen 3 und 4 sind Bestandteile des Vertrages.

**4.3** Die Pacht und die Betriebskostenvorauszahlungen sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Eingang des Geldes, sondern auf die Absendung an.

**4.4** Die Verpächterin ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen oder verringern. Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Im Falle der Vertragsbeendigung des Pächters während der Abrechnungsperiode ist der Verpächter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Verpächter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

**4.5** Die Pacht, die Betriebskostenvorauszahlungen sowie gegebenenfalls die Betriebskostennachzahlungen sind an die Verpächterin auf dessen Konto

IBAN: DE97 1705 2000 2510 0100 02, BIC: WELADED1GZE bei der Sparkasse Barnim

zu zahlen. Bei der Zahlung sind die Vertragsnummer III/2352-18-02 und das Untersachkonto 23.00035.0 unbedingt als Zahlungsgrund anzugeben.

## **§ 5 Instandhaltung**

**5.1** Während der gesamten Pachtdauer hat der Pächter alle erforderlichen Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Insofern versteht sich auch die unter § 4.1 vereinbarte Pacht.

**5.2** Absatz 1 gilt nicht für Mängel, die bei Vertragsbeginn bestanden haben und sicherheitsrelevant sind, und auch nur, wenn sie in der Anlage 2 des Vertrages ausdrücklich aufgeführt sind. Verdeckte Mängel, die bei Vertragsbeginn bestanden haben, aber nicht bekannt waren, werden wie Mängel der Anlage 2 behandelt. Diese Kosten trägt die Verpächterin.

## **§ 6 Mängel der Pachtsache**

Die Haftung des Verpächters auf Schadensersatz für anfängliche Sachmängel aus § 536 a Absatz 1 BGB oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, wenn der Mangel vom Verpächter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.

Der Anspruch des Pächters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

## **§ 7 Werbeanlagen**

Der Pächter ist zur Anbringung von Werbeanlagen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen berechtigt. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

## **§ 8 Untervermietung**

**8.1** Der Pächter ist berechtigt, nach vorheriger Zustimmung der Verpächterin im jeweiligen Einzelfall, die Pachtsache ganz oder teilweise unterzuvermieten.

**Pachtvertrag zwischen Stadt Eberswalde und Fußballverein Preussen Eberswalde e. V.**

---

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

**8.3** Der Pächter hat einem Dritten, dem der Gebrauch der Pachtsache von ihm überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.

**8.4** Der bestehende Geschäftsraummietvertrag, Vertragsnummer: 2352-13-03, vom 01.07.2013 zwischen der Verpächterin und dem Eisenbahnersportverein Eberswalde 1949 e. V., Heegermühler Straße 69a in 16225 Eberswalde, wird vom Pächter vollständig und unberührt fortgeführt. Hierzu wird zusätzlich zum Pachtvertrag eine entsprechende Vereinbarung mit den beteiligten Vertragspartnern abgeschlossen.

## **§ 9 Verkehrssicherungspflicht**

**9.1** Der Pächter übernimmt hinsichtlich des Pachtgegenstands die Verkehrssicherungspflicht.

**9.2** Der Pächter stellt den Verpächter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Pachtobjekt frei.

## **§ 10 Betreten der Pachtsache**

**10.1** Die Verpächterin oder die von ihm Beauftragten dürfen die Pachtsache zur Prüfung ihres Zustands in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten.

**10.2** Ist der Pachtvertrag gekündigt, so sind die Verpächterin oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Pachtinteressenten berechtigt, die Pachtsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten zu besichtigen.

**10.3** Der Pächter hat sicherzustellen, dass die Rechte des Verpächters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

**10.4** In Fällen dringender Gefahr kann der Verpächter die Pachtsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Pächters betreten.

## **§ 11 Rückgabe der Pachtsache**

**11.1** Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache in einem für die Verpächterin als Sport- und Funktionsgebäude nutzbaren Zustand zurückzugeben.

**11.2.** Der Pächter hat dem Verpächter sämtliche sich in seinem Besitz befindenden Schlüssel auszuhandigen. Diejenigen Schlüssel, die der Pächter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er der Verpächterin kostenlos zu überlassen oder die Vernichtung nachzuweisen. Beide Seiten können verlangen, dass ein gemeinsames Abnahmeprotokoll erstellt wird. Vom Pächter oder dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachte Beschädigungen sind zu beseitigen.

**11.3** Einrichtungen, mit denen der Pächter die Pachtsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Pächter kann der Verpächter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

**11.4** Setzt der Pächter den Gebrauch der Pachtsache nach Ablauf der Pachtzeit fort, so gilt das Pachtverhältnis nicht als verlängert. Einer stillschweigenden Verlängerung des Vertragsverhältnisses im Sinne des § 545 BGB widerspricht die Verpächterin hiermit bereits ausdrücklich.

## **§ 12 Zusätzliche Vereinbarungen**

**12.1** Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit Unterzeichnung dieses Pachtvertrages der bereits bestehende Geschäftsraummietvertrag vom 29.11.2011, Vertragsnummer: III/2352-07-21, mit Ablauf des 31.12.2018 endet.

**12.2** Der Pächter gestattet der Verpächterin unentgeltlich in der Zeit von 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr die wöchentliche Nutzung (montags bis freitags) der Umkleieräume und sanitären Einrichtungen für den Schulsport. Dies gilt entsprechend für die Mitbenutzung des Übungsleiterraums als Aufenthaltsraum des städtischen Platzwarts während des Dienstes und die Nutzung der sanitären Einrichtungen als öffentliche Sanitärräume während der Öffnungszeiten der Sportstätte. Diese Regelungen gelten solange, bis die geplante Sanierung des Funktionsgebäudes mit Kegelbahn im Westendstadion abgeschlossen ist.

**12.3** Die Pachtsache bleibt während der gesamten Pachtdauer Bestandteil der Sportstätte als öffentliche Einrichtung; die Pächterin erwirbt durch diesen Vertrag nicht das Recht, Andere uneingeschränkt von der Nutzung der Pachtsache auszuschließen, sofern das Interesse an der Nutzung der Pachtsache durch Andere im Einzelfall überwiegt.

**Pachtvertrag zwischen Stadt Eberswalde und Fußballverein Preussen Eberswalde e. V.**

---

Wird die Sportstätte für Veranstaltungen wie z.B. Wettkämpfe, Sport- und Volksfeste, Begegnungen und Treffen, Ausstellungen und Leistungsvergleiche der Verpächterin oder Dritter genutzt, hat die Pächterin die Pachtsache unentgeltlich zum Zwecke der Veranstaltung zur Nutzung durch Andere freizugeben; von der Erforderlichkeit der Freigabe zur Nutzung durch Andere setzt die Verpächterin die Pächterin mindestens zwei Wochen vor Beginn der Veranstaltung in Kenntnis.

**12.4** Die Verpächterin gewährt dem Pächter eine jährliche Unterstützung für Betriebs- und Bewirtschaftungskosten i. H. v. EUR 12.000,00 (zwölftausend Euro). Jeweils ein Viertel der jährlichen Unterstützung (EUR 3.000,00) sind zum 15.01., 15.04., 15.07., und 15.10. eines Jahres an den Pächter zu überweisen.

Über die Verwendung dieser jährlichen Unterstützung ist bis zum 31.10. eines jeden Folgejahres ein Verwendungsnachweis in einfacher Form bei der Stadt Eberswalde / Amt für Bildung, Jugend und Sport einzureichen. Es handelt sich dabei um einen zahlenmäßigen Nachweis mit der Vorlage von Belegen, in denen Einnahmen und Ausgaben entsprechend der in der Anlage 5 beigelegten Gliederung summarisch zusammengestellt sind. Die Anlage 5 ist Bestandteil des Vertrages. Die Originalbelege sind durch den Pächter für mindestens 10 Jahre aufzubewahren. Der Verpächterin oder einer von ihr beauftragten Person wird durch den Pächter die Möglichkeit einer jährlichen Vorortprüfung eingeräumt. Nach Fristsetzung durch die Verpächterin sind nicht verwendete Unterstützungsmittel vom Pächter an die Verpächterin zurückzuzahlen. Die vorgenannten Bestimmungen unterliegen dem Zuwendungsrecht und stehen unter dem Vorbehalt eines für das jeweilige Kalenderjahr beschlossenen Haushalts, in dem entsprechend erforderliche Haushaltsmittel in ausreichender Höhe veranschlagt worden sind.

**12.5** Des Weiteren stellt die Verpächterin dem Pächter einmalig im Haushaltsjahr 2019 eine Investitionsanschubfinanzierung i. H. v. 50.000,00 € (fünfzigtausend Euro) zur Verfügung. Die Auszahlung der Mittel ist im Haushaltsjahr 2019 durch den Pächter bei der Verpächterin formlos zu beantragen. Die Verwendung der Mittel (Nachweisführung) ist spätestens bis zum 31.05 des Folgejahres nach deren Auszahlung nachzuweisen. Bei der Nachweisführung sind die Regelungen des § 12.4, Absatz 2 dieses Vertrages analog anzuwenden. Nicht verwendete Investitionsmittel sind nach Fristsetzung durch die Verpächterin vom Pächter an die Verpächterin zurückzuzahlen.

Außerdem können Mittel im Sinne des § 12.4, die nach Prüfung durch die Verpächterin als nicht verbraucht anerkannt worden sind, die Investitionsanschubfinanzierung erhöhen. Über die Verwendung nicht verbrauchter Mittel im Sinne des § 12.4 zur Erhöhung der Investitionsanschubfinanzierung wird nach Antragstellung durch den Pächter gesondert durch die Verpächterin nach Haushaltsslage entschieden.

Weitere zuwendungsrechtliche Festlegungen zum Verfahren gemäß der §§ 12.4. und 12.5 werden in den jeweiligen Zuwendungsbescheiden geregelt.

**12.6** Einnahmen aus der Nutzung der Pachtsache verbleiben vollständig beim Pächter und werden auch nicht auf die Unterstützung der Pächterin nach § 12.4 und § 12.5 angerechnet.

**12.7** Für den Betrieb und die Unterhaltung der Pachtsache ist eine Inanspruchnahme städtischen Personals ausdrücklich ausgeschlossen.

### **§ 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.

Eberswalde, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2019

Eberswalde, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2019

Für die Verpächterin

Für den Pächter

\_\_\_\_\_  
Boginski

Bürgermeister

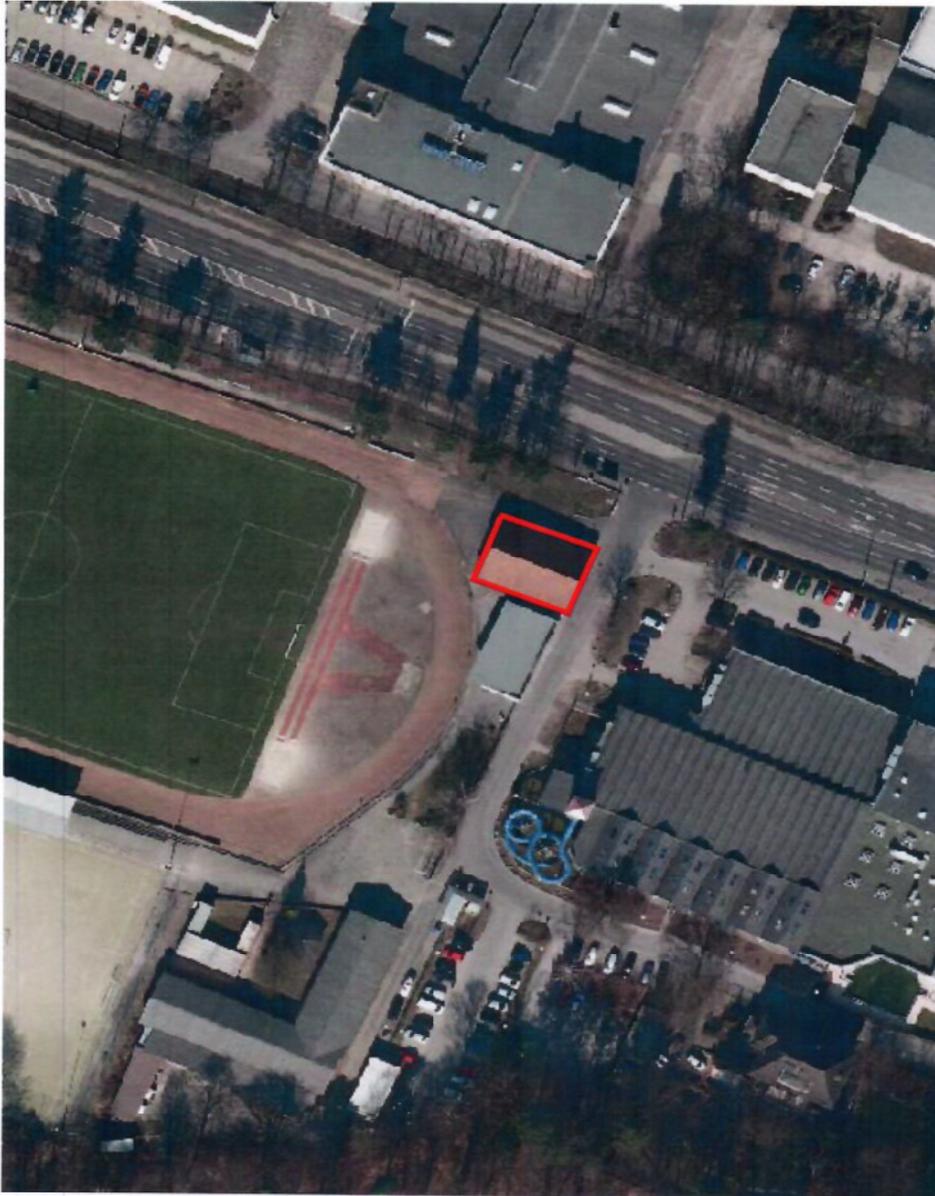
\_\_\_\_\_  
Jur

1. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Stelse

2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Anlage 1



**Anlage 2**

**Übergabeprotokoll bei Pachtbeginn gemäß § 2.1 Zustand der Pachtsache**

1. Zustand bei Übergabe am .....

Ort	Gegenstand	Zustand

2. Bemerkungen

---

## Anlage 3

### Betriebskosten

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.

#### 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 Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

## 10. Die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

**11. Die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

**12. Die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

**13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

**14. Die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

**15. Die Kosten**

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für 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
- Revision der ortsfesten Elektroanlage (4jährlich)
- Wartung und Aufschaltung vorhandener Brandmelde-, Einbruchmelde- und Hausalarmanlagen
- Bei Gebäuden mit umliegendem hohem Baumbestand, die regelmäßige Dachrinnenreinigung und Baumschauen
- Gehwegreinigung und Winterdienst entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Stadt Eberswalde in ihrer jeweiligen Fassung (benötigte Geräte werden nicht zur Verfügung gestellt)
- Niederschlagsentwässerung
- Reinigungs- und Hygieneartikel
- Unterhalts- und Glas- und Rahmenreinigung

**Anlage 4****Gesamtnutzfläche** 180,52 m<sup>2</sup>**Pachtfläche** 180,52 m<sup>2</sup>

	<b>Gesamtkosten pro Jahr in Euro</b>	<b>Umlageschlüssel</b>	<b>Ihr Anteil in Euro</b>
Heizkosten	3.960,94	Unterzähler LA-Haus	3.960,94

## übrige Betriebskosten:

Trink- und Schmutzwasser	819,99	Fläche LA-Haus	819,99
Strom	6.570,10	Unterzähler LA-Haus	6.570,10
Heizungswartung	65,04	Fläche LA-Haus	65,04
Straßenreinigung	113,68	Fläche LA-Haus	113,68
Müllbeseitigung	436,65	Fläche LA-Haus	436,65
Gebäudereinigung	1.114,05	Fläche LA-Haus	1.114,05
Sach- und Haftpflichtversicherung	15,01	Fläche LA-Haus	15,01
Überprüfung Feuerlöscher	18,68	Fläche LA-Haus	18,68
Gehwegreinigung/ Winterdienst Stadion	147,37	Fläche LA-Haus	147,37
Gehwegreinigung/ Winterdienst Anliegerstraße	449,61	Fläche LA-Haus	449,61
<b>gesamt Jahr:</b>	<b>13.711,12</b>		<b>13.711,12</b>
<b>gesamt Monat:</b>			<b>1.142,59</b>

## Anlage 5

## Nachweis der Verwendung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Jahres \_\_\_\_\_

<b>Einnahmen</b>	<b>Summe</b>
Unterstützung der Stadt Eberswalde	
Vermietung	
Eigenmittel Verein	
<b>Einnahmen gesamt</b>	

<b>Ausgaben</b>	<b>Summe</b>
öffentliche Lasten des Grundstücks sowie weitere Kosten, die über die Stadt Eberswalde umgelegt werden:	
Grundsteuer B	
Straßenreinigungskosten	
Winterdienst	
Trink- und Abwasserkosten	
Gebäudeversicherungskosten	
Heizungskosten (Fernwärme)	
Sonstiges	
Stromkosten	
Wartungs- und Reparaturkosten technische Anlagen und Ausstattungen (Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlage, Feuerlöscher..)	
Müllkosten	
Unterhaltsreinigung	
Sonstige Bewirtschaftungskosten (Kleinwerkzeuge, Kleinmaterial, Reinigungs- und Hygieneartikel, Ungezieferbekämpfung...)	
Versicherungen, die durch den Pächter abgeschlossen wurden	
<b>Ausgaben gesamt</b>	