

# Mietvertrag über Geschäftsräume

(Vertragsnummer 201685)

Zwischen **Herrn Ralf Gropengießer**  
(USt.-IdNr.: DE151387744, Finanzamt Villingen-Schwenningen)  
Wilhelm-Binder-Str. 19  
78048 Villingen-Schwenningen

als Vermieter - im folgenden "**V**" genannt -

und .....

als Mieter - im folgenden "**M**" genannt -

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

## Vorbemerkung:

Dem **M** ist bekannt, dass der **V** Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen an dem Gebäude Wilhelm-Binder-Str.19 vornehmen will. Diese Maßnahmen führen zu einer erheblichen qualitativen Verbesserung der Mietsache, verursachen aber auf der anderen Seite auch Baulärm und bedingen teilweise und temporär verschiedene Einschränkungen der Nutzung der Parkplatzfläche und Erschließungswege zum Gebäude. Der **V** verpflichtet sich in diesem Zusammenhang auf die berechtigten Interessen vom **M** so weit wie möglich und vertretbar Rücksicht zu nehmen (Durchführung von lärmintensiven Arbeiten am Wochenende usw.).

Der **M** ist nicht berechtigt für befristete Beeinträchtigungen durch die o. a. Baumaßnahmen eine Mietminderung geltend zu machen.

## § 1 Mietsache, Mieträume, Nebenflächen, Stellplätze, Datennetz

### I. Mieträume

(1) **V** vermietet an **M** zu Ausstellungs-, Büro-, Schulungs-, und Verwaltungszwecken im Gebäudekomplex Wilhelm-Binder-Str. 19, 78048 VS- Villingen, folgende Räumlichkeiten

Ebene 3.OG-Teilfläche 24,00 m<sup>2</sup>

10 % Nebenflächenanteil für allg. WC's, Konferenzraum usw. (siehe III.) 2,40 m<sup>2</sup>

(2) Die Mietsache darf nur gem. Mietvertrag und nur für die behördlich genehmigten Zwecke genutzt werden. Evtl. im Bereich von Flurwänden vorhandene Glaselemente dürfen aus optischen Gründen nicht verstellt werden (Pflanzen sind zulässig).

## II. Stellplätze

- (3) Im Mietzins ist eine Parkberechtigung, wofür das Kennzeichen hinterlegt werden muss, enthalten.
- (4) Die Stellplätze werden grundsätzlich nur an Werktagen von Mo-Fr von ca. 6:00 Uhr bis ca. 22:00 Uhr vermietet. Hintergrund hierfür ist Folgendes:
- Reinigungsmöglichkeit der Hoffläche am Wochenende
  - Winterdienst nachts und am frühen morgen
  - Gelegentliche Veranstaltungen am Wochenende oder Feiertagen
- Selbstverständlich kann im Einzelfall auch außerhalb der in Satz 1 genannten Zeiten auf dem Grundstück für die Zeit der Tätigkeit in der Mietsache geparkt werden – jedoch nicht unbedingt auf den fest zu geordneten oder den üblichen Flächen.
- (5) Die Parkplätze dürfen nur von Fahrzeugen genutzt werden, die für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassen sind.
- (6) Darüber hinaus dürfen Besucher von **M** die eigens ausgeschilderten Besucherparkplätze (derzeit 20) für die Dauer des Besuchs nutzen (sofern welche frei sind). Hierfür übernimmt **M** einen Anteil von 24 von derzeit 11.000 an den Kosten der Besucherparkplätze. Bei Bedarf kann die Anzahl und die Lage der Besucherparkplätze vom V geändert werden.
- (7) Der V kann bei Bedarf, insbesondere bei Umgestaltung des Außenbereiches, im Zuge von Bau oder Absperrmaßnahmen oder aus sonstigen zwingenden Gründen, jederzeit nach billigem Ermessen die Parkplatzflächen verändern und verlegen bzw. eine vorgenommene feste Zuteilung von Stellplätzen ändern.

## III. Nebenflächen

- (8) Der V wird insbesondere folgende Nebenflächen für die Gebäudenutzer vorhalten: Empfangshalle, allgemeine WCs, Konferenzräume, Treppenhäuser, Flure usw. sowie für die Bewirtschaftung weitere Flächen wie Putzräume, Lagerräume für Ersatzteile, Hausmeisterräume, Müllräume, Abstellräume für Schneeräum- und Gartengeräte usw. Für die Nutzung der Konferenzräume (in angemessenem Umfang im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtmietfläche) ist lediglich eine Reinigungs- und Aufwandspauschale zu entrichten.
- (9) M beteiligt sich für die anteilige Nutzung und Vorhaltung der Flächen an den Kosten dieser Flächen mit einem pauschalen Anteil von 10 % seiner Mietfläche.

## IV. Datennetz, Netzwerkräume, Verteilerschränke, Tresorraum

- (10) Der V betreibt ein Datenleitungsnetz, an das sämtliche Räume angeschlossen sind. Dieses Datenleitungsnetz besteht aus KAT.5 und 6 Kabeln von den Anschlussdosen in den Mieträumen bis zu den Verteilerschränken in den Netzwerkräumen und aus Lichtwellenleitungen von den Verteilerschränken bis zum Rechenzentrum. In den Netzwerkräumen befinden sich auch die Haupttelefon-Anschlussdosen.
- (11) Das Leitungsnetz bleibt im Eigentum vom V und verläuft zusammen mit Stromleitungen in den vorhandenen Kabelkanälen im Bereich der Fensterbrüstungen aber auch im Decken- und Wandbereich. Die leitungsführenden Bauteile dürfen vom Mieter nicht geöffnet, die Leitungen, Dosen, Schalter, Buchsen usw. nicht verändert werden.

- (12) Der **M** ist berechtigt, das vorhandene Datenleitungsnetz (EDV und Telefon) und den Netzwerkraum im Rahmen der folgenden Bestimmungen zu nutzen.
- Der **M** ist berechtigt, einen miereigenen Verteilerschrank in dem Netzwerkraum zu betreiben, (wobei die Komponenten nach Vorgabe vom v auf den vorhandenen Komponenten abgestimmt werden müssen) und an die im V-eigenen Verteilerschrank endenden Leitungen der in den angemieteten Räumen befindlichen EDV-Anschlussdosen anzuschließen.
  - Der **M** ist berechtigt, eine miereigene Telefonanlage in dem Netzwerkraum zu installieren und an die im V-eigenen Verteilerschrank endenden Leitungen der in den angemieteten Räumen befindlichen Telefon-Anschlussdosen anzuschließen
  - Arbeiten im Bereich des Datennetzes, des Netzwerkraumes, der Verteilerschränke und des Rechenzentrums dürfen nur von vom V autorisierten Fachfirmen durchgeführt werden.
- (13) Der V ist berechtigt, das Management des Datennetzes und dessen Unterhaltung auf eine Fachfirma zu übertragen.

## § 2 Mietbeginn, Mietdauer und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 00.00.0000
- (2) Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.

## § 3 Mietzins, Wertsicherungsklausel

Mietbeginn 00.00.0000 der Mietfläche mit 26,40 m<sup>2</sup> inkl. 10% Nebenfläche

§ 4 Absatz 2 entfällt

Der monatliche netto Mietzins beträgt wie folgt:

Mietzins inkl. Parkberechtigung und Internet	340,00 €
24/11.000 Anteil an 20 Besucherparkplätzen á € 25,- /St.	1,09 €
<hr/>	
Zwischensumme	341,09 €
zzgl. 19% MwSt.	64,81 €
<hr/>	
<b>Gesamtmietzins</b>	<b>405,90 €</b>

### (1) Wertsicherungsklausel

Der monatliche Nettomietzins wird alle 2 Jahre (erstmalig zum 00.00.0000) der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. Der monatliche Nettomietzins verändert sich demnach prozentual in gleichem Maße wie sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Anpassung verändert hat. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht.

## § 4 Die Nebenkosten für Bewirtschaftung und Dienstleistungen beinhalten:

- (1) Neben dem Mietzins hat **M**
- die anteiligen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zu tragen.  
(Insbesondere für Wartungen und Revisionsarbeiten von Aufzügen, Feuerlöschern u. drgl., Kaminfeger, Versicherungen, Grundsteuer, Hausverwaltungskosten usw.)  
Die Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten werden vom V entsprechend der genutzten Fläche umgelegt.
  - die anteiligen Energie- und Wasserkosten (Insbesondere für Strom auch in den Mieträumen, Heizung, Wasser, Entwässerung, Warmwasser, allg. Beleuchtung) zu tragen  
Die Energie- und Wasserkosten werden entsprechend der genutzten Fläche umgelegt.
  - die anteiligen Kosten für die obligatorischen Dienstleistungen (insbesondere Empfangs-, Post-, EDV-, Hausmeister, Sicherheits-, Reinigungs- und Entsorgungsdienstleistungen) gem. Teil II. der Anlage 1 dieses Vertrages zu tragen.
- (2) **M** leistet zusammen mit der Miete und in gleicher Weise monatliche
- Betriebs- und Bewirtschaftungs-Pauschale von zunächst € 1,25/m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Energie-Pauschale von zunächst € 1,25/m<sup>2</sup>
  - Dienstleistungs-Pauschale von zunächst € 0,50/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Die Summe der Nebenkostenpauschale der Hauptmietfläche beträgt **00,00** m<sup>2</sup> x € 3,00/m<sup>2</sup> = € 00,00 € netto.  
Die Nebenkostenpauschalen erhöhen sich alle 2 Jahre erstmals zum **00.00.0000** um 3% der jeweils zuvor geltenden Beträge.  
Der V ist berechtigt, sofern die technischen Voraussetzungen für die erforderlichen Messungen vorliegen, jederzeit auf eine genaue verbrauchsabhängige Abrechnung hinsichtlich der Strom- bzw. der Heizungskosten über zu gehen. Ab diesem Zeitpunkt gilt die diesbezügliche monatliche Pauschale als Abschlagszahlung für die Nebenkosten. Die zu erstellende verbrauchabhängige Abrechnung erfolgt jährlich bis 30.09. des Folgejahres. Die Nebenkostenvorauszahlungen sind nach jeder Abrechnung angemessen anzupassen. Zahlungen aufgrund der Abrechnungen sind sofort fällig.
- (3) Die jeweiligen Nebenkostenpauschalen dürfen im Falle von Kostensteigerungen im gleichen Verhältnis wie die Kosten gestiegen sind angehoben werden, wobei dies jeweils nur dann möglich ist, wenn die Kosten nachweislich um mehr als 5 % seit der letzten Festsetzung gestiegen sind.
- (4) **M** entsorgt seinen Gewerbemüll auf eigene Kosten selbst und hält dabei die einschlägigen Vorschriften ein.
- (5) Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten.
- (6) Etwaige Mehrkosten bei der Gebäudeversicherungsprämie aufgrund einer Gefahrenerhöhung, die sich aus dem Betrieb von **M** ergeben, hat dieser zu tragen.

## § 5 Zahlung der Miete und Nebenkosten

- (1) Der Mietzins und die Nebenkosten sind monatlich im Voraus jeweils am 1. Werktag des Monats fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- (2) Der Mietzins und Nebenkosten sind auf das Konto von Ralf Gropengießer bei der Landesbank Baden-Württemberg zu zahlen.  
**IBAN: DE 25 6005 0101 0004 8007 18**  
**BIC: SOLADEST 600**
- (3) Bei verspäteter Zahlung ist V berechtigt, gesetzliche Verzugszinsen sowie Mahnkosten in Höhe von € 10,- je Mahnung zu erheben.

## § 6 Kaution, Pfandrecht

- (1) Der **M** leistet **vor Übergabe** der Mieträume eine Kaution von **€ 815,- € (zwei Bruttomieten)**. Diese kann auch durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft auf erstes Anfordern erbracht werden.  
Für jeden ausgegebenen Schlüssel und Transponder ist eine Kaution von **30,00 €** fällig.  
Die Kaution muss vor der Übergabe auf dem Kautionskonto hinterlegt werden.

**Mietkautionskonto: Ralf Gropengießer**

**IBAN: DE59 6949 0000 0027 9284 20**

- (2) Der **V** kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während der Mietzeit aus der Kaution befriedigen. Der **M** ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung vom **M** mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kaution gegen fällige Forderungen des Vermieters, ist während der Mietzeit ausgeschlossen.
- (3) Nach Beendigung der Mietzeit hat der **V** über die Kaution abzurechnen und die verbleibende Kautionssumme an den **M** auszubezahlen, wenn feststeht, dass gegen den **M** keine Ansprüche mehr bestehen.
- (4) Der **M** erklärt, dass die eingebrachten Sachen ihr freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.

## § 7 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Unternehmens

- (1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des **M**, treten Änderungen im Handelsregister oder in anderen für das Mietverhältnis bedeutenden Zusammenhängen ein, so hat der **M** dies dem **V** unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei der Veräußerung des Unternehmens des **M**, bedarf es wegen des Übergangs dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem **V**. Ein Anspruch auf Übergang des Vertrages besteht nicht.

## § 8 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Die Parteien können nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

## § 9 Übergabe des Mietobjekts an den M

Das Mietobjekt wird **nach** Stellung der Kaution vorbehaltlich der Bestimmungen des § 14 in dem Zustand zu übergeben, in dem es sich befindet. Diesen Zustand erkennt der **M** als den vertragsmäßigen Zustand an.

## § 10 Erhaltung des Mietobjekts, bauliche Veränderungen

- (1) Der **M** übernimmt die Ausführung der Schönheitsreparaturen.  
Der **M** kann die Verpflichtung zur Erbringung der Schönheitsrenovierungen (Streichen der Wände, Decken, Heizkörper etc.) gegen Zahlung eines monatlichen Aufschlags auf den Netto-Mietzins in Höhe von € 0,25/m<sup>2</sup> auf den **V** abwälzen, so dass der **V** auf eigene Kosten verpflichtet ist, diese soweit erforderlich nach Aufforderung vom **M** vorzunehmen,
- (2) Die Kosten von Instandhaltungen trägt der **M**, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Mieträume handelt, die dem direkten Zugriff vom **M** ausgesetzt sind (sanitäre Anlagen, Leitungen, Verschlüsse von Fenstern und Türen, Jalousien, Vorhängen, Beleuchtungskörper, Einbauküchen u.ä.).
- (3) Der **M** darf ohne schriftliche Zustimmung vom **V** am Mietobjekt keine baulichen Veränderungen vornehmen. Der **M** haftet für alle Schäden von durch sie veranlassten Baumaßnahmen.

- (4) Der V darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden
- (5) notwendig werden, auch ohne Zustimmung vom **M** vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht unbedingt notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes oder der Mietsache. Der **M** hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten. Die Ausführung der Arbeiten darf vom **M** nicht behindert oder verzögert werden.

### **§ 11 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

Der **M** darf nur mit schriftlicher Genehmigung vom V untervermieten. V ist berechtigt, eine Untervermietung zu untersagen, sofern eine Konkurrenzschutzvereinbarung mit einem Mieter der Untervermietung entgegensteht. Ansonsten kann der M bei Vorliegen eines wichtigen Grundes aber die Erteilung der Genehmigung verlangen. Das gleiche gilt für die Überlassung des Gebrauchs des

Mietobjekts an Dritte. V ist berechtigt, seine Einwilligung zum Untermietverhältnis von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.

Der **M** haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters.

Für den Fall der Untervermietung tritt der **M** schon jetzt, die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht sicherungshalber an den V ab.

### **§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Der **M** wird die Mietsache in einem der Übergabe entsprechenden Zustand mit allen Schlüsseln auch den selbst angefertigten, zurückgeben
- (2) Sonstige Einrichtungen, mit denen der **M** das Mietobjekt versehen hat, hat er auf Verlangen vom V zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### **§ 13 Besondere Vereinbarungen über außerordentliche Kündigung des Mietvertrages**

- (1) Das Recht des V zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges des **M** wird dahingehend eingeschränkt, dass eine Kündigung des V unwirksam wird, wenn **M** die Rückstände innerhalb einer Woche ab Zugang der Kündigungserklärung zahlt und die Kautionssumme um eine Monatsbruttomiete erhöht. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine hiernach unwirksam gewordene Kündigung vorangegangen war.
- (2) Wird das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch den V aus wichtigem Grund gekündigt, so haftet der **M** für den Schaden, der dem V dadurch entsteht, dass die Mietsache nach der Rückgabe leer steht oder günstiger vermietet werden muss, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit.

### **§ 14 Renovierungsmaßnahmen durch den V**

In dem vereinbarten Mietzins sind folgende beim Vertragsabschluß noch nicht durchgeführte Maßnahmen enthalten, die bis zum Beginn des Mietverhältnisses fertig zustellen sind.

#### **In den Mieträumen**

KEINE

## § 15 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Ein Konkurrenzschutz besteht nicht.
- (2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- (4) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommender anderer Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren. Dasselbe gilt im Falle von Lücken.
- (5) Das Halten eines Hundes muss vorab mit der Hausverwaltung abgesprochen werden. Der Mieter übernimmt bei der Haltung eines Hundes, sämtliche Kosten sollte etwas beschädigt werden. Bei Hundehaltung muss der Teppich nach Auszug gereinigt werden. Es muss eine Hunderversicherung und je nach Rasse ein Verhaltensnachweis vorgelegt werden. Hunde die auffällig sind, bekommen nach dem ersten Vorfall Hausverbot.
- (6) Bei zwei offenen Mieten tritt die fristlose Kündigung in Kraft.
- (7) Das Spielen von Musikinstrumenten ist nicht gestattet.
- (8) Im kompletten Gebäude gilt Rauchverbot.
- (9) Bei Auszug unter einer Mietlaufzeit von 12 Monaten, trägt M die Kosten in Höhe von 50,- €, zur Eröffnung/Auflösung des Kautionskontos.
- (10) Bei Auszug wird der Raum gegen Kostenübernahme in Höhe von 250,- € netto von V frisch gestrichen.

VS-Villingen, den.....

VS-Villingen, den.....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter

Anlage 1 zu § 4 Nebenkosten

## **Aufstellung der Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Energie und Dienstleistungskosten**

Vorbemerkung:

Betriebskosten sind die in § 2 der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten.

Betriebskosten sind danach die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, dass sie vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

### **I. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten**

#### **1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**

Hierzu gehört in erster Linie die Grundsteuer.

#### **2. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für die Gebäude, die Öltanks oder die Aufzüge.

#### **3. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

#### **4. Die Kosten der Wartungs- und Revisionsarbeiten**

Hierzu gehören die Kosten der Wartungs- und Revisionsarbeiten für die Heizungsanlagen, die Pumpen aller Art, die Brauchwasseranlagen, die Warmwassergeräte, die Beleuchtungsanlage, elektrische Geräte aller Art, die Trafostationen, die Hebeanlagen, die Aufzüge, die Brandmeldeanlage, die Alarm- und Überwachungsanlage, die Feuerlöscher, die Druckbehälter, die Klimaanlage, die Notstromanlage, die USV-Anlage, das Datennetz, die Tresore, die automatischen Türanlagen, die Löschanlage, den Gabelstapler, die Mäh-, Kehr- und Räummaschinen, die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, die Batterien für Uhren- und Telefonanlage, die Heizöltankanlagen, die Abluftanlagen, die Öl- und Fettabscheider usw.

#### **5. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage**

Hierzu gehören die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern und die Kosten für Messungen von Immissionen.

#### **6. Die Kosten der Straßenreinigung**

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

#### **7. Die Kosten der Müllabfuhr**

Hierzu gehören die für die Müllabfuhr (auch für Müll im Allgemeinbereich) zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Entsorger.

#### **8. Die Kosten für Zählermiete**

Hierzu gehören die Kosten der Zählermiete für Wasser, Wärme und Stromzähler aller Art.



## **9. Die Kosten des Betriebs der**

## **Gemeinschaftsantenne**

Hierzu gehören die Gebühren, die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.

## **10. Sonstige Betriebskosten**

Das sind die in den Nummern.1 bis 10 nicht genannten Betriebskosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen usw.II: Energie- und Wasserkosten

### **1. Die Kosten der Wasserversorgung**

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

### **2. Die Kosten der Warmwasserversorgung**

des Betriebs einer etwaigen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2 und die Kosten der Wassererwärmung, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

### **3. Die Kosten der Entwässerung**

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs von Hebeanlagen oder Entwässerungspumpen.

### **4. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage**

Hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms.

### **5. Die Kosten der elektrischen Versorgung**

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die gesamte Liegenschaft **insbesondere auch für die Mieträume**, für alle gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Eingangshalle, Treppenhäuser, Keller, Tiefgarage usw., für die Außenbeleuchtung, die vorhandenen Anlagen aller Art (Aufzüge, Geräte, Antennenanlage, etc.) usw.

## **III. obligatorische Dienstleistungskosten**

### **1. Hausverwaltungskosten**

- Kaufmännische Hausverwaltung
- Technische Hausverwaltung

### **2. Empfangsdienstleistungen**

Der allgemeine Empfang im EG des Brigachgebäudes ist i. d. Regel Mo-Do. in der Zeit von mindestens 8.00 bis 16.00 Uhr besetzt. Freitag von 8.00 – 12.00Uhr.

Aufgaben Empfang:

#### Empfangsdienste:

- Allgemeine Anlaufstelle
- Wegbeschreibung für nicht ortskundige Besucher
- Übergabestelle von allen möglichen Dingen
- Fundsachenverwaltung
- Zugangskontrolle

### **3. Postdienstleistungen**

- Entgegennahme der Eingangspost (Pakete ausgenommen) und Lieferung zum Mieteroffice
- Abholung der Ausgangspost im Briefkasten
- Entgegennahme von Einschreiben, sofern Postvollmacht erteilt wurde
- Übergabe Ausgangspost an Hauptpost bzw. Briefverteilerzentrum
- Entgegennahme von Sondersendungen
- Wareneingang von Kleinsendungen

### **4. Hausmeisterdienstleistungen im Allgemeinbereich**

- Leuchtmittel auswechseln
- Kleinreparaturen
- Reinigung und Wartung technischer Geräte
- Pflege der Außenanlagen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
- Winterdienst (Räum- und Streudienst)

### **5. Sicherheitsdienstleistungen im Allgemeinbereich**

- Kontrolle der allgemein zugänglichen Räume (WC's etc.)
- Bereitschaftsdienst für Gefahrmeldeanlage

#### 6. Reinigungsdienstleistungen im Allgemeinbereich

- Reinigung der Eingangshallen
- Reinigung der Sanitärbereiche
- Reinigung der Treppenhäuser
- Reinigung der Aufzüge
- Reinigung der Technikräume
- Reinigung der Fenster
- Ungezieferbekämpfung

#### 7. Entsorgungsleistungen für Büroabfälle (in üblichem, angemessenem Umfang)

- Abholung des vorsortierten / getrennten Papierabfalls an einer Stelle beim Eingang im Mieteroffice
- Abholung des vorsortierten / getrennten Plastikabfalls an einer Stelle beim Eingang im Mieteroffice
- Abholung des Restmülls an einer Stelle beim Eingang im Mieteroffice

(Die Abholung und Entsorgung von Verpackungsmüll, Kartonagen oder sonstigem Gewerbemüll werden nach Aufwand abgerechnet)

**Der Müll muss Montag - und Donnerstagabend vor die Bürotür gestellt werden.**

## IV. Aufstellung der optionalen Dienstleistungen

### 1. Postdienstleistungen

- Frankier- und Portooptimierservice über Frankiermaschine mit sep. Kostenstelle für jeden Mieter
- Öffnen der Eingangspost, Aufbringen eines Eingangsstempels und Sortierung der Post

### 2. Hausmeisterdienstleistungen im Mieterbereich

- Leuchtmittel auswechseln
- Kleinreparaturen
- Sonstiges

### 3. Sicherheitsdienstleistungen

- Schließen der Fenster und Türen
- Innerhalb der Mieträume z.B. Abschalten von Geräten
- Überwachen besonderer Einrichtungen

### 4. Reinigungsdienstleistungen im Mieterbereich

- Reinigung der Mieträume
- Reinigung von technischen Geräten
- Reinigung der Fenster
- Reinigung von Geschirr
- Reinigung der Teeküche
- Reinigung von Fahrzeugen innen und außen

### 5. Entsorgungsleistungen für sonstige Abfälle

- Abholung, Sortierung und Entsorgung jeglichen Gewerbemülls
- Aktenvernichtung (Reißwolf)

VS-Villingen, den.....

VS-Villingen, den.....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter