

1. Mietnebenkosten im Sinne des Mietvertrages sind die nachstehenden Abgaben, Beiträge, Gebühren und Kosten, soweit diese dem Vermieter durch das Eigentum am Objekt und/oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Grundstück, Gebäude oder Wirtschaftseinheit (letztere schließt Nebengebäude, Parkhäuser/ Tiefgarage, Anlagen und Einrichtungen ein) entstehen oder im Objekt anfallen, insbesondere die Kosten
 - a. der für den Betrieb des Gebäudes eingesetzten kaufmännischen und technischen Hausverwaltung (sowohl für Fremd- als auch Eigenverwaltung), insbesondere einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung der in diesem Mietvertrag aufgeführten Betriebs- und Mietnebenkosten und einer etwaigen Bewachung, Betreuung und Verwaltung der Immobilie einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals sowie der erforderlichen Sachaufwendungen,
 - b. für die gesamten laufenden öffentlichen Lasten, Grundsteuer, Müllbeseitigung, Wertstoffsammlung, Schornsteinfegerreinigung, Kanalisation, Wasserversorgung und Entwässerung (einschl. Regenwasser/Oberflächenwasser) sowie die entsprechenden Meßeinrichtungen nebst deren Anmietung und Eichung für die Verbrauchserfassung und -abrechnung;
 - c. für Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung/Abstreuen, Reinigung und Pflege von Gehsteigen, Wegen, Parkplätzen, Parkhäusern/Tiefgaragen einschl. der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte sowie für Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen und Spielplätze, Grün- und Gartenanlagen, Dachbegrünungen unter Einschluß, Ergänzung und Austausch von Pflanzen und Gehölzen;
 - d. für die Außen- und Innenreinigung des Gebäudes einschl. der Gemeinschaftsflächen, -räume und -anlagen, Eingangshallen, Fahrstühle, Treppenhäuser sowie der sonstigen gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Reinigung, Pflege und Wartung der äußeren Glas- und Fassadenflächen sowie Ungezieferbekämpfung;
 - e. für Betrieb und **Beleuchtung** der Gemeinschaftsflächen und -räume sowie Gemeinschafts- und Außenanlagen, Eingangshallen, Fahrstühle, Treppenhäuser, der Parkplätze, Parkhäuser/ Tiefgaragen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschl. Ersatz abgängiger Leuchtmittel und für regelmäßige Sicherheitsprüfungen;
 - f. der Wartung und Pflege des **Flachdaches** einschließlich der Kosten der regelmäßigen Prüfung seiner Funktionstauglichkeit durch einen Fachmann,
 - g. für den **Betrieb sämtlicher Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen** die der Unterhaltung des Grundstücks und der Gebäude dienen sowie die Kosten für Veränderungen an bestehenden Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen aufgrund behördlicher Forderungen nach Herstellung der Immobilie, hierzu gehören die Kosten der Bedienung, Überwachung, regelmäßigen Pflege und Wartung solcher Anlagen, der Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der Einstellung durch einen Fachmann sowie ihrer Reinigung, soweit im Rahmen ihrer Pflege und Unterhaltung üblich, einschließlich der Verbrauch aller notwendigen Betriebsmittel:
 1. der gemeinschaftlich genutzten Räume und Wege, insbesondere die Eingangsanlagen, Telefonzentrale, Sanitätsraum, Straßen, Parkflächen, Parkdecks, Parkhäuser, Tiefgaragen und Gehwege, Anbindungswege, Schrankenanlagen, Gebäudeleitsysteme, Treppenhäuser, Schleusen, Passagenbereiche, Foren, Terrassen, Balkone, Loggien,

- Raucherunterstände, der allgemeinen technischen Räume und haustechnischen Anlagen, sofern in dieser Anlage nicht bereits eigens aufgeführt, und sonstigen Außenanlagen;
2. der **Fassade**, der **Glasdächer und -fronten**; der **Reinigungsbefahranlagen**, auch wenn sie von Dritten gemietet werden,
 3. der Garagentore und der technischen Zugangsbeschränkungen (z. B. Codekartensysteme, elektronische Schließsysteme, intelligente Zugangskontrollen usw.),
 4. der **Be- und Entlüftungsanlagen** für die Betriebs- und Maschinenräume, insbesondere der Abfallsammelanlage, der **Kälte- und Klimaanlage** einschließlich Kühlaggregaten und **Anlagen der Luftaufbereitung**,
 5. der **Brandschutzanlagen**, insbesondere der Brandmelder, der Sprinkleranlage, der Wasserhochdruckpumpe, der Handfeuerlöscher, der Feuerlösch- und Hydrantenleitungen, der Wandhydranten, der Rauchabzugsanlage und -klappen sowie der Überdruckbelüftung der innenliegenden Treppenhäuser, der CO₂-Warnanlage,
 6. des **Notstromaggregate**; hierzu gehören auch die Kosten des verbrauchten Kraftstoffs und seiner Lieferung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, sowie die Wartung und der Betrieb akkubetriebener Einrichtungen,
 7. der **Alarmanlage**,
 8. **Personen- und Lastenaufzüge** einschließlich **Aufzugnotruffeinrichtungen** und deren Anmietung sowie Fahrtreppen
 9. der **Abfallräume**, der **Abfallsammelanlage**, insbesondere der Verdichteranlage,
 10. der **Anlieferungsanlage**, insbesondere der Hebebühne und der Rolltore,
 11. der **Beleuchtungsmittel**, sofern nicht vom Mieter selbst betrieben; hierzu gehören die Kosten der Neuanschaffung von Leuchtkörpern einschließlich der Drosseln und Starter sowie deren zentralen Steuereinheiten,
 12. der Installation, Er- und Unterhaltung von **Werbeeinrichtungen, Leuchtschriftenanlagen, Sammelschildanlagen**, Wegweiser, innerhalb und außerhalb des "Grand Bateau" auch im öffentlichen Verkehrsraum, **Fahnenmasten, Fahnen** und dergleichen, die der Imagebildung und Werbesichtanbindung des Gebäudes dienen; ferner die Einrichtung solcher Anlagen sowie die Anmietung hierfür benötigter Flächen,
 13. der **Sonnen- und Blendschutzanlagen**,
 14. der Gebäudeleittechnik
 15. des Benzinabscheiders
 16. der Hebe- und Druckerhöhungsanlagen
 17. der Geothermieanlage
 18. usw.
- h. für den Allgemeinstrom;
- i. für die **Anmietung sowie Eichung entsprechender Messeinrichtungen** für alle Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die eine Verbrauchserfassung ermöglichen sowie für die Verbrauchserfassung und -abrechnung;
- j. für die **Sach- und Haftpflichtversicherung**; hierzu gehören namentlich die Kosten der Haftpflichtversicherung für die Personen- und Lastenaufzüge, die Abfallverdichteranlage, die Befahranlage zur Fassadenreinigung, die Hebebühne o.ä., für Versicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden (einschl. EC-Deckung) und für Mietverlustversicherung des Vermieters, Glasversicherung, Haftpflichtversicherungen sowie die Kosten der versicherungsvertraglich geforderten Sicherheitsprüfungen;
- k. sowie alle künftig etwa entstehenden Betriebskosten und alle auf Gesetz, Verordnung oder Ortssatzung beruhenden Gebühren, Steuern und Abgaben, die etwa künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden;
2. **Heizkosten** sind im Sinne des Mietvertrages - sofern die folgenden Kosten im Objekt anfallen - insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Heizungs-, Brennstoff- und Abgasanlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlagen und der Betriebsräume, der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung nebst deren Eichung einschl. der Kosten der Berechnung und

Aufteilung. Bei Fernwärme gehören zu den Heizkosten insbesondere die gesamten Kosten der Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen sowie die vorstehend aufgeführten Kosten.

- a. Soweit der Vermieter das Objekt mit Warmwasser beliefert, sind die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage Bestandteil der Heizkosten. Für Fernwärme gilt **Ziffer 2, Satz 2** entsprechend.
 - b. Bei Fernwärme wird der anteilige Verbrauch der bezogenen Wärmelieferungen allein anhand der nach gesetzlicher Vorschrift geeichten Untermessuhren ermittelt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 4 entsprechend.
3. Alle Kosten i. S. von **Ziffer 1**, mit Ausnahme der Grundsteuer und der Versicherungen, werden, soweit sie nicht vom Mieter unmittelbar beglichen oder nach Verbrauch ermittelt werden, im Verhältnis der Gesamtmietfläche **gem. § 1 Ziffer 3** zur Gesamtmietfläche des Objektes auf den Mieter umgelegt. Die Grundsteuer und die Versicherungsbeiträge werden nach dem Verteilungsschlüssel des Vermieters auf Grundlage der Einzelmieteträge zum Gesamtmiettrug des Mietobjektes umgelegt. Die Heizkosten werden unter Beachtung der Heizkostenverordnung abgerechnet. Welche Betriebskosten nach Verbrauch umgelegt werden, entscheidet, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, der Vermieter. Der Vermieter behält sich die Änderung des Verteilungsschlüssels nach billigem Ermessen vor.