

Wir freuen uns, Sie als neuen Mieter begrüßen zu dürfen. Für Fragen rund um Ihre neue Wohnung oder zu den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viele Fragen können Sie rund um die Uhr klären. Zu diesem Zweck steht Ihnen (oder Ihrem Mieterverein) jederzeit das folgende Informationsangebot zur Verfügung:

<http://www.eMieterservice.de>



Unter der Webadresse <http://www.eMieterservice.de> erhalten Sie jederzeit Informationen zu folgenden Themen:

- Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre
- Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung
- Adress- und Kontaktdaten
- Informationen zu Ihrem Mietkonto / Mietzahlungen
- Hausmeisterbenachrichtung (z.B. Mängel, Reparaturaufträge)

Für Fragen die sich nicht per [eMieterservice.de](http://www.eMieterservice.de) klären lassen stehen wir Ihnen auch gerne per Fax (02302 / 5800999), per eMail (info@eMieterservice.de) oder auch telefonisch (02302 / 5800966) montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr zur Verfügung.

www.eMieterservice.de

Vertrags-Nr.:

, Objekt-Nr.:

Mietvertrag

über eine öffentl. gef. Wohnung



Zwischen der

Heiko Klute & Christian Buderus GbR

(kurz: Klute & Partner GbR)

Crengeldanzstr. 81a

58455 Witten

Ihr Ansprechpartner in Mietfragen:

Atrium-plus Hausverwaltung

Crengeldanzstr. 81a

58455 Witten

und Mieter 1:

Mieter 2:

Vorname, Name:

Straße:

Plz / Ort:

Geburtsdatum:

Telefon privat:

Telefon Arbeit:

Handy:

eMail (Wichtig !):

Mietbeginn:

Mietobjekt:

Wohnungs-Nr.:

Vertrags-Nr.:

Wohnfläche ca.: m²

Objekt-Nr.:

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Miete

Der Mieter zahlt dem Vermieter gemäß dem nachstehenden Mietvertrag monatlich:

als **Nettokaltmiete** (Wohnfläche x Nettomiete pro m²)

als **Betriebskostenvorauszahlung** (Betriebskosten gem. §2 BetrKV)

als **Umlage** (gemäß Pkt. 2.42 Wohnbauförderbestimmungen Land NRW)

Gesamt

§ 2 Mieterhöhung

Mieterhöhungen richten sich nach dem jeweils zugrunde liegenden Förderprogramm:

- 2,5 % pro Jahr
- 1,5 % pro Jahr
- entsprechend der Fördervereinbarung / Förderzusage
- gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

Für Fragen rund um Ihre neue Wohnung oder zu den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viele Fragen können Sie rund um die Uhr im Internet klären.

<http://www.eMieterservice.de>

§ 3 Mieträume

1. Es wird die o.a. Wohnung zu Wohnzwecken vermietet. Ein Stellplatz wird nicht mitvermietet.
2. Vor Bezug der Wohnung muss der Mieter dem Vermieter einen aktuellen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorlegen. Der WBS muss zum Bezug der o.a. Wohnung berechtigen. Legt der Mieter bis zur Wohnungsübergabe keinen gültigen WBS vor, so ist der Vermieter berechtigt entschädigungslos von diesem Vertrag zurück zu treten. Ein Bezug der Wohnung ohne gültigen WBS ist untersagt.

§ 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt, soweit das Objekt bis zu o.g. Zeitpunkt bezugsfertig ist. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen
2. Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.
4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 5 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter (z. B. bei vertragswidrigem Gebrauch, bei Zahlungsverzug, bei erheblicher Belästigung) geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 543 BGB) umfasst der Begriff des Mietzinses auch die gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorauszahlungen.

§ 6 Miete

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich die oben angegebene Nettokaltmiete zzgl. einer angemessenen Vorauszahlung für die Betriebskosten. Die Miete wird bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.
2. Für die Miethöhe und die neben der Einzelmiete zu erhebenden Betriebskosten gelten die Bestimmungen für den öffentl. gef. Wohnungsbau. Der Vermieter hat einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf gesetzliche oder genehmigte Mieterhöhungen, Betriebskostenerhöhungen und Zuschläge.
3. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen durch Abbuchungen von dem vom Mieter anzugebenden Konto einzuziehen. Diese Ermächtigung kann der Mieter jederzeit widerrufen.
4. Wenn der Vermieter dem Mieter mitteilt, dass er die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen trotz der Abbuchungsermächtigung nicht einzieht, zahlt der Mieter sie auf das vom Vermieter anzugebende Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden.
5. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 3,- € zu erheben.
6. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

(Änderung der Kostenmiete, Betriebskosten, Mietanpassung)

1. Die Wohnung unterliegt den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in der jeweils geltenden Fassung, dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) und den Wohnbauförderbestimmungen (WBF).

2. Als vertragliche Miete wird die jeweils zulässige Miete gemäß der Bestimmungen in den einzelnen Förderprogrammen (siehe auch § 2 dieses Vertrags) vereinbart, solange die Wohnung den Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau unterliegt.
3. Zum Bezug der o.a. Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

§ 8 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Vorauszahlungen

1. Betriebskostenvorauszahlungen werden für die Betriebskosten gem. § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Höhe der vorläufigen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, ergibt sich aus §1 des Mietvertrages. Zusätzlich ist das Umlageausfallwagnis umlegbar. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
2. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.
3. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter auch während eines Abrechnungszeitraums berechtigt, die Vorauszahlungen anzupassen. Dabei ist die Erhöhung nachvollziehbar zu berechnen und zu erläutern.
4. Bei einer Verringerung der Betriebskosten ist der Vermieter verpflichtet, die Vorauszahlungen entsprechend zu senken. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die geänderten Vorauszahlungen an die Stelle der bisherigen treten; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Der Umfang der Erhöhung oder Verringerung der Vorauszahlung berechnet sich nach der Zahl der verbleibenden Monate des laufenden Abrechnungszeitraums

§ 9 Verteilungsmaßstab

1. Der Mieter trägt von den Betriebs- bzw. Kapitalkosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit. Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden und Trockenräume bleiben dabei unberücksichtigt. Werden Betriebskosten verursachungs- und verbrauchsabhängig erfasst, so wird nach Verursachung und Verbrauch abgerechnet. Die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen regelt die Verordnung über Heizkostenabrechnung.
2. Gemäß § 556a (2) BGB kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.
3. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

§ 10 Mietsicherheit / Mietkaution

1. Die Parteien vereinbaren eine Kautionshöhe von drei Nettomonatsmieten. Die Fälligkeit und Zahlung der Kautionshöhe richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. **Das Mietkautionsskonto lautet: Sparkasse Witten, Kto.Nr. 645 010, BLZ 452 500 35.** Die Mietsicherheit ist dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung, unterlassenen Schönheitsreparaturen und sonstigen Forderungen zu sichern.

§ 11 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

1. Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt.

2. Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§12 Haftungsbeschränkung

1. Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Vermieters für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ist gleichfalls auf deren Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein Schadenverursachender Mangel des Mietobjektes oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.

§ 13 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, beim Vorhandensein eines Fahrstuhls die Benutzungs- und Bedienungsvorschriften zu beachten.
2. Der Mieter haftet für jede Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen verursachen.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Elektroinstallationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

§ 14 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.
3. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: a) in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, c) in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre
4. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war.
5. Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.
6. Der Mieter ist außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen zu übernehmen, wenn deren Endpreis im Einzelfall 75 € nicht übersteigt. Den in

einem Kalenderjahr entstehende Gesamtaufwand für kleine Instandhaltungen trägt der Mieter jedoch nur bis zu 200 €, max. jedoch 6% der vereinbarten Jahreskaltmiete. Die Kosten sind vom Mieter nur für kleine Instandhaltungen an solchen Teilen der Mietsache zu tragen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind (z.B. die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heizungseinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Bedienungsvorrichtungen für Fenster und Rollläden etc.).

7. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 15 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mieträume zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

§ 17 Antennen

1. Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht gestattet. Ist ein Breitbandkabelanschluss oder eine Satellitengemeinschaftsempfangsanlage vorhanden oder wird dieser nach Beginn der Mietzeit eingerichtet, so ist der Mieter verpflichtet, alle hierfür anfallenden Kosten an den Vermieter oder die von ihm beauftragte Betreibergesellschaft zu zahlen.

§ 18 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

§ 19 Tierhaltungsverbot

1. Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Sofern die Parteien etwas anderes wollen, bedarf es einer Vereinbarung.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand zurückzugeben. Die Rückgabe der Räume hat an dem Werktag bis mittags 12 Uhr zu erfolgen, welcher dem Ablauf des Mietvertrages folgt. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.

§ 21 Hausordnung

1. Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind. Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, die Hausordnung einhalten.

§ 22 Gesamtschuldnerische Haftung

1. Mehrere Personen als Vermieter/Mieter - z. B. Ehegatten - haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

§ 23 SCHUFA-Auskunft

1. Ich willige ein, dass der o.a. Vermieter der SCHUFA HOLDING AG, Hagenauer Straße 44, 65203 Wiesbaden, Daten über die Beantragung dieses Mietvertrages übermittelt und Auskünfte über mich von der SCHUFA erhält. Unabhängig davon der o.a. Vermieter der SCHUFA auch Daten aufgrund nichtvertragsmäßigen Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Kündigung) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist. Ich kann Auskunft bei der SCHUFA über die mich betreffenden Daten erhalten. Weitere Informationen über das SCHUFA-Auskunfts- und Score-Verfahren erhalten Sie bei der: SCHUFA HOLDING AG, Verbraucherservice, Postfach 600509, 44845 Bochum.

§ 24 Änderungen des Vertrages

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.
3. Sind Teile dieses Vertrages unwirksam, so werden die übrigen Vertragsbestandteile hiervon nicht berührt.

Witten,

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Einzugsermächtigung

Bis auf Widerruf wünsche(n) ich/wir die Einziehung der Mieten und Betriebskosten per Lastschrift einzug. Erfolgte Lastschriften können jederzeit bis 4 Wochen nach Abbuchung zurückgebucht werden. Sie gehen kein Risiko ein.

Kontoinhaber

Kto.-Nr.

BLZ

Bank

Unterschrift Kontoinhaber

Anhang zum Mietvertrag: §2 BetrKV (Aufstellung der Betriebskosten)

www.eMieterservice.de

Für Fragen rund um Ihre neue Wohnung oder zu den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viele Fragen können Sie rund um die Uhr klären. Zu diesem Zweck steht Ihnen (oder Ihrem Mieterverein) jederzeit unser o.a. Informationsangebot zur Verfügung.

Betriebskosten im Sinne von §1 BetrKV 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 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;

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 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 Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der 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. Sonstige Betriebskosten sind z.B.: Kosten der Wartung von Feuerlöschgeräten, Kosten der regelmäßigen Dachrinnenreinigung sowie Beheizung der Dachrinnen, Kosten der Prüfung und Wartung von Blitzschutzanlagen, Miet- und Telefonkosten, Wartung und Prüfung für Brandmeldeanlagen, Kosten der Wartung von Lüftungsanlagen, Kosten der Objektbewachung, Kosten für Wasser und Entwässerung, Wartung und Reinigung von Gemeinschaftseinrichtungen, Kosten der Wartung für Rauchabzugsanlage, Strom- und Wartungskosten für Druckerhöhungs- sowie Pumpenanlagen, Überprüfung von Elektroanlagen, Prüfungs- und Reinigungskosten für Rückstausicherungen, Wartungskosten der Sicherheitsbeleuchtung des Notstromaggregates, Wartungskosten der Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlage