

# Dauernutzungsvertrag

NR. ././.



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
BRANDENBURG eG

Die **Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG**

**Silostraße 8 - 10**

**14770 Brandenburg**

- im Folgenden als der "**Vermieter**" bezeichnet

schließt mit

**Herrn Max Mustermann**

**Mitgliedsnr:**

**0815**

**Musterstraße 1a**

**12345 Musterstadt**

- im Folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als der "**Mieter**" bezeichnet

diesen Dauernutzungsvertrag:

## § 1 - Überlassene Wohnung

- 1) Der Vermieter überlässt dem Mieter ab ..... zu Wohnzwecken die Wohnung Nummer ././., bestehend aus .... Zimmer(n), davon .... halbe(s) Zimmer, mit folgender Aufteilung:

Bad  
Flur  
Küche  
Keller  
Kinderzimmer  
Balkon / Loggia  
Schlafzimmer  
Wohnzimmer

im Hause

12345 Musterstadt

Musterstraße 1a

Erdgeschoss links.

Baujahr: ....

Die Wohnfläche beträgt ca. .... m<sup>2</sup>. Mitvermietet ist ein Kellerraum.

Dem Mieter werden sämtliche Schlüssel (Hauseingangstür, Wohnungstür, Briefkasten) gemäß Wohnungsübergabeprotokoll übergeben. Bei Auszug sind diese, einschließlich der durch den Mieter nachgefertigten, zurückzugeben. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schließzylinder und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter kann glaubhaft machen, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## § 2 - Mietzeit

- 1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit; es endet durch Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung durch den Mieter kommt es nicht auf deren Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens innerhalb der Geschäftszeit beim Vermieter an.
- 3) Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt, § 545 BGB wird ausgeschlossen.

- 4) Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung ist an die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gebunden. Scheidet das Mitglied aus der Genossenschaft aus, so ist die Genossenschaft berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin aus berechtigtem Interesse unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 573 BGB, zu kündigen.

### § 3 - Nutzungsgebühr

- 1) Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich: ....., €  
Darin sind enthalten:

Sollart	Betrag
Grundmiete	..... €
Beko-Vorauszahlung	..... €
<b>Gesamtzahlbetrag</b>	<b>..... €</b>

- 2) Die Nutzungsgebühr ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei zu entrichten.
- 3) Der Mieter ist verpflichtet, die Nutzungsgebühr von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA - Lastschriftmandat zu erteilen. Die Vorankündigungsfrist für jeden Lastschritteinzug wird einvernehmlich auf einen Tag verkürzt. Zulässig sind sowohl schriftliche als auch per E-Mail verschickte Vorankündigungen. Der Mieter hat dafür ein Konto bei einem in Deutschland ansässigen Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA - Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern.

### § 4 – Umlage der Betriebskosten

- 1) Neben der Wohnungsgrundmiete trägt der Mieter gesondert die Betriebskosten nach §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung. Der gegenwärtige Umfang der umlegbaren Betriebskosten ergibt sich aus dem Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV, der als Anlage beigefügt ist. Auf diese Betriebskosten werden angemessene monatliche Vorauszahlungen erhoben.
- 2) Als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV werden hiernach insbesondere die Kosten
- der Dachrinnenreinigung,
  - des Hausstromes,
  - der Wartung der Lüftungsanlagen,
  - der Wartung und Reinigung der Lüftungsschächte,
  - der Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasanlagen (Gasleitungen, Gasherde und Gasbrenner),
  - der Miet- und Wartungskosten für Brand- und Rauchschutzanlagen (auch Rauchwarnmelder),
  - der Wartungskosten für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen,
  - der Wartungskosten für Blitzschutzanlagen
  - der Feuerlöscherwartung,
  - der Legionellenprüfung, soweit sie nicht unter § 2 Nr. 2, 4, 5 oder 6 BetrKV anfallen,
  - der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit von Elektroanlagen umgelegt.
- 3) Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlegungsrecht keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen. Sofern öffentliche Abgaben neu eingeführt werden oder Betriebskosten neu entstehen, dürfen diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Der Vermieter ist somit berechtigt, nach Vorankündigung in Textform, neue das Grundstück betreffende Betriebskosten, vor allem Steuern, Abgaben Gebühren sowie sonstige Lasten zusätzlich auf den Mieter umzulegen. Der Mieter gibt sein

Einverständnis, dass die Hausordnung (Säuberung des Treppenhauses, der Gemeinschaftsräume und der Außenanlagen) nach einseitiger Bestimmung durch den Vermieter für den Mieter kostenpflichtig im Rahmen der Betriebskostenumlage durch einen vom Vermieter beauftragten Dritten durchgeführt werden kann.

#### **§ 4a – Betriebskostenabrechnung**

- 1) Endet das Mietverhältnis während des kalenderjährlichen Abrechnungszeitraums, so ist der Vermieter nur zu einer Zwischenablesung, nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet. In diesem Fall trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung (Nutzerwechselgebühr), sofern der Auszug durch den Mieter zu vertreten ist. Der Vermieter hat einmal jährlich nach Vorliegen aller Belege unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter einzusehen.
- 2) Die Kosten der Be- und Entwässerung werden nach Verbrauch abgerechnet. Die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Heizkostenverordnung, anteilig auch nach Verbrauch abgerechnet. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen werden nach Wohneinheiten umgelegt. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt. Die erstmalige Bestimmung des Umlagemaßstabes erfolgt durch die Genossenschaft nach billigem Ermessen, soweit der Umlagemaßstab nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Heizkostenverordnung).  
Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel nach Maßgabe des § 556 a BGB zu ändern. Die Änderungserklärung bedarf der Textform, die Änderung selbst ist nur vor dem Beginn des jeweiligen Abrechnungszeitraumes zulässig.

Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zu ändern, wenn es dringende Gründe für die Gleichbehandlung der Mieter oder die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstückes erfordern. Die Abänderung kann nur zu Beginn eines Abrechnungszeitraumes und nur für die Zukunft erfolgen. Sie muss gegenüber dem Mieter in Textform spätestens einen Monat vor Beginn des betroffenen Abrechnungszeitraumes erklärt werden.

#### **§ 5 – Schönheitsreparaturen**

Die Wohnung gilt, unabhängig vom tatsächlichen Zustand bei der Übergabe, als unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der Mieter Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.

#### **§ 6 - Übergabe der überlassenen Wohnung**

- 1) Der Zustand der überlassenen Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- 2) Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand. Zur übergebenen Mietsache gehören nicht die durch ihn vom Vornutzer vereinbarungsgemäß übernommenen Einbauten. Bei Auszug ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, auch die vom Vornutzer übernommenen Einbauten rückzubauen.
- 3) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- 4) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

- 5) Der Vermieter haftet hinsichtlich vorhandener Mängel der Mietsache nur bei grober Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz, soweit der Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz geht. Das Recht auf Mietminderung bleibt bestehen.

### **§ 7 - Rückgabe der überlassenen Wohnung**

- 1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zu übergeben.
- 2) Hat der Mieter Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Wohnung gilt das Gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

### **§ 8 - Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters**

- 1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er
  - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
  - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Zierfische, Hamster, Ziervögel),
  - e) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, welche die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändern,
  - f) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- 2) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht erteilt werden würde.
- 3) Die Zustimmung des Vermieters ändert nicht, dass die Haftung für alle vom Mieter vorgenommenen Handlungen beim Mieter verbleibt. Der Mieter stellt den Vermieter von der Haftung frei.
- 4) Der Mieter haftet auch, sofern Handlungen von Dritten vorgenommen werden, die sich in seinem Auftrag oder mit seiner Zustimmung in der Wohnung befinden.

### **§ 9 - Besichtigung und Zugang zur Wohnung**

Der Vermieter ist berechtigt, eine Besichtigung der Wohnung an Arbeitstagen von 9.00 - 19.00 Uhr zur Überprüfung ihres Zustandes, von technischen Einrichtungen u.a. sowie zwecks Begehungen mit Nachmietern vorzunehmen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Zutritt zu gewähren. Der Mieter ist von der Absicht zur Besichtigung in der Regel 14 Tage vorher zu informieren. Im Fall des berechtigten Interesses des Vermieters an einer unverzüglichen Besichtigung, z.B. bei Gefahr in Verzug, ist auch eine Frist von 24 Stunden angemessen.

## **§ 10 - Bürgschaft**

Durch Mitunterzeichnung des Vertrages übernimmt der Bürge für die Verbindlichkeit des Mieters aus dem Nutzungsvertrag die selbstschuldnerische Bürgschaft, die der Höhe nach auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nutzungsgebühr begrenzt ist. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.

## **§ 11 - Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bei Tod**

- 1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
- 2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten/Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters dieser in das Nutzungsverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte/Lebensgefährte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Nutzungsverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Nutzungsverhältnis als nicht erfolgt.
- 3) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Ehegatten/Lebensgefährten, Familienangehörigen oder Erben des verstorbenen Mieters fort, muss der Fortsetzende Mitglied der Genossenschaft werden. Der Vermieter kann das Nutzungsverhältnis aus berechtigtem Interesse gemäß § 573 BGB zum nächst zulässigen Termin kündigen, wenn der Wohnungsnutzer sich weigert, die Mitgliedschaft zu erwerben.

## **§ 12 - Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 ff der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

## **§ 13 - Personenmehrheit der Mieter**

- 1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- 2) Erklärungen der Genossenschaft, deren Wirkung die Mieter als Nutzer der Wohnung berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

## **§ 14 - Vertragsbestandteile**

- 1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen und unterschrieben. Es ist Vertragsbestandteil und wird mit dem Nutzungsvertrag übergeben.
- 2) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:
  - Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV
  - das Übergabeprotokoll der Wohnung
  - die Hausordnung
  - die Broschüren: „Richtig heizen und lüften“ sowie „Feuchtigkeit in der Wohnung“

## § 15 - Schlussbestimmungen

- 1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.
- 2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- 3) Der Vermieter ist zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht verpflichtet und nimmt daran auch freiwillig nicht teil.

Brandenburg, den .....

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Osterburg                      Zapff  
Kaufm. Vorstand              Techn. Vorstand

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des  
selbstschuldnerischen Bürgen)

Wohnungsbaugenossenschaft  
Brandenburg eG  
Silostraße 8-10  
14770 Brandenburg an der Havel  
Tel. 03381 / 356-0  
Fax. 03381 / 356 110  
E-Mail-Adresse: info@wbg-brandenburg.de

Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Registergericht Potsdam,  
Reg.-Nr. 67 GnR 68  
Steuernummer: 048/135/00642  
Berufsaufsichtsbehörde: Ordnungsamt der Stadt Brandenburg  
Berufskammer: IHK Potsdam  
Gläubiger-ID: DE90ZZZ00000114846

Bankverbindungen:  
HypoVereinsbank AG  
IBAN: DE02100208900003500365  
SWIFT-BIC: HYVEDEMM488

Mittelbrandenburgische Sparkasse  
IBAN: DE83160500003601660180  
SWIFT-BIC: WELADED1PMB

Kaufmännischer Vorstand  
Technischer Vorstand  
Prokuristin  
Aufsichtsratsvorsitzende

Ass.-jur. Matthias Osterburg  
Dipl.-Ing. Gerhard Zapff  
Ass.-jur. ppa. Silke Puchalski  
Dipl.-Ing. Heidrun Fleege

## Anlage 1

### Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

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

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

#### 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 Berechnung und Aufteilungen der 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;
- b) 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung; oder
- c) 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
- d) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchst. a); hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchst. a); oder
- e) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen; 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

#### 5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchst. a); oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchst. a); hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. 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 einen Fachmann.

#### 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchst. c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## Anlage 1

### **7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges**

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 einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

### **8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr**

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

### **9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

### **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 benutzten Gebäudeteilen, 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 Nr. 4 Buchst. a) berücksichtigt sind.

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

Dazu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, 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 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 Nr. 2-10 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 einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchst. a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

### **16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

### **17. Sonstige Betriebskosten**

Das sind die in den Nr. 1-16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.