

# 1. Anlage zum Mietvertrag

Gemäß Ziffer 3. des Mietvertrags sind die Betriebskosten vom Mieter zu übernehmen. Aufgrund der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 handelt es sich dabei um folgende Betriebskosten:

## **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 einschl. 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 Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, 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 ihre 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 Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

### **b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre 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 Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechen 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 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 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 einen Fachmann.

**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**

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr 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 Betrieb von Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

**9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten 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 benutzten 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- und Wasser- sowie 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 (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 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 Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

**16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege**

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 Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

**17. Sonstige Betriebskosten**

Hierzu gehören die Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, wie die Kosten der Dachrinnenreinigung, der Graffitiabeseitigung, des Wach- und Sicherheitsdienstes, der Feuerlöschprüfungen, der regelmäßigen Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen (wie z. B. Be-/ Entlüftungsanlagen, Warnanlagen, Hebeanlagen), der regelmäßigen Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Wohnungsfenstern /-türen und Rauchmeldeanlagen.

.....  
Mieter I

.....  
Mieter II