

Mietvertrag

für ein Studentenappartement im STUDIO M 2 München

Zwischen

Vertreten durch Immobilienverwaltung Riebeling GmbH,
Scharnhorststraße 2 in 93049 Regensburg
Als Vermieter

Und

Als Mieter

§ 1 Mietsache

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter in

**80687 München /
Landsberger Straße 272**

das Appartement Nr. im **6.OG** mit ca. **21,56m²**
inkl. Pantry-Küche.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken.

Weiter wird die **Kellerbox Nr. 2.172** vermietet.

1.2 Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

1.3 Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit Schlüssel, auf die gesondert im Übergabeprotokoll Bezug genommen wird.

Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel (Schlüsselkarte wird benötigt) nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe der Mietsache gegen Kostenerstattung ebenfalls an den Vermieter herauszugeben.

1.4 Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Schlüssel sorgfältig zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden. Ist ein Schlüssel abhanden gekommen, muss er den Vermieter unverzüglich unterrichten. Der Aufwand für die Auswechslung des Schlosses ist bei Verschulden zu ersetzen. Es ist z.B. fahrlässig, Wohnungsschlüssel für Notfälle im Eingangsbereich zu verstecken, etwa unter der Fußmatte. Ist im Hause eine Zentralschließanlage, ist besondere Obacht geboten. Gegebenenfalls ist ein komplettes neues Schloss (nächste Erweiterung der Schließanlage) einzusetzen, der Aufwand ist zu ersetzen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

1.5 Die Weitergabe von Schlüsseln an Personen, die nicht im Haus wohnen und beim Vermieter nicht gemeldet sind, ist aus Sicherheitsgründen untersagt.

1.6 Eine Überbelegung der Wohnung ist nicht gestattet.

Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um ein Appartement, welches nur von 1 Person bewohnt werden darf.

1.7 Sollte ein Tiefgaragenstellplatz mitvermietet werden und es sich um eine Doppelparkanlage handeln, so ist die Fahrzeughöhe von max. 1,50 m zu berücksichtigen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt ab Übergabe, spätestens jedoch **zum 01.04.2016**.

2.1 Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

2.2 Die Kündigungsfristen sind in Anlage 1 „Besondere Vereinbarungen“ geregelt.

2.3 Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen. Sie muss dem Vertragsteil bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zum jeweiligen Semesterende gemäß § 573c BGB zugegangen sein.

§ 3 Miete, Betriebskosten, Zahlungsweise

3.1 Die Miete für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich

Grundmietzins: **485,00 €**

Neben der Miete trägt der Mieter alle Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung In der jeweils geltenden Fassung. Diese ist als wesentlicher Bestandteil diesem Mietvertrag beigefügt.

monatliche Betriebs -

kostenvorauszahlung: **75,00 €**
Gesamtmietzins: **560,00 €**

Die Miete und die sonstigen Entgelte sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats fällig. Die erste Miete und die sonstigen Entgelte müssen spätestens eine Woche vor dem Einzug dem Treuhandkonto der Verwaltung.

Immobilienverwaltung Riebeling GmbH

IBAN:

BIC:

gutgeschrieben werden.

Die weiteren Mieten, Nebenkosten und Nachzahlungen sowie Kosten für Kleinreparaturen (Bagatellschäden) zieht der Vermieter auf Grund des beiliegenden **SEPA-Lastschriftmandats, Mandatsreferenz Nr.** von Ihrem Konto ein.

Ist die Einzugsermächtigung aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, nicht ausführbar, ist dieser verpflichtet, für den damit verbundenen Schaden aufzukommen und dem Vermieter die Bankspesen einschließlich gesetzlicher Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung Mahnkosten in Höhe von mindestens 10,00€ zu ersetzen.

- 3.2 Als sonstige Betriebskosten i. S. d. Ziffer 17 des § 2 der Betriebskostenverordnung werden die Kosten der Dachrinnenreinigung, der Feuerlöschwartung, der Überwachung, Überprüfung und Pflege von Blitzschutzanlagen, sowie Kosten für die Reinigung der Gemeinschaftseinrichtungen vereinbart.
- 3.3 Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Grundflächen vereinbart, soweit die einzelnen Betriebskostenpositionen nicht nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise (z.B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen) dem Mietobjekt konkret zugeordnet werden können. Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Bei Eigentumswohnungen gelten die von der Eigentümergemeinschaft angewendeten Verteilerschlüssel und Abrechnungszeiträume.
- 3.4 Nach der Betriebskostenabrechnung des vorangegangenen Abrechnungszeitraums kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

3.5 Entstehen Betriebskosten neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend des Umlagemaßstabes der übrigen Betriebskosten umgelegt werden.

§ 4 Mietkaution

- 4.1 Zur Sicherung der Verpflichtung aus dem Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter mit Abschluss dieses Mietvertrages die Kautionshöhe von **1455,00 €** auf das

Kautionskonto

IBAN:

BIC:

zu überweisen. Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautionshöhe als Sparguthaben mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz festzulegen. Der Kautionsbetrag + Zinsen bleibt bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mieträume und Übernahme durch den Vermieter sowie Erledigung aller finanzieller Verpflichtungen aus dem Mietvertrag stehen.

§ 5 Mängel der Mietsache, Pflicht der Mängelanzeige

- 5.1 Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmte Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.
- 5.2 Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter diese dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- 5.3 Für Beschädigungen der Mieträume, sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit die Beschädigungen von sich, von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern, von ihm beauftragten Lieferanten und Handwerkern schuldhaft verursacht wurden. Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache vom Gefahrenbereich des Mieters ausging. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 6 Instandhaltung der Mieträume

- 6.1 Der Mieter übernimmt die Kosten der kleinen Instandhaltungen in der Wohnung. Hierzu zählen kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen und den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur nicht über 75,00 € und die sich für den Mieter ergebende Belastung aus diesen Reparaturen nicht jährlich 8 % der Jahresnettokaltmiete übersteigen.
- 6.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Perlatoren der Wasserhähne bei Bedarf zu entkalken, den Luftfilter im Bad regelmäßig zu wechseln (Filter ist beim Hausmeister erhältlich) und den Brauseschlauch sowie Duschkopf bei starker Abnutzung (verkalkt, porös) auszutauschen.
- 6.3 Aufgrund der Bauweise der Wohnung in Beton mit Wärmedämmverbundsystem ist in den ersten beiden Jahren nach Bezug noch mit deutlich höheren Feuchtigkeitswerten zu rechnen, als dies beispielsweise bei einer Ziegelbauweise der Fall wäre. Es ist daher unerlässlich, dass die Bewohner in den ersten beiden Jahren nach Bezug eine deutlich höhere Lüftungsquote realisieren müssen, als dies bei einem bereits ausgetrockneten Gebäude der Fall ist bzw. sein wird. In diesem Zeitraum ist besonders darauf zu achten, dass nicht z.B. durch geraffte Vorhänge unmittelbar vor der Wand die Wärmezufuhr durch Raumluft behindert wird und dadurch eine Abkühlung der Bauteiloberfläche nach sich zieht.

§ 7 Schönheitsreparaturen

- 7.1 Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, weil die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht in der Miete enthalten sind.
- 7.2 Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, die sachgemäße Pflege der Fußböden.
- 7.3 Die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter, wenn die Wohnung renoviert übergeben wurde.
- 7.4 Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen innerhalb folgender Fristen fachgerecht durchzuführen: in Küchen, Bädern und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 10 Jahre – jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses. Im „Allgemeinen“ bedeutet, dass es sich bei den genannten Fristen um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind.
- 7.5 Die vorgenannten Fristen beginnen ab dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses zu laufen.

§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte

- 8.1 Der Mieter ist nur nach Zustimmung des Vermieters berechtigt die Mietsache unterzuvermieten.
- 8.2 Die Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.
- 8.3 Der Mieter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallende Verschulden zu vertreten.

§ 9 Tierhaltung

- 9.1 Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters sowie der Hausverwaltung.

§ 10 Betreten der Mietsache

- 10.1 Der Vermieter oder ein Beauftragter des Vermieters darf die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- 10.2 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 ausgeübt werden können.
- 10.3 In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.
- 10.4 Will der Vermieter das Appartement veräußern oder ist der Mietvertrag gekündigt, so darf er oder ein von ihm Beauftragter oder beide zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten die Mieträume nach Vorankündigung an Werktagen in der Zeit von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr betreten.
- 10.5 Zur Beseitigung von Mängeln und Schäden ist den Handwerkern (nach vorheriger Terminabsprache) werktags zu den üblichen Geschäftszeiten Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 11 Rückgabe der Mietsache

- 11.1 Der Mieter hat bei seinem Auszug die gesamten Mieträume gründlich zu reinigen (inkl. Fenster).
- 11.2 Der Mieter hat die erforderlichen Arbeiten aus § 7 Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Gerät er mit diesen in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, nach setzen einer angemessenen Nachfrist, mit Ablehnungsandrohung die Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
- 11.3 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 12 Pfandrecht des Vermieters

- 12.1 Der Vermieter hat nach § 562 BGB an den vom Mieter eingebrachten Sachen, die in dessen Eigentum stehen, für Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

- 13.1 Bei Beendigung der Mietzeit müssen die geschuldeten Arbeiten (siehe § 11) durchgeführt werden. Die Mietsache muss geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurückgegeben werden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter, einem Rechts- oder Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen. Falls der Mieter Schlüssel verliert bzw. bei Auszug nicht sofort sämtliche übergebenen bzw. nachträglich gefertigten Schlüssel an den Vermieter herausgibt, gilt § 1 Ziff. 1.4.
- 13.2 Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, ist er verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 14 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

- 14.1 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters nach § 543 BGB (z. B. vertragswidriger Gebrauch der Räume, Mietrückstand), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug; bei einem unbefristeten Mietverhältnis dauert die Haftung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigung.

§ 15 Hausordnung

- 15.1 Die jeweils aushängende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Ein nachhaltiger Verstoß gegen die Hausordnung berechtigt den Vermieter zu fristloser Kündigung. Bei Vermietung einer Eigentumswohnung gilt die jeweils gültige Hausordnung der Wohnungseigentümer -gemeinschaft vorrangig.
- 15.2 Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

§ 16 Ablesegebühren bei Mieterwechsel

- 16.1 Die Ablesegebühren bzw. Zwischenablesegebühren trägt der Mieter.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden, bei Einzug in die Wohnung abzuschließen, außer diese ist bereits vorhanden. Zudem ist er verpflichtet, eine Versicherung abzuschließen, die alle Schäden ersetzt bei Verlust eines Schlüssels, soweit den Mieter ein Verschulden trifft.

Das Anbringen von Tapeten in der Wohnung ist nicht gestattet. Das Anbohren der Fliesen ist ausdrücklich verboten. Die in der Wohnung vorhandenen Fenster und Türen dürfen nicht angebohrt oder mit Nägeln versehen werden. Das erstellte Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages.

Dem Mieter ist bekannt, dass die Wärmelieferung und die Bereitstellung einer Breitbandkommunikationsanlage durch einen Dritten (Betreiber) erfolgt.

Auf dem Grundstück der Landsberger Strasse 272, den Nachbargrundstücken und den Straßen befinden sich noch Baustelleneinrichtungen. Es verkehren Baufahrzeuge und Bauarbeiten sind im Gange. Der Mieter erkennt diesen (aktuellen und zukünftigen) Zustand als vertragsgemäß an. Der Mieter wird den Vermieter von Ansprüchen Dritter freistellen, die auf seine Veranlassung hin das Baugelände betreten oder befahren und dadurch zu Schaden kommen.

Weiterhin darf in der Wohnung nicht geraucht werden, da jeder Abluftstrang mit einem Rauchmelder ausgestattet ist und dieser sofort anspricht und die Brandschutzklappen schließt, die Entrauchungsklappen auffährt und die komplette Lüftungsanlage für alle Wohnungen außer Betrieb nimmt.

Für den Fall, dass es sich beim Bewohner der Mietsache um Sohn oder Tochter des Mieters handelt, so erklärt sich der Mieter einverstanden, dass die Wohnungsübergabe sowie Wohnungsabnahme ggf. durch

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

§ 1 Betriebskosten: Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 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.