

Hausordnung (Anlage zu §19 des Mietvertrages) - Stand 09.2023

Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens aller Bewohner des Hauses erkennt der Mieter die folgenden Regelungen als Vertragsbestandteil des Mietvertrages an:

Ruhezeiten

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme angehalten. Ruhe sollte generell im Haus herrschen. An Sonn- und Feiertagen und an Werktagen die Zeiten von 12:30 Uhr bis 14:00 Uhr (Mittagsruhe) 19:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Abendruhe) 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr (Nachtruhe). sind Ruhezeiten im Haus und dienen der Erholung. Das Spielen von Musikinstrumenten o.ä., lärmzeugende Handwerkerarbeiten o.ä. und der Betrieb von lärmenden Haushaltsmaschinen ist zu diesen Zeiten untersagt. Auf Schichtarbeiterruhezeiten ist Rücksicht zu nehmen. Fernsehen und Musikhören sind generell auf Zimmerlautstärke zu beschränken und dürfen andere Mitbewohner nicht stören. Bei der Benutzung von Tonwiedergabegeräten jeder Art bei geöffnetem Fenster, auf dem Balkon oder im Freien ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Der von spielenden Kindern ausgehende Lärm ist in der Regel hinzunehmen. Eltern haben darauf hinzuwirken, dass Spielen und Lärmen im Treppenhaus und in den Fluren unterbleibt. Außerhalb der Gebäude gelten die Regelungen der Stadt Sonneberg.

Bautätigkeiten sind in den übrigen Zeiten zu dulden.

Reinigungs- und Schneeräumpflichten

Haus und Grundstück sind sauber und ordentlich zu halten (weggeworfene Zigaretten, usw.). Die Fensterbretter und Fassaden sind nicht durch Irrwirkung in irgendwelcher Art (Zigaretten, Schmutz, ...) zu verunreinigen. Besucher, Freunde oder Familienangehörige sind auf diese Regelungen hinzuweisen. Die daraus entstehenden Kosten werden, sofern der Schuldige nicht festgestellt werden kann, allen Bewohnern angelastet, ansonsten trägt die Kosten der Verursacher bzw. der betreffende Mieter/ Bewohner.

Treppenhausreinigung

Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen (Flure/ Treppenhäuser/ Kellerflur/Podest vor der Eingangstür) ist Aufgabe der Mieter. Die Mietparteien wechseln sich dabei ab.

Die gesamte Treppenhausreinigung erfolgt spätestens alle 14 Tage. Die Reinigung entspricht einen Gegenwert von 5€ pro Reinigung. Bei Nichterbringung der Reinigungsleistung erkennt der Bewohner eine Nachzahlung auf der Nebenkostenabrechnung in dieser Höhe an. Der Nachweis ist auf dem Reinigungsplan zu erbringen.

Im Falle des Leerstehens einer Einheit ist die Reinigungsleistung durch die übrigen Mieter zu erbringen.

Zur Treppenhaus Reinigung gehört unter anderem die Beseitigung von Spinnenweben an den Wänden und Reinigung von Treppenstufen, Geländer, Sprossen, Fensterbrettern, Fensterscheiben und Rahmen, Lichtschalter, Leuchten, Möbel, Heizungsanbauten und Rohre usw.

Reinigungsplan / Winterdienst

Verpflichtungen der Mitbewohner für die Reinigung der Außenflächen und den Winterdienst, sind im Flurplan und Kalender R1, R2, R3, RST geregelt. (siehe Rechtsbelehrung: laut § BGH WuM 2008, 235) Bei Nichteinhaltung dieser Regelung haftet der Mieter für Schäden Dritter und wird abgemahnt. Außerdem wird bei wiederholter Unterlassung eine Firma zur Erfüllung der Pflichten bestellt, welche dann dem Mitbewohner in Rechnung gestellt wird.

Mieter von Garagen oder Stellplätzen haben die Garageneinfahrt bzw. den Stellplatz selbst sauber, unkrautfrei und schneefrei zu halten. Die Garagentore sind in Abwesenheit des Mieters immer geschlossen zu halten.

Alle Flächen sind ohne Verwendung von Streusalz zu räumen (ggf. Splitt oder Sand zum Streuen verwenden). Aufnahmen sind möglich nach Absprache mit der Hausverwaltung auf vordefinierten Flächen. Generell dürfen Betonpflaster nie mit Salz schnee- oder eisfrei gehalten werden.

Alle übrigen gemeinnützigen Tätigkeiten können, nach Absprache mit der Hausverwaltung, über die Hausmeisterstunden erbracht werden und werden am Jahresende in der Nebenkostenabrechnung verrechnet. Hier werden alle angefallenen Stunden durch alle Wohneinheiten geteilt und abzüglich der von Ihnen geleisteten Stunden in der Nebenkostenabrechnung verrechnet. Für die anfallenden Tätigkeiten existiert ein Aushang in den Treppenhäusern.

Müllentsorgung

Soweit getrennte Abfalltonnen für unterschiedliche Abfallarten zur Verfügung stehen, haben die Hausbewohner eine entsprechende Mülltrennung durchzuführen. Essensreste dürfen nicht im Wertstoffmüll entsorgt werden. Müll darf nicht im Treppenhaus bzw. in den Gemeinschaftsräumen zwischengelagert werden. Der Standplatz der Abfalltonnen ist sauber zu halten. Soweit es vor der Abholung erforderlich ist, die Abfalltonnen an einen bestimmten Platz zu stellen und danach wieder zurück zu bringen, ist dies Aufgabe des im RST Kalender verantwortlichen Bewohner.

Sperrmüll und Sondermüll sind bei den zuständigen städtischen Annahmestellen abzugeben bzw. eine Abholung vom Bewohner anzumelden.

Brandschutz

Eingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure sind von allen Gegenständen frei zu halten, die ihre Eignung als Fluchtweg im Brandfallbeeinträchtigen könnten. In Fluren und Treppenhäusern dürfen keine Möbel aufgestellt oder brennbare Stoffe (z. B. Papier) gelagert werden. Leicht entzündliche oder giftige Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen in Kellern und Dachbodenräumen sowie Tiefgaragen nicht aufbewahrt werden. Generell sind Boden und Treppenhaus von Gegenständen frei zu halten. Das Abstellen von Gegenständen im Dachboden, Treppenhaus und Keller wird vom Eigentümer nicht toleriert und ist demnach untersagt.

Das Rauchen im Dachboden und Treppenhaus ist untersagt. Aufgrund des Denkmalschutzes ist das Rauchen im gesamten Gebäude unzulässig.

Das Grillen mit einem Holzkohlegrill auf Balkonen, Eingangsbereich, Toreinfahrten und auf Terrassen (Mindestabstand 2m zu Fassade) und offenes Feuer auf Balkonen ist untersagt (Denkmalschutz / Brandschutz!). Hierfür nutzen Sie, mit vorheriger Absprache mit dem Vermieter, den Bereich an der Sitzgruppe im Gartenbereich oder vom Vermieter zugewiesene Plätze. Prinzipiell ist dafür zu sorgen, dass keine Grillgerüche mutwillig in andere Wohnungen dringen und der Grillplatz im tadellosen Zustand wieder verlassen wird. Außerdem haftet der Bewohner persönlich für Zuwiderhandlungen des Brandschutzes und deren Folgen.

Rauchmelder sind vom Bewohner auf Funktionalität regelmäßig zu prüfen (wöchentlich) und eventuelle Fehlfunktionen der Hausverwaltung zu melden. Ratierliche Prüfungen durch die Hausverwaltung bleiben davon unberührt.

Jeder Nutzer einer Garage hat einen funktionsfähigen Feuerlöscher in der Garage griffbereit zu installieren.

Sonstige Sorgfaltspflichten

Haustür

Die Haustür, Garagentore und alle Außentüren sind immer geschlossen zu halten. Soweit eine Haustür mit Schnappschloss und elektrischer Türöffneranlage vorhanden ist, darf diese nachts aus Brandschutzgründen nicht abgeschlossen werden, da sie als Fluchtweg dient. Darüber hinaus muss es möglich sein, Rettungsdiensten über die Türöffneranlage Zutritt zu gewähren.

Die Haustür ist in der Zeit von 22:00Uhr am Abend bis 07:00Uhr generell geschlossen zu halten. Die restliche Zeit ist das Offenstehen nur dann geduldet, solange sich der Mieter in der Rufnähe der Haustür befindet.

Lüften

Die Wohnungen sind auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Das Entlüften der Wohnungen darf nicht durch das Treppenhauserfolgen! – siehe auch Dokument „richtig Lüften“.

Kinderwagen

Den Mietern ist es erlaubt, Kinderwagen im Hausflur abzustellen. Im Hinblick auf den Brandschutz und die mögliche Behinderung anderer Mieter sind Kinderwagen unbedingt so abzustellen, dass

der Durchgang durch den Hausflur und die Fluchtwege nicht versperrt wird. Gleiches gilt für Rollstühle und Gehhilfen.

Fahrräder

Fahrräder sind im dafür vorgesehenen Ständer im Hofbereich abzustellen. Das Abstellen von Fahrrädern/ Mofas/ Mopeds im Hausflur ist nicht gestattet.

Das Abstellen von Elektrofahrrädern im gesamten Gebäude und deren Ladung ist untersagt (Brandgefahr der Akkus!).

Gartennutzung/ Terrassennutzung / Hofbereich/ Grillen

Die Gartennutzung/ Terrassen/ Nutzung des Hofbereichs für alle Mieter sind nur unter folgenden Voraussetzungen erlaubt:

1. Durch die Benutzung darf der ursprüngliche Zustand nicht verändert werden.
2. Schäden die durch Besucher oder deren Tiere oder eigene Tiere, für die der Mieter verantwortlich ist, verursacht wird, sind umgehend zu beseitigen. Generell gilt die vorausschauende Sorgfaltspflicht des Mieters. Die Schadensregulierung und oder Behebung ist nach Meldung and die HV selbst zu organisieren oder zu beheben, sofern es von der HV nicht anders gewünscht wird.
3. Gartenpartys, Feiern oder Ansammlungen von mehreren physischen Personen sind nur mit vorheriger Absprache des Vermieters möglich.
4. Die Zufahrten und der Hofbereich sind generell nicht mit Tischen Stühlen oder sonstigem Inventar zu versperren und müssen immer freigehalten werden. Außerdem gilt im gesamten Zufahrtsbereich Parkverbot.
5. Die im Garten vom Eigentümer bereitgestellte Sitzfläche ist dem Gesamtbild anzupassen (Möbel, Pavillon, Bedachung etc.) und bedarf der Genehmigung des Eigentümers. Nichtgenehmigte Gegenstände sind sofort zu entfernen oder werden kostenpflichtig entsorgt (nach dem Verursacherprinzip). Generell ist die Fläche von allen Mietern nutzbar. (Bei Nichteinigung wird ein Nutzungsplan erstellt.)
6. Das Parken auf allen Stellflächen ohne den dafür notwendigen Nutzungsvertrag ist generell untersagt. Genehmigungen von anderen Nutzern sind unwirksam und verboten. Das wiederrechtlich Parken auf den Stellflächen, wird mit einer Tagespauschale von 2€ geahndet. Wiederholtes Falschparken kann zum kostenpflichtigen Abschleppen des KFZ's führen. (§858 Abs.1 BGB, Urteil BGH 2009 VZR 144/08)
7. Jeder Anwohner ist verpflichtet Zuwiderhandlungen dem Eigentümer zu melden.
8. Die Einfahrten und die Hoffläche sind für Umzüge und Großlieferungen unter Berücksichtigung, dass andere Mieter nicht behindert oder eingeschränkt werden, erlaubt.
9. Kurzzeitparken auf den Zufahrten zum Be- und Entladen für eine max. Zeit von 10 min ist erlaubt. Der Fahrzeughalter muss sich hierbei im Rufbereich aufhalten.
10. Tierexkremate sind sofort zu beseitigen. Das Eigentum der Anderen ist vor Verunreinigung zu schützen oder nach Beschädigung zu ersetzen. Es genügt nicht, Urin eines Hundes nur in die Ablaufrinne zu spülen, wenn die Flüssigkeit dann in derselben verbleibt.
11. Zigaretten oder sonstige Abfälle sind in dafür geeignete Behältnisse zu entsorgen.
12. Im Falle des Verbleibens von Gegenständen anderer Mieter auf dem Grundstück ist dafür Sorge zu tragen, dass diese nicht durch das Verschulden des Mieters oder deren Tiere beschädigt werden. Vielmehr ist der Eigentümer oder deren Erziehungsberechtigter des Gegenstandes darüber zu informieren, diese von den Freiflächen zu entfernen.

Abflüsse

Um Abflussverstopfungen zu vermeiden, sind die Entsorgung von Abfällen, Essensresten, Fetten, feste Tücher (feuchtes Toilettenpapier) oder Unrat über die Abwasserrohre in Küche und Bad/WC untersagt. Die Entsorgung derartiger Stoffe muss über den Haus- oder Sondermüll erfolgen. Zuwiderhandlungen und deren Folgen sind vom Verursacher zu beseitigen oder einer von ihm bestellten Fachfirma beseitigen zu lassen.

Auf Grund von baulichen Gegebenheiten der Stadt Sonneberg und deren Misch- Abwassersystem kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zum „zurückdrücken“ von Gerüchen aus der Kanalisation (z.B. Dachrinnen, Wassereinfläue,...) kommen.

Deren Ursache kann durch nachspülen mit Regenwasser (Auffangbehälter im Hof) entgegengewirkt werden. Eine Minderung der Mietsache besteht dadurch nicht.

Haustechnik

Einwirkungen auf die Haustechnik (elektrisches System, Sicherungskästen, Zähler, Versorgungs- Einrichtungen oder Leitungen, Heizanlage etc.) sind den Mietern untersagt. Alle Reparatur- und Wartungsarbeiten dürfen nur durch qualifiziertes Fachpersonal durchgeführt werden. Schäden oder Funktionsstörungen sind dem Vermieter umgehend mitzuteilen.

Bei Gasgeruch sind sofort der Gashauptkahn am Gaszähler zu schließen, das Versorgungs-Unternehmen und die Hausverwaltung zu verständigen. Offenes Feuer und das Betätigen elektrischer Schalter ist dann in den betroffenen Räumen zu unterlassen.

Tierhaltung:

Die Tierhaltung ist im Mietvertrag geregelt. Weiterhin gilt, dass die in den Wohnungen leben Tiere sich nicht in den Gemeinschaftsräumen freilaufen aufhalten dürfen. Es ist sicherzustellen, dass andere Mieter nicht durch Geruchsbelästigung, Geräusche, Exkremate (alle Ausscheidungen) o.a. belästigt werden oder gar Eigentum in jeglicher Form beschädigt wird.

Es besteht eine erhöhte Sorgfaltspflicht am Mietobjekt und der Abschluss einer Tier Haftpflichtversicherung.

Balkone / Terrassen:

An Balkongeländern befestigte Blumenkästen müssen wind- und absturzsicher angebracht werden. Beim Blumengießen ist dafür zu sorgen, dass kein Wasser an den Hauswänden abfließt oder auf andere Balkone oder Personen tropft. Das Anbringen von Markisen/ Satellitenantennen und andere Anbauten auf und an den Balkonen/ Fassadenbedürfen der Zustimmung des Vermieters. Das Anbringen von Dingen oder eines Sicht- oder Windschutzes am Balkongeländer ist bis zur Höhe des Balkongeländers zulässig. Balkone, Loggien, Dachterrassen etc. müssen im Winter von Eis und Schnee frei gehalten werden. Des Weiteren sind regelmäßige Prüfung des Untergrundes und der Geländer auf Zustand Sache des Nutzers. Alle Baulichen Abgrenzungen sind regelmäßig zu reinigen und ggfls. der Anstrich zu erneuern und auf Schäden zu sichten (Meldepflicht an die HV).

Weitere Regelungen:

Der Vermieter kann die nachfolgend näher bezeichneten Betriebskosten (Kostenarten nach § 2 der Betriebskostenverordnung) auf den Mieter umlegen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Betriebskosten liegen nur dann vor, wenn es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handelt.

Nachträge:

Für Änderungswünsche oder Anregungen im Sinne eines harmonischen Zusammenlebens ist die Hausverwaltung immer dankbar.

Mängelanzeigen / Schadensmeldungen / Gefahren / Unfallanzeigen sind innerhalb von 3 Tagen der Hausverwaltung schriftlich einzureichen und vorher mündlich oder per SMS zeitnahe anzuzeigen! Anzuzeigen sind auch Schäden oder Gefahren die das bewohnte Gebäude und die angrenzenden Grundstücke betreffen.

Stillschweigende Genehmigung:

Die Änderung der Hausordnung gilt als anerkannt, wenn der Bewohner nicht binnen 14 Tage, nach dem Datum des Inkrafttretens, seine Einwände schriftlich an den Eigentümer richtet. Unbegründete und nicht sachdienliche Einwände sind unwirksam.

Nichteinhaltung:

Bei Nichteinhaltung der Hausordnung kann es zur Abmahnung und damit zur Kündigung nach §543 BGB o.a. führen. Im wiederholten Fall findet das Urteil BGH, LM § 553 BGBNr. 13

Anwendungen und führt zur sofortigen Kündigung der Mietsache ohne weitere Ankündigung.

Änderungsdatum:

Die Änderung gilt ab dem 09.09.2023.

Datenschutz:

Die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen werden in einem eigenen Mietvertragsarchiv des Vermieters elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste zur Erbringung dieser Leistung dringend erforderlich sind und diese Daten im Auftrag von der Hausverwaltung Engelhardt. verarbeiten, kann niemand anders als der Vermieter die in dem Vertragsentwurf enthaltenen Informationen einsehen. Keinesfalls werden diese Informationen an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen. Die Arten der verarbeiteten Daten sind: Bestandsdaten (z.B., Namen, Adressen), Kontaktdaten (z.B., E-Mail, Telefonnummern), Inhaltsdaten (z.B. Texteingaben), Nutzungsdaten (z.B. Interesse an Inhalten), Meta-/Kommunikationsdaten (z.B., Geräte-Informationen). Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen zu anderen Zwecken als zur Bereitstellung des Mietvertragsarchivs findet nicht statt.

Sofern Sie weitere Angebote unserer Hausverwaltung in Anspruch nehmen, verwenden wir ihre übermittelten personenbezogenen Daten gemäß unserer Datenschutzbestimmungen. Soweit wir für Verarbeitungsvorgänge personenbezogener Daten eine Einwilligung der betroffenen Person einholen, dient Art. 6 Abs. 1 lit. a EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) als Rechtsgrundlage. Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die zur Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist, dient Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO als Rechtsgrundlage. Dies gilt auch für Verarbeitungsvorgänge, die zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind. Soweit eine Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung einer rechtlichen und steuerlichen Verpflichtung erforderlich ist, der unser Unternehmen unterliegt, dient Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO als Rechtsgrundlage. Ist die Verarbeitung zur Wahrung eines berechtigten Interesses erforderlich, so dient Art.6 Abs. 2 lit. f DSGVO als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung.

Videoüberwachung:

Zweck der Verarbeitung: Wahrnehmung des Hausrechts, Geltendmachung von Ansprüchen, Verfolgung von Straftaten,

Beschreibung der Kategorien personenbezogener Daten: Name, Videos (ohne Audio), Mieter, KFZ Kennzeichen, Zeitdaten, Besucher

Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden: Rechtsanwälte, Strafverfolgungsbehörden, Hausverwaltung, Im Schadensfall betroffene Personen

Ggf. Übermittlungen von personenbezogenen Daten an ein Drittland oder an eine internationale Organisation: Keine

Vorgesehene Fristen für die Löschung der verschiedenen Datenkategorien: Videoaufzeichnungen werden nach spätestens 10 Tagen gelöscht.

Weitere Informationen entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung <http://www.wohnen-sonneberg.de>.

Für Rückfragen hierzu stehen wir Ihnen gerne unter 03675-400233 oder hausverwaltung@wohnen-sonneberg.de zur Verfügung.

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten 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 Betriebes 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 Betriebsraumes, 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 Betriebsraumes; 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 Kostender Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

e) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage** über Photovoltaik oder Windkraftanlagen und deren Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die bereitgestellte Leistung.

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, Zentralwasserfilter**; 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 d 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;

d) Warmwasserbereitung über Photovoltaik oder Windkraftanlagen und deren Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die bereitgestellte Leistung.

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 Kostenentsprechender 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; sowie Kosten der Kanalreinigung

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 Pflegegärtnerisch 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 und Notstrom, 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;

11a) Energiebereitstellung über Photovoltaik oder Windkraftanlagen und deren Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die bereitgestellte Leistung.

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.

18. Kosten der Straßenbeleuchtung

19. alle gesetzlich anrechenbaren Kosten die vorhergehend nicht benannt jedoch im Objekt anwendbar sind

20. Kosten der Sicherheitstechnik, , 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 Videoüberwachungsanlage, sowie die Gebühren für die Breitbandverbindung entstehen.

Außerdem Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft, Abschreibung und Batteriekosten der Rauchmelder. (§ 48 Absatz 4 ThürBO)

Außerdem Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft, Abschreibung und Batteriekosten der Feuerlöscher.