

| <b>Synopse alte und Vorschriften zur Wohnflächenberechnung</b>  |   |
|---|---|
| <b>Ab.1.1.2004 gültige<br/>Wohnflächenverordnung</b>  | <b>Bis 31.12.2003 gültige<br/>II. Berechnungsverordnung</b>   |
| <b>§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche</b>   |   |
| (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.  |   |
| (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.   |   |
| <b>§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen</b>  | <b>§ 42 II. BV Wohnfläche</b>   |
| (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.  | (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.   |
| Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.  | (Absatz 3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.                        |
| (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von  | (2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. |
| 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie   |   |
| 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.   |   |
| (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:  | (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von   |
| 1. Zubehörräume, insbesondere:<br>a) Kellerräume,<br>b) Waschküchen,<br>c) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,<br>d) Bodenräume,<br>e) Trockenräume,<br>f) Heizungsräume und<br>g) Garagen; | 1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, <i>Schuppen (Holzlegen)</i> , Garagen und ähnliche Räume;                    |

|   |  |
|---|--|
|   | 2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;   |
| 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; sowie   | 3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;  |
| 3. Geschäftsräume.  | 4. Geschäftsräumen.  |
| <b>§ 3 Ermittlung der Grundfläche</b>   | <b>§ 43 Anrechenbare Grundfläche</b>   |
| (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.   | (1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.   |
| (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,</li> <li>2. Fuß-, Sockel-, und Schrammleisten,</li> <li>3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,</li> <li>4. freiliegenden Installationen,</li> <li>5. Einbaumöbeln und</li> <li>6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.</li> </ol>   | (2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.<br>(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,</li> <li>3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.</li> </ol>  |
|   | (3) Werden die Rohbaumaße zugrundegelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.   |
| (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schornsteinen, <b>Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,</b></li> <li>2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,</li> <li>3. Türnischen und</li> <li>4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.</li> </ol> | (4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,</li> <li>2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.</li> <li>(5) Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.</li> <li>(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,</li> </ol> </li> </ol> |

|   |   |
|---|---|
| <p>(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungs-freistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und</li> <li>2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.</li> </ol> <p>Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von der Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum neu zu ermitteln.</p> | <p>(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.</p>   |
| <b>§ 4 Anrechnung der Grundflächen</b>  | <b>§ 44 II. BV Anrechenbare Grundfläche</b>   |
| Die Grundflächen  | (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen  |
| 1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,   | 1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;  |
| 2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,  | 2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;  |
| 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,  |   |
|   | 3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.  |
| 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und <i>Terrassen</i> sind in der Regel zu einem <i>Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte</i> anzurechnen.   | (2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.  |
| anzurechnen   | (3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,</li> <li>2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,</li> <li>3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.</li> </ol> |
|   | (4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.   |
| <b>§ 5 Überleitungsvorschrift</b>   |   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom ■ ■ (BGBl. I S. ■ ) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.</p> |  |
|--|--|

| <b>Synopse altes und neues Betriebskostenrecht</b>   |  |
|--|--|
| <b>Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung</b>  | <b>Bis 31.12.2003 gültige Betriebskostenverordnung</b>   |
| <p><b>§ 1 Betriebskosten</b></p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).</li> <li>2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).</li> </ol> <p><b>§ 2 Aufstellung der Betriebskosten</b></p> <p>Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:</p> | <p><b>§ 27 II. BV</b></p> <p>(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder <b>der Wirtschaftseinheit</b>, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 "Aufstellung der Betriebskosten" zugrunde zu legen.</p> <p>(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.</p> <p><b>Anlage 3</b><br/>Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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:</p> |
| <p><b>1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks</b><br/>Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.</p>   | <p><b>1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks</b><br/>Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, <b>jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.</b></p>   |
| <p><b>2. die Kosten der Wasserversorgung,</b> hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung <b>einschließlich der Kosten der Eichung</b> 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;</p>   | <p><b>2. Die Kosten der Wasserversorgung</b><br/>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 Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>3. die Kosten der Entwässerung,</b><br/> 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;</p>   | <p><b>3. Die Kosten der Entwässerung</b><br/> 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.</p>   |
| <p><b>4. die Kosten</b></p> <p>a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,<br/> 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 <b>Fachkraft</b>, 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 <b>einschließlich der Kosten der Eichung</b> sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;</p> <p>oder</p> <p>b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,<br/> 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;</p> <p>oder</p> <p>c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,<br/> hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;</p> <p>oder</p> <p>d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und <b>Gaseinzelfeuerstätten</b>.<br/> 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 <b>Fachkraft</b> sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;</p> | <p><b>4. Die Kosten</b></p> <p>a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;<br/> 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 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 Berechnung und Aufteilung;</p> <p>oder</p> <p>b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;<br/> 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;</p> <p>oder</p> <p>c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;<br/> hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;</p> <p>oder</p> <p>d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;<br/> 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>5. die Kosten</b></p> <p>a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage.<br/>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;</p> <p>oder</p> <p>b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,<br/>hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;</p> <p>oder</p> <p>c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,<br/>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 <b>Fachkraft</b>;</p> | <p><b>5. Die Kosten</b></p> <p>a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;<br/>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;</p> <p>oder</p> <p>b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;<br/>hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;</p> <p>oder</p> <p>c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;<br/>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.</p> |
| <p><b>6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</b></p> <p>a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</p> <p>oder</p> <p>b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</p> <p>oder</p> <p>c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;</p>   | <p><b>6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</b></p> <p>a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;</p> <p>oder</p> <p>b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;</p> <p>oder</p> <p>c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.</p>  |
| <p><b>7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs.</b><br/>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 <b>Fachkraft</b> sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;</p>   | <p><b>7. Die Kosten des Betriebs des <i>maschinellen</i> Personen- oder Lastenaufzuges</b><br/>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.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,</b><br/>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, <b>die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern. Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;</b></p> | <p><b>8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr</b><br/>Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.</p>   |
| <p><b>9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,</b><br/>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;</p>  | <p><b>9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung</b><br/>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 Aufzuges.</p>  |
| <p><b>10. die Kosten der Gartenpflege.</b><br/>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;</p>   | <p><b>10. Die Kosten der Gartenpflege</b><br/>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.</p>  |
| <p><b>11. die Kosten der Beleuchtung.</b><br/>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;</p>   | <p><b>11. Die Kosten der Beleuchtung</b><br/>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.</p>  |
| <p><b>12. die Kosten der Schornsteinreinigung.</b><br/>hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;</p>   | <p><b>12. Die Kosten der Schornsteinreinigung</b><br/>Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.</p>  |
| <p><b>13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,</b><br/>hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- <b>sowie sonstige Elementarschäden</b>, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;</p>  | <p><b>13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung</b><br/>Hierzu 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.</p>   |
| <p><b>14. die Kosten für den Hauswart,</b><br/>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 <b>und 16</b> nicht angesetzt werden;</p>   | <p><b>14. Die Kosten für den Hauswart</b><br/>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 nicht angesetzt werden.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>15. die Kosten</b></p> <p>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 <b>sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen;</b></p> <p>oder</p> <p>b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;</p> | <p><b>15. Die Kosten</b></p> <p>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;</p> <p>oder</p> <p>b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.</p> |
| <p><b>16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,</b></p> <p>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;</p>  | <p><b>16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung</b></p> <p>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.</p>   |
| <p><b>17. sonstige Betriebskosten,</b></p> <p>hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.</p>   | <p><b>17. Sonstige Betriebskosten</b></p> <p>Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.</p>  |