

## Dauernutzungsvertrag

die

**Wohnungsgenossenschaft Kodersdorf eG**  
**Am Bahnhof 63**  
**02923 Kodersdorf**

- im folgenden WOGEK -

schließt mit

Mitglieds - Nr.     xxx  
Mitglied            xxxxxxxxxxxx

- im folgenden Mitglied –

xxxxxxxxxxxxx

- im folgenden Nutzer -

nachfolgenden Dauernutzungsvertrag ab.

### § 1 Mietsache

1.

Die WOGEK vermietet dem Mitglied und dem Nutzer ab dem xx.xx.xxx  
zu Wohnzwecken die Wohnung Nr.                                 GxxxWxxx

im Hause (Ort, Straße, Hausnummer)     Kodersdorf, Am Bahnhof xxx  
im Reihnhaus

Die Wohnfläche beträgt ca. xx,xx qm. Diese Angabe dient wegen möglicher  
Messfehler nicht zur Feststellung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der  
gemieteten Sache ergibt sich aus der Zahl der vermieteten Räume, die nachfolgend  
näher beschrieben sind.

2.

Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung, besteht aus:

- x   Zimmern,
- x   Küche / Kochnische,
- x   Bad / Dusche mit WC,
- x   Flur,
- x   Kellerraum,
- x   Schuppen
- x   Dachboden
- x   Garten Nr.: x/x mit externen Pachtvertrag

3.

Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist an die Mitgliedschaft des Mitgliedes und / oder Nutzers bei der WOG EK gebunden. Eine der beiden Personen auf Nutzerseite muss zumindest eine Mitgliedschaft bei der WOG EK unterhalten.

4.

Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

     Fernwärme / Gas/Öl/Elektro-Etagenheizung,  
      Fernwarmwasserversorgung,  
      Gemeinschaftsantennen für Hörfunk / Fernsehen,

5.

Die Versorgung und Abrechnung der überlassenen Wohnung mit Wärme für die Raumbeheizung erfolgt durch die WOG EK.

## **§ 2 Nutzungsgebühr und Nebenleistungen**

1.

Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich:

a) Grundnutzungsgebühr	€	xxx,xx
b) Modernisierung allgemein	€	xx,xx
c) Modernisierung Heizung	€	xx,xx
d) Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 2 Abs. 3	€	xx,xx
e) Nutzungsgebühr für Schuppen	€	x,xx

**monatlich insgesamt zu zahlende Nutzungsgebühr:** € **xxx,xx**

Die Nutzungsgebühr ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum zehnten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der WOG EK (Nr. 2 AVB) zu entrichten. Bei Zahlungsverzug ist die WOG EK berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung € 2,50 pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das Mitglied und / oder der Nutzer weisen nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Bei Zahlungsverzug ist die WOG EK berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung € 2,50 pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das Mitglied und / oder der Nutzer weisen nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

2.

Die WOG EK ist berechtigt, gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen.

3.

Die Betriebskosten werden wie folgt vom Mitglied und Nutzer getragen:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (WOG EK) oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (der WOG EK) 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.

Betriebskosten in diesem Sinne sind sämtliche Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung. Bei den Betriebskosten handelt es sich um solche, die der Anlage zum Nutzungsvertrag "Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten" zu entnehmen sind. Die Anlage wird zum Vertragsbestandteil dieses Nutzungsvertrages gemacht.

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten betragen monatlich zusammengefasst:  
€ xxx,xx. ( kalte Betriebskosten xx,xx €; Heizkosten xx,xx €)

Über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten wird die WOG EK jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe erfolgen. Das Mitglied und / oder der Nutzer sind berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der WOG EK einzusehen.

Die Abrechnung für das Kalenderjahr erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnfläche mit Ausnahme der Kosten, für die Messeinrichtungen vorliegen. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlagemaßstäbe durch Erklärung in Textform an das Mitglied und den Nutzer mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Dies gilt nicht für Betriebskostenpositionen, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauch- oder Verursachungserfassung statt.

Kündigen das Mitglied und der Nutzer den Dauernutzungsvertrag zu einem Zeitpunkt vor Ende eines Abrechnungszeitraumes und ziehen das Mitglied und der Nutzer auch vor Ende dieses Abrechnungszeitraumes aus, so wird die Betriebskostenabrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Fall tragen das Mitglied und der Nutzer die Kosten der Zwischenablesung und die Kosten der Berechnung und Aufteilung (Nutzerwechselgebühr), es sei denn, das Mitglied und der Nutzer haben berechtigterweise fristlos gekündigt.

Die WOG EK ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für künftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen auf das Mitglied und den Nutzer umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber, Verordnungsgeber oder Satzungsgeber oder nach Modernisierungsmaßnahmen neu eingeführt werden.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet. Dabei werden die Grundkosten mit 30% und die Verbrauchskosten mit 70% angesetzt.

4.

Außerdem sind vom Mitglied und Nutzer nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung:

- a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (vgl. Nr. 5 und 12 AVB),
- b) die Kosten für kleine Instandhaltungen, die während der Nutzungsdauer erforderlich werden, zu tragen, soweit die Schäden nicht von der WOG EK zu vertreten sind. Kleine Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Eine kleine Instandhaltung (Bagatellschaden) ist gegeben, wenn der Reparaturaufwand € 90,00 im Einzelfall und maximal 8% der Jahresgrundnutzungsgebühr für das Jahr nicht übersteigt, wobei als Jahresobergrenze ein Betrag von 184,32 € gilt.
- c) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen grundsätzlich zu reinigen, wobei ausdrücklich auf die Regelung unter Nr. 1 Ziffer 2 der AVB verwiesen wird.

### **§ 3 zusätzliche Vereinbarungen**

Das Mitglied und der Nutzer bekommen die Wohnung tapeziert übergeben. Der Zustand der Wohnung ist bei Übergabe an das Mitglied und den Mieter in einem Übergabeprotokoll festzuhalten.

Die Schönheitsreparaturen, die durch das Mitglied und den Mieter auszuführen sind, bestimmen sich nach den Regelungen in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen.

Für die hausinternen Gemeinschaftsanlagen ( Hauptwasserzähler und Gemeinschaftsantenne) ist bei Erfordernis ( Zählerablesung, Filterwartung, Reparaturen, Kontrollen) Zugang für von der WOG EK autorisierte Personen zu gestatten.

### **§ 4 Nutzungsdauer und Kündigung**

1.

Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem xx.xx.xxxx, läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Vertragsteil schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet / gekündigt werden.

2.

Das Recht zur Nutzung der Genossenschaftswohnung der WOG EK ist an die Mitgliedschaft bei der WOG EK gebunden. Scheidet das Mitglied zu Lebzeiten aus der WOG EK aus, so ist die WOG EK berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächst zulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

### **§ 5 Datenschutzklausel**

1.

Die WOG EK ist die verantwortliche Stelle i.S. des Datenschutzrechtes. Die personenbezogenen Daten des Mitgliedes und des Mieters werden für Zwecke der Vertragsbegründung, der Vertragsdurchführung und / oder der Vertragsbeendigung von der WOG EK erhoben, verarbeitet und genutzt. Das Mitglied bzw. der Nutzer ist damit einverstanden, dass die erhobenen Daten mittels EDV gespeichert und verarbeitet werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nur, soweit dies für die Vertragserfüllung erforderlich ist, z.B. an ein Abrechnungsunternehmen für die Betriebskostenabrechnung.

Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der gesetzlichen Erlaubnis oder der Einwilligung des Mitgliedes und/oder Mieters.

2.

Mit der Unterschrift unter diesem Dauernutzungsvertrag erteilt das Mitglied und / oder der Nutzer seine Einwilligung zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der personenbezogenen Daten, soweit sich dieses auf das Dauernutzungsverhältnis bezieht.

3.

Hinweis gemäß § 28 Abs. 4 BDSG: Das Mitglied und / oder der Nutzer können jederzeit einer etwaigen Verarbeitung oder Nutzung ihrer Daten widersprechen. Der Widerspruch ist an die Wohnungsgenossenschaft Kodersdorf eG, Am Bahnhof 63, 02923 Kodersdorf zu richten.

## § 6 Vertragsbestandteile

1.

Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

2.

Folgende Unterlagen / Anlagen zu diesem Vertrag sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:

- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der derzeit aktuellen Fassung
- die Hausordnung in der Fassung von 1997
- die Anlage über die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Kodersdorf, den xx.xx.xxxx

.....

(WOG EK)

.....

(Mitglied)

.....

(Nutzer)

## **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

### **Nr. 1**

#### **Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

1.

Für ein gedeihliches Zusammenleben im Nutzungsobjekt ist vor allem die Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme erforderlich. Die Regeln, die für ein geordnetes und reibungsloses Zusammenleben in der Hausgemeinschaft zu beachten sind, sind in der Hausordnung bestimmt. Diese Regeln haben das Mitglied und der Nutzer zu beachten und die vorgegebenen Ruhezeiten einzuhalten.

2.

Das Mitglied und der Nutzer sind verpflichtet, die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Zuwegungen, gemeinsame Plätze.) regelmäßig zu reinigen, sofern dies der Übung im Nutzungsobjekt entspricht. Die Reinigung erfolgt nach den Regeln, die in der Hausordnung festgelegt sind. Die WOG EK ist nach Maßgabe des § 315 BGB berechtigt, eine neue Ordnung einzuführen oder eine bestehende zu ändern. Voraussetzung dafür ist eine schriftliche Erklärung der WOG EK, die für die Zukunft wirkt, und zwar spätestens zum Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. In der Erklärung hat die WOG EK die sachlichen Gründe anzuführen.

3.

Eine Verhinderung des Mitgliedes und / oder des Nutzers entbindet diese nicht von ihren turnusmäßigen Reinigungspflichten. Als Verhinderung gilt auch Ortsabwesenheit, Krankheit und Alter. Jedes Mitglied und jeder Nutzer sind zur nachbarschaftlichen Hilfe aufgerufen.

4.

Die WOG EK ist nach Maßgabe des § 315 BGB berechtigt, eine Hausordnung und eine Benutzungsordnung nachträglich aufzustellen und zu ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Mitglieder und Nutzer zumutbar ist. Neue oder geänderte Regelungen werden den Mitgliedern und Nutzern schriftlich mitgeteilt. Das Mitglied und der Nutzer erklären sich bereits jetzt mit der neuen und geänderten Regelung einverstanden. Unabhängig davon gilt ihre Zustimmung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Mitteilung schriftlich widersprechen, sofern sie von der WOG EK mit der Ankündigung auf die Folgen ihres Schweigens ausdrücklich hingewiesen wurden.

5.

Für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser gelten die Allgemeinen Bedingungen der Versorgungsunternehmen. Die darin enthaltenen Haftungsbeschränkungen der Versorgungsunternehmen gelten gegenüber dem Mitglied und Nutzer im gleichen Umfang wie gegenüber der WOG EK, es sei denn, der Schaden ist durch die WOG EK infolge Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit verursacht worden. Die Bedingungen der Versorgungsunternehmen können auf Verlangen bei der WOG EK eingesehen werden. Schäden müssen das Mitglied und der Nutzer unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitteilen.

6.

Das Mitglied und der Nutzer haben die von der WOG EK zur Verfügung gestellten Abfallbeseitigungseinrichtungen zu benutzen. Die WOG EK ist berechtigt, die eingerichtete Abfallentsorgung zu ändern, sofern die Abfallbeseitigung öffentlich-rechtlich anders geregelt wird, dies aus Gründen des Umweltschutzes gerechtfertigt ist oder vernünftige Gründe für die Änderung vorliegen.

7.

Für die Aufstellung und den Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedürfen das Mitglied und der Nutzer keiner vorherigen Zustimmung der WOG EK. Sie haben jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und den Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

## Nr. 2

### Zahlung der Nutzungsgebühr

1.

Die Nutzungsgebühr ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum zehnten Werktag eines jeden Kalendermonats kostenfrei auf das Konto der WOG EK (Deutsche **Kreditbank Berlin, Iban: DE56 12030000001224526; BIC BYLADEM1001** ; zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Konto der WOG EK maßgeblich.

2.

Das Mitglied und der Nutzer sind auf Verlangen der WOG EK verpflichtet, die Nutzungsgebühr - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschalen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Das Mitglied und der Nutzer haben gegebenenfalls ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der WOG EK berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften haben das Mitglied und der Nutzer zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes sind das Mitglied und der Nutzer berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.



3.

Zahlungen, für die das Mitglied und der Nutzer keine Tilgungsbestimmung treffen, werden in der nachstehenden Reihenfolge verrechnet:

- a) Schadensersatzforderungen
- b) Kosten der Rechtsverfolgung, Mahnkosten, Verzugszinsen
- c) Nebenkosten
- d) laufende Miete
- e) Mietrückstand.

### **Nr. 3**

#### **Übergabe der überlassenen Wohnung**

Der Zustand der überlassenen Wohnung wird im Zeitpunkt der Übergabe in einem Übergabeprotokoll niedergelegt.

### **Nr. 4**

#### **Heizen und Lüften der Wohnung**

1.

Die Wohnung ist ganzjährig vom Mitglied und Nutzer ausreichend zu lüften. Der Lüftungsvorgang muss wenigstens zweimal täglich erfolgen. Das Lüften erfordert das Öffnen der Fensterflügel (sogenanntes Stoßlüften). Sofern möglich, ist quer zu lüften. Kann die Querlüftung wegen der Raumaufteilung der Wohnung nicht erfolgen, ist über Eck zu lüften.

2.

Das Kippen der Fensterflügel ist in keinem Fall ausreichend. Es kann ein Lüften gemäß Abs. 1 nicht ersetzen. Je stärker der Raum benutzt wird oder je geringer die Raumtemperaturen sind, desto länger muss der Lüftungsvorgang erfolgen. Ein Lüftungsvorgang, der kürzer als 10 min dauert, ist in keinem Fall ausreichend. Treten kurzzeitig größere Dampfmengen auf, so sind diese unverzüglich nach außen durch Lüften, wie unter Abs. 1 beschrieben, abzuleiten.

3.

Eine Vergrößerung der Luftfeuchtigkeit über das normale Maß hinaus tritt durch Wäschetrocknen in der Wohnung ein. Deshalb ist das Wäschetrocknen in der Wohnung grundsätzlich nicht zulässig, wenn im Objekt ein Trockenraum oder Wäscheboden vorhanden ist.

4.

Bei der Möblierung der Zimmer kann es erforderlich sein, darauf zu achten, dass Möbel und andere Einrichtungsgegenstände nicht zu dicht an den Wänden stehen, um die erforderliche Raumluftzirkulation nicht zu behindern. Der Mindestabstand zwischen der Wand und einem Möbelstück sollte 5 cm nicht unterschreiten. Sollte im Einzelfall ein größerer Abstand erforderlich sein, was insbesondere beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden möglich ist, gilt dieser Abstand als vertraglich vereinbart. Werden an den Außenwänden Bilder, Teppiche, Wandbehänge und so weiter angebracht, ist durch geeignete Maßnahmen (schräg Aufhängen, Abstandshalter etc.) für eine Hinterlüftung zu sorgen.

5.

Das Beheizen der Wohnung muss so erfolgen, dass die Raumtemperatur auch im Außenwand- bzw. Eckbereich ausreichend ist. Die einzuhaltenden Innentemperaturen für beheizte Räume in Wohnhäusern betragen vorbehaltlich der Nachtabenkung (3 °C) für:

- |   |         |
|---|---------|
| - Wohn- und Schlafräume, Küche und WC   | +20 °C  |
| - Bäder                                 | +22 °C  |
| - beheizte Nebenräume (Vorräume, Flure) | +15 °C. |

Werden diese Temperaturen unterschritten, ist ein verstärktes Lüften, wie unter Abs. 1 angegeben, erforderlich.

6.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Ergänzend gelten die zur Frostgefahr in der Hausordnung aufgestellten Regeln.

## **Nr. 5**

### **Erhaltung der überlassenen Wohnung, Schönheitsreparaturen**

1.

Das Mitglied und der Nutzer haben die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.

2.

Das Mitglied und der Nutzer haben die Schönheitsreparaturen im Rahmen des Nutzungsverhältnisses auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Das Mitglied und der Nutzer sind für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

3.

Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der WOG EK unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied und der Nutzer haften für Schäden, die durch schuldhaft e Verletzung der ihnen obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet, beheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Das Mitglied und der Nutzer haften auch für Schäden, die ihre Hausangehörigen, Untermieter oder sonstigen Personen, die sich auf ihre Veranlassung hin bei ihnen aufhalten oder sie aufsuchen, schuldhaft verursachen. Das Mitglied und der Nutzer haben zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

## **Nr. 6**

### **Gewährleistung und Modernisierung**

1.

Die Garantiehaftung des § 536a BGB, wonach die WOG EK für einen anfänglichen Mangel ohne Rücksicht auf ein Verschulden haftet, wird ausgeschlossen. Im Übrigen tritt eine Haftung der WOG EK nur ein, sofern sie Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit treffen (es sei denn, die WOG EK kann Ersatz von einem Dritten (z.B. Versicherung) verlangen); es sei denn, es liegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor, für die auch bei fahrlässiger Pflichtverletzung gehaftet wird.

2.

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums haben das Mitglied und der Nutzer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

3.

Das Mitglied und der Nutzer sind prinzipiell verpflichtet, auch nach Abschluss des Dauernutzungsvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses zu dulden.

## **Nr. 7**

### **Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mitgliedes und Nutzers**

1.

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mitglieder / Nutzer sowie im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedürfen das Mitglied und der Nutzer der vorherigen Zustimmung der WOG EK, wenn sie

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltlich vorübergehende Aufnahme Dritter (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzen oder benutzen lassen,
- c) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen oder am Hause anbringen bzw. auf dem Grundstück aufstellen,

Hiervon ausgenommen sind die üblichen Namensschilder des Mitgliedes und Mieters an den dafür vorgesehenen Stellen, die allerdings in einheitlicher Form erstellt werden sollen. Diese sind außerdem bei Änderung des Namens, z.B. infolge Heirat oder genehmigter Untervermietung, zu aktualisieren.

- d) Tiere halten oder in Pflege nehmen oder aus sonstigen Gründen nicht nur vorübergehend in die genutzten Räume aufnehmen, dies gilt nicht für so genannte Kleintiere (Zierfische, Kanarienvögel, Schildkröten etc.), die in den üblichen Grenzen und im üblichen Rahmen (insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Art, Größe, dem Verhalten und der Anzahl der Tiere, der Art, Größe, den Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, indem sich die Wohnung befindet, der Anzahl, der persönlichen Verhältnisse, dem Alter und der berechtigten Interessen der Mitbewohner und Nachbarn sowie der Anzahl und Art der Tiere im Haus orientiert) gehalten werden, aber insbesondere für Hunde,
- e) Antennen (Satellitenanlagen) anbringen oder verändern,
- f) von der im Übergabeprotokoll aufgeführten Beheizungsart abweichen,
- g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
- h) Veränderungen der Mietsache vornehmen, die über den normalen Wohngebrauch hinausgehen (beachte hierzu Abs. 5 und 6),
- i) Teppichboden vollflächig verkleben wollen,
- j) Platten aus Polysterol (z.B. Styroporplatten) oder gleichwertige (Unter-) Tapeten anbringen wollen,
- k) Heizöl, Flüssiggas oder andere feuergefährliche Stoffe lagern wollen,
- l) weitere Schlüssel zur Mietsache anfertigen lassen wollen.

2.

Die Zustimmung kann formfrei erteilt werden. Das Mitglied und der Nutzer sind im Zweifel beweispflichtig für das Vorliegen der Zustimmung. Sie haben Anspruch auf Erteilung der Zustimmung in schriftlicher Form. Die WOG EK kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

3.

Im Falle der Untervermietung oder sonstigen, teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte ist die WOG EK berechtigt, die Zahlung eines Untermietzuschlages zu verlangen.

4.

Soweit und solange keine ausreichende Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage vorhanden ist, sind dem Mitglied und dem Nutzer die Anbringung einer Einzelempfangsantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit der WOG EK unter Beachtung der VDI und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantennenanlage oder der Anschluss an ein Breitbandkabelnetz errichtet werden, haben das Mitglied und der Mieter die Antenne auf ihre Kosten zu entfernen, wenn nicht eine Abwägung der Interessen des Mitgliedes/Nutzers und des Vermieters zugunsten des Informationsbedürfnisses des Mitgliedes / Nutzers ausgeht.

5.

Veränderungen der Mietsache sind alle Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern. Von dem normalen Wohngebrauch werden erfasst die Hilfsmaßnahmen bei der Einrichtung und Ausstattung der Räume (z.B. Bildernägel, Dübel) im notwendigen Umfang, Einrichtungsmaßnahmen (Raumteiler, Einbauküchen) und notwendige Verwendungen. Hierher gehören weiter kleine Substanzeingriffe ohne Dauerfolgen für das Mietgebäude, sofern die Eingriffe dem Einrichten der Wohnung näher als eine bauliche Maßnahme stehen.

6.

Für Veränderungen der Mietsache und sonstige Maßnahmen des Mitgliedes und Nutzers entsteht nur dann eine Gewährleistungspflicht der WOG EK, wenn diese Eigentümer der Teile geworden ist, sie diese Verpflichtung ausdrücklich übernommen hat oder mit ihrer Zustimmung Teile der Mietsache fachmännisch ersetzt werden.

7.

Durch die Zustimmung der WOG EK wird eine etwaige Haftung des Mitgliedes und des Nutzers nicht ausgeschlossen.

**Nr. 8**  
**Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die WOG EK**

1.  
Die WOG EK oder ihre Beauftragten können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied und dem Nutzer zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen, sofern dafür ein besonderer Grund besteht. Dies gilt auch für Nutzungsinteressenten in der Zeit zwischen der Kündigung und der Rückgabe der Nutzungssache. Im Übrigen kann die WOG EK oder ihr Beauftragter in regelmäßigen Abständen von mindestens zwei Jahren eine Besichtigung ohne Angabe von Gründen verlangen.

2.  
Bei längerer Abwesenheit sind das Mitglied und der Nutzer verpflichtet, die Zugänglichkeit der Mieträumlichkeiten durch Überlassung eines Schlüssels an eine Vertrauensperson zu gewährleisten.

**Nr. 9**  
**Kündigung des Dauernutzungsvertrages**

1.  
Die WOG EK kann den Nutzungsvertrag nur aus den im Gesetz genannten Gründen kündigen. Dies gilt für die ordentliche Kündigung nur, sofern diese nicht gemäß § 4 des Dauernutzungsvertrages beschränkt ist.

2.  
Der Dauernutzungsvertrag kann vom Mitglied und Nutzer bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung kann gemäß § 4 des Dauernutzungsvertrages beschränkt sein.

3.  
Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**Nr. 10**  
**Keine stillschweigende Verlängerung**

Setzen das Mitglied und der Nutzer nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der überlassenen Wohnung fort, ohne dass die WOG EK dieser weiteren Nutzung widerspricht, findet eine Verlängerung des Dauernutzungsvertrages nicht statt. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **Nr. 11**

### **Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Tod**

1.

Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mitgliedern und Nutzern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mitglieder mit den überlebenden Mitgliedern oder Nutzern fortgesetzt. Die Nutzer müssen hiernach die Mitgliedschaft bei der WOG EK erwerben.

2.

Führt das Mitglied mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tod des Mitgliedes der Ehegatte in das Dauernutzungsverhältnis ein. Dasselbe gilt für den eingetragenen Lebenspartner.

3.

Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mitgliedes die gesetzlichen Bestimmungen.

4.

Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner, Kind, Familienangehörigen, Erben des verstorbenen Mitgliedes oder einer anderen Person fort, ohne dass diese die Mitgliedschaft bei der WOG EK erwirbt, so kann die Genossenschaft das Nutzungsverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen.

5.

Die Genossenschaft kann, falls das verstorbene Mitglied keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Nutzungsverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen eine Sicherheitsleistung verlangen.

## **Nr. 12**

### **Rückgabe der überlassenen Wohnung**

1.

Die Rückgabe der überlassenen Wohnung findet spätestens am letzten Tag des Nutzungsverhältnisses innerhalb der üblichen Arbeitszeiten der WOG EK statt, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren. Fällt der letzte Tag auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe vorbehaltlich anderer Vereinbarungen der Parteien am letzten Werktag davor während der üblichen Arbeitszeiten der WOG EK stattzufinden.

2.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in vollständig geräumtem und sauberem Zustand vom Mitglied und Nutzer an die WOG EK ordnungsgemäß zu übergeben. Die Rückgabepflicht des Mitgliedes und Nutzers erstreckt sich auf die überlassenen Wohnräume, einschließlich Keller, Speicher / Schuppen und die gemeinschaftlichen Teile der überlassenen Mietsache.

Die WOG EK ist berechtigt, zurückgelassene Gegenstände auf Kosten des Mitgliedes und Nutzers abfahren zu lassen. Das Mitglied und der Nutzer können gegen die WOG EK keine Ansprüche aus dem Verlust von Gegenständen geltend machen, sofern sie durch die WOG EK zur Abholung der Gegenstände mit einer Frist von zwei Wochen aufgefordert und auf die Rechtsfolgen der Nichtbeachtung der Frist hingewiesen wurden. Sofern das Mitglied und der Nutzer nach ihrem Auszug unbekanntes Aufenthalts sind, bedarf es der Fristsetzung nicht.

3.

Haben das Mitglied und der Nutzer - auch mit Zustimmung der WOG EK - Änderungen der überlassenen Wohnung / Mietsache vorgenommen, so haben sie den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen. Dies gilt nicht, sofern die Parteien während des Dauernutzungsvertrages hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen eine andere Vereinbarung getroffen haben. Für Anlagen und Einrichtungen (Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Räume gilt das Gleiche. Die WOG EK kann verlangen, dass Anlagen oder Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied und den Nutzer angemessen entschädigt. Der WOG EK steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied oder der Nutzer an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse haben. Die Beseitigungspflicht nach Satz 1 besteht auch dann, wenn das Mitglied und der Nutzer die Änderung von dem Vornutzer übernommen haben oder ein Nachnutzer zur Übernahme der Änderungen bereit ist, es sei denn, die WOG EK entlässt das Mitglied und den Nutzer aus seiner Verpflichtung. Das Mitglied und der Nutzer sind für die Erklärung der WOG EK über die Entlassung beweispflichtig.

4.

Die nach Nr. 5 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen sind rechtzeitig vor Beendigung des Dauernutzungsverhältnisses nachzuholen. Das Mitglied und der Nutzer sind verpflichtet, vor Beginn der Durchführung sich bei der WOG EK über den Umfang geplanter Veränderungen, die ihre Renovierungsleistungen beeinträchtigen können, zu erkundigen.

5.

Bei Auszug haben das Mitglied und der Nutzer alle Schlüssel – auch die von ihnen selbst beschafften -, an die WOG EK zu übergeben. Anderenfalls ist die WOG EK berechtigt, auf Kosten des Mitgliedes die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied und der Nutzer machen glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.



**Nr. 13**  
**Personenmehrheit der Mitglieder / Nutzer**

1.  
Mehrere Mitglieder und Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsvertrag als Gesamtschuldner.

2.  
Erklärungen, deren Wirkung die Mitglieder und Nutzer dieses Dauernutzungsvertrages berühren, müssen von oder gegenüber allen Mitgliedern und Nutzern dieses Vertrages abgegeben werden. Die Mitglieder und Nutzer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge. Diese Empfangsvollmacht kann durch die Mitglieder und Nutzer widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

**Nr. 14**  
**Schlussbestimmungen**

1.  
Änderungen und Ergänzungen dieses Dauernutzungsvertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass ihre Abrede ohne schriftliche Regelung gültig sein soll.

2.  
Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

3.  
Das Mitglied und / oder der Nutzer verpflichtet sich zum Abschluss einer Hausratsversicherung. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass Schäden am Inventar des Mitgliedes und / oder Mieters, infolge Wasser, Strom oder Feuer nicht reguliert werden können.  
Die Hausratsversicherung ist auf Verlangen des Vermieters vorzulegen.

## Empfangsbestätigung

Das Mitglied und der Mieter bestätigen mit ihrer Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

- eine Ausfertigung des Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der derzeit aktuellen Fassung
- die Hausordnung in der Fassung von 1997
- die Anlage über die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Kodersdorf, den xx.xx.xxxx

.....  
(Mitglied)

.....  
(Nutzer)

## **Anlage:**

### **Betriebskostenverordnung – BetrKV, Stand: Dezember 2003**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

#### **§ 1 BetrKV -Betriebskosten**

- (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.
- (2) **Zu den Betriebskosten gehören nicht:**
  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),
  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).

#### **§ 2 BetrKV -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 Kabelweiterleitung 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; namentlich Kosten für

Allgemeinstrom, Abwasserreinigung, Wartung von Abwasserrückstausicherungen, Alarmanlagen, automatischen Rollläden und Torschließsystemen, Blitzschutzanlagen, CO<sub>2</sub>-Warnanlagen in Tiefgaragen, Sicherheitsbeleuchtungen für Fluchtwege, Dachrinnen – und Vordächerreinigungen, Ölabscheider, Wartung von Spielplatzgeräten (soweit nicht unter 10 bei der Gartenpflege) Löschwasserdruckerhöhungsanlagen, Wartung von Rauchabzügen, Regelanlagen, Lüftungsanlagen, Kaltwasserfiltern, Feuerlöschern usw., Kosten der Schnee- und Glatteisgefahrenbeseitigung, Wartung von elektrischen Anlagen in der Wohnung, Reinigung von Balkondächern, Wartung von Rauchwarnmeldern sowie Batterietausch von Rauchwarnmeldern. Pauschale Kosten zur Bewirtschaftung der im Rahmen einer jährlichen Pacht privat genutzten Hausgärten