

## Einheitsmietvertrag für Wohnraum [mve] Auflage 2012/13

### 7. Neuauflage des erprobten Einheitsmietvertrags:

Mustermietverträge werden bei uns in der Regel jährlich überarbeitet. Dabei werden ganz allgemein Formulierungen modernisiert und es fließt insbesondere auch neue Rechtsprechung ein.

Der moderne Einheitsmietvertrag, ein kompakter 25-Punkte Mietvertrag, der besonders für die Vermietung von einfach ausgestatteten Standard-Wohnraum in Drei- und Mehrfamilienhäusern geeignet ist. Eine spezielle Version dieses Einheitsmietvertrages für Wohnungen mit Gastherme (Einzelfeuerstätte) ist verfügbar (siehe weiter unten).

Der Einheitsmietvertrag ist nicht so detailliert wie der Deutsche Standardmietvertrag, enthält aber dennoch auf **nur 6 Seiten** alle wichtigen und wesentlichen Bestimmungen zum Mietverhältnis entsprechend der BGH Rechtsprechung zum Mietvertragsrecht.

Weitere Mietverträge siehe unter : <http://www.onlinemietvertrag.de/a/YjYffUJ.\ha>

### Klarheit bei den Schönheitsreparaturen /Renovierung:

Wird die Wohnung renoviert übergeben, muss Sie der nach den Regeln dieses Mietvertrags der Mieter auch so wieder zurückgeben. Was er während der Mietdauer macht, bleibt ihm überlassen (das muss es auch nach BGH Rechtsprechung). Exzentrische Dekorationen (Beispiel: grelle Farbanstriche) müssen beim Auszug aber in jedem Fall beseitigt werden.

Der Mietvertrag macht eine gründliche Reinigung (mit Teppichbodengrundreinigung) durch den Mieter – spätestens beim Auszug zur Pflicht.

*Nur wenn die Mietdauer nur kurz war, und keine Gebrauchsspuren erkennbar sind, kann auf eine Renovierung verzichtet werden. Diese Einschränkung ist nach der Rechtsprechung **zwingend notwendig**.*

**Juristischer Tipp für Vermieter:** In einem handschriftlichen (kein Formular!) Übergabeprotokoll sollte der Zustand der Wohnung bei Abschluss des Einheitsmietvertrags gemeinsam mit dem Mieter festgestellt werden, dann ist die Vereinbarung rechtssicher. Auch eine nicht renovierte Wohnung kann so – jedoch ohne den Anspruch auf Neurenovierung durch den Mieter bei Auszug vermietet werden.

### Der Einheitsmietvertrag jetzt in zwei Versionen:

- Einheitsmietvertrag in **Standardversion** für Wohnungen mit Zentralheizung und der Möglichkeit Inklusivmiete (falls gewünscht) zu vereinbaren.
- Einheitsmietvertrag Version „**Therme**“ für Wohnungen mit Thermenheizung (Etagenheizung, sonstige Einzelfeuerstätten), Inklusivmiete auch hier optional möglich.

### Raubkopien:

Bitte respektieren Sie die Rechte des Autors und Urhebers und fertigen Sie keine Raubkopien an.



Weiter zur  
Vorschau



**Hinweis:** Den **Original**mietvertrag vom Fachbuchautor können Sie **nur hier** und in drei verschiedenen Dateiversionen – je nach Bedarf kaufen (Download).

PDF- Dateien können **nicht** geändert werden. Die Version „NUR Drucken“ kann auch nicht am Bildschirm ausgefüllt werden, sie kann nur gedruckt werden (handschriftlich Ausfüllen). Download sofort.

	<p>Die nachstehend als „Vermieter“ und „Mieter“ bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als „Mietobjekt“ bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab. Alternative Regelungen sind im folgenden Mietvertrag mit einem Kästchen (<input type="checkbox"/>) versehen. Vereinbart ist dann jeweils die Regelung mit angekreuzten Kästchen.</p>	
	<b>Vermieter</b>	
	<b>Mieter</b>	
<b>1</b>	<b>Wohnung</b>	<p><b>Adresse:</b></p> <p><b>Die Wohnung verfügt über:</b></p> <p>        Zimmer <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> Badezimmer mit Toilette</p> <p><input type="checkbox"/> separate Toilette <input type="checkbox"/> Flur/Diele <input type="checkbox"/> Hobby- oder Hauswirtschaftsraum <input type="checkbox"/> Balkon</p> <p><input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Abstellraum <input type="checkbox"/> außerhalb der Wohnung eigener Abstell- oder Kellerraum.</p> <p>Die Wohnung liegt im: <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> im ___ Obergeschoss</p> <p style="padding-left: 40px;"><input type="checkbox"/> links   <input type="checkbox"/> rechts   vom Treppenhaus.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wohnung ist mit einer Einbauküche (Herd, Spülmaschine, Kühlschrank) nebst diversen Einbauschränken ausgestattet.</p> <p><input type="checkbox"/> Zur ausschließlichen Nutzung mitvermietet ist ein Pkw-Stellplatz (Freiplatz).</p> <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist eine Garage oder ein Tiefgaragen-Stellplatz.</p> <p>Zur gemeinsamen Benutzung durch alle Mieter steht im Haus zur Verfügung:</p> <p><input type="checkbox"/> Waschküche / Trockenraum <input type="checkbox"/> Fahrradraum <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/></p>
<b>2</b>	<b>Zustand Größe</b>	<p>Die Größe der Wohnung wird mit _____ m<sup>2</sup> angenommen. Diese Größenangabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich und wird nicht zugesichert, sie dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts. Der flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den Angaben zum Mietobjekt.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind beim Einzug frisch renoviert.</p> <p><input type="checkbox"/> Es gibt Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers, die Wohnräume sind aber in gutem Zustand, eine Renovierung ist nicht erforderlich.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind in renovierungsbedürftigem Zustand</p>
<b>3</b>	<b>Nutzung Untermiete</b>	<p>Der Mieter darf das Mietobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen, er ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters (vgl. § 540 BGB) nicht dazu berechtigt, den Gebrauch des Mietobjektes Dritten zu überlassen oder unterzuvermieten.</p>
<b>4</b>	<b>Mietbeginn</b>	<p>Das Mietverhältnis beginnt am:</p> <p>Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Jede Kündigung muss gemäß § 568 BGB schriftlich erfolgen.</p>
<b>5</b>	<b>Schlüssel</b>	<p>Beim Einzug erhält der Mieter eine ausreichende Zahl von Schlüsseln. Der Vermieter behält keine Schlüssel zurück. Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon unverzüglich in Textform informiert.</p>

NICHT KOPIEREN

<b>6</b>	<b>Miete</b>	Die Grundmiete beträgt monatlich für die Wohnung	€
		Sonstiges (Stellplatz, Garage)	€
		Vorauszahlung für Heizkosten monatlich (siehe Ziffer 8)	€
		Weitere „kalte“ Betriebskosten (s. Ziffer 9) als: <input type="checkbox"/> monatliche Vorauszahlung <input type="checkbox"/> monatliche Pauschale	€
		<b>Gesamtmiete monatlich</b>	<b>€</b>
		Die Betriebskosten, insbesondere für Heizung, Wasser, Strom, Gas und Müllentsorgung sind <b>nicht</b> in der Grundmiete enthalten und zusätzlich vom Mieter zu entrichten. Siehe dazu auch Ziffer 8 und 9 nachfolgend.	
<b>7</b>	<b>Mietzahlung</b>	Die Mietzahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats eingehend, auf folgendes Bankkonto des Vermieters zu überweisen: Bank  BLZ:   Kont.	
		Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absehung, sondern auf die Buchung des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.	
<b>8</b>	<b>Heizkosten</b>	<p>1.) Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Umschrift der BetrKV als Vertragsanlage), durch Zahlung der in Ziffer 3.4. vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung oder Zwischenabrechnung verpflichtet.</p> <p>2.) Der Teil von den gesamten verfassten Heizkosten, der auf das Mietobjekt entfällt und vom Mieter zu tragen ist, wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV vom Vermieter bzw. einem von ihm mit der Bezeichnung und Aufteilung beauftragten Dritten berechnet. Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe bleibt dem Vermieter nach § 6 Abs. 4 HeizkostenV überlassen.</p> <p>4.) Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Heiz- und Warmwasserkosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.</p>	
<b>9</b>	<b>Heizkostenumlage</b>	<p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet. Die Abrechnung der anteilig vom Mieter zu tragenden Heizkosten erfolgt nach dem festgestellten Verbrauch.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt verfügt nicht oder nur teilweise über Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters. Die Abrechnung der anteilig vom Mieter zu tragenden Heizkosten erfolgt daher nach dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts zur beheizten Gesamtwohnfläche des Gebäudes.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt hat keine zentrale Versorgung mit Warmwasser.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Verbrauch des Mieters an Warmwasser wird ermittelt und entsprechend abgerechnet.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Verbrauch des Mieters an Warmwasser kann wegen fehlender technischer Einrichtungen nicht ermittelt werden. Der vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die zentrale Warmwasserbereitung entspricht daher dem Verhältnis der Anzahl der ständigen Bewohner des Mietobjekts zur Anzahl aller Bewohner des Gebäudes.</p>	
<b>10</b>	<b>Betriebskosten</b>	„Kalte“ Betriebs- u. Nebenkosten ( <b>ohne</b> Heizkosten): Die zwischen den Parteien vereinbarte Regelung ist im folgenden Abschnitt durch Ankreuzen markiert:	
		<input type="checkbox"/>	Inklusivmiete: Die für das Gebäude laufend vom Vermieter aufzuwendenden Betriebskosten (ohne Heizkosten und Kosten für die Warmwasserbereitung) sind in der Grundmiete enthalten.
		<input type="checkbox"/>	Der Mieter trägt (zusätzlich zur Grundmiete) alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) (Anlage 3 zu § 27 I der II BerechnungsVO). Die aktuelle Fassung der BetrKV ist diesem Vertrag beigeheftet.

NICHT KOPIEREN

		<p><input type="checkbox"/> Zur Abgeltung der anteiligen kalten Betriebskosten bezahlt der Mieter monatliche Vorauszahlungen wie vorstehend unter Ziffer 6 (Monatsmiete) festgelegt. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit für kürzere Zeiträume als ein Jahr abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Mindestens einmal jährlich erfolgt eine Jahresabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung verpflichtet.</p> <p><input type="checkbox"/> Zur Abgeltung der anteiligen kalten Betriebskosten bezahlt der Mieter eine monatliche Pauschale (§ 556 Abs 2 BGB) wie vorstehend unter Ziffer 6 (Monatsmiete) festgelegt, eine Kostenabrechnung erfolgt nicht. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig in Textform auf den Mieter umzusetzen. Das in § 560 BGB angeordnete Verfahren ist dabei einzuhalten.</p>
11	<b>Energie Wasser Strom Abfall</b>	<p>Der Mieter trägt sämtliche für die individuelle Ver- und Entsorgung der gemieteten Wohnung anfallenden Kosten, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Kosten der Stromversorgung</li> <li>• die Kosten für die Gasversorgung (soweit vorhanden)</li> <li>• die Kosten für die Müllabfuhr</li> <li>• die Kosten für Frisch- und Abwasser</li> </ul> <p>Es ist Aufgabe des Mieters, mit geeigneten Ver- und Entsorgungsbetrieben Lieferverträge abzuschließen und die vereinbarten Kosten und Gebühren an diese zu bezahlen.</p> <p>Für die Müllabfuhr gilt dies nur, soweit diese nicht gemeinschaftlich für alle Bewohner des Hauses vom Vermieter bzw. einer Hausverwaltung organisiert wird.</p>
12	<b>Kosten- umlage</b>	<p>Der Mieter ist verpflichtet, folgende Anteile an den kalten Betriebskosten zu tragen:</p> <p><input type="checkbox"/> Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von  _____ %  .</p> <p><input type="checkbox"/> Der Mieter trägt einen Anteil, der dem Verhältnis der Wohnfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit entspricht.</p>
13	<b>Instand- haltung, Schäden</b>	<p>Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.</p> <p>Der Mieter trägt – unabhängig von einem Verschulden – die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150 €, höchstens jedoch 8 % der Jahres-Grundmiete nicht übersteigt.</p> <p>Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollladungen, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit das Mietobjekt damit vom Vermieter ausgestattet wurde.</p>
14	<b>Haftung</b>	<p>(1) Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536 c BGB, dem Vermieter Schäden am Mietobjekt sofort anzuzeigen. Entsprechendes gilt, soweit Maßnahmen zum Schutz des Mietobjektes erforderlich sind. Unterlässt der Mieter eine sofortige Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.</p> <p>(2) Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-) Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßige Sichtprüfungen auf Schäden vorzunehmen.</p> <p>(3) Der Mieter ist verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer (insbesondere Hausschädlinge) dem Vermieter sofort zu melden. In jedem Fall hat der Mieter selbst den Einsatz von Giften zur Ungezieferbekämpfung strikt zu unterlassen, es sei denn, es werden handelsübliche, für die Benutzung durch Endverbraucher in Wohnbereichen zugelassene Gifte verwendet.</p> <p>(4) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen,</p>

		<p>worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.</p> <p>(5) Verursachen sonstige Personen Schäden am Mietobjekt oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.</p>
15	<b>Gestaltung der Wohnung</b>	<p>Unter „Wohnungsgestaltung“ ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.</p> <p>Ändert der Mieter nach Übernahme des Mietobjekts während der Mietzeit die bestehende Wohnungsgestaltung, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vorgegebene Übergabe an den Vermieter) verpflichtet, das Mietobjekt in einem Zustand zurück zu versetzen, der dem bei der Übernahme des Mietobjektes entspricht. Soweit die vom Mieter vorgenommene Wohnungsgestaltung den allgemein üblichen Standards insbesondere auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung entspricht, entfällt diese Verpflichtung.</p>
16	<b>Renovierung</b>	<p>(1) Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten sind das Anputzen, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen von Heizkörpern und der Heizrohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüre von innen.</p> <p>(2) Der Vermieter ist nicht verpflichtet während der Mietdauer Schönheitsreparaturen und Renovierungs- sowie Reinigungsarbeiten am Mietobjekt vorzunehmen, dies ist alleine Sache des Mieters auf eigene Kosten.</p> <p>(3) Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten vorzunehmen, soweit diese erforderlich sind, um die während der Mietdauer durch das Wohnen entstandenen Abnutzungserscheinungen <b>vollständig</b> zu beseitigen. Ausnahmsweise entfällt diese Verpflichtung, wenn und soweit der Schutz und/oder die Abnutzungen am Mietobjekt nur so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das Mietverhältnis nur von sehr kurzer Dauer war oder wenn seit der letzten durchgeführten Renovierung erst wenige Monate vergangen ist. Verschmutzungen und Abnutzungserscheinungen sind auch dann vom Mieter zu beseitigen, wenn diese nicht von ihm unmittelbar verursacht wurden, sondern beispielsweise allgemein durch Umwelteinflüsse während der Mietzeit entstanden sind, wie zum Beispiel das Absetzen von Staub.</p> <p>(4) Generell sind für Anstriche abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden, für Reinigungsarbeiten handelsübliche Reinigungsmittel.</p> <p>(5) Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden. Der Mieter ist generell verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren zu beseitigen. Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 15).</p>
17	<b>Endreinigung</b>	<p>Am Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, eine gründliche Endreinigung des Mietobjektes vorzunehmen. Dabei sind mit entsprechend dem jeweiligen Bodenbelag geeigneten Methoden und Reinigungsmitteln diese so gründlich zu reinigen, dass alle Verschmutzungen des Mieters beseitigt sind (bei Teppichböden ist eine maschinelle Grundreinigung vorzunehmen). Entsprechendes gilt für alle Wände und Decken, Fenster, Türen, Sanitärgegenstände (insbesondere Toiletten) und allem sonstigen Inventar des Mietobjektes.</p>



## Betriebskostenverordnung (BetrKV)

(Abschrift des amtlichen Textes)

Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (= amtliche Bezeichnung) gilt seit 01.01.2004.

### § 1 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 Witterung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu 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 Bundesimmissionschutzgesetz, 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 Bundesimmissionschutzgesetz.
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 Wasserverwärmung 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