Pachtvertrag

über den Betrieb und die Unterhaltung der Bürgerhalle in der Ortschaft Ameln

zwischen

der Landgemeinde Titz, Wilhelm-Lieven-Platz 1, 52445 Titz, vertreten durch den Bürgermeister Jürgen Frantzen,

- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

dem Förderverein „Alte Schule" Ameln e.V., Kirchgasse 4, 52445 Titz, vertreten durch den geschäftsführenden Vorstand [redacted]

- nachfolgend **Pächter** genannt -

- nachfolgend beide gemeinsam **Parteien** und jeweils einzeln **Partei** genannt **–**

§ 1
Aufhebung des bisherigen Vertrages

Der am 12.03.2007 geschlossenen Pachtvertrag inklusive der hierzu ergangenen Änderungen wird mit Unterzeichnung dieses Vertrags aufgehoben.

§ 2
Pachtgegenstand

(1) Die Gemeinde verpachtet dem Pächter eine aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtliche Teilfläche des im Grundbuch des Amtsgerichts Jülich für Titz Gemarkung Titz, Blatt 2200 eingetragenen Grundstück, Flur 26, Flurstück 354, das mit einem „Bürgerhaus" (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) sowie einer ehemaligen Feuerwehrgarage, welche bisher von der Freiwilligen Feuerwehr genutzt wurde, und einer Parkfläche bebaut. Zu dem Pachtgegenstand gehören folgende Räume und Nutzflächen:

Bezeichnung:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss:
  Bürgerhaus mit Küche und Sanitäranlagen sowie Fahrzeughalle
- Obergeschoss:
  Flur, Büro, Küche, WC, Besprechungsraum

(2) Mitverpachtet wird auch das gesamte vorhandene Inventar. Darüber wird ein besonderes Verzeichnis angefertigt, das diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt ist.

(3) Dem Pächter werden für die Vertragsdauer folgende Schlüssel ausgehändigt:

- laut Übergabeprotokoll

(4) Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 3
Nutzung, Benutzungsordnung

(1) Die Verpachtung erfolgt zur Nutzung und Unterverpachtung sowie Untervermietung des Pachtgegenstands als Gemeinschaftseinrichtung für Veranstaltungen und Versammlungen von der Gemeinde, dem Pächter sowie Dritten, die unter § 8 Abs. 2 bis 4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) fallen. Dabei darf es sich sowohl um öffentliche Veranstaltungen bzw. Versammlungen als auch um nichtöffentliche Veranstaltungen bzw. Versammlungen handeln. Unzulässig ist jedwede Nutzung des Pachtgegenstands, die baurechtlich oder aus anderen Gründen nicht zulässig ist, oder verbotene Zwecke verfolgt.

(2) Abweichend von § 3 Abs. 1 dieses Vertrages erfolgt die Verpachtung zur Nutzung und Unterverpachtung sowie Untervermietung des Pachtgegenstandes des Obergeschosses sowie der Fahrzeughalle (ehemalige Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr Titz) an Dritte, welche möglichst gemeinnützige Zwecke verfolgen. Unzulässig ist jedwede Nutzung des Pachtgegenstands, die baurechtlich oder aus anderen Gründen nicht zulässig ist, oder verbotene Zwecke verfolgt.

(3) Eine von den Absätzen 1 und 2 abweichende Nutzung des Pachtgegenstands ist dem Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis durch die Gemeinde gestattet.

(4) Der Pächter ist ohne schriftliche Erlaubnis der Gemeinde nicht berechtigt, das verpachtete Bürgerhaus zu schließen oder seinen Betrieb einzustellen.

§ 4
Vergabe von Nutzungsrechten an dem Pachtgegenstand

(1) Der Pächter hat für die vertragsgemäße Vergabe von Nutzungsrechten (vertragsgemäße Unterverpachtungen sowie vertragsgemäße Untervermietungen) an dem Pachtgegenstand die Grundprinzipien der Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung, Transparenz und eines fairen Wettbewerbs sowie Verfahrens zu beachten. Hierzu hat er Grundsätze der Vergabe aufzustellen.

(2) Der Pächter darf für Veranstaltungen der Gemeinde in allen Räumlichkeiten (z. B. Wahlen, Einwohnerversammlungen, Kinder- und Jugendarbeit) weder einen Pacht- bzw. Mietzins noch Betriebskosten verlangen. Es gilt § 8 Abs. 1.

(3) Der Pächter hat den Unterpächter bzw. Untermieter jeweils nachweisbar in die Brandschutzordnung A und B einzuweisen und auf die Geltung des Immissionsschutzrechts hinzuweisen.

§ 5
Vertragsdauer

(1) Der Pachtvertrag beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2035.
(2) Der Pachtvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht mindestens sechs Monate vor Vertragsablauf dieser Verlängerung schriftlich widersprochen wird.
(3) Das Recht beider Parteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen bleibt unberührt.
(4) Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Auflösung des Pächters.

§ 6
Pachtzins und Betriebskosten

(1) Ein Pachtzins wird nicht erhoben.
(2) Der Pächter hat, mit Ausnahme der einmaligen und laufenden öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks (Grundsteuer), sämtliche durch den Pachtgegenstand verursachten Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) (Anlage 3) zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu tragen. Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV zählen die Kosten der regelmäßigen Wartung der Feuerlöscher sowie die Versicherungskosten laut § 10 dieses Vertrages.
(3) Die Gemeinde ist berechtigt, Betriebskosten im Sinne der BetrKV, die bisher noch nicht anfallen, aber später entstehen, und Betriebskosten, die der Gesetzgeber neu einführt, auf den Pächter umzulegen.
(4) Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist die Gemeinde berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen.

§ 7
Inventar

(1) Der Pächter ist berechtigt, das Inventar im Rahmen des vertraglichen Pachtzwecks zu nutzen.
(2) Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Pächter, der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt. Der Pächter hat das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die vom Pächter als Ersatz für abgenutztes, beschädigtes oder untergegangenes Inventar angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum der Gemeinde.

§ 8
Kostenbeiträge der Gemeinde

(1) Für die Bereitstellung des Pachtgegenstands für Veranstaltungen der Gemeinde im öffentlichen Interesse gewährt die Gemeinde pauschal einen Kostenzuschuss, der sich wie folgt zusammensetzt:

vom 01.01.2027 – und Folgejahre	jeweils jährlich 265,84 €

(2) Sofern die von der Gemeinde durchgeführten Veranstaltungen Betriebskosten verursachen, die über diesen Kostenzuschuss hinausgehen, hat die Gemeinde den Differenzbetrag an den Pächter zu erstatten.
(3) Die Gemeinde gewährt dem Pächter für die allgemeine Verwaltung des Objektes, die Anschaffung und Erhaltung von Inventar sowie die Durchführung von Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Pachtgegenstand sowie ggf. anfallende Telefonkosten einen Sockelbetrag, der in § 8 Abs. 1 geregelt ist. Die Auszahlung des Sockelbetrages erfolgt zum 1. Februar eines jeden Jahres.
(4) Die Gemeinde gewährt dem Pächter einen Allgemeinkostenanteil in Höhe der hälftigen Betriebskosten, mit Ausnahme der Heiz- und Energiekosten, für alle Bereiche außer dem Obergeschoss sowie der ehemaligen Feuerwehrgarage. Maßgeblich für die Berechnung der Höhe des Allgemeinkostenanteils ist die jeweilige Betriebskostenabrechnung. Die Auszahlung des Allgemeinkostenanteils erfolgt jeweils hälftig zum 1. Februar und 1. August eines jeden Jahres.
(5) Die Gemeinde gewährt dem Pächter einen Heiz- und Energiekostenanteil in Höhe von 37,5 % der Heiz- und Energiekosten für alle Bereiche außer dem Obergeschoss und der ehemaligen Feuerwehrgarage. Maßgeblich für die Berechnung der Höhe des Heiz-

und Energiekostenanteils ist die jeweilige Jahresrechnung des Energieversorgers, die der Pächter der Gemeinde unverzüglich vorzulegen hat. Die Auszahlung des Heiz- und Energiekostenanteils erfolgt jeweils hälftig zum 1. Februar und 1. August eines jeden Jahres.

§ 9
Unterhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

(1) Das Pachtobjekt ist gebraucht und in gepflegtem, gutem Zustand.
(2) Die Gemeinde hat die verpachteten Räume hinsichtlich der grundlegenden konstruktiven Bauteile instand zu halten und zu reparieren.
(3) Der Gemeinde obliegt die Erhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage, der Fenster und Türen, der Anschlüsse, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Pachtbeginn vorhandenen Standard bedarf.
(4) Im Übrigen obliegt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dem Pächter.
(5) Der Pächter hat regelmäßig alle Schönheitsreparaturen einschließlich des Außen- und Innenanstrichs von Türen und Fenstern und des Heizkörperanstrichs durchzuführen.
(6) Der Pächter hat die ihm zur Nutzung überlassenen Inventarteile und alle in den Pachträumen befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten. Ebenso hat er die regelmäßige Spülung der Trinkwasserleitung sowie die Funktionsprüfung der Brandschutztüren vorzunehmen und zu dokumentieren.
(7) Die Abnutzung der Pachträume ist auf das bei vertragsgemäßem Gebrauch unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken.
(8) Die Pflege der im Gegenstand befindlichen Grünanlagen werden vom Pächter übernommen.

§ 10
Versicherungen

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich, das verpachtete Bürgerhaus gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Glasschäden und Einbruch zu versichern. Von der anfallenden Versicherungssumme trägt der Bürgerverein, mit Ausnahme der Versicherungskosten für Einbruch, 50 % der Kosten.

§ 11
Konzession und sonstige behördliche Genehmigung

(1) Für die Erteilung behördlicher Genehmigungen oder Verbote hat die Gemeinde nur insoweit einzustehen, als sie unmittelbar mit der Beschaffenheit des Pachtgegenstands zusammenhängen und nicht durch persönliche oder betriebliche Umstände des Pächters veranlasst sind.
(2) Die Einholung der für den Betrieb des verpachteten Bürgerhauses erforderlichen Konzession obliegt dem Pächter. Die Gemeinde sagt dem Pächter seine Mitwirkung bei der Beantragung der Konzession zu, soweit es ihrer insbesondere hin- sichtlich des Nachweises der baulichen Voraussetzungen bedarf. Für Umstände, die in der Person, in den wirtschaftlichen Verhältnissen oder sonst in der Risikosphäre des Pächters begründet liegen und der Verfolgung des Pachtzwecks oder der Erteilung behördlicher Genehmigung entgegenstehen, hat allein der Pächter einzustehen.

§ 12
Verkehrssicherungspflichten

(1) Dem Pächter obliegen die Verkehrssicherungspflichten des Pachtgegenstandes, einschließlich aller mitverpachteter Räume, Nebenräume und Parkplätze sowie der Zuwege und öffentlicher Wege. Der Pächter verpflichtet sich, die Wegereinigung zu übernehmen und hält die Gemeinde von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflichten ergeben können.

§ 13
Bauliche Änderungen

(1) Die Gemeinde ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturen im und am Pachtgegenstand durchzuführen, wenn das zur Erhaltung oder Verbesserung der Pachträume oder angrenzenden Bauteile, zur Einsparung von Energiekosten oder zur Abwehr und Beseitigung von Schäden und Gefahren für den Pachtgegenstand zweckdienlich ist. Eine Verbesserung des Pachtgegenstands im Sinne dieses Vertrags kann insbesondere darin begründet liegen, dass die Maßnahme der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Pachtgegenstands förderlich ist.
(2) Die in Absatz 1 bezeichneten Maßnahmen hat der Pächter grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Der Pächter kann eine angemessene Herabsetzung der Betriebskosten geltend machen, wenn die von der Gemeinde veranlassten Arbeiten eine so erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs des Pachtgegenstands bewirken, dass die Fortentrichtung der vollen Betriebskosten für den Pächter unbillig wäre. § 15 dieses Vertrags bleibt unberührt. Mit weitergehenden Ansprüchen ist der Pächter insoweit ausgeschlossen.
(3) Der Pächter darf bauliche Veränderungen an dem Pachtgegenstand, dem Inventar oder an technischen Einrichtungen und Versorgungsanlagen nur dann vornehmen, wenn die Gemeinde dies zuvor schriftlich erlaubt. Die Erlaubnis kann der Pächter unter Berücksichtigung der schützenswerten Belange der Gemeinde nur für solche Maßnahmen verlangen, deren Unterbleiben den vertraglichen Pachtzweck wesentlich beeinträchtigen oder für den Pächter eine unbillige Härte bewirken würde.

§ 14
Betreten der Pachträume

(1) Die Gemeinde kann den Pachtgegenstände und insbesondere die Pachträume nach vorheriger Ankündigung zur Prüfung ihres Zustands oder aus anderen wichtigen Gründen betreten und hiermit auch andere Personen beauftragen. Ein solches Betretungsrecht besteht jedoch nicht in der Zeit von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr.
(2) Will die Gemeinde das verpachtete Grundstück veräußern oder den Pachtgegenstand weiterverpachten, so hat der Pächter nach vorheriger Ankündigung durch die Gemeinde die Besichtigung durch Kauf- und Pachtinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker und Makler zu dulden. Ein solches Besichtigungsrecht besteht jedoch nicht in der Zeit von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

§ 15
Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

(1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Pächter auch für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrags nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.
(2) Gegenüber den Forderungen der Gemeinde aus diesem Vertrag steht dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf

Forderungen aus diesem Vertrag zu und nur, wenn der Anspruch auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

(3) Die Minderung ist ausgeschlossen, soweit der Mangel des Pachtgegenstands nicht unbestritten und nicht rechtskräftig festgestellt ist. Die Möglichkeit der Geltendmachung von Bereicherungsansprüchen bleibt unberührt.

§ 16
Beendigung des Pachtvertrags

(1) Bei Beendigung des Pachtvertrags hat der Pächter den Pachtgegenstand in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, vollständig zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln bezugsfertig an die Gemeinde herauszugeben. Dazu hat der Pächter auf seine Kosten insbesondere die von ihm eingebrachten Einrichtungen aus den Pachträumen zu entfernen und seine Ein- und Umbauten zurückzubauen. Die Gemeinde kann aber verlangen, dass vom Pächter eingebrachte Einrichtungen bzw. vorgenommene Ein- und Umbauten in den Pachträumen verbleiben. In diesem Fall hat die Gemeinde dem Pächter den Zeitwert zu ersetzen, sofern eine Wertsteigerung des Pachtgegenstands gegeben ist.

(2) Bei Beendigung des Pachtvertrags hat der Pächter das Inventar in vertragsgemäßem Zustand herauszugeben. Für fehlende, beschädigte und solche Inventarteile, deren Gebrauchstauglichkeit durch Abnutzung oder Überalterung für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach der Verkehrsanschauung als aufgehoben zu gelten hat, ist vom Pächter Wertersatz zu leisten.

(3) Ein Wertausgleich wegen der vom Pächter getätigten Aufwendungen zur Erhaltung, Instandsetzung und Ergänzung des Inventars findet zugunsten des Pächters nicht statt.

(4) Setzt der Pächter den Pachtgebrauch nach Beendigung des Pachtvertrags fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete Betriebskostenvorauszahlung zu entrichten. Der Gemeinde bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

(5) Setzt der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit den Pachtgebrauch fort, führt das nicht zur stillschweigenden Verlängerung dieses Pachtvertrags.

§ 17
Schlussbestimmungen

(1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich dieses Pachtvertrags. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Die Parteien haben außerhalb dieses Vertrags insbesondere keine Vereinbarungen und Zusicherungen über die Gewährleistung eines bestimmten Zustands des Pachtgegenstands, des Inventars, über die künftige Ausstattung oder über den zu erwartenden Geschäftserfolg mittels des Pachtgegenstands vereinbart.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

(3) Sollte ein Teil dieses Pachtvertrags nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

(4) Wird diese Pachtvertragsurkunde zunächst nur von einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt oder
übersandt, so gilt dies als Angebot zum Abschluss dieses Pachtvertrags, dass die andere Partei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von zwei Wochen wirksam annehmen kann.

(5) Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Pachtvertrags:
    - Anlage 1 - Lageplan
    - Anlage 2 - Inventarverzeichnis
    - Anlage 3 - BetrKV
(6) Dieser Pachtvertrag wird für jede Partei einmal ausgefertigt.

Titz, den _____

für die Landgemeinde

_____

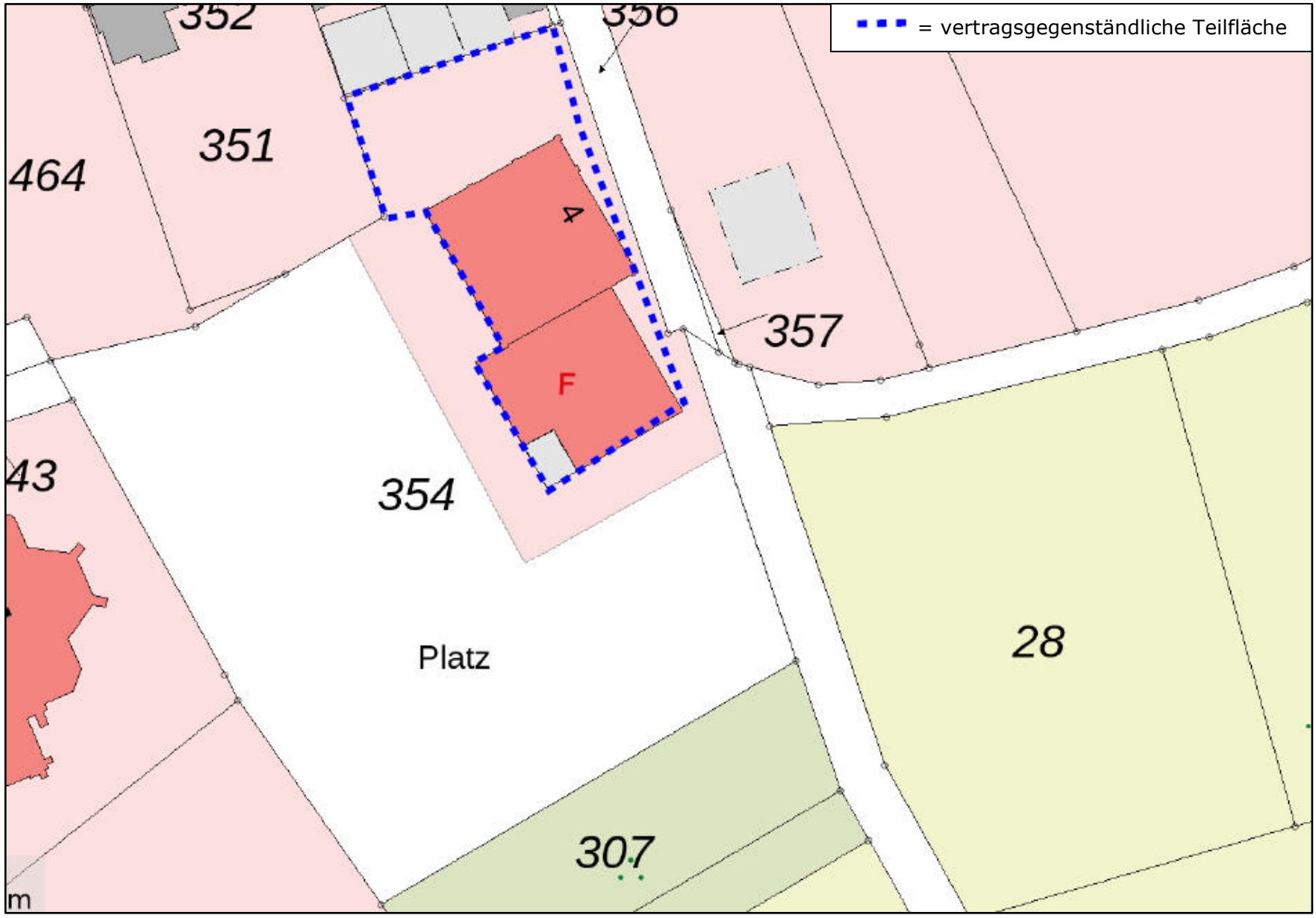
Titz-Ameln, den _____

für den Verein

_____

Anlage 1 - zum Pachtvertrag über den Betrieb und die Unterhaltung der Bürgerhalle in der Ortschaft Ameln, Kirchgasse, 52445 Titz

(Teilstück aus dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 354)



Quelle: Ausschnitt aus dem Ausdruck mit Tim-Online (www.tim-online.nrw.de) am 02.07.2026 mit eigener Darstellung

Anlage 2 - zum Pachtvertrag über den Betrieb und die Unterhaltung der Bürgerhalle in der Ortschaft Ameln, Kirchgasse, 52445 Titz

---

Mitverpachtetes Inventar:

Obergeschoss:

- Küchenzeile

Bundesministerium der Justiz | Bundesamt für Justiz

zurück
Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
   hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
   hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
   hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
   hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und 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 ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,
    bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

    oder

    b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
    hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,
    bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

    oder

    c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,
    hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

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.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.