

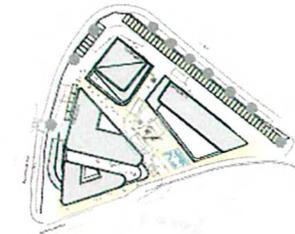
Alle Flächen wurden per CAD ermittelt.  
Vorbehaltlich möglicher Änderungen  
durch Statik, Bauphysik, HLKS sowie  
Brandschutzauflagen und Änderungen  
weiterer Fachpläne.

**LEGENDE**

**ANLAGE 2**

**ENTWURF**

±0,00 = 114,50 NHH



**Dreiecksgrundstück Karben**

**Bahnhofstraße** 61184, Karben  
PROJEKT

**ANTAN RECONA**

**Aliceplatz 3-4** 61231, Bad Nauheim  
BALHERR

**Lageplan**

PLANNUMMER <b>14013</b>	PLAN-NUMMER <b>ARC-0-LP-00-500</b>	<b>VORABZUG</b>	
PROJEKT-NR. SR/MR/JM/NK	PLANNUMMER-INDEX 19.10.2016	DIN A2 FORMAT	<b>161122</b> PLANSTAND
GEZ.	PLANNUMMER-TELLINGSDATUM	1:500 MASSSTAB	

CAD-FILE: BIM Server: BIM04 - BM Server 19\14013\_KarbenDreieck\14013\_LP3\_Recona

GEPRÜFT: BALHERR



**BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN**  
PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA  
STRASSHEIMER STR. 7 TEL: 0 60 31 60 02-00 E-MAIL: mail@esbille.de  
61129 FRIELINGHAUS FAX: 0 60 31 60 02-22 www.bfp.de

DAS URBANRECHTLICHE ANLAGEZEICHEN VERLEIHT BEI UML. DIE DAVON OHNE ÜBERRECHENUNG WEDER VERKEHRLICHT NACH DRITTEN  
PRINZIPIEN INSBESONDERE VOR VERKEHRSRECHTLICHEN ODER SONSTIGEN ZUGÄNGLICHKEITEN. (17. APR. 2016) (17. APR. 2016) (17. APR. 2016)

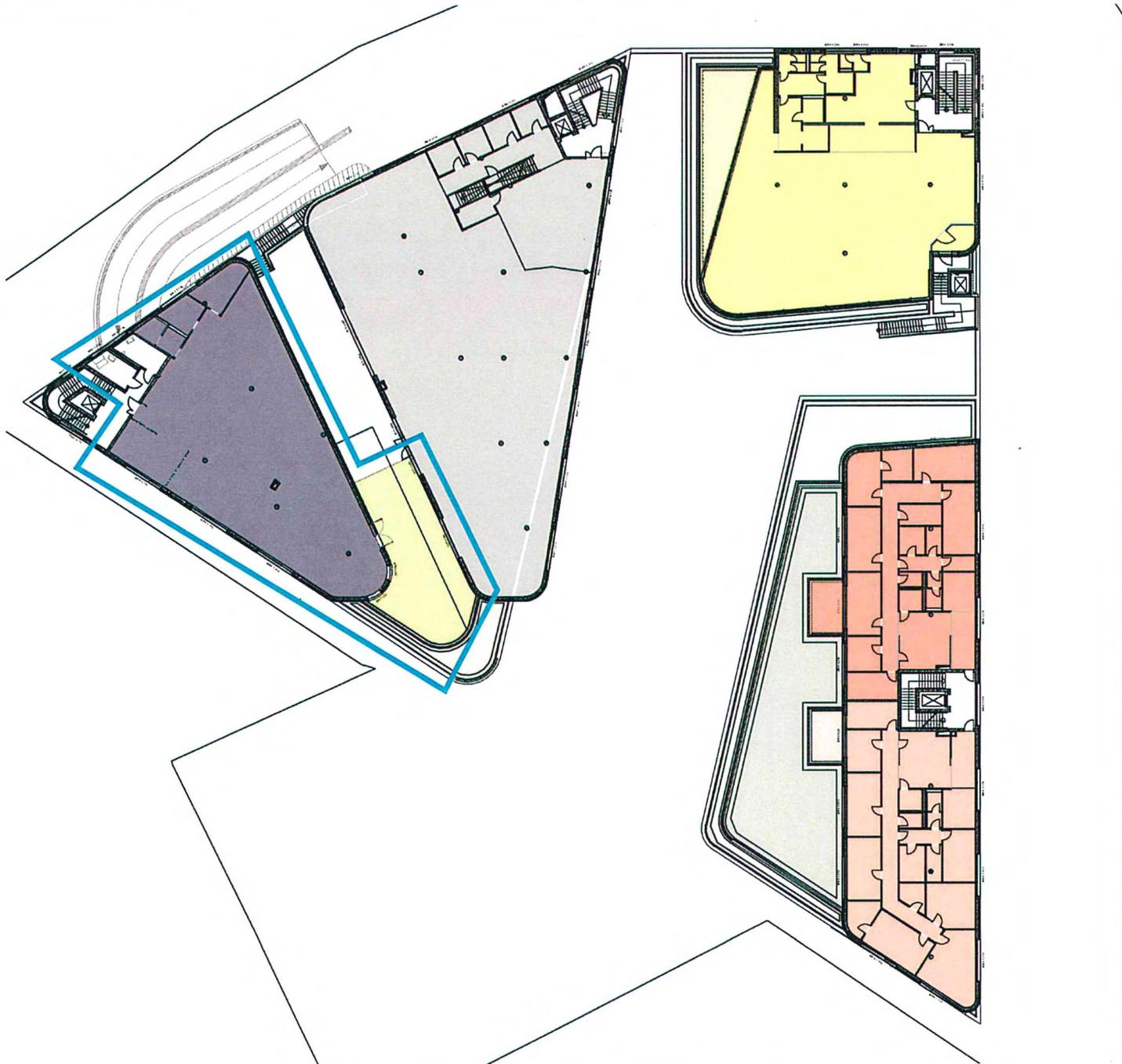
## ANLAGE 3 (1)

### Mietflächen 1. OG

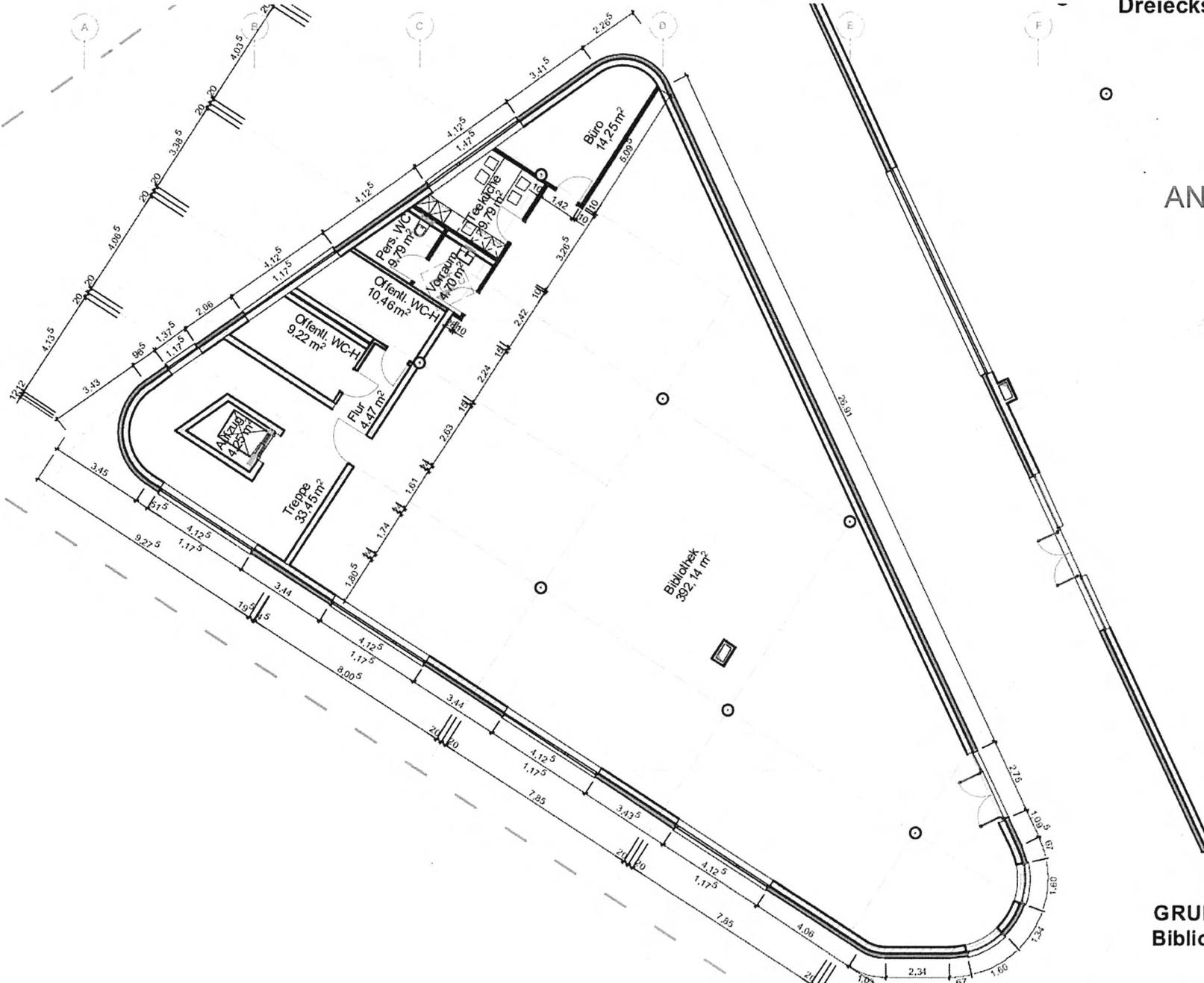
Mieteinheit	Nettofläche*
A.1.01. Bibliothek	425,32 m <sup>2</sup>
A.1.02. Terrasse Bibliothek (25%)	28,29 m <sup>2</sup>
A.1.03. Fitnessstudio	800,34 m <sup>2</sup>
<b>Geb.A 1.OG Gesamt</b>	<b>1.253,95 m<sup>2</sup></b>
B.1.01. Restaurant	486,25 m <sup>2</sup>
B.1.01. Restaurant(Terrasse)-25%	14,07 m <sup>2</sup>
<b>Geb.B 1.OG Gesamt</b>	<b>500,32 m<sup>2</sup></b>
C.1.01. Mietfläche 08	266,23 m <sup>2</sup>
C.1.01. Terrasse (25%)	3,62 m <sup>2</sup>
C.1.02. Mietfläche 09	288,53 m <sup>2</sup>
C.1.02. Terrasse (25%)	3,62 m <sup>2</sup>
<b>Geb.C 1.OG Gesamt</b>	<b>562,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.OG Gesamt</b>	<b>2.316,27 m<sup>2</sup></b>

Nettofläche auf Grundlage der sichtbaren Planung abzüglich der Wandflächen ermittelt

**Grundriss 1. Obergeschoss  
o.M.**



ANLAGE 3 (2)



GRUNDRISSAUSSCHNITT  
Bibliothek im 1.OG M 1:200

## Ausstattungsbeschreibung für Bibliothek im Objekt

### 61184 Karben, Bahnhofstraße

#### 1. Umfassungswände:

Umfassungswände werden gemäß den brandschutztechnischen und akustischen Anforderungen entweder aus Stahlbeton oder als Kalksandvollsteinmauerwerk errichtet.

#### 2. Nichttragende Wände:

Nichttragende Innenwände bestehen zur Aufnahme der haustechnischen Installationen aus Metallständerkonstruktionen mit Gipskartonplattenverkleidungen mit innenliegender Schallschutzdämmung. Ausführung beidseitig zweilagig beplankt, in Nassräumen mit imprägnierten Gipskartonplatten.

#### 3. Fenster:

Die Fenster der Mietfläche bestehen aus Kunststoffprofilen in der Farbe „weiß“. Die Fenster werden, je nach Zweckmäßigkeit, mit Dreh-/Kippbeschlägen ausgeführt. Bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlägen werden auf Brüstungshöhe mit Verbundsicherheitsglas ausgestattet bzw. erhalten als Absturzsicherung ein außen angebrachtes Stahlgeländer. Fensterbrüstungen im Innenbereich erhalten weißbeschichtete MDF oder alternativ Marmorfensterbänke. Die Verglasung der Fenster erfolgt gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung. Sämtliche Fenster erhalten außenliegende, einzeln mit Taster bedienbare, elektrische Jalousien.

#### 4. Fußböden:

Es erfolgt der Einbau eines schwimmenden Zementestrichs auf Trittschall-/Wärmedämmung.

#### 5. Bodenbeläge:

In der Mietfläche: ~~Nadelvlies Bahnenware, Rollstuhlfest, vollflächig verklebt. Alternativ Industrieparkett, ca. 15 mm stark, Oberfläche geölt oder versiegelt. Hartkernsockelleisten mit eingelegtem Streifen aus Material des Bodenbelages, bei Parkett Massivholz Sockelleisten.~~

Der Fußbodenbelag wird vom Mieter geliefert. Die Verlegung wird von der Vermieterin erledigt. Die Kosten dafür trägt der Mieter.

In den Toilettenanlagen und Küchen:

Fliesenbelag aus Steinzeug oder Feinsteinzeug nach Mustervorlage durch den Vermieter (Materiallistenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto).

#### 6. Wandoberflächen:

~~Die Wände erhalten Maler-/Glasvlies, welches zweifach, wischfest mit Dispersionsfarbe weiß oder pastellfarbig, nach Angaben des Mieters gestrichen wird. Im Treppenhaus und in den Geschossfluren erhalten die Wände einen waschfesten Anstrich, farblich differenziert nach Architekturvorgaben, Einzelflächen werden als Vollton farblich hervorgehoben.~~

Die Wände in den WC's werden ca. 120 cm hoch gefliest (Materialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto). Alle nicht verfliesenen Wandflächen erhalten einen Maler-/Glasvlies mit zweifach wischfestem Dispersionsanstrich, Farbton in Abstimmung mit Mieter.

#### 7. Abstell- und Nebenräume:

Abstell- und Nebenräume erhalten einen zweifachen, weißen, wischfesten Dispersionsanstrich.

#### 8. Deckenoberflächen:

Die Deckenflächen erhalten, sofern Installationsleitungen unter der Decke verlegt werden, eine abgehängte Rasterdecke im Format 62,5/62,5 cm, System OWA oder ähnlich. Bei Nichtverlegung von Installationsleitungen unter der Decke wird die Stahlbetondecke verputzt und gestrichen. Gegen Aufpreis ist die Montage einer Akustikdecke möglich.

#### 9. Innentüren:

Die Eingangstür zur Bibliothek als <sup>Glastür mit wahlweise zu öffnendem zweiten Handflügel</sup> Röhrenspantürblatt, einflügelig mit Dreifachverriegelung, eingebautem Weitwinkeltürspion, dreiseitiger Zargen- sowie Bodendichtung, Oberfläche HPL-beschichtet, Farbe aus der Standardpalette des Herstellers gemäß Architekturvorgabe. Sicherheitswechselgarnitur mit Türdrücker innen bzw. Knauf außen passend zu den Innentürdrückern, alle Beschläge aus Edelstahl. Die Rohbauhöhe der Türen beträgt 226 cm, Rohbaubreite 101 cm. Ausführung in Klimaklasse II sowie Widerstandsklasse (Einbruchschutz) WK2. Türzargen als Stahlumfassungszarge lackiert.

Innentüren und Zargen aus MDF-Röhrenspantürblättern, weiß, CPL-Oberfläche mit dreiseitiger Dichtung. Beschläge aus Edelstahl mit Türschild oder getrennter Abdeckung Drücker/Schloss. Die Rohbauhöhe der Türen beträgt ca. 226 cm, die Breite beträgt 101 cm / 88 cm.

#### 10. Heizungstechnische Anlagen:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Gasbrennwertkessel. Die Verbrauchsmessung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler alternativ über elektronische Heizkostenverteiler. Diese werden mittels eines Miet-/Wartungsvertrages auf Leasingbasis dem Mieter zur Verfügung gestellt.

#### 11. Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung erfolgt innerhalb der Mietfläche mittels wandhängenden, endlackierten Heizkörpern (*Anordnung der Heizkörper nach Mieter-Einrichtungsplanung*). Die Wärmeregulierung erfolgt mittels Thermostatventilen.

#### 12. Wasser/Abwasser:

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Entwässerungsnetz. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasserzählern und Filtereinrichtungen. Sämtliche Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust isoliert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral innerhalb der Mietfläche über einen ausreichend dimensionierten, elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer.

Die Mietfläche erhält Verbrauchszähler für Kaltwasser. Diese werden mittels eines Miet-/Wartungsvertrages auf Leasingbasis den Büroeigentümern zur Verfügung gestellt.

#### 13. Be- und Entlüftung / Klimatisierung:

Die Entlüftung der innenliegenden Toilettenanlagen erfolgt mittels Einraumventilatoren unter Beachtung der geltenden Brandschutzvorschriften.

Küchen im Innenbereich erhalten einen Anschluss für eine Umlufthaube, welche über dem Kochfeld installiert werden kann.

Die Mietfläche erhält eine den Vorgaben der Fachplanung entsprechende Lüftungsanlage. ~~zum Zwecke der Kühlung Decken Splitgeräte Fabrikat Daikin oder ähnlich, diese werden flächenbündig in die abgehängte Rasterdecke eingebaut oder als Wandgeräte montiert.~~

#### 14. Elektroinstallationen:

- A) Stromversorgung: Die Versorgung des Gebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Niederspannungsnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Sämtliche Büros werden nach DIN 18015 versorgt.
- B) Elektroinstallation: Der EVU-Hausanschluss, die Hauptverteilungen, die fernmelde-technischen Zentralen sowie die Zählerplätze befinden sich im Hausanschlussraum. Potenzialausgleich zu den Rohrleitungen der Wasser- und Heizungsanlagen etc. werden gemäß DIN hergestellt. Die Büroverteilungen werden unter Putz installiert, die Büroinstallation erfolgt unter Putz. Für leistungsstarke Verbraucher innerhalb der Büros (E-Herd) werden Einzelstromkreise vorgesehen. Die Stromkreise für Steckdosen werden durch Fehlerstromschutzschalter (FI-Schutzschalter) gesichert. Die Ausstattung der Büros mit Installationsobjekten und Beleuchtungsauslässen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, Teil 2, Tabelle 2.

Die Anzahl der Steckdosen, Decken- und Wandbeleuchtungsauslässe erfolgt nach Mietervorgaben (nach Mieter-Einrichtungsplanung). Gemäß Mietervorgaben erfolgt die erforderliche Telefon- und PC Verkabelung (inkl. Anschlussdosen). ~~Bürräume erhalten eine Grundbeleuchtung, ca. 500 Lux, in Form von verspiegelten Einbaurasterleuchten.~~ In allen Nebenräumen ist eine ausreichende Beleuchtung unter Beachtung der Arbeitsstättenverordnung in Form von Aufputz- oder Einbauleuchten vorzusehen.

#### 15. Türsprechanlage:

Die Mietfläche erhält eine mithörgesperrte Video Türsprechanlage mit Türöffner, Kamera und Gegensprechstelle am Hauseingang. An der Eingangstür der Mietfläche ist ein Monitor als Wandgerät vorgesehen.

#### 16. Aufzüge:

Das Treppenhaus ist mit einer Aufzugsanlage für alle Geschosse ausgestattet.

Die Innenseite der Aufzugskabine erhält eine Edelstahlverkleidung. Die Kabine wird mit einseitigen Handläufen und einem großen Spiegel ausgestattet. Die Bedienelemente sind behindertengerecht angebracht.

#### 17. Ausstattung Toiletten / Küchen: *Personal WC*

Es erfolgt der Einbau von zwei getrennten Toilettenanlagen (Damen und Herren) welche jeweils behindertengerecht gestaltet sind. Die Ausstattung besteht aus wandhängendem Tiefspül-WC, weiß, Fabrikat Duravit, Serie Starck 3 (oder gleichwertig) mit Unterputz-Spülkasten in Vorwandelement mit Abdeckplatte für 2-Mengenspülung. Anbauwaschbecken, Außenbreite je nach Raumgröße mindestens 60 cm mit Einhebelmischbatterie, verchromt, Fabrikat Grohe (oder ähnlich). Die Toiletten werden mit Stützgriffen versehen.

#### Zubehör:

Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Handtuchhalter, aufgeklebter Spiegel in Breite des Handwaschbeckens, ca. 80 cm hoch. *Wasserzapfstelle im Bereich des Personal WC.*

Die Personalküche wird ausgestattet mit einer Küchenzeile, bestehend aus:

- Unterschrank, Unterbaukühlschrank, Spüle mit Armatur, Spülmaschine, 2 Platten Glaskeramikkochfeld, Hängeschränke mit integrierter Umluft Dunstabzugshaube.

An den Kosten für die Ausstattung der Personalküche beteiligt sich der Mieter mit einem einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von 2.000,00 €. Dieser Betrag wird von der Vermieterin dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt. Gleichzeitig übernimmt der Mieter die Gewährleistungsansprüche und ist zukünftig für die Reparatur und ggf. den Austausch von Küchenteilen und falls notwendig die Ersatzbeschaffung zuständig.

#### **18. Schließanlage:**

Die Zentralschließanlage erlaubt den jeweiligen Zugang zum Hauseingang, zur Büroeingangstür, zum Abstellraum und zu weiteren gemeinschaftlichen Bereichen. Die Briefkastenanlage ist mit einer separaten Schließung versehen.

#### **19. Außenbereich:**

Der vor der Mietfläche befindliche Terrassen Außenbereich wird der Mietfläche zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Die Zugängigkeit erfolgt über die Mietfläche mittels einer schwellenlosen Flügeltür. Die Terrassenfläche wird mit Betonplatten, Format 40/40 cm, Verlegung auf Stelzlager, belegt. Die Ausleuchtung der Terrassenfläche erfolgt mittels einer ausreichenden Anzahl von Wandleuchten.

Aufgestellt:

Berlin, im März 2017

# Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

**Stand:** Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 I 958

## Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

## § 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 Witterungseinwirkung 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 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 Kabelweitersendung entstehen,  
oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
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.