

Mietvertrag für Wohnraum



*Kooperationspartner des
Immobilienverbandes Deutschland IVD*



*Regionalverband Nord e.V.
Regionalverband Mitte-Ost e.V.
Regionalverband Mitte e.V.*



Inhaltsverzeichnis

Seriennummer: 00000000000000000000000000000000

Einleitung	1
Anschrift Vermieter	1
Anschrift Mieter	1
§ 1 Mietsache	1
1.1 Anschrift des Mietobjektes	1
1.2 Bezeichnung des Mietobjektes	1
1.3 Wohnfläche	1
§ 2 Zustand der Mietsache	2
§ 3 Mietzeit	2
3.1 Beginn des Mietverhältnis	2
3.2 Verlängerung des Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	2
3.3 Kündigung des Mietverhältnisses	2
§ 4 Schlüssel	2
§ 5 Miete, Mietzahlung, Mietsicherheit, Betriebskosten	3
5.1 Miete	3
5.2 Mietzahlung	3
5.3 Betriebskosten	3
§ 6 Mietsicherheit	3
§ 7 Abrechn. der Betriebs- u. Heizk, Anp. der Vorauszahlung, neu entst. Betriebskosten	4
7.1 Umlage der Betriebskosten	4
7.2 Umlage der Heiz- und Warmwasserversorgung	4
7.3 Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	4
7.4 Anpassung der Vorauszahlung, neu entstehende Betriebskosten	4
7.5 Einsicht in Rechnungsbelege für den Mieter	4
§ 8 Vereinbarungen zur Änderung der Miete	4
8.1 Staffelmiete	4
8.2 Indexmiete	4
§ 9 Benutzung der Mietsache, gewerbliche Nutzung, Untervermietung, Tierhaltung	5
9.1 Benutzung der Mietsache	5
9.2 Untervermietung	5
9.3 Tierhaltung	5
§ 10 Versorgungseinrichtungen	5
10.1 Heizung, Warmwasserversorgung	5
§ 11 Gebrauchseinrichtungen	5
11.1 Fernseh- und Rundfunkempfang, Antennenanlagen	5
11.2 Aufzugsbenutzung	6
§ 12 Allgemeine Ordnungs-, Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen	6
12.1 Reinigung, Heizen und Lüften der Mieträume	6
12.2 Pflege der Fußböden, Türen und Fenster	6
12.3 Wasserentnahme	6
12.4 Füttern von Tieren	6
12.5 Brand- und Explosionsschutzbestimmungen	6
12.6 Grillen	6
§ 13 Schönheitsreparaturen	6
§ 14 Instandsetzung, Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen	6
§ 15 Reinigungs-, Schnee- und Eisbeseitigungspflicht von Gehwegen u. sonst. Flächen	7
§ 16 Gartenanlage und Gartenpflege	7
§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	8
§ 18 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	8
§ 19 Haftung	8
§ 20 Betreten der Mieträume	8
§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses	8
§ 22 Personenmehrheit als Mieter	8
§ 23 Haus- und Grundstücksordnung	9
§ 24 Sonstige Vereinbarungen	10

Dieses Formular wird ohne jede Zusicherung oder Gewährleistung jedweder Art bezüglich Änderung von Gesetzen, Vollständigkeit und Richtigkeit zur Verfügung gestellt. Formdock übernimmt keine Haftung für jegliche Schäden, die direkt oder indirekt aus der Benutzung des Formulars entstehen, soweit sie nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind. Es ist je nach den Einzelfallumständen mit unterschiedlichen Gerichtsentscheidungen zu gleichlautenden mietvertraglichen Vereinbarungen zu rechnen. Die Verwendung dieses Formulars geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders. Dem Vermieter und dem Mieter ist jeweils ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Exemplar auszuhändigen.

Nicht zutreffende Vertragsteile sind zu streichen, freie Felder auszufüllen, ggf. Ergänzungen einzufügen, evtl. Anlagen zu verwenden.

Zwischen ggf. Mietnummer eintragen:

Vermieter

Vor- und Zuname, Beruf Geburtsdatum

Max Muster

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

Musterstr 8 **22222 Musterhausen**

Vor- und Zuname, Beruf Geburtsdatum

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

vertreten durch

Mieter

Vor- und Zuname, Beruf Geburtsdatum

Max Mieter

wohnhaft in

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

Mieterstr 36 **22222 Musterhausen**

vertreten durch

sowie als Mieter

Vor- und Zuname, Beruf, Geburtsdatum

wohnhaft in

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Vermietet werden zu Wohnzwecken:

1.1 Anschrift des Mietobjektes

Straße Nr. PLZ Ort

Musterstr 39 **22222 Musterhausen**

1.2 Bezeichnung des Mietobjektes (z. B. Wohnungs-Nr., Geschoss, Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus)

1. OG

Zimmer	Küche	Diele	Bad	WC	Balkon	Loggia	Terrasse	sonst. Räume
2	1	1	1	--	1	--	--	--

Die Nutzung folgender nachstehend eingetragener Flächen und Räume gilt nach Maßgabe der jeweiligen Benutzungsordnung als vereinbart: z. B. Kfz-Abstellplatz, Garage, Carport, Garten, Boden, Abstellraum, Gemeinschaftskeller, Wascheinrichtungen usw. (unbedingt genaue Bezeichnung angeben. Bei Platzmangel bitte unter §24 „Sonst. Vereinb.“ fortführen!).

--

1.3 Die Wohnfläche beträgt **Anteilig gewerbliche Nutzung**

Diese Angabe dient wegen mögl. Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räuml. Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume sowie der vorhandenen Außenflächen (Balkonen, Loggien, Terrassen).



§ 2 Zustand der Mietsache

Der Mieter hat das Objekt eingehend besichtigt am

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache im gegenwärtigen Zustand.

§ 3 Mietzeit

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit der jeweils nachfolgenden gesetzl. Kündigungsfrist für Wohnraum gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter drei Monate. Die Kündigungsfrist für den Vermieter beträgt drei Monate. Wenn seit der Überlassung der Mietsache mehr als fünf Jahre vergangen sind, sechs Monate; und neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre vergangen sind. Erfolgt die Kündigung durch den Vermieter, so hat er im Kündigungsschreiben einen der gesetzl. anerkannten Kündigungsgründe anzugeben, die Kündigung ist zu begründen.

Es läuft auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem befristeten Kündigungsausschluss.
Die ordentliche Kündigung ist für den Mieter und Vermieter erstmals zum (höchstens vier Jahre) zulässig. (Ab dem Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung!)

Zeitmietvertrag (Vertrag mit fester Laufzeit)
Der Mietvertrag wird für die Dauer von Jahren geschlossen und läuft ab am , ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Folgende Gründe des Vermieters sind für die rechtzeitige Rückgabe der gemieteten Räume maßgebend: (Unbedingt konkrete Begründung für den jeweiligen Einzelfall eintragen)

Der Vermieter will die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seinen Familienangehörigen nutzen oder

der Vermieter will die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder

die Räume sollen an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden.

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

3.2 Verlängerung des Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt, gilt als vertraglich ausgeschlossen.

3.3 Kündigung des Mietverhältnisses

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Die Kündigung muss spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats schriftlich zugestellt sein. Geht die Kündigung bis zum 3. Werktag des Kalendermonats ein, wird dieser Monat auf die Kündigungsfrist angerechnet. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgebend.

Bezüglich des außerordentlichen Kündigungsrechts der Mietvertragsparteien gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Schlüssel

Dem Mieter werden folgende Schlüssel für die Mietzeit übergeben:

Haustür	Wohnung	Zimmer	Keller	Boden	Briefkasten	Sonst. Schlüssel für
2	--	--	--	--	2	--

Der Mieter kann weitere benötigte Schlüssel anfertigen lassen. Der Vermieter ist davon in Kenntnis zu setzen. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters, den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Austausch eines Türschlosses bzw. der gesamten Schließanlage vorzunehmen.



Der Mieter ist während der Mietzeit nicht zur Aufrechnung mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch berechtigt. Der Vermieter ist u. A. für den Fall, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses noch mit Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen zu rechnen ist, zu einem entsprechenden Einbehalt bis zur Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Nachzahlung berechtigt.

§ 7 Abrechnung der Betriebs- u. Heizkosten, Anpassung der Vorauszahlung, neu entstehende Betriebskosten

7.1 Umlage der Betriebskosten

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Regelungen nach dem Anteil der Wohn- bzw. Nutzfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, wie z. B. Kabelnutzungsgebühren nach Wohneinheiten umgelegt werden können. Der Vermieter ist berechtigt bei sachlichen Gründen den jeweiligen Verteilerschlüssel nach billigem Ermessen abzuändern.

7.2 Umlage der Heiz- und Warmwasserversorgung

Die anteiligen Kosten zum Betrieb der zentralen Heizungsanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d.h. nach der Wohn-/Nutzfläche oder dem umbauten Raum, der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab wie z.B. nach der Gradtagstabelle. Die Kosten für den erfassten Wärmeverbrauch von Gemeinschaftsflächen z.B. Treppenhäuser, Trockenräume usw. werden nach der Wohn- bzw. Nutzfläche im Verhältnis zu den anderen Wohnungen umgelegt. Falls Heizkörper und Wasserverbrauchszähleinrichtungen vorhanden sind, gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstunternehmens als vereinbart. Die Abrechnung erfolgt gemäß § 7 bis 10 der Heizkostenverordnung. Der ausziehende Mieter ist bei Wohnungswechsel während der Abrechnungsperiode verpflichtet, die Kosten der Zwischenablesung und Abrechnung zu tragen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Gründe für den Wohnungswechsel zu vertreten hat. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwasser.

Ist die Wohnung mit Einzelheizung und/oder einer Einzelwarmwasserversorgungsanlage ausgestattet, ist der Vermieter berechtigt, die anfallenden Betriebs- und Wartungskosten auf den Mieter umzulegen. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage durch gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung zu ersetzen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, ggf. mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen und direkt abzurechnen. Der Mieter ist nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten- und Warmwasserkosten befreit, wenn er die Heizungsanlage nicht nutzt.

7.3 Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten

Haben die Mietvertrags-Parteien eine monatliche Vorauszahlung der Betriebs- und Heizkosten vereinbart, hat der Vermieter einmal jährlich spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter die Abrechnung mitzuteilen. Nach einer Abrechnung über Vorauszahlungsbeträge kann eine Anpassung auf den voraussichtlichen Jahresbedarf vorgenommen werden. Wurde die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, entfällt eine spezielle Abrechnung. Der Vermieter ist bei Mieterwechsel nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung vorzunehmen.

7.4 Anpassung der Vorauszahlungen, neu entstehende Betriebskosten

Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 1 bis 17 BetrKV auf die Mieter umzulegen und die Vorauszahlung auf die Betriebskosten in angemessener Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen neu festzulegen. Dies gilt auch für alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im einzelnen Fall zugelassener Betriebskostenerhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten aller Art.

7.5 Einsicht in Rechnungsbelege für den Mieter

Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Nebenkostenabrechnung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen/Rechnungsbelege am Sitz des Vermieters bzw. der Hausverwaltung zu nehmen. Ein Anspruch des Mieters auf Überlassung der Rechnungsbelege im Original oder auf Übersendung von Rechnungskopien besteht nicht.

§ 8 Vereinbarungen zur Änderung der Miete

(Als Option: nur eine Vereinbarung zur Änderung der Miete ist möglich)

8.1 Staffelmiete

Die vereinbarte Nettokaltmiete bleibt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn unverändert. Sie beträgt ab dem 13. Monat und dann jeweils nach Ablauf von 12 Monaten seit der letzten Erhöhung:

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. <input type="text"/> EUR | 2. <input type="text"/> EUR | 3. <input type="text"/> EUR | 4. <input type="text"/> EUR |
| 5. <input type="text"/> EUR | 6. <input type="text"/> EUR | 7. <input type="text"/> EUR | 8. <input type="text"/> EUR |

Weitere Staffelmieten können vereinbart werden.

8.2 Indexmiete

Beide Mietparteien sind zur Anpassung der Nettokaltmiete für Wohnräume im gleichen prozentualen Verhältnis berechtigt wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100) gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mieterhöhung zugrunde



gelegten Indexzahl verändert hat. Die Miete muss dabei jeweils mindestens ein Jahr (abgesehen von einer Erhöhung nach § 559 BGB) unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetragene Änderung des Preisindices sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Wurde weder eine Staffelmiete nach § 8. Ziff. 1 oder eine Indexmiete nach § 8. Ziff. 2 vereinbart, sind Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

§ 9 Nutzung der Mietsache, gewerbliche Nutzung, Untervermietung, Tierhaltung

9.1 Benutzung der Mietsache

Der Mieter erklärt, dass er der gesetzlichen Meldepflicht vor Einzug in die Mieträume nachkommt. Er darf die Mieträume nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken benutzen. Die Benutzung von Wohnräumen für andere, insbesondere für gewerbliche Zwecke, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

9.2 Untervermietung

9.2.1 Ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauerhaften Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur dann verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

9.2.2 Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Der Mieter bleibt jedoch berechtigt, die Mietforderungen gegen den Untermieter/den Dritten im eigenen Namen einzuziehen und zu verwerten, solange er seine Pflichten gegenüber dem Vermieter erfüllt. Eine Nichterfüllung der Pflichten liegt insbesondere vor, wenn der Mieter mit fälligen Zahlungen aus dem Mietverhältnis in Verzug gerät. Der Vermieter ist sodann auch berechtigt, die Abtretung offen zu legen und die Untermiete bzw. die sonstigen Forderungen gegen dritten einzuziehen. Als Untervermietung gilt auch jede sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte.

9.2.3 Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten (Untermietzuschlag), so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

9.3 Tierhaltung

9.3.1 Das Halten von Kleintieren, wie z.B. Wellensittiche, Hamster, Merscheinchen, ist erlaubt. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen steht unter dem Vorbehalt der Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur dann verweigern, wenn ihm bei pflichtgemäßer Ausübung seines Ermessens unter Berücksichtigung der besonderen Interessenlagen im Einzelfall ein sachlicher Grund für die Versagung der Erlaubnis zusteht (Einzelfallabwägung). Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die einmal erteilte Genehmigung erlischt spätestens mit dem Verkauf oder Tod des Tieres. Im Übrigen kann die Zustimmung widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Im Falle einer Genehmigung kann diese mit Auflagen verbunden werden. Dies können z. B. insbesondere sein: Leinenzwang auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen, Maulkorbpflicht in Aufzügen.

§ 10 Versorgungseinrichtungen (Heizung, Warmwasserversorgung)

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung so mit Wärme zu versorgen, dass sie zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Der Mieter ist verpflichtet, die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume in der Zeit zwischen 6 und 23 Uhr auf 20 Grad Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, zu erwärmen. Die Inbetriebnahme der Heizungsanlage ist geboten, wenn die Innentemperatur der Wohnräume auf 16 Grad sinkt und in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit dem Sollwert von 20 Grad gerechnet werden kann. Außerhalb der Heizperiode muss die Zentralheizung wieder angestellt werden, wenn dies an drei aufeinander folgenden Tagen erforderlich ist, um eine entsprechende Raumtemperatur zu gewährleisten.

§ 11 Gebrauchseinrichtungen

11.1 Fernseh- und Rundfunkempfang, Antennenanlagen

Falls eine Gemeinschaftsantenne oder eine Kabelfernsehanlage (Breitbandnetz) im Hause vorhanden ist, gilt Folgendes als vereinbart:

11.1.1 Der Mieter verpflichtet sich, ausschließlich abgeschirmte Kabel von der Anschlussdose zum TV zu nutzen, sofern er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt und den Kabelfernsehanschluss (Breitbandnetz) nutzt.

11.1.2 Der Mieter verpflichtet sich ferner, die hierfür in Betracht kommenden gesetzlich zugelassenen Zuschläge und Umlagen sowie sämtliche durch den Betrieb entstehenden Kosten anteilig zu tragen, und zwar auch dann, wenn er die Antennenanlage bzw. den Kabelfernsehanschluss nicht benutzt. Dies gilt auch für die Anschaffungs- und laufenden Kosten für z.B. einer Set-Top-Box oder Decoder um weitere Programme oder bestimmte Heimatsender empfangen zu können.

11.1.3 Ist eine gemeinschaftliche Empfangsanlage nicht vorhanden, ist der Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenempfangsanlage, dies gilt besonders für Parabolantennen, anbringen zu lassen. Die Außenempfangsanlage darf nicht zu einer optischen Beeinträchtigung des Gebäudes oder Grundstückes führen, muss den einschlägigen Fachbestimmungen und etwaigen behördlichen Vorschriften für Außenantennen entsprechen. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter zusätzlich eine weitere Sicherheit leistet, und zwar in Bezug auf den etwaig erforderlichen Beseitigungs- und Wiederherstellungsaufwand. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage im ord-



nungsgemäßen Zustand zu halten. Er übernimmt die Haftung für sämtliche schuldhaft verursachten Schäden.

11.1.4 Funkantennen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters installiert werden.

11.2 Aufzugsbenutzung

Bei der Benutzung des Aufzuges sind die entspr. Betriebs- und sonstigen Gebrauchsvorschriften zu beachten. Die Benutzer des Aufzuges sind bei teilweise oder völliger Stilllegung des Aufzuges nicht zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen berechtigt, sofern der Vermieter den Ausfall nicht zu vertreten hat. Er haftet nur für Schäden bei der Benutzung des Aufzugs, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit entstehen.

§ 12 Benutzung der Mietsache, Brand- und Explosionsschutzbestimmungen

12.1 Reinigung, Heizen und Lüften der Mieträume

Der Mieter ist verpflichtet die Mietsache sowie die darin befindlichen Anlagen regelmäßig zu reinigen. Dem Mieter obliegt die Befreiung der Balkone, Loggien, Terrassen, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.). Ebenso obliegt ihm das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit diese innerhalb des Mietkellers liegen. Außerdem obliegt ihm das ausreichende Heizen und Lüften der Mieträume, so dass es besonders an den Außenwänden nicht zu Kondensat, Stockflecken- und Schimmelbildung kommt. Des Weiteren obliegt ihm das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe. Notwendiges Lüften darf jedoch nicht zur Durchkältung der Räume führen. Türen und Fenster sind bei Unwetter und Abwesenheit verschlossen zu halten. Energie und Wasser darf nicht vergeudet werden. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch das Fehlverhalten des Mieters entstehen.

12.2 Pflege der Fußböden, Türen und Fenster

Bei der ordnungsgemäßen und sachgerechten Pflege der Fußböden hat der Mieter folgendes zu beachten: Insbesondere Linoleumböden nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett-, Dielen- und Laminatböden nicht nass aufwischen, Stein- und Holzfußböden nicht scharf abseifen, Kunststofffußböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen behandeln. Türen und Fenster dürfen nur mit geeigneten Mitteln gereinigt werden. Das Anbringen von Aufklebern ist nicht gestattet.

12.3 Wasserentnahme

Eine Wasserentnahme für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muss auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen. Fußböden in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern sind trocken zu halten. Das Waschen von Kfz. auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

12.4 Füttern von Tieren

Das Füttern insbesondere von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist zur Vermeidung von Ungezieferbefall untersagt.

12.5 Brand- und Explosionsschutzbestimmungen

12.5.1 Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig. Bei Vorhandensein von Gasbrennstellen ist bei längerer Abwesenheit der Absperrhahn am Hauptanschluss für die Wohnung zu verschließen.

12.5.2 Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallung, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Sämtliche Flure, Treppen, Podeste, Kellergänge und Fluchtwege müssen freigehalten werden.

12.6 Das Grillen auf Balkonen, Terrassen und sonstigen zur Mietsache gehörenden Flächen ist nur erlaubt, soweit sich die Häufigkeit im üblichen Rahmen hält und dadurch keine Belästigung der übrigen Bewohner entsteht. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

§ 13 Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung, das Reinigen und Shampooieren der Teppichböden.

§ 14 Instandsetzung, Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen

14.1 Soweit keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden, ist der Vermieter zur ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung der Mieträume verpflichtet.

14.2 Der Mieter hat in den Mieträumen für entsprechende Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten. Für Schäden, die in diesem Zusammenhang entstehen, haftet der Mieter (so z. B. bei Schimmelbildung an den Außenwänden aufgrund mangelhafter Lüftung).

14.3 Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.



14.4 Der Mieter verpflichtet sich Teppichboden nur lose zu verlegen, d. h. nicht zu verkleben. Soweit die Mieträume mit Parkett- und Dielenboden ausgestattet sind, übernimmt der Mieter die Pflege. Etwaige vorhandene Fliesen/Kacheln in den Mieträumlichkeiten dürfen nicht angebohrt werden.

14.5 Der Mieter verpflichtet sich, bauseits eingebrachte Einbauküchenmöbel in der Wohnung pfleglich zu behandeln.

14.6 Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäuden gehörenden Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, wenn sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern etc. verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

14.7 Der Mieter übernimmt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu 100,- EUR zzgl. MwSt. im Einzelfall. Sie dürfen 200,- EUR zzgl. MwSt. je Kalenderjahr, maximal 8% der Jahresnettomiete, nicht übersteigen. Sie umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Installationsgegenständen, auf die der Mieter häufigen Zugriff hat, wie an Einrichtungen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, der Spülmaschine, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Insbesondere betrifft dies Steckdosen, elektrische Schalter, Antennenanschlussdosen, Klingeln, Gasanschlüsse und Absperrhähne, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Einhebelmischer, Brauseköpfe, Badöfen und andere Warmwasserbereiter, Spülkästen, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetasten und Badewannen, Silikonfugen, Fliesenfugen, Siphons, Riegel und Sicherheitsanlagen an Fensterläden, Rollladengurte und Gurtwickler, Rollladensicherungen, elektrische Rollladenöffner, Markisen und Öffnungsschutzvorrichtungen.

14.8 Der Mieter hat Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr auf seine Kosten zu beseitigen.

14.9 Der Mieter hat etwaige in den Mieträumen auftretende Mängel/Schäden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 15 Verkehrssicherungspflicht, Reinigungs-, Schnee- und Eisbeseitigungspflicht von Gehwegen und sonstigen Flächen

15.1 Soweit nicht vom Vermieter ausdrücklich übernommen, verpflichtet sich der Mieter zur Reinigung der Zuwegungen zum Haus und zu den Stellflächen für Abfallbehälter und dergleichen sowie zur Durchführung der Treppenhausreinigung (siehe §23.4). Falls zur Mietsache gehörend, des Kfz-Abstell- oder Garagenplatzes sowie den Zuwegen - ggf. der Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, die Reinigung der öffentlichen Gehwege für den Fußgänger- und Fahrradverkehr einschließlich des Randstreifens zur Straße mit den Schmutzbehältern in den Entwässerungsschächten vorzunehmen, falls dieser Bereich nicht von den zuständigen öffentlichen Einrichtungen gereinigt wird. Die Reinigung erstreckt sich auch auf Laub, Unrat und sonst. Verschmutzungen. In den Wintermonaten ist im Rahmen der Vorschriften der zuständigen Ordnungsbehörde, die Beseitigung von Schnee, Eis und, falls erforderlich, das Bestreuen mit abstumpfenden zulässigen Mitteln vorzunehmen. Kann Eisbildung nicht durch Streuen entgegengewirkt werden, ist diese zu beseitigen. Siele und Straßenrinnen die zum Abfließen des Schmelzwassers dienen, sind bei Tauwetter freizuhalten. Der Mieter beschafft sich sämtl. Reinigungs- und Streumaterial sowie die dafür erforderlichen Arbeitsgeräte auf eigene Kosten.

Sämtliche vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit und Krankheit des Mieters.

15.2 Der Vermieter kann durch entsprechende vorherige Ankündigung die Reinigungspflichten bzw. Wegereinigung und/oder Schnee- bzw. Eisreinigungsarbeiten wieder selbst übernehmen, sie an einen Dritten oder eine Reinigungsfirma übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten, als Betriebskosten, auf den Mieter künftig umlegen. Unter den gleichen Voraussetzungen ist er berechtigt, die Verpflichtung zur Durchführung der entsprechenden Arbeiten wieder auf den jeweiligen Mieter zu übertragen.

15.3 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Mietgegenstände und dem damit im Zusammenhang stehenden Flächen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Schnee- und Eisglätte im Zugangsbereich, sofern dieser nur für die Räumlichkeiten des Mieters vorgesehen ist und die Durchführung nicht ausdrücklich vom Vermieter übernommen worden ist.

15.4 Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung dieser Verkehrssicherungspflichten frei, es sei denn, den Vermieter trifft ein Verschulden oder Mitverschulden.

§ 16 Gartenanlage und Gartenpflege

16.1 Sind dem Mieter Gartenbereiche und Grünflächen zur Nutzung bzw. zu seiner Wohnung gehörend überlassen, so hat er für die fachgerechte Pflege zu sorgen. Beete und Rabatte sind vom Unkraut freizuhalten, Rasenflächen in der Vegetationszeit vom 15.03. – 31.10. jeweils 14tägig zu mähen. Etwaige vorhandene Hecken und Sträucher sind mindestens einmal jährl. zurückzuschneiden. Sämtliche Kosten für Anschaffungen und Unterhaltung der dafür erforderlichen Geräte und Betriebsmittel sowie für die Entsorgung des Rasenschnittes und der sonstigen, bei der Pflege, anfallenden Gartenabfälle gehen zu Lasten des Mieters.

16.2 Für Schäden, die durch nicht sachgerechte Pflege entstehen, übernimmt der Mieter die Haftung.

16.3 Sollte die erforderliche Pflege des überlassenen Gartenbereiches durch den Mieter nicht oder nur eingeschränkt erfolgen, kann der Vermieter nach vorheriger schriftlicher Mahnung mit Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Ein Öko-Garten wird vom Vermieter nur durch schriftliche Genehmigung geduldet.



§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

17.1 Sämtliche bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere das Anbringen von Schildern, Warenautomaten, Schaukästen und sämtl. Vorrichtungen für Werbezwecke, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wohnung gehörende Objekte, wie z. B. Waschbecken, Spüle, Badewanne, WC-Becken, Herde und Ofen, ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht demontiert werden dürfen. Das gilt auch für den Fall, dass vorgesehen ist, die Objekte bei einer Beendigung des Mietverhältnisses wieder anzubringen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

§ 18 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

18.1 Der Mieter verpfl. sich gemäß § 555 a Abs. 1 BGB, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

18.2 Der Vermieter darf auch ohne Zustimmung des Mieters bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, vornehmen.

18.3 Die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile sind vom Mieter zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, die zur Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zu entfernen.

§ 19 Haftung

Bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandener oder angelegter Mangel des Mietobjekt verursacht, haftet der Vermieter nicht, ausgenommen, den Vermieter trifft ein Verschulden oder der Mangel wird nicht unverzüglich nach Kenntnisnahme durch den Vermieter beseitigt, wodurch dem Mieter ein Schaden entsteht. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 20 Betreten der Mieträume

20.1 Dem Vermieter und/oder den von ihm beauftragten Person steht die Besichtigung der Mieträume zu, wenn ein konkreter sachlicher Grund für die Notwendigkeit der Besichtigung besteht und dem Mieter die Besichtigung mit Angabe des Grundes in angemessener Zeit vor dem Termin angekündigt worden ist. Bei dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

20.2 Das Gleiche gilt für die Besichtigung der Mieträume im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung zu angemessener Zeit.

20.3 Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (länger als drei Tage) des Mieters hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter schnell erreichbaren Stelle zu hinterlegen. Die Hinterlegungsstelle ist dem Vermieter rechtzeitig mitzuteilen.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

21.1 Der Mieter hat bei seinem Auszug die Mieträume in einem gereinigten Zustand mit allen auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurück zu geben.

21.2 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. § 546a BGB bleibt unberührt.

21.3 Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

21.4 Beabsichtigt der Mieter, Einrichtungen, die er in die Mieträume eingebracht hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen, hat er diese zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter den Wertersatz zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, hat der Mieter die Einrichtung fachgerecht zu entfernen; er verpflichtet sich für diesen Fall zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

§ 22 Personenmehrheit als Mieter

22.1 Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, wobei diese Bevollmächtigung sich auch auf die Entgegennahme von Kündigungen bezieht, jedoch nicht auf Mietaufhebungsverträge.

22.2 Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.



§ 23 Haus- und Grundstücksordnung

Falls vermierterseits oder durch Wohnungseigentümergeinschaften keine spezielle Hausordnung für das Objekt aufgestellt wurde, gelten die folgenden Regeln für die Bewohner verbindlich. Nimmt der Vermieter Änderungen oder zusätzliche Regelungen für die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen vor, werden auch diese anerkannt, wenn sie in geeigneter Weise bekannt gegeben werden.

23.1 Gebot der Rücksichtnahme, Ruhestörungen, Belästigungen

Jeder Hausbewohner ist zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Ruhestörungen durch lautes Türenschiagen, Treppenlaufen und sonstige Lärmbelästigungen in den Mieträumen, Hauseingängen und Treppenhäusern, durch die Benutzung von Maschinen und Geräten usw., sind zu vermeiden. Fernseh- und Rundfunkgeräte sowie sonstige Tonträger sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. In den Zeiten von 13.00 -15.00 Uhr und von 22.00 – 7.00 Uhr ist jegliche Lärmbelästigung und das Benutzen von Musikinstrumenten untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen und dergl. auf dem Hof ist nur Werktags von 8.00 -12.00 Uhr und von 15.00 -18.00 Uhr gestattet. Das Warmlaufen lassen von Motoren ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen verboten. Blumenkästen sind so anzubringen, dass beim Gießen von Blumen das Wasser nicht auf die Fenster und Balkone der darunter liegenden Wohnung tropft.

23.2 Sorgfaltspflichten

Sämtliche Hauszugangstüren sind in den Sommermonaten um 22.00 Uhr und in den Wintermonaten um 21.00 Uhr durch die im Erdgeschoß wohnenden Mieter oder einen dafür bestimmten Dritten abzuschließen. Nutzungsberechtigte, die nach der vorgegebenen Zeit noch ein- und ausgehen, haben ordnungsgemäß abzuschließen.

23.3 Abstellen von Gegenständen, Kinderwagen, Fahrräder, Krafträder und Kraftfahrzeugen

Das Abstellen von Gegenständen im Hausflur bzw. Treppenflurbereich ist unzulässig. Einrichtungen für etwaige Tierhaltung (Ställe, Käfige etc.) dürfen nicht in Gängen, auf Höfen usw. gelagert oder aufgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen und dergl. dürfen an vom Vermieter bezeichneten Orten abgestellt werden. Ein unterstellen von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Außerhalb des Hauses ist für das Abstellen von Krafträdern, Mopeds und dergl. ausdrücklich die Genehmigung des Vermieters erforderlich. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen der Mieter oder Besucher auf dem Mietgrundstück ist nur mit Genehmigung des Vermieters statthaft. Abgemeldete Kraftfahrzeuge dürfen auf dem Mietgrundstück nicht abgestellt werden.

23.4 Reinhaltung- und Reinigungspflichten -Müllentsorgung

Dem Bewohner obliegt es das Haus- und Grundstück rein zu halten. Von ihm verursachte Verunreinigungen hat er unverzüglich zu beseitigen. Falls die Reinigung nicht vom Vermieter andererseits in Auftrag gegeben wurde, übernehmen die Mieter des Erdgeschosses die Reinigung des Hauseingangstrittes, der Haustür, des Erdgeschossflures, der Kellertreppe sowie der Kellergänge und die sich in diesen Bereichen befindenden Fenster und Lichtschächte. Den Mietern der Wohnungen in den übrigen Stockwerken obliegt die Reinigung des vor Ihrer Wohnung liegenden Podestes und den sich dort befindenden Fenstern oder Lichtbänder sowie der Treppe einschließlich des Geländers, die abwärts zum nächsten Stockwerk führt. Die Bewohnern des oberen Stockwerks sind außerdem zur Reinigung der Bodentreppe und des Podestes verpflichtet. Zu den Reinigungspflichten gehört auch das Reinigen der Wohnungstür und des Briefkastens. Falls keine andere Vereinbarung getroffen wird, ist die Reinigung wöchentlich, ggf. im Wechsel mit den übrigen Mietparteien eines Geschosses durchzuführen. Falls vorhanden, sind sämtliche Gemeinschaftsflächen zum Abstellen, Wäschewaschen und/oder Trocknen nebst ihrer Zugänge, und ggf. Fenster und Lichtschächte vierwöchentlich im Wechsel mit den übrigen Mietparteien durchzuführen, sofern die Parteien keine andere Regelung getroffen haben. Bei Abwesenheit des Mieters entfallen die Reinigungspflichten nicht.

Der Mieter verpflichtet sich, Abfälle (keine heiße Asche) ordnungsgemäß in den Müllbehältnissen zu entsorgen. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial usw. sind zu zerkleinern. Gewerbliche Abfälle und Großverpackungen sind vom Mieter selbst zu entsorgen. Der Mieter hat das Bereitstellen der Müllbehältnisse nur am Tage der Abfuhr, sowie auch das Zurückstellen, vorzunehmen.

23.5 Benutzung von Wasch- und Trockeneinrichtungen

Zum Waschen ist, falls vorhanden, die Waschküche nach Anweisung des Vermieters zu benutzen. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nur gestattet, soweit es zu keinen Schäden an der Mietsache führen kann (z.B. ist dann für ausreichendes Lüften zu sorgen). Wäsche sollte, sofern vorhanden, nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz oder mit Hilfe des dafür bereitgestellten Trockners getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, Terrassen oder Grundstücksfläche ist unzulässig.

23.6 Kälte- und Frostschutzmaßnahmen

Von den Mietern sind besondere Vorkehrungen zu treffen, die ein Auskühlen des Gebäudes verhindern. In den Wintermonaten sind alle wasserführenden Systeme, wie Rohrleitungen, Heizkörper und sonstigen Wasserführenden Einrichtungen vor dem Einfrieren auch bei Abwesenheit zu schützen.

Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch. Ggf. kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis fristlos kündigen. Für sämtliche Schäden die durch die Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

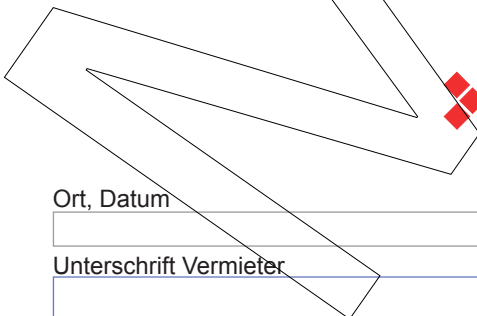


§ 24 Sonstige Vereinbarungen

(Ggf. besondere Zusatzblätter als Anlage benutzen und von beiden Vertragsparteien mit Orts- und Datumsangaben unterzeichnen und fest verbinden.)

Large empty rectangular area for additional agreements, overlaid with a large, faint watermark reading 'Muster'.

Seriennummer: 00000000000000000000000000000000



formdock.de
Verträge online

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter bei Personenmehrzahl

Anlagen:
SEPA - Lastschrift
Betriebskostenverordnung



Betriebskostenverordnung

Betriebskosten sind nachstehende 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.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV)

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 Wassermengengeräten, 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 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, Müllabgabeanlagen 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 Wäsche- pflege

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.



Seriennummer: 00000000000000000000000000000000

Bitte prüfen Sie, ob in Ihrem Fall eine Widerrufsbelehrung erforderlich ist. Dieses Muster ersetzt keine Rechtsberatung!!

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar, Ihre Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse ein) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandeter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ein Exemplar der vorstehenden Widerrufsbelehrung wurde mir/uns am
Ort, Datum

ausgehändigt.

Unterschrift aller Mieter



Muster für das Widerrufsformular

Muster-Widerrufsbelehrung

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An [hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmens durch den Unternehmer einzufügen]

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

Erhalten am

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s) *(nur bei Mitteilung auf Papier)*

(*) Unzutreffendes streichen