

MIETVERTRAG

Vorbemerkungen (Vor Ausfüllen des Vertrages lesen!)

Bei Abschluß eines Mietvertrages sind immer zwei gleichlautende Exemplare des Vertrages auszufüllen und **beide von Vermieter und Mieter zu unterschreiben**. Jede Vertragspartei erhält alsdann ein Exemplar dieses Vertrages. **Nur vorherige Klarstellung schützt vor schwerwiegenden und unbehebbaeren späteren Nachteilen!**

Zwischen

(Vor- und Zuname, Geburtsname,- datum, ggfs. Vertreter) als Vermieter

Und

(Vor- und Zuname, Geburtsname,- datum, ggfs. Vertreter)

sowie (Ehegatte u. a. Mieter)

beide zurzeit wohnhaft in _____ als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 **Mieträume**

1. Vermietet werden in dem Hause

Wohnungsnummer

1. Folgende Wohnräume:

Geschoß

Zimmer, Küche, Diele, Bad, Toilette, Keller, 0 Bodenraum, Abstell-
raum, - Balkon - Carport,- Garage, -Stellplatz, zur Benutzung als Wohnung.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

Haus-, Wohnungs-, Zimmer-, Keller-, Mansarden-, Boden-, Garagen,
Gartentor- und Briefkastenschlüssel.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel ist der Vermieter bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden. Sollte der Mieter mehr als die 3 ausgehändigten Schlüssel benötigen, kann auf Verlangen des Mieters auf seine Kosten ein oder mehrere Schlüssel angefertigt werden, diese sind aber auch bei Auszug kostenlos an den Vermieter zurück zugegeben.

Wir behalten uns das Recht vor, Schlüssel für den Notfall bei uns auf zubewahren

Es besteht für diese Wohnung bzw. dies Mietshaus eine Schließanlage, Schlüsselnummer

WBS NR:

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1. Verträge von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb zweier Wochen nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen (siehe hierzu auch Seite 13).

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist²⁾, die für beide Vertragsteile verbindlich ist, zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden. Im Falle einer ordentlichen Kündigung bei Verträgen mit unbestimmter Laufzeit werden die jeweils geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen jedoch erst nach der tatsächlichen Besitzüberlassung der Mietsache an den Mieter in Lauf gesetzt.

2) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Für den Mieter beträgt die Kündigungsfrist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses 3 Monate. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate, wenn das Mietverhältnis weniger als 5 Jahre gedauert hat, 6 Monate, wenn das Mietverhältnis länger als 5 Jahre gedauert hat und 9 Monate, wenn das Mietverhältnis länger als 8 Jahre gedauert hat.

b) Die vorgenannten Kündigungsfristen verlangen, sich gemäß § 564 b Abs. 4 Satz 2 BGB um drei Monate bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn der Vermieter ein solches Mietverhältnis ohne Angabe von gesetzlichen Kündigungsgründen im Sinne des § 564 b Abs. 1 und 2 BGB kündigt.

Die Kündigung muß schriftlich bis zum **3. Werktag** des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Fällt der letzte Tag auf einen Sonnabend, so tritt an seine Stelle der nächste Werktag. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Hinsichtlich der Möglichkeit eines Widerspruchs gegen die Kündigung sowie die dafür maßgebende Form und Frist ist § 556 a BGB zu beachten.

Nach Kündigung des Mietverhältnisses ist eine stillschweigende Verlängerung gemäß § 568 BGB ausgeschlossen. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Verträge zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann, sofern besondere gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, das Mietverhältnis aus den im Gesetz vorgesehenen Gründen (wie z. B. bei vertragswidrigem Gebrauch, bei Zahlungsverzug, bei erheblicher Belästigung) ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen.

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 554 BGB) umfaßt der Begriff des Mietzinses auch die vertraglich vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten (§ 4 Ziff. 4), nicht jedoch Nachforderungsansprüche des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

Die Grundmiete beträgt monatlich.

a) für Wohnräume

EUR

b) für Garage/ Einstellplatz u. ä.

EUR

c) für Garten usw.

EUR

d) für

EUR

Neben der Miete werden anteilig folgende **Betriebskosten** im Sinne der Anlage 3 des § 27 Abs. 1 der II. BV n.F. erhoben:

a) Wasserversorgung

(Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmieten oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.)

b) Entwässerung

(Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung)

c) Müllabfuhrgebühren

(Hierzu gehören die für die öffentliche Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.)

d) Straßenreinigungsgebühren

(Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.)

e) Grundsteuern

f) Allgemeiner Stromverbrauch

(Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenraum, Aufzug)

g) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

(Feuer-, Leitungswasser- und Sturmversicherung des Gebäudes, Glasversicherung.)

h) Kosten der Schornsteinreinigung

i) Heizung und Warmwasser (siehe hierzu auch §12)

aa) Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage s. § 12

bb) Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen,

(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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.)

j) Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung

(Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch einen Fachmann sowie bei einer mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage zusätzlich die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.)

j) Hauswart

k) Kosten der Reinigung und Wartung von Gas- und Warmwassergeräten wie Gas- und Elektrogeyser bzw. Boiler usw.

(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 einen Fachmann sowie evtl. entstehende Messungs- und Überprüfungsgebühren durch den Bezirksschornsteinfegermeister).

k) Sonstige Kosten:

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.

Kosten für Schnee und Eisbeseitigung

Alle Wasserzähler, ob kalt oder warm, und Wärmemengezähler, die gemietet sind oder in Zukunft angemietet werden, werden direkt mit der Mietgesellschaft abgerechnet.

Brandschutzkosten:

Feuerlöscher: wenn Feuerlöscher vorhanden sind, werden die Wartungskosten für die Feuerlöscher auf die Wohneinheiten umgelegt.

Rauchmelder: Sind in ihrer Wohnung vom Vermieter angebrachte Rauchmelder installiert, haben Sie die Pflicht, diese entsprechend der Gebrauchsanweisung zu überprüfen. Die Kosten der Austauschbatterien gehen zu Lasten des Mieters.

Aufzugskosten: Betriebsstrom, Kosten für die anfallenden regelmäßigen Prüfungen der Betriebsbereitschaft und Sicherheit, reinigen des Fahlstuhlschachtes

Rauchmelder-Wartung und –Überprüfung, Batteriewechsel,

- Dachrinnenreinigung

- Überprüfung / Wartung der Elektroinstallation innerhalb der gemieteten Räume und in gemeinschaftlichen Flächen, - Überprüfung / Wartung Alarmanlage,

- Überprüfung / Wartung Automatiktüren

,- Überprüfung / Wartung Klimaanlage, - Überprüfung / Wartung Ent- und Belüftungsanlage ,

- Überprüfung / Wartung Feuermelder, - Überprüfung / Wartung Sprinkleranlage / Feuerlöscheinrichtungen , -

Überprüfung / Wartung Rauchabzug, - Überprüfung / Wartung Bewegungsmelder (automatische Beleuchtung),

- **sofern vorhanden ist oder nachträglich eingebaut wird, auf Grund neueren Vorschriften und Gesetzen! Soweit sich Betriebskosten - ggf. auch rückwirkend - erhöhen oder neu entstehen, darf der VM die Erhöhung bzw. die neu entstandenen BK nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. - Der VM kann den monatlichen Vorschuss auf die BK entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.**

Für die gemäß Ziff. 4 anfallenden Betriebskosten werden z. Zt. folgende Vorauszahlungen monatlich erhoben:

- a Für Heizung zu Ziff. i) EUR monatlich
- b für alle übrigen umgelegten Betriebskosten EUR monatlich
- c Kabelgebühr im Augenblick EUR monatlich
- c Betriebskostenvorauszahlung insgesamt: EUR monatlich

Mietzusammenstellung monatlich:

Miete für Wohnräume	EUR
Miete für Garage/Einstellplatz	EUR
Miete für Garten usw.	EUR
Miete für	EUR
Kabel	EUR
<u>Betriebskosten</u>	<u>EUR</u>
	EUR

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt in einem angemessenen Zeitraum, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Mit der vorbehaltlosen Zahlung des Abrechnungsbetrages oder Entgegennahme der Erstattung gilt die Abrechnung als anerkannt.

Der Vermieter ist berechtigt, die oben ausgewiesenen Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, d. h. jeweils ein Zwölftel der abgerechneten Kosten der abgelaufenen Abrechnungsperiode als monatlichen Vorschuss für die Folgezeit zu erheben. Im Falle einer erheblichen Senkung oder Erhöhung der Betriebskosten sind die Vorschüsse vom Vermieter entsprechend der Kostenänderung neu zu bemessen. Für die Abrechnung der Heizungs- betriebskosten gilt die Sonderregelung in § 12 Ziff. 7 Buchst. b) dieses Vertrages.

Ich weise Sie darauf hin, dass ihr Nachzahlungsbetrag innerhalb 1 Monats gerechnet ab Zugang des Schreibens zur Nebenkostenabrechnung fällig ist und von uns gerichtlich geltend gemacht werden kann.

Davon unberührt bleiben Sie gemäß § 556, Abs.3 BGB berechtigt, Einwendungen noch spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung zu erheben. Um unnötigen Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen, bitte ich Sie, Ihre Einwendungen innerhalb der Monatsfrist vorzubringen.

5. Die Verteilung der abzurechnenden Kosten erfolgt nach Wahl des Vermieters. Bei vorhandenen Zählereinrichtungen sind die Meßergebnisse zugrunde zu legen.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der in § 12 getroffenen Vereinbarung verteilt.

Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen, daß die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ganz oder teilweise nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Mieter und die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten im Mietzins enthalten, so ist dieser entsprechend herabzusetzen.

6. Bei der Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen oder sonstigen Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Betriebskosten i. S. der Anlage 3 des § 27 Abs. 1 der 11. BV neben der Nettokostenmiete so zu tragen, wie es oben unter § 4 Ziff. 4 des Mietvertrages geregelt ist. Die Umlage der Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Der Vermieter kann jedoch nach seiner Wahl die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach Personenzahl umlegen.

Wird der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt, hat der Vermieter die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen, Die Kosten der Müllabfuhr können auch nach einem Maßstab umgelegt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung durch die Wohnparteien Rechnung trägt.

Über die Betriebskosten, den Umlegungsbetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten; diese Frist ist für Nachforderungen eine Ausschußfrist, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

7. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau oder bei sonstigen Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete gilt die Einzelmiete, die auf der Grundlage der festgesetzten, genehmigten oder ermittelten Durchschnittsmiete (endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung) berechnet ist, zzgl. der zulässigen Zuschläge, Vergütungen und Umlagen als vom Tage des Mietbeginns an vereinbart; ein sich etwa ergebender Unterschiedsbetrag ist auszugleichen. Gesetzlich zugelassene Mietpreiserhöhungen gelten vom Tage der Zulässigkeit an als vereinbart.

§ 5 Zahlung der Miete

1. Die Miete einschließlich der in § 4 Ziff. 4 vereinbarten Vorauszahlungen für Betriebskosten ist **monatlich im Voraus, spätestens am vierten Bankarbeitstag des Monats** an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person

dem Kontoinhaber -----

Bank/ Sparkasse -----

Bic -----

IBAN -----

kostenfrei zu zahlen, sie ist eine Bringschuld.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu verlangen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozeßkosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Das Aufrechnungsrecht des Mieters gegenüber der Miete und den Nebenkostenvorauszahlungen mit einer Ersatzforderung wegen Mängel der Mieträume richtet sich nach der gesetzlichen Regelung. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen einer Ersatzforderung aus Mängeln an den Mieträumen kann der Mieter nur ausüben, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

2. Die Aufrechnung mit anderen Forderungen ist ausgeschlossen, soweit diese Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 7 Benutzung der Mieträume und Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

2. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter unbeschadet der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB weder zu einer Untervermietung der Mieträume oder einzelner Räume noch zu einer sonstigen selbständigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte berechtigt. Ausgenommen hiervon sind aber Besucher, Ehegatte, Verlobter (und ähnliche Personen), nächste Angehörige des Mieters sowie Hausgehilfen. Die bei berechtigtem Interesse zu erteilende bzw. erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall. Sie kann aus wichtigem Grunde versagt bzw. widerrufen werden. Ein wichtiger Grund in diesem Sinne liegt insbesondere vor, wenn Bedenken gegen die Person des Dritten bestehen, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder eine Änderung des Verwendungszwecks durch den Gebrauch des Dritten eintritt.

3. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter - gleich ob in den gemeinsamen Haushalt oder unter Überlassung eines oder mehrerer Räume zur selbständigen Benutzung - ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu entrichten, wenn dem Vermieter die Überlassung nur dann zugemutet werden kann. Für öffentlich geförderte Wohnungen oder sonstige Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist die gesetzliche Regelung in § 26 Abs. 3 der NMVO 1970 maßgebend.

4. Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

5. Wohnungen und Zimmer können nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters getauscht werden.

§ 8 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter hat die Mietsache vor Abschluß des Vertrages gemeinsam mit dem Vermieter oder seinem Vertreter besichtigt und dabei bzgl. der Mieträume sowie der Einrichtungen folgenden Zustand bzw. folgende Mängel festgestellt:

Folgende Arbeiten in den Mieträumen sollen bis zum _____ vorgenommen werden:

a) seitens des Vermieters

b) seitens des Mieters -

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grobfahrlässig herbeigeführt hat.

2. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen.

3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes und eventueller fester und/oder beweglicher Einbauten sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine Ansprüche gegen den Verursacher des Schaden abzutreten. Beschädigte Glasscheiben sind vom Mieter zu ersetzen, wenn er den Eintritt des Schadens schuldhaft verursacht hat.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

Kommt der Mieter dieser Anzeigepflicht nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist.

5. Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen. Das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens).

2. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter nach Zweck, Art und Benutzung der Mieträume dann auszuführen, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen - **Regel- Renovierungsfristen** – der Fall:

in Küchen, Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, bei Heizkörpern, Heizungsrohre, Türen und Fenster alle 7 Jahre beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses.

3. Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Fristenplans gemäß Ziff. 2 und gibt der Mieter die Wohnung nicht fachgerecht renoviert zurück, so ist der Mieter verpflichtet, aufgrund des eingeholten Kostenvoranschlags eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebs zur Abgeltung der Renovierungspflicht folgende Zahlungen zu leisten: Liegen die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20% der Kosten des Kostenvoranschlags, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, liegen sie länger als 3 Jahre zurück 60%, liegen sie länger als 4 Jahre zurück 80%. Der Mieter ist berechtigt, zur Vermeidung der anteiligen Zahlungsverpflichtung die fachgerechte Renovierung selbst vorzunehmen.

Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten **jeweils** unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht durchzuführen.

Dabei kommt es auf eine Farbgestaltung an, die dem durchschnittlichen und üblichen Geschmacksempfinden entspricht.

Bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ist § 326 BGB zu beachten.

6. Dem Mieter obliegt es, vorhandene Parkett- und Linoleum- und sonstige Böden ordnungsgemäß mit handelsüblichen Mitteln zu reinigen und zu pflegen.

Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Teppichböden (Spannteppiche, Teppichfliesen oder sonstige Textilböden) bei Auszug fachgerecht zu reinigen.

7. Der Mieter ist ferner verpflichtet, die Mieträume instandzuhalten. Darunter ist eine Vorsorgemaßnahme in Form der laufenden Unterhaltung wie Kontrolle, Reinigung und Wartung der Mieträume und deren Einrichtungen sowie die Vermeidung von Mängeln zu verstehen.

Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden.

Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#). EUR pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf den Gesamtaufwand für alle Kleinreparaturen im Jahr auf 6 % der Jahresbruttokaltmiete bzw. € Gesamtsumme begrenzt

Thermen bzw. Kesselanlagen werden einmal jährlich von einer Fachfirma gewartet. Der Mieter trägt die jährlich entstehenden Wartungskosten bis zu augenblicklich ca. EUR und wird in der Nebenkostenabrechnung berechnet.

Die kleinen Instandsetzungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas wie Steckdosen, Schalter, Klingeln, Gasabsperrhähne, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Brausen, Badeöfen und andere Warrwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, den Fenster- und Türverschlüssen und den Verschlusvorrichtungen von Fensterläden wie Riegel und Sicherungsstangen für Klappläden, Rolladengurte und Gurtwickler, Rolladensicherungen gegen Einbruch, elektrische Rolladenöffner und elektrische Rolladenschließer. Die in § 9 Ziff. 7 Satz 3, 4 und 5 des Mietvertrages enthaltene Regelung gilt nicht für Mieter von solchen Wohnräumen, die mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden sind.

8. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen demjenigen der Vertragschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

9. In die Spülsteine, Ausgußbecken und Aborte dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches nicht hineingeworfen oder -gegossen werden. Treten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Verstopfungen in der Abwasseranlage auf, so trägt der Verursacher die Kosten der Instandsetzung.

§ 10 Modernisierung und bauliche Veränderung

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, wenn die Voraussetzungen der §§ 541 a und b BGB vorliegen.

Der Vermieter hat dem Mieter bei Verbesserungs- und Energiesparmaßnahmen i. S. des § 541 b BGB zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen sind u. a. der wohnwertverbessernde Einbau eines Bades, einer Zentral- oder Etagenheizung, Verbesserung der Installation, Einrichtung einer Warmwasserversorgung, Einbau von schallhemmenden und wärmedämmenden Fenstern, einmalige Anschlußgebühr für das Breitbandkabelnetz der Bundespost, Kosten der Innenverkabelung von dem Übergabepunkt der Bundespost bis zum Empfangsbereich der Mietwohnung usw.

2. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter auf Erhöhung des Mietzinses nach Durchführung der Modernisierung für freifinanzierten Wohnraum richten sich nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 in der jeweils geltenden Fassung. Für öffentlich geförderte Wohnungen oder sonstige Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete gelten die dafür erlassenen besonderen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Mieter von Gewerberaum verpflichtet sich für den Fall der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters im Sinne des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes zur Zahlung einer Mieterhöhung in Höhe von z. Zt. 11 % jährlich des auf ihn entfallenden Anteils der Kosten.

3. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Anbringen und Entfernen von Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann davon abhängig gemacht werden, daß der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

4. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

§ 11 Versorgungsleitungen

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen.

2. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für die sofortige Abschaltung zu sorgen. Kann der Mieter die Störungen und Schäden nicht selbst beseitigen, so muß der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

3. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, daß alle Versorgungsunternehmen ihre Leistungen wie die Belieferung mit Gas, Wasser und Elektrizität nicht verändern oder einstellen. § 537 BGB bleibt unberührt.

§ 12 Warmwasserversorgung als Sammelheizung

1. Die Sammelheizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) dergestalt in Betrieb gehalten, daß die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen ist eine Temperatur von 21 Grad Celsius für die Zeit von 7.00 bis 23.00 Uhr in den zum Tagesaufenthalt benutzten Räumen anzusehen. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Abenden die Außentemperatur um 20.00 Uhr unter 14 Grad Celsius absinkt.

2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistungen (z. B. Brennstoffknappheit) kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung nicht verlangt werden. In diesen Fällen ist der Mieter unbeschadet weitergehender Rechte nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche

gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgesellschaften treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

3 Die Warmwasserversorgung ist ständig - während der Heizperiode - an folgenden Tagen in der Woche in Betrieb zu halten:

Eigene Gastherme Für Heizung und Warmwasser mit sep. Zähler

4. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen, zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Sämtliche nicht alljährlichen anfallenden Kosten sind zeitanteilig vom Mieter zu tragen (z. B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).

Im Falle der Anmietung der Erfassungsgeräte hat der Vermieter vorher die Nutzer darüber zu informieren und ihnen gleichzeitig die hierfür entstandenen Kosten mitzuteilen. Widerspricht die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung durch den Vermieter, so kann dieser die Erfassungsgeräte zwar anmieten, muß aber die Kosten selbst tragen.

5. Die Betriebskosten werden im Rahmen der jeweils geltenden Heizkostenverordnung nach der Wahl des Vermieters einerseits nach dem erfaßten Wärmeverbrauch der Nutzer und andererseits nach der beheizten Wohn- und Nutzfläche oder dem umbauten Raum verteilt.)

Bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, können die Vertragsparteien eine abweichende Regelung vereinbaren. Diese hat schriftlich zu erfolgen.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen für die Zukunft zu Beginn einer neuen Heizperiode einseitig zu ändern.

6. Machen die Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.

7. Für die Bezahlung der Betriebskosten gilt folgendes:

a) Vorschußweise Zahlung :

Über die geleisteten Vorschüsse ist jährlich einmal abzurechnen. Im Falle einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise sind die Vorschüsse entsprechend neu festzusetzen.

8. Beim Auszug des Mieters vor Ablauf der Heizperiode oder vor Abrechnung der Kosten für die verfllossene Heizperiode werden die angefallenen Heizkosten bei Wärmemessern oder Heizkostenverteilern von der Wärmemessdienstfirma auf Kosten des Mieters bestimmt und errechnet. Die bei einem Wohnungswechsel entstehenden Kosten für die Zwischenabrechnung, einschließlich der Kosten für die **Zwischenablesung**, trägt der **ausziehende Mieter**

Ist eine Zwischenablesung aus technischen oder anderen Gründen (z. B. wegen eines Defekts bei den Erfassungsgeräten) nicht möglich, sind die Vertragsparteien damit einverstanden, daß beim Auszug des Mieters die Abrechnung anhand der Gradtagszahlentabelle durch die Wärmedienstfirma erfolgt.

Bei der Vermietung freifinanzierter Wohnräume sind für dieses Erhöhungsrecht die gesetzlichen Vorschriften des § 3 MHG und bei der Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen oder sonstiger Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete die in § 11 Abs. 4, 5 und 6 der 11. BVO enthaltenen gesetzlichen Regelungen sowie die hierzu ergangene Rechtsprechung maßgebend.

§ 13 Betrieb von Feuerstätten

1 Feuerstätten aller Art darf der Mieter nur unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Kaminanschlußlöcher an die ihm auf sein Verlangen vom zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu benennenden Kamine anschließen.

2. Die Aufstellung und der Betrieb von Feuerstätten aller Art sowie die Anbindung von Ruß- und Rauchabsperrschleiben, die Anlage neuer Kaminanschlußlöcher und Außenwandabzüge bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Vermieters.

3. Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen. Er verpflichtet sich, im Falle der Genehmigung die hierzu erlassenen behördlichen Richtlinien zu beachten und etwa sich hieraus ergebende Kosten zu tragen.

4. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von Ölofen ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister die Inbetriebnahme für unbedenklich hält. Macht der Bezirksschornsteinfegermeister die Inbetriebnahme eines Ölofens von der Anbringung eines Zugreglers als Kaminaufsatz abhängig, so trägt der Mieter die hierfür anfallenden Kosten. Im Falle der Lagerung von Öl, die nur im Keller zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

5. Entstehen Schäden in den Mieträumen und an den Kaminen durch ein unsachgemäßes Bedienen des Ölofens, so ist der Mieter dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Für die Lagerung des Heizöls gelten die behördlichen Vorschriften.

1) Nach der Heizkostenverordnung vom 23. 02. 1981 sind **mindestens 50%, höchstens 70 % nachdem erfaßten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen**. Der Rest ist nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach umbautem

Raum zu verteilen. Haben die Vertragsparteien durch Vereinbarung festgelegt, daß die Heiz- und Warmwasserkosten zu einem größeren Vom-Hundert-Satz als 70 verbrauchsabhängig abgerechnet werden, so behält diese Vereinbarung ihre volle Geltung.

§ 14 Anbringen von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist die schriftliche vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich. Schilder, insbesondere Namensschilder an Etagentüren zu den Mieträumen kann der Mieter jedoch auch ohne Zustimmung des Vermieters nach seinem Geschmack anbringen und gestalten.

Soweit bei gewerblichen oder freiberuflichen Mietverhältnissen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf die Schaffung von Anlagen dieser Art zugesteht, ist mit dem Vermieter eine Vereinbarung über Anbringungsort und Gestaltung der Anlagen zu treffen, wobei eine Anbringung nur in ortsüblicher und angemessener Weise und für eigene Zwecke des Mieters zulässig ist.

2. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten einzuholen. Auch die über diese Kosten hinausgehenden laufenden Gebühren und Abgaben trägt der Mieter.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen obiger Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen.

§ 15 Antennen, Breitbandkabelnetz

Ein Breitbandkabelnetzanschluss ist vorhanden: ja nein

Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder ähnliches) benötigt, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandanschluß zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Ziff. 1 sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse.

§ 16 Tierhaltung

Tiere, auch Haustiere wie Hunde (oder nach Absprache mit dem Vermieter, mündliche Erlaubnis), Hühner, Tauben, Kaninchen dürfen nicht gehalten werden. Abweichende Vereinbarungen müssen im Einzelfall von den Parteien getroffen werden. Dagegen ist die Haltung von **Kleintieren**, von denen ihrer Art nach irgendwelche Störungen und Schädigung nicht ausgehen können, wie Zierfische, Katzen, Goldhamster, Zwergkaninchen, Meerschweinchen, Schildkröten, kleine Vögel wie Kanarienvögel und Wellensittiche und ähnliche andere Kleintiere erlaubt. Sie bildet einen Teil des vertragsmäßigen Gebrauchs.

§ 17 Kraftfahrzeuge, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds)

Kraftfahrzeuge aller Art wie Krafträder, Motorroller, Mopeds u. ä. Fahrzeuge sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden. Entsprechendes gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes.

§ 18 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Dem Vermieter von Grundstücken und Räumen steht für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten und im Eigentum des Mieters stehenden Sachen zu.

Das gesetzliche Vermieterpfandrecht erstreckt sich nur auf pfändbare Sachen, die im Eigentum des Mieters stehen oder an denen dem Mieter ein Anwartschaftsrecht zusteht.

Der Vermieter hat die tatsächlichen Voraussetzungen des gesetzlichen Pfandrechts zu beweisen.

Der Mieter muß dagegen beweisen, daß er trotz Besitzes nicht Eigentümer der Sache ist. Der Mieter muß ferner beweisen, daß die Sachen unpfändbar sind.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1 Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10.00 und 13.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr und ausnahmsweise samstags zwischen 10.00 und 13.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung zu, wenn die Besichtigung zur Erfüllung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflicht des Vermieters bzw. der Ablesung von Meßgeräten oder ähnlichen wichtigen Belangen des Vermieters dient. Die Ankündigung zum Zwecke der Vereinbarung eines konkreten Besichtigungstermins sollte 4 Tage vorher erfolgen. Auf wichtige Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. In Fällen dringender Gefahr ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

2. Nach Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses bzw. bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Ziff. 1 nach vorheriger Anmeldung und Vereinbarung eines konkreten Besichtigungstermins zu gestatten.

§ 20 Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen,

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Jedoch hat er den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Einrichtungen gegen Erstattungen der Anschaffungs- und Einbaukosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume zurückgelassen werden, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

Liegt bei dem Vermieter kein Interesse an der Übernahme der Einrichtungen vor, so ist der Mieter verpflichtet, die Einrichtung unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten aus den Räumen zu entfernen.

3. Der Vermieter kann ferner verlangen, daß die in den Mieträumen angebrachten Schlösser nebst Schlüssel, ferner angebrachte Strom-, Gas- und Wasserleitungen in den Mieträumen verbleiben. Die Vertragsbestimmung in Ziff. 2 Satz 3 gilt dann entsprechend.

§ 21 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen, sowie für allen weiteren Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages und ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.

§ 22 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern angegeben werden. Dies gilt auch für die Entgegennahme solcher Erklärungen.

§ 23 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages können zwischen den Parteien auch in mündlicher Form rechtswirksam vereinbart werden. Es empfiehlt sich jedoch aus Beweisgründen, derartige Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen in schriftlicher Form zu treffen.

§ 24 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit in Höhe von - EUR an den Vermieter zu zahlen, die Kautions darf bei Wohnraummietverhältnissen **drei Nettomonatsmieten** (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) nicht überschreiten. Der Mieter ist berechtigt, die Kautions an drei aufeinanderfolgenden Monaten in drei gleichen Teilleistungen jeweils zusammen mit dem Mietzins zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

2. Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er entsprechend legitimiert wird. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Die Zinsen sowie die Sicherheitsleistungen werden bei Ende des Mietverhältnisses zur Rückzahlung an den Mieter fällig. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, wegen ihm zustehender Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Aufrechnung zu erklären und ein Zurückbehaltungsrecht wegen noch abzurechnender Betriebskosten nach § 4 Ziff. 4 auszuüben. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

3. Im **preisgebundenen Wohnungsbau** darf die Sicherheitsleistung nicht zur Deckung von Mietzinsrückständen verwendet werden. Sie ist in diesem Falle nur dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen (Individualabreden)

1. Gartenbenutzung:

Der Mieter ist verpflichtet, den Garten gärtnerisch zu unterhalten. Ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist er nicht berechtigt, von der bisherigen Nutzungs- und Anlageart abzuweichen. Vom Mieter eingesetzte mehrjährige Pflanzen gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Zur Gartenpflege erforderliche Geräte sowie Dünger u. ä. sind vom Mieter auf seine Kosten zu stellen.

2. Anbringung von Schildern und Briefkästen:

3. Tierhaltung:

4. Erlaubnis zur Untervermietung:

5. Veränderung in und an den Mieträumen:

6. Renovierte Übergabe der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses:

7. Änderungen im Bestand des Mietshauses müssen unverzüglich mitgeteilt werden. Bei Vertragsabschluß gehören zum Haushalt der Mieter folgende Personen (Verwandtschaftsverhältnis, Untermieter usw.):

§ 26 Hausordnung

1. Der Mieter erkennt an, daß die abgedruckte Hausordnung ein Bestandteil dieses Vertrages ist. Er verpflichtet sich, daß er und seine Haushaltsangehörigen, Angestellten, Arbeiter und Untermieter die Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt.

§ 27 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist bei Wohn- und Geschäftsräumen der Ort der vermieteten Sache.

§ 28 betrifft nur öffentlich geförderte Mietswohnungen:

In einer mit öffentlichen Mittel geförderten Wohnung darf erst dann eingezogen werden, wenn der WBS Schein dem Vermieter vorliegt. Der Mietvertrag beginnt mit Erteilungsdatum des WBS Schein

§ 29 Miet- und Ablesekosten Zähler

Wärme- und/oder Wasserzähler, die gemietet sind, werden direkt mit dem Zählervermieter abgerechnet. Die bei einem Wohnungswechsel entstehenden Kosten für die Zwischenablesung, einschl der Kosten für die Ablesung, trägt der ausziehende Mieter.

§ 30 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung,
3. Kann sich eine Vertragspartei wegen entgegenstehender zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine oder mehrere Vertragsbestimmungen nicht berufen, so gilt dies auch für die andere Vertragspartei.

§ 31 Sonstiges

- Der Mieter verpflichtet sich, eine Hausratversicherung abzuschliessen, die auf Verlangen vorgelegt werden muß.**
- Eine eidesstattliche Versicherung oder ähnliches ist nicht vorhanden.**
- Es bestehen keine mietrechtliche Gerichtsverfahren.**

Nur zur Info

Zählerstände: (gemeinsame Ablesung am _____)

Mietobjekt:

	Bei Einzug	Bei Auszug
Gaszähler mit Nummer		
Stromzähler mit Nummer		
Kaltwasser Zähler		
Warmwasser Zähler (wenn vorhanden)		
Wasser Waschmaschine (wenn vorhanden)		
Heizung (wenn vorhanden)		

Wann sind Strom und Gas umzumelden:

Beginn des Mietverhältnis, siehe §2

genauer Zeitpunkt_ Klicke Sie hier, um Text einzugeben. wegen Renovierungsarbeiten usw.

Zusatz zu Punkt 1, Anzahl der Schlüssel, hier betreffend Schließanlage:

Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder - sofern technisch machbar - geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen. Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verloren gegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

Folgende Personen haben im Augenblick einen Generalschlüssel:

Klicke Sie hier, um Text einzugeben.

Anzahl der Rauchmelder : 3

Sonstiges: Klicke Sie hier, um Text einzugeben.

Marsberg, den

Der Mietvertrag besteht aus insgesamt 15 Seiten, einschließlich Hausordnung, Auszug §19 Bundesmeldegesetz, richtiges Lüften + Bilder Zähler zur Info.

Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:

der Ehemann:

die Ehefrau:

sonstige Mitmieter:

HAUSORDNUNG

Unter Bezugnahme auf § 27 des Mietvertrages, insbesondere im Interesse gedeihlichen Zusammenwohnens aller **Hausbewohner, verpflichtet sich der Mieter, die folgenden Bestimmungen und die hiernach vom Vermieter aufzustellenden Wasch-, Reinigungs- und sonstigen Ordnungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten:**

1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

1. Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, zu vermeiden:

- a) Jedes störende Geräusch, insbesondere das starke Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen;
- b) Musizieren in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr. Rundfunk-, Fernseh-, Tonband- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;

11. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

1. Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 21 Uhr zu schließen. Das Schließen obliegt den im Erdgeschoß wohnenden Mietern, sofern zum Schließen nicht ein Dritter verpflichtet ist. Jeder Mieter, der nach der oben bestimmten Zeit bis 6 Uhr noch ein- und ausgeht, hat die Tür wieder ordnungsgemäß zu schließen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die ihm gemäß § 1 Ziff. 4 des Mietvertrages übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.

2. Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermieter Beauftragten zu übergeben. Er kann stattdessen den Schlüssel auch bei einem anderen Hausbewohner oder Nachbarn abgeben, dessen Anschrift dem Vermieter mitzuteilen ist. Die Schlüsselabgabe hat auch dann zu erfolgen, wenn der Mieter noch Gegenstände in den Räumen gelassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände zu erkennen ist, daß er beabsichtigt, die Räume für dauernd zu verlassen.

3. Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen, Kunststoff- und Teppichböden nur mit den vom Hersteller vorgeschriebenen Reinigungs- und Pflegemitteln behandeln).

4. Treppen, Flure und Höfe, die beim Transport von Sachen beschmutzt werden, sind sofort zu reinigen. Kinderwagen dürfen nur vorübergehend (höchstens jeweils bis 1 Std.- Dauer) im Flur abgestellt werden; andere Gegenstände überhaupt nicht.

5. Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie auch bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, dem jeweils die Benutzung des Trockenraumes zusteht, zu schließen.

6. Da das Grillen und Anzünden von Feuer auf Balkonen ordnungsrechtlich unzulässig ist, ist es zu unterlassen.

7. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die das Herunterfallen der Kästen und Töpfe und das Abfließen von Wasser verhindern.

111. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

1. Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe sowie gemeinsam benutzte Aborte wenigstens zweimal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten, Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoß, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauberzuhalten.

3. Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen. Den Mietern obliegen abwechselnd mit den ebenfalls vertraglich verpflichteten Mietern:

4. Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit eines Hausbewohners. Sie haben dann keine Geltung, wenn der Vermieter eine abweichende Regelung getroffen hat.

5. Dem Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich mitzuteilen; der Mieter hat, um weitgehende Schadensersatzansprüche des Vermieters zu verhüten, auch alles zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen Beseitigung Sorge zu tragen.

6. Zur Vermeidung von Ungeziefergefahr und im Interesse der Hygiene sind die Mieter verpflichtet, nach Maßgabe der ortsrechtlichen Vorschriften Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in der Wohnung (nicht im Treppenhaus oder in den gemeinsamen Räumen) in verschlossenen Behältern aufzubewahren.

8. Türschlösser und Tür- und Fensterfritschen sind von Zeit zu Zeit zu ölen. Die Wasserlöcher in den Fensterbänken sind offenzuhalten.

VI. Feuer- und Kälteschutz

1. Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller und Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofenfeuertüren mit genügend großen Eisenblechen zu verkleiden. In Räumen mit Holzwänden oder mit Holz verkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von den Wänden entfernt aufgestellt werden. Nicht im Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.

2. Bei Frostwetter sind von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachbodenfenster, Kellerfenster) zu schließen; in den Abendstunden Haupthahn im Keller abdrehen und Ablaufhahn und Zapfhahn im obersten Stockwerk öffnen, damit die Leitung sich entleert; freiliegende Zuleitungen und Wassermesser einhüllen.

3. Beim Auftreten zugefrorener Leitungen Fachmann hinzuziehen.

4. An der Beseitigung von Schnee und Glatteis (vgl. 111. Ziff. 3 dieser Hausordnung) sollten auch rechtlich Nichtverpflichtete aus Gemeinschaftsinn mitwirken, namentlich dann, wenn der Verpflichtete abwesend oder arbeitsunfähig ist.

Marsberg, den

Unterschrift Mieter

So können Sie Feuchtigkeitsschäden vorbeugen:

- J Auch im Herbst und Frühjahr sollten bei Anwesenheit folgende **Temperaturen** eingehalten werden: Im Wohnzimmer, Kinderzimmer und in der Küche 20 Grad Celsius, im Bad 21 Grad Celsius, nachts im Schlafzimmer 14 Grad Celsius. Als Faustregel gilt: Je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.
- J Die **Heizung** auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer, als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
- J **Innentüren** zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
- J Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das so genannte **Überschlagenlassen** des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.
- J **Richtig lüften bedeutet auch, die Fenster kurzzeitig - 5 Minuten reichen oft schon aus - ganz öffnen. Dies nennt man Stoßlüften. Die Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.**
- J Morgens in der Wohnung einen kompletten **Luftwechsel** durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.
- J Die **Mindestzeit** für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht.
- J Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel **15 Minuten Stoßlüftung** aus.
- J **Je kälter** es draußen ist, **desto kürzer** muss gelüftet werden.
- J **Einmal täglich lüften** genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Auch abends einen kompletten Luftwechsel inklusive Schlafzimmer vornehmen.
- J Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern **nach draußen lüften**.
- J Bei **innen liegendem Bad** ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
- J Große Mengen **Wasserdampf** (z. B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- J Wenn **Wäsche** in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertüre geschlossen halten.
- J Nach dem **Bügeln** lüften.
- J **Auch bei Regenwetter lüften**. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
- J **Luftbefeuchter** sind fast immer überflüssig.
- J Bei **Abwesenheit** über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig. Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.
- J Bei neuen, besonders dichten **Isolierglasfenstern** häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.
- J **Große Schränke** sollten nicht zu dicht an kritische Wände angerückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen.

Auszugsweiser Wortlaut des § 19 Bundesmeldegesetz: Unterschrift Wohnungsgeber/Beauftragter

Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den **Einzug** oder den **Auszug** schriftlich oder elektronisch innerhalb von 2 Wochen zu bestätigen.

Die wichtigsten Meldevorschriften nach dem ab dem 1.11.2015 geltenden Bundesmeldegesetz für Vermieter im Überblick:

§ 17 Anmeldung, Abmeldung

(1) Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von 2 Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden.

(2) Wer aus einer Wohnung auszieht und keine neue Wohnung im Inland bezieht, hat sich innerhalb von 2 Wochen nach dem **Auszug** bei der Meldebehörde abzumelden. Eine Abmeldung ist frühestens 1 Woche vor **Auszug** möglich; die Fortschreibung des Melderegisters erfolgt zum Datum des Auszugs.

(3) Die An- oder Abmeldung für Personen unter 16 Jahren obliegt denjenigen, in deren Wohnung die Personen unter 16 Jahren einziehen oder aus deren Wohnung sie ausziehen. Neugeborene, die im Inland geboren wurden, sind nur anzumelden, wenn sie in eine andere Wohnung als die der Eltern oder der Mutter aufgenommen werden. Ist für eine volljährige Person ein Pfleger oder ein Betreuer bestellt, der den Aufenthalt bestimmen kann, obliegt diesem die An- oder Abmeldung.

§ 19 Mitwirkung des Wohnungsgebers

(1) Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken. Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den **Einzug** oder den **Auszug** schriftlich oder elektronisch innerhalb der in § 17 Absatz 1 oder 2 genannten Fristen zu bestätigen. Er kann sich durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen, dass sich die meldepflichtige Person an- oder abgemeldet hat. Die meldepflichtige Person hat dem Wohnungsgeber die Auskünfte zu geben, die für die Bestätigung des Einzugs oder des Auszugs erforderlich sind. Die Bestätigung nach Satz 2 darf nur vom Wohnungsgeber oder einer von ihm beauftragten Person ausgestellt werden.

(2) Verweigert der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person die Bestätigung oder erhält die meldepflichtige Person sie aus anderen Gründen nicht rechtzeitig, so hat die meldepflichtige Person dies der Meldebehörde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Bestätigung des Wohnungsgebers enthält folgende Daten:

Name und Anschrift des Wohnungsgebers,

Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum,

Anschrift der Wohnung sowie

Namen der nach § 17 Abs. 1 und 2 meldepflichtigen Personen.

(4) Bei einer elektronischen Bestätigung gegenüber der Meldebehörde erhält der Wohnungsgeber ein Zuordnungsmerkmal, welches er der meldepflichtigen Person zur Nutzung bei der Anmeldung mitzuteilen hat. § 10 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend. Die Meldebehörde kann weitere Formen der Authentifizierung des Wohnungsgebers vorsehen, soweit diese dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

(5) Die Meldebehörde kann von dem Eigentümer der Wohnung und, wenn er nicht selbst Wohnungsgeber ist, auch vom Wohnungsgeber Auskunft verlangen über Personen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben.

(6) Es ist verboten, eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung nach § 17 Abs. 1 einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch einen Dritten weder stattfindet noch beabsichtigt ist.

zur Info