

## Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

X

X 2

82401 X

- im folgenden „Vermieter“ genannt -

und

X

x 43

80469 x

- im folgenden „Mieter“ genannt –

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

### § 1 Mietgegenstand

**1.1** Der Vermieter vermietet an den Mieter –ausschließlich zum Zwecke der Benutzung als Wohnräume - -1-Zi-Wohnung im Hochgeschoss des Anwesens X 30, ,

bestehend aus:

Wohn-Schlafraum, Küche mit kompletter Einbauküche und Elektrogeräten, Bad mit Badewanne und WC, Kellerabteil.

**1.2** Der Mieter ist –sofern vorhanden- berechtigt, vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Mülltonnenraum im Außenbereich, Fahrradkeller u.ä. mit zu nutzen.

**1.3.** Die Mietsache ist vertragsgemäß, wenn sie den Anforderungen nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entspricht.

**1.4.** Die Mieträume und deren Lage ergeben sich aus dem Beschrieb lt. Ziff. 1.1. Änderungen der Mietsache und des gesamten Anwesens, die aus öffentlich-rechtlichen oder bautechnischen Gründen erforderlich oder zweckdienlich sind und die ein verständiger Mieter billigen würde, behält sich der Vermieter vor. Wird die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mehr als nur unwesentlich durch die Änderung beeinträchtigt, bleibt das Minderungsrecht des Mieters unberührt.

**1.5.** Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit alle zur Verfügung stehenden Schlüssel. Die Anzahl der Schlüssel wird im Übergabeprotokoll festgehalten.

Zusätzliche Schlüssel dürfen vom Mieter nur mit Einwilligung des Vermieters angefertigt werden und sind diesem – zusammen mit den ursprünglich überlassenen Schlüsseln – bei Auszug vollständig zurückzugeben.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort schriftlich zu melden. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz abhanden gekommener oder unbrauchbar gewordener Schlüssel zu erstatten.

Verfügt das Haus über eine Schließanlage, so behält sich der Vermieter vor, bei Schlüsselverlust den Sicherheitszylinder austauschen zu lassen. Der Mieter hat die hierfür anfallenden Kosten dem Vermieter zu erstatten, so dass dem Mieter daher angeraten wird, sich gegen einen Verlust der Schlüssel hinreichend zu versichern.

Ferner hat der Mieter sicherzustellen, dass die zur Mietsache gehörenden Schlüssel nicht an andere, als zum Haushalt des Mieters gehörige Personen ausgehändigt werden.

### § 2 Mietzeit und Kündigung

**2.1** Das Mietverhältnis beginnt am **16.09.2019** und läuft auf unbestimmte Dauer. Der Mietvertrag kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden. Die

Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt zu übernehmen.

**2.2.** Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer geschlossen und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Die Kündigung bedarf der Schriftform; für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Die Kündigung kann nur schriftlich durch ein im Original von allen Hauptmietern unterzeichnetes Schreiben erfolgen. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder sonst auf elektronischem Wege ist ausgeschlossen.

**2.3.** Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit, oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter, Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleibt unberührt.

**2.4.** Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit ist ausgeschlossen; eine Verlängerung durch konkludentes Verhalten ist in jedem Fall ausgeschlossen. Zahlungen, die für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses geleistet werden, werden vom Vermieter nur als Nutzungsentschädigung angenommen; deren Annahme bedeutet kein Einverständnis mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

### **§ 3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise**

<b>3.1</b> Die Nettomiete beträgt monatlich	<b>EURO</b>	<b>830,00</b>
Abschlagszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser		
und auf die übrigen Betriebskosten gem. BetrKV	<b>EURO</b>	<b>170,00</b>
insgesamt monatlich	<b>EURO</b>	<b>1.000,00</b>

#### Staffelmietvereinbarung:

jeweils nach Ablauf von 3 Jahren, erhöhen sich die Mieten jeweils um 3%, erstmalig zum 01.10.22 wie folgt:

ab dem 01.05.2022 erhöht sich die Grundmiete für die Wohnung auf	€ 855,00
ab dem 01.04.2025 erhöht sich die Grundmiete für die Wohnung auf	€ 880,00
ab dem 01.04.2028 erhöht sich die Grundmiete für die Wohnung auf	€ 906,00

**3.2.** Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bestehen, soweit die im gesetzlichen Rahmen möglich und zulässig ist.

**3.3** In der unter 3.1 genannten Grundmiete sind die Betriebskosten nicht enthalten.

Der Mieter trägt neben der Grundmiete die Betriebskosten i.S.d. § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung-BetrKV), die im Einzelnen in Anlage 1 zu diesem Vertrag als wesentlicher Vertragsbestandteil beigefügt und aufgelistet ist.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

**3.4** Die Betriebs- und Heizkosten werden kalenderjährlich, spätestens bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abgerechnet.

Den Verteilungsschlüssel bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen.

Der einmal gewählte Verteilungsschlüssel sowie die Abrechnungsperiode können vom Vermieter für künftige Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen geändert werden, wenn sachliche Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies rechtfertigen. Der Vermieter kann jedenfalls Wasserzähler einbauen; in diesem Fall werden die Kosten des Wasserverbrauchs und Entwässerung nach dem gemessenen Wasserverbrauch verteilt. Der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mieter ist dabei zu beachten; bei gemischt-genutzten Gebäuden (zu Wohn- und zu Gewerbebezwecken) ist eine getrennte Vorerfassung von Betriebskosten nicht erforderlich.

Der Mieter kann binnen 3 Wochen nach Zugang der Abrechnung der Betriebskosten Einsicht in die beim Vermieter oder beim Hausverwalter ausliegenden Abrechnungsunterlagen nehmen. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben.

**3.5.** Ferner hat der Mieter die in den Mieträumen ansonsten anfallenden Energiekosten für Strom zu tragen, die er direkt mit dem Energieversorger (Stadtwerke oder Energieversorger seiner Wahl) abzurechnen hat.

**3.6.** Der Vermieter ist berechtigt, die Lieferung von Wärmeenergie im Wege des sog. Wärmecontracting auf Dritte zu übertragen, so dass die Heiz- und Warmwasserkosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV abgerechnet werden. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter mit dem Dritten einen Wärmelieferungsvertrag schließt.

**3.7.** Betriebskosten sind vom Mieter auch bei Nichtinanspruchnahme der Gegenleistung zu entrichten. Gleiches gilt für die Zeit, in der der Mieter die von ihm gemieteten Mieträume nicht bewohnt.

**3.8.** Miete und Betriebskosten-, sowie Heizkosten-Vorauszahlungen sind vom Mieter monatlich im Voraus, jeweils zum 1. des laufenden Monats zu entrichten und kostenfrei auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters zu entrichten. Der aus der Betriebs- oder Heizkostenabrechnung geschuldete Betrag ist binnen 14 Tagen nach Anforderung zu bezahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung, sondern die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

**3.9.**

Miete, Betriebs- und Nebenkosten sind auf das Konto des Vermieters bzw. dessen Verwalters zu zahlen.

## **KONTOVERBINDUNG: X**

**3.10.** Bei Mietrückständen werden alle eingehenden Zahlungen wie folgt verwendet:

- 1) Für Kosten
- 2) Für Zinsen
- 3) Für die jeweils älteste Forderung.

Gerät der Mieter mit Geldschulden in Verzug, so kann der Vermieter Verzugszinsen ab Verzugseintritt bis zum Eingang der Zahlung in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank p.a. fordern, wenn der Mieter nicht beweist, dass dem Vermieter kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

**3. 11.** Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung den Mieter Mahnkosten in Höhe von € 10,00 zu berechnen.

**3.12.** Der Mieter kann gegen Mietzinsforderungen des Vermieters bis zur Rückgabe des Mietobjektes nur mit unstreitigen, im Prozess entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen sowie mit Schadenersatz- und Aufwendungsersatzansprüchen und Rückforderungsansprüchen aufgrund einer Mietzinsminderung aufrechnen, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzinsforderung gegenüber dem Vermieter ankündigt.

## **§ 4 Mietsicherheit**

**4.1.** Der Mieter leistet dem Vermieter – gemäß § 551 BGB – zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions in Höhe von

€ 2.490,00 (i.W. **Zweitausendvierhundertneunzig Euro**)

**4.2** Die Kautionszahlung hat durch den Mieter auf das oben genannte Konto des Vermieters zu erfolgen.

**4.3** Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist zumindest mit dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

**4.4** Der Vermieter ist berechtigt, sich auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung in deren Höhe aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Fall den Kautionsbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Kautions ist vom Vermieter freizugeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist, alle Betriebs-, Neben- und Heizkosten abgerechnet sind und dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen.

## **§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung**

**5.1** Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern Schäden nicht von dem Mieter oder von seinen Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind.

**5.2.** Für vom Mieter selbst verursachte Schäden an der Mietsache und deren Ausstattung haftet der Mieter in jedem Fall. Dies schließt auch eine über das normale Maß hinausgehende Abnutzung, z.B. an Böden, Fliesen und Sanitärausstattungen, ein.

Sind seitens des Vermieters Parkett-, Laminat-, Fliesen- oder PVC-Böden vorhanden, so dürfen in diesen Bereichen keinerlei Teppich- oder sonstige Böden *fest verklebt* werden.

Das Anbohren von Fenstern, Türen, sowie der Fliesen ist zu unterlassen (insbesondere in Bad/WC, wenn die Grundausstattung, wie z.B. Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, Spiegel usw. bereits vorhanden sind.)

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen für Installationsgegenstände wie z.B. Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, ferner an Fenster- und Türverschlüssen, sowie an Rollläden – einschl. deren Bedieneinrichtungen -, ferner der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einbauküche zu tragen, soweit diese Kosten für die einzelne Reparatur € 150,00 nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand für den Mieter nicht mehr als 6% der Jahresnettokaltmiete beträgt.

Der vom Mieter zu tragende Kostenanteil erhöht sich jährlich um jeweils 2%. Unabhängig hiervon soll jedoch jeweils nur die nach der Rechtsprechung zulässige Höchstgrenze gelten und sich auch hieran während der Mietdauer automatisch anpassen.

**5.3.** Vorhandene Lüftungsgitter/-filter (Küche/Bad/Wohnraum) hat der Mieter unaufgefordert regelmäßig zu überprüfen und nötigenfalls zu reinigen.

**5.4.** Der Mieter wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnung eine Nichtraucherwohnung ist. Falls dagegen verstoßen wird, muss der Mieter für sämtliche dadurch entstandenen Schäden aufkommen.

## **§ 6 Mängel der Mietsache**

**6.1** Der Mieter hat das Mietobjekt vor Mietvertragsabschluss besichtigt, der Zustand der Mieträume ist dem Mieter bekannt. Der Mieter übernimmt die Mieträume in diesem besichtigten Zustand.

Der Zustand der Mietsache bei Übergabe an den Mieter ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist. Jede Partei erhält eine Ausfertigung und verpflichtet sich, diese fest mit dem Mietvertrag zu verbinden.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.

**6.2.** Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel oder Schaden an der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz für Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.

Eine verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

**6.3.** Der Mieter haftet für Schäden, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

**6.4.** Eine Haftung des Vermieters auf Schadensersatz, auch wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels, ist ausgeschlossen. In den beiden letztgenannten Fällen, wenn und solange der Mangel von dem Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist oder wird oder der Vermieter den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat.

Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt jedoch unberührt.

Die vorgenannten Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn der Vermieter die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

**6.5.** Soweit der Vermieter gegen den vom Mieter geltend gemachten Schaden versichert ist, kann er zur Abgeltung des Schadenersatzanspruchs seine Ansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abtreten, wobei der Vermieter für die rechtzeitige Anzeige einzustehen hat. Die Haftung des Vermieters lebt wieder auf, wenn der Versicherer die Schadensregulierung ablehnt.

**6.6.** Werden vom Mieter eingebrachte Sachen durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm oder allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit beschädigt, so ist die Haftung des Vermieters ausgeschlossen, wenn die Schäden weder auf eine Vernachlässigung des Gebäudes noch auf Verzug des Vermieters mit der Erfüllung einer Pflicht zur Beseitigung von ihm angezeigten Mängeln beruht.

## **§ 7 Schönheitsreparaturen**

**7.1.** Der Mieter hat das Mietobjekt vor Mietvertragsabschluss besichtigt, der Zustand der Mieträume ist dem Mieter bekannt.

Der Zustand der Mietsache bei Übergabe an den Mieter ergibt sich aus dem Übergabe-Protokoll, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist. Jede Partei erhält eine Ausfertigung und verpflichtet sich, diese fest mit dem Mietvertrag zu verbinden.

**7.2** Der Vermieter schuldet dem Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen, da er hierfür in der Miete keine Kosten kalkuliert hat. Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen.

Einigkeit besteht, dass sich die Mieträume bei Rückgabe an den Vermieter in einem gebrauchsfähigen Zustand befinden müssen.

**7.3.** Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräumen, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen bedeutet, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.

**7.4.** Der Mieter haftet im Übrigen für die Schäden an der Mietsache, die nicht auf üblicher Abnutzung beruhen. Übergibt der Mieter die Mieträume, ohne fälligen Schönheitsreparaturen durchgeführt zu haben, gilt dies als endgültige Weigerung des Mieters, die Arbeiten durchzuführen.

Dies gilt auch für den Fall, dass der Mieter die Mieträume ohne Kenntnis des Vermieters und/oder ohne Schlüsselübergabe endgültig verlässt.

**7.5.** Beschädigungen an den vorhandenen Böden, insbesondere Parkettböden, sind fachgerecht beseitigen zu lassen.

## **§ 8 Veränderungen in den Mieträumen**

**8.1.** Durch den Mieter: Bauliche Veränderungen durch den Mieter, die nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Anbringen von Außenjalousien und Markisen, von Blumenkästen an den Balkonen, sind nur gestattet, wenn der Vermieter vorher schriftlich zugestimmt hat und eine etwaig erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung erteilt ist. Die Kosten einer bauaufsichtlichen Genehmigung trägt der Mieter.

Anderen Veränderungen der Mietsache, insbesondere Hilfsmaßnahmen bei seiner Einrichtung und Ausstattung, hat der Vermieter zuzustimmen; er kann seine Zustimmung aber von einer Sicherheitsleistung für die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat, kann er wegnehmen. Er hat jedoch den ursprünglichen Zustand fach- und ordnungsgemäß wieder herzustellen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter zur Wegnahme und Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

Der Mieter erkennt an, dass er für auf seine Rechnung durchgeführte Verbesserungen in den Mieträumen keine Ablösungs- oder Erstattungsansprüche gegen den Vermieter oder seinem Nachfolgemietler hat.

**8.2. Durch den Vermieter:** Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern, andernfalls hat er dem Vermieter Schadenersatz zu leisten.

## **§ 9 Überlassung der Mietsache an Dritte**

**9.1** Jede Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder von Teilen der Mietsache an Dritte, als auch die teilweise Überlassung der Wohnung an Feriengäste (AirBNB, oder ander Internetportale) für einen bestimmten Zeitraum, ist nicht gestattet.

Der Mieter kann lediglich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen – und unter detaillierter Begründung seines Untermietinteresses – vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung einfordern.

**9.2.** Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines von ihm nach billigem Ermessen festzulegenden Untermietzuschlages abhängig zu machen, sofern ihm die Überlassung sonst nicht zugemutet werden kann.

**9.3.** Die Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter

die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.

**9.4.** Jeder Einzug oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter unter Vorlage des Untermietvertrages sofort anzuzeigen, und zwar unabhängig davon, ob die Gebrauchsüberlassung erlaubnispflichtig ist.

**9.5.** Die Wohnung wird ausschließlich von dem Hauptmieter, Herr X bewohnt.

Der Mieter versichert hiermit rechtsverbindlich, dass er nicht beabsichtigt, mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.

Auch über jede zulässige Veränderung dieser o.g. Personenzahl hat der Mieter den Vermieter innerhalb einer Frist von 14 Tagen schriftlich zu informieren.

**9.6.** Der Mieter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallende Verschulden zu vertreten.

## **§ 10 Tierhaltung**

Jede Hunde- und/oder Katzen-Haltung bedarf der vorherigen, schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.

Eine Haltung von sog. Kampfhunden ist nicht möglich, ebenso die Haltung jeglicher Reptilien (gleich in welcher Größe) ist ausgeschlossen.

## **§ 11 Haftpflichtversicherung**

Für Schäden, die üblicherweise durch eine Hausrat-, Einbruchdiebstahl-, Glasbruch- und Schlüsselverlustversicherung gedeckt sind, haftet der Mieter.

Der Mieter verpflichtet sich, eine private Haftpflichtversicherung zum Schutze des Eigentums des Vermieters abzuschließen und den Nachweis auf erstes Verlangen dem Vermieter zu erbringen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Aufstellung eines Wasserbettes und/oder eines Aquariums n i c h t erlaubt ist.

## **§ 12 Antennen**

Die Wohnanlage ist verkabelt. Die Errichtung privater Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an den gemeinschaftlichen Hausteilen oder an den Außenflächen ist unzulässig.

## **§ 13 Betreten der Mietsache**

**13.1.** Der Vermieter oder Beauftragte des Vermieters dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhut- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

**13.2.** Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder dessen Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung in der Zeit von Montag bis Freitag: 8 – 12 Uhr und 14 – 19 Uhr, des Weiteren an Samstagen von 8 –12 Uhr zu besichtigen.

**13.3.** Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

**13.4.** Hält der Mieter Terminabsprachen zum Betreten oder / und Besichtigen der Mieträume nicht ein oder sind die Schlüssel im Fall seiner Abwesenheit nicht verfügbar, so hat der Mieter dem Vermieter den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

**13.5.** Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide können bei Gefahr in Verzug die Mieträume zur Feststellung des Zustandes und zur Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten jederzeit betreten. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter bei längerer Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern dieser dem Vermieter keine Person benannt hat, die den Zugang zu den Mieträumen verschaffen kann.

**13.6.** Handwerkern ist für eine evtl. Mängelbeseitigung während der Geschäftszeiten Zutritt zu gewähren.

## **§ 14 Rückgabe der Mietsache**

**14.1.** Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt (einschließlich der Reinigung aller Fenster (mit Rahmen), und zwar innen- und außenseitig) bis spätestens 17 Uhr des letzten Tages des Mietverhältnisses zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die von dem Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. **§ 7 bleibt unberührt.** Schäden, die durch vertragswidrigen Gebrauch entstanden sind, müssen vom Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit beseitigt werden. Ebenso hat der Mieter bis zu diesem Zeitpunkt etwaigen Rückbaupflichten (vor allem Entfernung von Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen haben sollte, und Rückgängigmachung baulicher Veränderungen) unter Wiederherstellung des vormaligen Zustands nachzukommen.

Hinsichtlich etwaig durchzuführender Schönheitsreparaturen bzw. des anteiligen Ersatzes hierfür anfallender Kosten wird auf § 7 des Mietvertrages verwiesen.

**14.2.** Zur Schadensminderung wird folgende Regelung getroffen:

Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat. Nachgewiesenermaßen offensichtlich wertlose Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters vernichten. Holt der Mieter die eingelagerten Gegenstände trotz nochmaliger Aufforderung des Vermieters unter Fristsetzung und Androhung der hier geregelten Folgen nicht ab, entfällt die Verwahrungspflicht des Vermieters. Der Vermieter wird für diesen Fall vom Mieter bereits jetzt ermächtigt, diese Gegenstände nach eigenem, billigem Ermessen zu verwerten. Ein sich nach Abzug aller Vermieterforderungen ergebender Erlös steht dem Mieter zu.

Diese Regelung – einschl. der Vermieterermächtigung – gilt entsprechend für den Fall, dass die Wohnung bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Tod des Mieters nicht oder nicht vollständig bzw. ordnungsgemäß geräumt ist und die Erben bis dahin nicht feststehen.

Schadensersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger bzw. nicht ordnungsgemäßer Räumung werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

## **§ 15 Pfandrecht des Vermieters**

**15.1.** Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter anzuzeigen, wenn er dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegende Gegenstände in die Mieträume einbringt. Dies gilt insbesondere für Gegenstände, die nicht in seinem Eigentum stehen, gepfändet, verpfändet oder sicherungsübereignet sind bzw. unter Eigentumsvorbehalt stehen.

**15.2.** Dem Vermieterpfandrecht unterliegen auch nur vorübergehend eingebrachte Sachen des Mieters.

**15.3.** Das Vermieterpfandrecht sichert sämtliche Zahlungsansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens.

Bei Pfändung, Verpfändung oder Sicherungsübereignung eingebrachte Sachen oder Entfernen aus den Mieträumen durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter sofort zu verständigen.

**15.4.** Die Kosten der Inbesitznahme und Verwertung der dem Pfandrecht unterliegenden Sachen hat der Mieter zu tragen.

## **§ 16 Verjährung von Schadenersatz- und Herausgabeansprüchen**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache auf ein Jahr – beginnend mit dem Zeitpunkt des Rückerhalts der Mietsache – verlängert wird.

Dasselbe gilt für die Verjährung der Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und die Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen, wobei die Verjährungsfrist hier mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses beginnt.

## **§ 17 Personenmehrheit als Mieter**

**17.1.** Haben mehrere Personen – z.B. Ehegatten oder eheähnliche Gemeinschaften – gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Mietverhältnis und dessen Beendigung als Gesamtschuldner.

**17.2.** Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen seitens der Mieter und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

**17.3.** Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## **§ 18 Verschiedenes**

**18.1.** Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb zwei Wochen nach Mietbeginn bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter – unaufgefordert – innerhalb einer weiteren Frist von 1 Woche vorzulegen.

**18.2.** Namensschilder dürfen ausschließlich an den hierzu vom Vermieter bestimmten Plätzen (Hauseingang, Klingeltafel, Briefkasten, Wohnungstür) in der vom Vermieter vorgesehenen Art und Größe angebracht werden. Zur Vereinheitlichung kann die Beschaffung der Schilder durch den Vermieter – gegen Kostenersatz durch den Mieter – veranlasst werden.

Die Anbringung weiterer Schilder oder das Anbringen von handgeschriebenen Papier-Namenszetteln ist nicht erlaubt. Evtl. verursachte Beschädigungen, sind vom Verursacher (Mieter) zu tragen.

**18.3.** Endet das Mietverhältnis während der Heizkostenabrechnungsperiode, ist – ohne Anspruch des Mieters auf Abrechnung vor Ablauf der Abrechnungsperiode – eine Zwischenablesung von Messgeräten auf Kosten des Mieters durchzuführen. Unterbleibt die Zwischenablesung, werden die Betriebskosten zwischen dem Mieter und dem Nachfolgemmieter bzw. dem Vermieter nach billigem Ermessen geteilt; (billigem Ermessen entspricht regelmäßig einer zeitanteiligen Aufteilung). Die Nutzerwechselgebühren hat ebenfalls der Mieter zu tragen.

**18.4.** Großverpackungen sowie sperriger Müll sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Die Mülltonnen dürfen hierfür nicht verwendet werden. Dies gilt sowohl bei Ein- als auch bei Auszug und während der Mietzeit.

**18.5** Die Wohnungseingangstüren sind mit automatischen Türschließern ausgestattet, diese dienen dem Brandschutz und dürfen nicht ausgehängt werden.

**18.6** Auf das komplette Gebäude wurde ein Wämedämmverbundsystem aufgebracht. Diesbezüglich ist es dem Mieter untersagt, z.B. Seiten-Markisen an die Fassade anzubringen. Auch das Anbohren der Balkonunterseiten für z. B. Blumenampeln oder Hängematten, oder sonstige Gegenstände ist nicht erlaubt.

**18.7.** Der Mieter stimmt zu, dass zur elektronischen Speicherung und Nutzung seiner Daten (DSGVO) durch die Hausverwaltung, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung des im Rubrum genannten Objektes, wir die aktuellen Stammdaten sowie die Kommunikationsdaten an beauftragte Handwerker, Hausmeister, Bauträger in Hinsicht auf die Mängelbearbeitung und/oder Reparaturarbeiten, etc., gespeichert und weitergegeben werden. Der Mieter verpflichtet sich, jede Änderung der Stammdaten (Mailadresse, Telefon- HandyNr.) den Vermieter oder der vom Vermieter beauftragten Hausverwaltung mitzuteilen.

**18.8.** Der Mieter verpflichtet sich, die jährliche **Funktionsprüfung und Sichtkontrolle** (laut Bay. Bauordnung) aller in der Wohnung befindlichen Rauchwarnmelder durchzuführen und die Funktions- und Sichtprüfung dem Eigentümer oder dessen Vertreter (Hausverwaltung) jährlich, spätestens zum 31.03.eines jeden Jahres mitzuteilen.

**18.9** Die Freiflächen sind von der zuständigen Behörde in einem Freiflächennutzungsplan genehmigt worden. Diesbezüglich ist das Entfernen der vorhandenen Bepflanzungen sowie die Neuanpflanzung strengstens untersagt.

Der Mieter wurde bei Mietvertragsunterzeichnung nochmals auf diese wichtigen Passagen **18.6-18.9** hingewiesen und bestätigt mit seiner nachfolgenden Unterschrift die Annahme der vorstehenden Vereinbarungen.

---

Datum/Unterschrift

### **§ 19 Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Mietvertrages oder einer künftig aufgenommenen Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden.

Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder bei etwaigen Regelungslücken soll eine angemessene Regelung gelten, die – sowie rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung in ihn den Punkt bedacht hätten.

### **§ 20 Schriftform**

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Die beigelegte Hausordnung ist Bestandteile des Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung zu ändern, wenn dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Anwesens notwendig und dem Mieter unter Berücksichtigung seiner Belange zumutbar ist, insbesondere, wenn dem Mieter durch diese Änderung keine Kosten entstehen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

München,

---

Unterschrift(en) Vermieter

---

Unterschrift(en) Mieter

# Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages aufgeführte Wohnung ist abgeschlossen: ja

Sie besteht aus:

1 Wohn-Schlafraum

1 Bad mit Badewanne und WC

1 Flur

1 Küche mit kompl. Einbauküche mit Elektrogeräten

**Die Wohnung ist ausgestattet mit:**

Fußbodenheizung, Einbauküche, Duschtrennwand, div. Badartikel,

Diverse Bedienungsanleitungen für Elektrogeräte.

**Folgende Mängel wurden festgestellt:**

---

StromzählerNr.:

Stand:

Folgende Schlüssel wurden übergeben:

3 x Hauseingangs-/Wohnungsschlüssel

2 x Briefkastenschlüssel

Je ein Zimmerschlüssel pro Türe

**München, den**

---

Vermieter

---

Mieter

Anlage 1 zum Mietvertrag / Erläuterung / „Artikel 2 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung-BetrKV)“

### **§ 1 Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden können; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### **§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

#### **1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;**

#### **2. die Kosten der Wasserversorgung**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

#### **3. die Kosten der Entwässerung**

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

#### **4. die Kosten**

##### **a.) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der 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 Buchst. a.);**

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchst. 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 Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 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 Nr. 4 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 Nr. 4 a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

#### **7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs;**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

#### **8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr;**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschl. 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 benutzten 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 benutzten 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 Nr. 4 a) berücksichtigt sind. Die Kosten der Gashausschau lt. DVGW-TRGI.

#### **13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und 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 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 Nr. 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

#### **15. Die Kosten**

##### **a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage;**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrecht für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

Und evt. Gebühren/Kosten aus Urheberrechten von Rundfunk- und Fernsehanstalten.

##### **16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

#### **17. Sonstige Betriebskosten;**

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. auch Tiefgarage o.ä.

Sonstige Betriebskosten sind insbesondere die Kosten für Betrieb, Wartung, Prüfung, Reinigung und Pflege folgender Anlagen und Einrichtungen – soweit vorhanden - :

- Sämtliche technischen Einrichtungen der Garagen oder Tiefgarage, wie z.B. Lüftungsanlagen, Garagentore u.ä.
- Technische Einrichtungen, die der Wassereinsparung dienen, z.B. Durchflussbegrenzer, Enthärtungsanlagen,
- Abwasserrohre, Abwasserreinigungsanlagen, Rückstausicherungen
- Alarmanlagen und sonstige Sicherheitssysteme, z.B. Gegensprech- und Türöffneranlagen, Videoüberwachung
- Dachrinnenheizungen
- Spielplatzgeräte

- Feuerlöscher, Brand- und Rauchmeldeanlagen, Rauchwarnmelder in den Wohnungen, Sprinkleranlagen und sonstige Brandbekämpfungseinrichtungen, wie z.B. Wandhydraulik, Schlauchkästen, Blitzschutzanlagen,
- Klima-, Lüftungs-, und Wärmerückgewinnungsanlagen
- Notstromaggregate, Sicherheitsbeleuchtungen
- Sonderkosten Nutzerwechsel Wärmemessdienst
- sowie die Kosten für Müllsortierungs-, Entrümpelungs- und Dachrinnenreinigungsmaßnahmen.
- die Kosten einer regelmäßigen Überprüfung der Gasinstallationen (Gas-Hausschau)
- die Kosten aller vorgeschriebenen Trinkwasseruntersuchungen

**Betriebskosten im Sinne dieses Mietvertrages sind auch künftig neu eingeführte Betriebskosten.**

## HAUSORDNUNG

Wir nehmen an, dass die Beachtung gewisser Dinge für Sie eine Selbstverständlichkeit ist. Darum sollen in dieser Hausordnung nur noch drei Kernprobleme behandelt werden: Sauberkeit - Ruhe - Sicherheit.

### Sauberkeit

Jeder Mieter sorgt für die Reinhaltung seiner Wohnung. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen sowie der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände.

Daneben obliegt dem Wohnungsinhaber die Reinigung seines Kellerabteils sowie die Sauberhaltung der Treppen und Flure, nach dem vom Vermieter festgelegten Reinigungsplan. Abweichend von dieser Regelung kann der Vermieter die Reinigung auf Kosten der Mieter ausführen lassen.

Ist die Treppen- /Haus-Reinigung durch Hausmeister- oder sonstiges Putzpersonal geregelt, so entbindet dies die Hausbewohner dennoch nicht von ihrer Pflicht, selbst verursachte Verschmutzungen, die das beim üblichen Aus- und Eingehen allgemeine Maß überschreiten, unverzüglich zu beseitigen.

Waschküche und Trockenraum stehen (soweit vorhanden) allen Mietern zur Verfügung. Verlassen Sie die Räume in dem Zustand, in dem Sie diese selbst anzutreffen wünschen. Benutzen Sie auf keinen Fall Ihre Wohnung als Trockenraum; die verdunstete Feuchtigkeit schadet den Decken und Wänden und natürlich auch Ihren Möbeln.

Bitte, schütteln Sie keine Staubtücher, Bettvorleger usw. aus dem Fenster; dies ist nicht die feine Art. Ihr „Untermieter“ wird es Ihnen danken. Und auch die Wohnungslüftung über das Treppenhaus ist unbedingt zu vermeiden. Insbesondere sind Koch- und/oder Küchengerüche durch die eigenen Fenster zu entlüften.

Teppichklopfen muss sicher einmal sein. Wenn Sie es tun, bitte nur werktags in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr.

Haus- und Küchenabfälle sowie Hygieneartikel niemals in die Toilette werfen. Bei einer Verstopfung der Abflussrohre kann Ihnen Ihre Bequemlichkeit teuer zu stehen kommen.

Ist Ihnen die Tierhaltung genehmigt worden, so sorgen Sie bitte dafür, dass durch Ihr Tier unsere Wohnanlagen nicht verschmutzt oder beschädigt werden.

### Ruhe

Jeder Mieter hat Anspruch auf Ruhe. Hierzu bedarf es der Rücksichtnahme aller Mitbewohner untereinander.

Von 22.00 bis 7.00 Uhr sollte unbedingt Ruhe herrschen!

Radio und Fernsehgeräte bitte stets nur auf Zimmerlautstärke einstellen.

Klopfen, Nageln, Tapezieren und Werken muss nicht unbedingt am Abend erfolgen. Ältere Mitbewohner, Schichtarbeiter, Frühaufsteher und Kranke brauchen auch ihre Mittagsruhe. Darum bitte auch in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr die Ruhepause einhalten.

Wollen Sie in Ausnahmefällen wie Silvester, Karneval oder bei Familienfesten auch noch nach 22.00 Uhr feiern, so werden Ihre Nachbarn dafür sicher Verständnis haben. Aber sprechen Sie vorher nett mit ihnen darüber.

Auch von Kindern sollte man ein gewisses Maß an Rücksichtnahme erwarten können. So sind Keller- und Treppenhausflure keine Spielplätze, selbst wenn die zum Spielen vorgesehenen Möglichkeiten beschränkt sein sollten.

Die Eltern sind uns sicherlich dabei behilflich, das Spielbedürfnis ihrer Kinder mit der Schonung unserer Anlagen und dem Ruhebedürfnis unserer älteren Mitbewohner in Einklang zu bringen.

Das Anlassen von Motoren von Autos, Motorrädern o.ä. in den frühen Morgenstunden und am Abend ist so vorzunehmen, dass hierdurch Störungen der Hausbewohner unbedingt vermieden werden.

### Sicherheit

Der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist gestattet, wenn funktionssichere, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.

Sie tragen zur Sicherheit im Haus bei, wenn die Haustür während der Dunkelheit, spätestens von 21.00 bis 6.00 Uhr abgeschlossen ist. Kellertüren müssten auch tagsüber verschlossen bleiben, da sie in der Regel nicht gut unter Kontrolle gehalten werden können. Aber auch das gehört zum Thema Sicherheit: Zugänge zu den Häusern, alle Flure, Kellergänge und Speicherflächen müssen unbedingt freigehalten werden, z. B. wenn es einmal brennen sollte; im Übrigen sieht es ordentlicher aus. Darum gehören sperrige Gegenstände sowie Fahrräder, Mopeds, Kinderwagen und Schlitten nicht hierher.

Äußerst gefährlich ist das Hantieren mit offenem Licht. In Kellern und sonstigen Gemeinschaftsbereichen ist der Umgang mit Feuer und offenem Licht verboten! Bitte benutzen Sie in Keller und Speicher eine Taschenlampe.

Ebenso dürfen feuer- und explosionsgefährliche Stoffe im Haus weder gelagert noch abgestellt werden. Zur Lagerung von Heizöl sind die behördlichen Vorschriften zu beachten.

Mit Treibstoff betriebene Fahrzeuge ( Mopeds, Mofas, Motorräder etc.) dürfen in Kellern, Fahrrad- und sonstigen Gemeinschaftsräumen nicht abgestellt werden.

In der kalten Jahreszeit sollen die Keller- und Bodenfenster geschlossen bleiben. Ein Unterkühlen der Räume wird dadurch weitgehend vermieden und die Gefahr des Einfrierens der Leitungen gemindert.

Dies gilt analog für Ihre Wohnung. Lüften Sie kurz bei weit geöffneten Fenstern. Dauergekippte Fenster bringen keine bessere Lüftung, erhöhen jedoch gewaltig den Energieverbrauch.

Bei Abwesenheit der Bewohner wird dringend empfohlen, durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson (möglichst im Hause), die Wohnung im Hinblick auf Not- und/oder Katastrophenfälle (Brand, Rohrbruch usw.) zugänglich zu halten.

### Ordnung in Außenanlagen, Grünflächen, Zugangswegen etc.:

Grünanlagen, Anpflanzungen und Beete sollen einen gepflegten Eindruck machen; sie stellen die Visitenkarte des Hauses dar!

Bitte verwenden Sie diese nicht als Mülleimer oder zur Entsorgung !  
Das Parken auf den Zufahrten zum Haus und auf Hofflächen ist nicht erlaubt.

Bemühen Sie sich stets, diese einfachen Regeln zu beachten. Das gutnachbarliche Zusammenleben ist so wichtig, dass es sich bestimmt lohnt, dafür manchmal ein kleines Opfer zu bringen.