

Hauswartwohnung / Hausmeisterwohnung

Mietvertrag für eine Hauswart Dienstwohnung mit Arbeitsvertrag und Dienstanweisung für den Hauswart

⇒ Der Mietvertrag:

Für die Vermietung der Hauswartwohnung (Hausmeisterwohnung) empfiehlt es sich, den BGB-Mietvertragstyp Werkwohnungsmietvertrag (=Dienstwohnungsmietvertrag) einzusetzen. Dieser Mietvertrag erlaubt nicht nur die Vereinbarung kürzerer Kündigungsfristen (§ 576 BGB) sondern kann auch dann gekündigt werden, wenn der Hauswart seine Pflichten aus dem Arbeitsvertrag verletzt hat, insbesondere wenn er Dienstanweisungen des Vermieters nicht befolgt hat, also seinen Aufgaben nur unzureichend oder schlecht nachgekommen ist.

⇒ Der Arbeitsvertrag mit der Dienstanweisung (wichtig!) :

Für die Beschäftigung eines Hauswarts empfiehlt sich ein Arbeitsvertrag auf Minijobbasis mit pauschalierter Vergütung. In der Mustervorlage ist es aber auch vorgesehen, einen Arbeitsvertrag mit Abrechnung nach geleisteten Arbeitsstunden zu vereinbaren.

⇒ **Überragende Bedeutung** bei einem Hauswart Arbeitsvertrag kommt einer möglichst exakten ausführlichen und klaren **Dienstanweisung** im Arbeitsvertrag zu! Nur so ist es möglich, den Hauswart zur Ausführung von bestimmten Arbeiten anzuhalten und notfalls bei Nichterfüllung zu kündigen.

⇒ Download Word Textdatei:

Im Download erhalten Sie ein zusammenhängendes „Word“-Dokument (Textdatei) sie können die gesamte Datei völlig frei bearbeiten und gestalten. Die Verträge sind genau wie in der Mustervorschau professionell fertig formatiert.

⇒ Vollständige Vorschau des Vertragsmusters:

Noch eine Bemerkung vorab:

Zu einem guten Angebot gehört es, dass man sich als Kunde das Produkt genau ansehen und prüfen kann. Wir ermöglichen sehr gerne eine solche Vorschau. Wir zeigen die **authentische Originalversion**.

Denken Sie aber bitte an die Rechte des Autors und Urhebers und respektieren sie diese.

Bitte versuchen Sie keine Raubkopien anzufertigen.



HAUSWART - ARBEITSVERTRAG

Die nachfolgend als „Arbeitgeber“ und als „Hauswart“ bezeichneten Vertragsparteien schließen diesen Arbeitsvertrag ab.

Blaue Schrift =Hinweise für die Weiterbearbeitung, vor Ausfertigung des Vertrags löschen.

Arbeitgeber:

Vom Arbeitgeber beauftragte Hausverwaltung:

Arbeitnehmer/Hauswart:

Mieter und Hauswart müssen die gleiche Person sein!

1. Beginn, Laufzeit und Kündigung:

1.1. Das Arbeitsverhältnis beginnt am.....und läuft auf unbestimmte Zeit.

1.2. Es wird eine Probezeit von 6 Monaten vereinbart. Während der Probearbeitszeit kann das Arbeitsverhältnis vom Arbeitgeber mit einer Frist von 2 Wochen oder - bei Vorliegen eines wichtigen Grundes - fristlos gekündigt werden (§§ 622 Abs. 3, 626 BGB).

1.3. Nach Ablauf der Probezeit kann das Arbeitsverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zum 15. des Monats oder zum Monatsende gekündigt werden (gesetzliche Kündigungsfrist). Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die elektronische Form ist ausgeschlossen. Jeder Vertragsteil kann das Arbeitsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch fristlos kündigen.

1.4. Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie arbeitsrechtliche und sozialversicherungsrechtliche Vorschriften.

2. Vergütung:

2.1. Die Tätigkeit des Hauswarts ist eine geringfügige Beschäftigung (auch „Minijob“). Der Hauswart erhält für seine Tätigkeit ein regelmäßiges monatliches pauschaliertes Arbeitsentgelt in Höhe von:

.....Euro brutto.

Ein Weihnachtsgeld oder sonstige Gratifikationen oder Zuschläge werden nicht bezahlt. Durch die Zahlung des Arbeitsentgeltes wird die gesamte Tätigkeit des Hauswarts gemäß Dienstplan pauschal abgegolten, eine Abrechnung nach geleisteten Arbeitsstunden findet nicht statt.

[Hinweis: Insgesamt höchstens 400 Euro brutto/Monat sonst kein 400-Euro-Minijob].

[Alternative] 2.1. Die Tätigkeit des Hauswarts ist eine geringfügig entlohnte Beschäftigung. Der Hauswart erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von .. € je geleistete Arbeitsstunde, höchstens jedoch 4.800 € pro Jahr, regelmäßig nicht mehr als 400 € pro Monat (brutto).

Ein Weihnachtsgeld oder sonstige Gratifikationen oder Zuschläge werden nicht bezahlt. Über die geleisteten Arbeitsstunden wird monatlich abgerechnet.

2.2. Der Arbeitgeber kann nach seinem freien Ermessen entweder die pauschale Versteuerung der bezahlten Vergütung vornehmen oder die Lohnsteuer nach Maßgabe der vom Hauswart vorgelegten Lohnsteuerkarte erheben und abführen.

In jedem der Fälle ist der Arbeitgeber berechtigt, abzuführende Steuern vom Bruttoentgelt des Hauswarts abzuziehen.

2.3. Rentenversicherung.

Belehrung und gesetzlich vorgeschriebener Hinweis für den Hauswart:

Der Hauswart kann gegenüber dem Arbeitgeber schriftlich auf die Versicherungsfreiheit in der Rentenversicherung verzichten. Er kann dann (freiwillig) auf den vollen Rentenversicherungsbeitrag aufstocken, ist dann aber verpflichtet, seinen Beitragsanteil (Differenz zwischen dem Beitragsanteil des Arbeitgebers in Höhe von 15% und dem vollen Rentenbeitrag – (derzeit 19,9 % = 4,9%) selbst aufzubringen. Der Beitraganteil des Hauswarts wird – soweit die Rentenbeiträge vom Arbeitgeber abgeführt werden und der Hauswart auf die Versicherungsfreiheit verzichtet hat – von der Bruttovergütung abgezogen und einbehalten.

3. Hauswart-Dienstwohnung:

3.1. Die vom Hauswart im Rahmen dieses Vertrags auszuübende Tätigkeit erfordert es, dass er auch in der Wohnanlage unmittelbar wohnt. An den Hauswart wird daher mit Rücksicht auf das Bestehen dieses Arbeitsvertrages eine entsprechende Wohnung mit gesondertem Mietvertrag vermietet.

3.2. Der Hauswart wird darauf hingewiesen, dass die Hauswartwohnung nach Beendigung dieses Arbeitsvertrages gemäß § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB mit Monatsfrist gekündigt werden kann und zu räumen ist.

Hinweis: Eine unmittelbare Koppelung der Wohnung einerseits an das Arbeitsverhältnis andererseits dergestalt, dass bei Kündigung des einen Vertrages auch der andere Vertrag als beendet gilt, ist rechtlich nicht wirksam (vgl. Urteil des LG Berlin vom 5. April 2004, Az.: 67 S 239/03). Es ist in jedem Fall eine separate und ordnungsgemäß begründete Kündigung des Mietvertrages erforderlich (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 9. 7. 2009 - 103 C 425/07).

3.3. Die vom Hauswart dem Arbeitgeber für die Nutzung der Wohnung geschuldete Miete wird mit der vom Arbeitgeber nach diesem Vertrag geschuldeten Vergütung verrechnet. Der Arbeitgeber erklärt hiermit die Aufrechnung, der Hauswart stimmt ihr zu.

4. Tätigkeit und Dienstpflichten:

4.1. Die Tätigkeit ist die eines Hauswartes (bzw. Hausmeisters) für die

//Eigentumswohnungsanlage Musterstraße// oder Mehrfamilienwohnhaus Musterstr (= Arbeitsort).

Der Hauswart ist verpflichtet, alle einschlägigen Arbeiten nach näherer Anweisung der diesem Vertrag als Anlage beigefügten **Dienstanweisung** sowie nach Anweisung des Arbeitgebers oder der Hausverwaltung auszuführen.

4.2. Der Hauswart ist dazu verpflichtet, neben den in der Dienstanweisung ausdrücklich genannten Arbeiten auch andere zumutbare Tätigkeiten auf Anweisung zu verrichten. In Notfällen und in allen Fällen von unmittelbar drohender Gefahr hat der Hauswart – auch ohne ausdrückliche Anweisung - alle Tätigkeiten auszuführen und Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden von der Wohnanlage und den Bewohnern abzuwehren.

4.3. Der Hauswart hat den Arbeitgeber oder – sofern eine Hausverwaltung tätig ist – diese über alle Schäden unverzüglich zu informieren. Gleiches gilt, sofern zur Erhaltung der Wohnanlage Pflege- oder Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind, soweit dem Arbeitgeber der Bedarf solcher Arbeiten nicht bereits bekannt ist.

4.4. Reinigungsmittel, Reinigungsgeräte, Streumittel, Werkzeuge und Ersatzteile, die der Hauswart für seine Tätigkeit benötigt, werden ihm zur Verfügung gestellt.

4.5. Im Krankheitsfall ist spätestens am dritten Krankheitstag dem Arbeitgeber ein ärztliches Attest über die Arbeitsunfähigkeit und voraussichtliche Krankheitsdauer vorzulegen.

4.6. Der Hauswart hat auf Wunsch des Arbeitgebers oder der Hausverwaltung dabei mitzuwirken, dass eine geeignete Vertretung bei Krankheit, Urlaub oder im Falle sonstiger Verhinderung des Hauswarts vorhanden ist.

5. Weisungsrecht des Arbeitgebers/Verwalters

5.1. Kontrolle und Dienstaufsicht des Hauswarts erfolgen grundsätzlich durch den Arbeitgeber oder/und durch eine beauftragte Hausverwaltung. Weisungsbefugt ist ausschließlich der Arbeitgeber, sofern der Arbeitgeber eine Wohnungseigentümergeinschaft ist der Hausverwalter oder ausdrücklich beauftragte Personen. Einzelne Wohnungseigentümer und Mieter haben grundsätzlich keine direkte Weisungsbefugnis.

5.2. Korrespondenz des Hauswarts, insbesondere Beschwerden des Hauswarts über Bewohner oder Beschwerden der Bewohner über den Hauswart sind, sofern eine Hausverwaltung beauftragt ist ausschließlich an diese, ansonsten an den Arbeitgeber zu richten.

6. Nebentätigkeiten

6.1. Dem Hauswart wird gestattet, kleinere Reparaturarbeiten oder Dienstleistungen außerhalb und neben seiner für den Arbeitgeber zu erbringenden Leistung für andere oder Bewohner des Hauses (Mieter oder Eigentümer) in deren Auftrag auszuführen.

[Alternativ: Der Hauswart darf keine weiteren Tätigkeiten oder Dienstleistungen für Bewohner des Hauses ausführen.]

6.2. Durch eine Nebentätigkeit dürfen die Dienstplichten nicht beeinträchtigt werden. Die Erlaubnis zur Ausübung von Nebentätigkeiten kann stets und ohne Angabe von Gründen durch den Arbeitgeber widerrufen werden.

6.3. Sollte eine behördliche Erlaubnis oder die Anmeldung eines Gewerbes auf Grund der Nebentätigkeit erforderlich sein, so ist dies ausschließlich Sache des Arbeitnehmers.

7. Vertragsstrafe

Falls der Hauswart schuldhaft die Tätigkeit nicht aufnimmt oder diese vertragswidrig beendet, verpflichtet er sich, dem Arbeitgeber eine Vertragsstrafe in Höhe eines Gesamtmonatseinkommens gemäß Ziffer 2 dieses Vertrags zu bezahlen.

Das Recht des Arbeitgebers, einen weiter gehenden Schaden geltend zu machen, bleibt unberührt.

8. Urlaub

8.1. Der Hauswart hat Anspruch auf Erholungsurlaub gemäß § 3 BUrlG (derzeit jährlich 24 Werktage Erholungsurlaub – Samstage gelten als Werktage). = [Gesetzlicher Mindesturlaub](#).

8.2. Urlaubstage müssen vom Arbeitnehmer spätestens 5 Werktage vor Urlaubsbeginn, eine zusammenhängende Urlaubsdauer von mehr als 5 Werktagen spätestens 6 Wochen vor Urlaubsbeginn zur Genehmigung beim Arbeitgeber angemeldet werden (Urlaubsantrag). Der Arbeitgeber kann einen Urlaubsantrag ablehnen, sofern betriebliche Gründe dagegen stehen oder der Urlaubsantrag verspätet beim Arbeitgeber eingegangen ist.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Der Hauswart ist verpflichtet, sämtliche Schlüssel der Wohnanlage sowie Werkzeuge, Geräte, Hilfs- und Betriebsstoffe, Reinigungsmittel und sämtliche in seinem Besitz befindlichen Schriftstücke und schriftliche Aufzeichnungen bezüglich der Wohnanlage dem Arbeitgeber auf erste Aufforderung hin sofort zu übergeben.

9.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

9.3. Sämtliche Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform und müssen beidseitig unterzeichnet sein.

9.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nebst Anlagen und Mietvertrag nichtig sein oder werden, führt dies nicht zur Gesamtnichtigkeit des Vertrags; die nichtige Bestimmung ist vielmehr durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck am nächsten kommt.

Dienstplan und Dienstanweisung zum Hauswart-Arbeitsvertrag vom

Der Hauswart ist gemäß Ziffer 4 des Arbeitsvertrages dazu verpflichtet, die in diesem Dienstplan aufgeführten Tätigkeiten pünktlich und gewissenhaft auszuführen. Bei Ausführung der Tätigkeiten hat der Hauswart stets Folgendes zu beachten:

1. Der Hauswart hat sich als Beauftragter des Arbeitgebers gegenüber jedermann, insbesondere aber den Hausbewohnern gegenüber, stets höflich und zuvorkommend zu verhalten.
2. Verschwiegenheit: Wahrnehmungen über das Privatleben und aus der Privatsphäre der Hausbewohner dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Vom Hauswart turnusmäßig auszuführende Tätigkeiten (beispielhafte Aufstellung)	
Turnus	Kurzbeschreibung der Tätigkeit
Täglich	Prüfung des Zustandes der Hof- und Zugangswege sowie Park- und Stellplätze
Täglich	Rundgang durch das Haus – Eingangsbereich und Briefkastenanlage, Flure, Treppenhäuser alle gemeinschaftlich benutzten Räume und Einrichtungen - dabei Prüfung des allgemeinen Zustandes, Beseitigung grober Verschmutzungen und Unrat, Defekte und festgestellte Schäden beheben. Haus und Grundstück sind stets in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten.
Täglich	Prüfung der Tiefgarage einschließlich Tore, Zufahrten, Zugänge und technische Anlagen
Bei Bedarf	Eingangsflure, Aufgänge, Treppenhäuser und gemeinschaftlichen Flurteile sowie Aufzug in Stockwerken groben Schmutz entfernen und soweit notwendig kehren.
1 x wöchentlich, bei Bedarf öfter	Eingangsflure, Aufgänge, Treppenhäuser und gemeinschaftlichen Flurteile sowie Aufzug nass (mit Reinigungsmittel) wischen.
Bei Bedarf	Auswechseln schadhafter Beleuchtungskörper
Alle 8 Wochen	Reinigung der Treppenhausfenster und aller Fenster in Fluren, Aufgängen oder in den Gemeinschaftsräumen.
Täglich	Kontrolle der Müllboxen, Müllcontainer, Entfernen von Unrat und Grobschmutz
1x wöchentlich u. bei Bedarf	Die Heizanlagen einschließlich der Warmwasserversorgung kontrollieren und unter Beachtung der Bedienungsvorschriften in betriebsfähigem Zustand halten und betreiben. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume der Mieter werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21 Grad C° beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Überwachung der Brennstofflieferungen, Ablesen der Zählerstände.
Alle 8 Wochen	Gründliche Reinigung des Heizraumes und der Gemeinschaftsräume (Waschküche, Trockenraum)
Täglich	Kontrolle des Kinderspielplatzes, bei Bedarf reinigen bzw. Spielgeräte in Stand setzen. Die Benutzung des Kinderspielplatzes darf zu keinem Zeitpunkt für spielende Kinder mit Gefahren verbunden sein.

Winterdienst:

Der Hauswart ist verpflichtet den Winterdienst ordnungsgemäß durchzuführen:

Bei Bedarf	<p>Unter Winterdienst ist das Schneeräumen und Abstreuen (bei Glätte) von Wegen, Treppen und Plätzen zu verstehen, so dass für Fußgänger und Fahrzeuge keine besonderen winterlichen Gefahren bestehen.</p> <p>Der Winterdienst bezieht sich auch auf Zufahrten, öffentliche und nichtöffentliche Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern insoweit eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung des Winterdienst gemäß Satzung der Gemeinde für Anlieger besteht. Einzelheiten werden mit dem Hauswart vor Ort besprochen.</p> <p>Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.</p> <p>Winterdienstzeiten: täglich, immer dann, wenn mit dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs gerechnet werden kann. An Werktagen ab 6:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 9:00 Uhr.</p> <p>Für das Ende der Dienstpflcht am Abend ist das jeweilige Verkehrsbedürfnis entscheidend, in der Regel muss der Winterdienst bis 22:00 Uhr bei entsprechenden Witterungsbedingungen durchgeführt werden, in Ausnahmefällen auch länger.</p>
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gartenpflege der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksflächen in der Vegetationszeit

Bei Bedarf	<p>Grünflächen (Rasen) des Grundstücks mähen und Rasenschnitt beseitigen, Rasenkanten trimmen. Zwischen Mitte April und Ende September sind diese Arbeiten mindestens alle 14 Tage durchzuführen. Laub und Äste insbesondere im Herbst beseitigen, Pflanzungen (Beete) regelmäßig pflegen (ggf. hacken) und Unkraut beseitigen. Vor Beginn der Vegetationszeit im Frühjahr Bäume, Büsche und Hecken ausschneiden. Je einmal im Sommer und im Herbst Hecken und Büsche schneiden. Bei Trockenheit sind die Grünflächen zu bewässern.</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mieterwechsel, Eigentümerwechsel

Bei Bedarf	<p>Überwachung der Wohnungsräumung umziehender Eigentümer oder Nutzer. Überwachung des Einzugs neuer Eigentümer oder Mieter, Einweisung der Eigentümer oder Mieter in das Haus und die Gemeinschaftsanlagen.</p>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Reparaturen und Pflege, Bedienung und Betreuung der Haustechnik

Bei Bedarf	<p>Pflege, Bedienung und Betreuung der Haustechnik (insbesondere Heizung, Fahrstuhl, Entlüftungsanlage in der Tiefgarage, Sprech- und Klingelanlage, Alarm- und elektrische Anlagen).</p> <p>Reinigung der Kanalabflüsse und -schächte, beheben von kleineren Verstopfungen. Kleinere, von Bewohnern gemeldete Mängel sind wenn möglich zu beseitigen, andernfalls sind die Schäden unverzüglich dem Verwalter zu melden.</p> <p>Bei Heizungs-, Gas- und Wasserschäden sind die betreffenden Stränge sofort zu schließen. - Bei Explosionsgefahr ist der elektrische Strom abzuschalten. Ggf. ist unverzüglich das Gas- bzw. Wasserwerk zu verständigen (Telefon:)</p> <p>An Gas-, Strom- und Wasserleitungen darf dürfen aus versicherungsrechtlichen Gründen keine Reparaturen vorgenommen werden. Bei Schäden ist der jeweiligen Fachhandwerker durch den Verwalter/Eigentümer zu verständigen.</p> <p>Werden Arbeiten von externen Handwerkern ausgeführt, so sind diese vom Hauswart zu überwachen und jederzeit bei Bedarf zu unterstützen.</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MIETVERTRAG

für die Dienstwohnung des Hauswarts

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Werkwohnung diesen Mietvertrag ab.

A	Vermieter									
B	Mieter									
C	Mietobjekt – Werkwohnung (Lage und Ausstattung) :									
1	Wohnungsadresse: Die vermietete Wohnung liegt in -									
2	Die Wohnung verfügt über: Zimmer <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> separate Toilette <input type="checkbox"/> Flur/Diele <input type="checkbox"/> Balkon <input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Abstellraum <input type="checkbox"/> außerhalb der Wohnung gelegener Abstell- oder Kellerraum. Die Wohnung liegt im: <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> im ___ Obergeschoss <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> rechts vom Treppenhaus.									
3	<input type="checkbox"/> Die PKW-Abstellplätze stehen allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und sind nicht markiert. Der Mieter kann – sofern verfügbar - jeweils einen beliebigen freien Platz nutzen. Ein Rechtsanspruch auf einen freien Platz besteht nicht.									
4	<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N° ___ markierte PKW-Abstellplatz (Freiplatz).									
5	<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N° ___ gekennzeichnete (Tief-)Garagenstellplatz.									
5	<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N° ___ gekennzeichnete Carport.									
5	<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist die mit N° ___ gekennzeichnete Garage.									
6	Zur alleinigen Benutzung mitvermietet ist der Abstellraum Nr. __									
Zur gemeinsamen Benutzung sind im Haus verfügbar und mitvermietet:										
7	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Waschküche</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> Mülltonnenabstellplatz</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Garten / Hof</td> <td><input type="checkbox"/> Fahrradraum</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Trockenraum</td> <td><input type="checkbox"/> Kinderspielplatz</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Waschküche	<input type="checkbox"/> Mülltonnenabstellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Garten / Hof	<input type="checkbox"/> Fahrradraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trockenraum	<input type="checkbox"/> Kinderspielplatz	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Waschküche	<input type="checkbox"/> Mülltonnenabstellplatz	<input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> Garten / Hof	<input type="checkbox"/> Fahrradraum	<input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> Trockenraum	<input type="checkbox"/> Kinderspielplatz	<input type="checkbox"/>								

MIETVERTRAG

für die Dienstwohnung des Hauswarts

Wohnungsausstattung:			
8	<input type="checkbox"/>	Heizung mit Gastherme	<input type="checkbox"/> Wandschränke
	<input type="checkbox"/>	Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Markise
	<input type="checkbox"/>	Spültisch	<input type="checkbox"/> Gasherd oder Elektroherd
	<input type="checkbox"/>	Einbauküche	<input type="checkbox"/> Türöffner mit/ohne Gegensprechanlage
	<input type="checkbox"/>	Einbaubad	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Breitbandkabelanschluss	<input type="checkbox"/>
D Wohnungsgröße und Zustand (vereinbarte Regelung ankreuzen*)			
1	<p>Die Größe des Mietobjekts beträgt ca. _____ m².</p> <p>Diese Angabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich und wird nicht zugesichert. Die Größenangabe dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts, der Flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den Angaben zum Mietobjekt.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt ist ein Neubau und wird erstmalig durch den Mieter als Wohnung genutzt.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt wird dem Mieter in renoviertem Zustand überlassen.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt wird dem Mieter unrenoviert (sichtbare Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers) überlassen.</p>		
3	<p>Sofern von den Parteien gemeinsam vor Vertragsabschluss oder bei der Übergabe des Mietobjekts ein Zustandsprotokoll erstellt wurde, so ist dieses hinsichtlich der Details zum Wohnungszustand maßgebend.</p>		
E Dienstwohnung (Werkmietwohnung)			
1	<p>Diese Wohnung ist eine Werkmietwohnung, der Mieter ist beim Vermieter als Hauswart tätig. Die Wohnung wird ausschließlich mit Rücksicht auf diese Hauswarttätigkeit und ein entsprechendes Dienst- und Arbeitsverhältnis des Mieters an ihn vermietet.</p> <p>Endet das Arbeitsverhältnis des Mieters beim Vermieter, so entfällt die Geschäftsgrundlage für die Vermietung dieser Werkwohnung.</p>		
2	<p>Während des Bestehens des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses des Mieters sowie nach Beendigung desselben können beide Parteien das Mietverhältnis nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften kündigen, sofern dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält.</p>		
3	<p>Der Vermieter kann das Mietverhältnis nach Beendigung des Dienst- Arbeits- oder Ausbildungsverhältnisses auch gemäß § 576 BGB kündigen, sofern der Wohnraum für einen anderen Mitarbeiter(in) benötigt wird (siehe unter Kündigungsfristen weiter unten).</p>		
4	<p>Die Wohnung liegt in einem Gebäude, auf den sich die Tätigkeit des Mieters als Hauswart erstreckt.</p> <p>Der Mieter stimmt mit dem Vermieter darin überein, dass seine Tätigkeit als Hauswart eine Unterbringung in der Werkwohnung erfordert.</p>		

F	Nutzung des Mietobjekts, Untervermietung	
1	Der Mieter darf das Mietobjekt nur als Wohnung nutzen. Eine andere Nutzung ist nur nach vorheriger Erlaubnis des Vermieters erlaubt. Es liegt im freien Ermessen des Vermieters, ob er im Einzelfall eine nachgefragte Erlaubnis erteilt.	
2	Das Abstellen von Fahrrädern, Rollern, Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühlen oder vergleichbaren Gegenständen ist im Treppenhaus und in den Fluren des Gebäudes nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn der Mieter nicht auf die Nutzung des Gegenstands angewiesen ist, oder die Raumgröße ein Abstellen nicht zulässt. Der Vermieter kann einen geeigneten Abstellplatz zuweisen.	
3	Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht dazu berechtigt, die Nutzung des Mietobjektes ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere es weiter zu vermieten.	
1	Mietzeit, Kündigung	
1	Das Mietverhältnis beginnt am (Einzug/Übergabe): und läuft für unbestimmte Zeit.	
2	Abgesehen von den Fällen einer fristlosen außerordentlichen Kündigung kann das Mietverhältnis - sofern ein die Kündigung rechtfertigender Grund vorliegt - vom Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf desselben Monats ausgesprochen werden (fristgerechte Kündigung einer Werkwohnung nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB).	
3	Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Der Mieter ist im Kündigungsfall verpflichtet, die Werkwohnung spätestens zu diesem Zeitpunkt dem Vermieter in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die gemietete Werkwohnung bzw. das Mietobjekt nicht zurückgibt und den Gebrauch fortsetzt. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, ist somit ausgeschlossen. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.	
4	Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von allen Mietern, beziehungsweise bei einer Kündigung durch die Vermieter, von allen Vermietern, unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS oder einer sonstigen elektronischen Übertragung genügt diesen gesetzlichen Anforderungen nicht und ist unwirksam.	
2	Schlüssel und Sicherheit	
	Der Mieter erhält folgende Schlüssel für diese Werkwohnung. Die Übergabe der für die Hauswart-tätigkeit erforderlichen Schlüssel ist im Dienstvertrag geregelt.	
	Stück	Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Fernbedienung für Garagentor
1		Hauseingangsschlüssel
		Briefkastenschlüssel
		Garagenschlüssel
		Sonstige
2	Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Schlüssel, welche sich der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Erstattung der Kosten abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.	

MIETVERTRAG

für die Dienstwohnung des Hauswarts

3	<input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt ist nicht mit einer Schließanlage ausgestattet, für die Türen gibt es jeweils unterschiedliche Schlüssel und Schlösser (keine Systemschlösser).
	<input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt ist zumindest teilweise mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet.
4	Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für neue Türschlösser, beziehungsweise bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel anderer Mieter zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch der Schlüssel trotz Verlust ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Fernbedienungen oder sonstige Geräte für die Toröffnung einer Gemeinschaftsgarage (siehe dazu auch „Kleinreparaturen“).	
3	Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen:	
1	Die Grundmiete (ohne Betriebs- u. Heizkosten) beträgt monatlich:	€
2	Die Miete für die Garage, Carports oder Stellplätze beträgt monatlich:	€
3	Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 6 zusammengefassten »kalten« Betriebskosten beträgt:	€
4	Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 7 aufgeführten Heizkosten beträgt (für Etagenheizungen siehe Ziffer 9 unten):	€
5		€
6	Die Gesamtmiete beträgt monatlich	€
4	Zahlung und Fälligkeit der Miete	
1	Der Mieter ist damit einverstanden, dass alle in der Monatsmiete vorstehend aufgelisteten Positionen (die Gesamtmiete) vom Vermieter mit Vergütungsansprüchen des Mieters für geleistete Dienste (Arbeitslohn) jeweils monatlich verrechnet werden.	
2	Sofern keine Verrechnung mit Vergütungsansprüchen des Mieters gemäß vorstehender Regelung erfolgt, verpflichtet sich der Mieter alle in der Monatsmiete vorstehend aufgelisteten Positionen (die Gesamtmiete) monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, kostenfrei auf das vom Vermieter nachstehend angegebene Bankkonto zu überweisen. Die Einrichtung eines entsprechenden Dauerauftrages wird dringend empfohlen. Die erste Monatsmiete (Gesamtmiete) ist spätestens bis zum Einzug und der Übergabe der Wohnung und der Schlüssel zu bezahlen.	
3	Kontoinhaber:	Bank:
	Bankleitzahl:	Kontonummer:
5	Energie, Wasser, Müll	
1	Der Mieter trägt sämtliche für die individuelle Ver- und Entsorgung der gemieteten Wohnung anfallenden Kosten, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Kosten der Stromversorgung • die Kosten für die Gasversorgung (soweit vorhanden) • die Kosten für die Müllabfuhr • die Kosten für Frisch- und Abwasser 	
2	Es ist Aufgabe des Mieters, mit geeigneten Versorgungsbetrieben Verträge abzuschließen und die vereinbarten Kosten und Gebühren an diese zu bezahlen. Für die Müllabfuhr gilt dies nur, soweit diese nicht gemeinschaftlich für alle Bewohner des Hauses vom Vermieter organisiert wird, ansonsten gilt für die Müllabfuhr Ziffer 6 dieses Vertrages.	

6	Allgemeine Betriebskosten
1	Der Mieter trägt alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu § 27 I der II BerechnungsVO). Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag beigeheftet. Zusätzlich werden die in nachfolgendem Abschnitt 6.3. festgelegten sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt.
2	Durch behördliche Regelung allgemein oder im konkreten Fall zugelassene Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Betriebskosten und Grundstücksumlagen kann der Vermieter in die Umlage mit einbeziehen. Diese gelten als zahlbar und vereinbart.
3	Als sonstige Betriebskosten werden umgelegt:
4	Zur Abgeltung der Betriebskosten sind monatliche Vorauszahlungen wie vorstehend unter Ziffer 3 (Monatsmiete) festgelegt, vom Mieter zu bezahlen. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit für kürzere Zeiträume als ein Jahr abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Mindestens einmal jährlich erfolgt eine Jahresabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung verpflichtet.
5	Die Betriebskosten – ohne Heizkosten, für die die Regelung unter Ziff.7 gilt – werden entsprechend dem nachstehend vereinbarten Schlüssel auf den Mieter verteilt.
6	<input type="checkbox"/> Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von _____ % .
7	<input type="checkbox"/> Die Betriebskosten werden, soweit keine andere Regelung besteht, anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit auf den Mieter umgelegt. Dies entspricht der im Gesetz (§ 556 a Abs 1 BGB) als Standard vorgesehenen Regelung.
8	<input type="checkbox"/> Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. Der Mieter trägt von den gesamten Betriebskosten alle Kosten, die nach §§ 1, 2 BetriebskostenVO umlegbar sind. Er trägt den von der Hausverwaltung in der Abrechnung für die Wohnung ermittelten Kostenbetrag und zusätzlich alle Betriebskosten die isoliert für die Eigentumswohnung anfallen. Beispielsweise die Grundsteuer oder Versicherungen.
9	<input type="checkbox"/> Die Verteilung von Kabelnutzungsgebühren (soweit vorhanden) erfolgt nach Wohneinheiten.
10	<input type="checkbox"/> Der individuelle Wasserverbrauch des Mieters wird über Zähler erfasst, der Mieter bezahlt Kosten entsprechend dem gemessenen Verbrauch.
	Der individuelle Wasserverbrauch wird nicht über Zähler erfasst:
11	<input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil von _____ % an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten) der Wirtschaftseinheit.
	<input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme aller Wohn- und Nutzflächen der Wirtschaftseinheit entspricht.
	<input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der der Anzahl der Bewohner des Mietobjektes im Verhältnis zu allen Bewohnern der Wirtschaftseinheit entspricht.
12	Jede Vertragspartei berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Abrechnung (auch Teilabrechnung) der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, gemäß § 560 BGB anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).

7	Heizkosten
1	Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle für die Beheizung und – soweit vorhanden – für die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), und zwar zunächst durch Zahlung monatlichen Vorauszahlungen in vereinbarter Höhe. Über die tatsächlich entstandenen Kosten und den vom Mieter zu tragenden Anteil rechnet der Vermieter unter Einbeziehung der geleisteten Vorauszahlung mindestens einmal jährlich ab.
2	Der Vermieter kann jederzeit in eigenem Ermessen Zwischenabrechnungen vornehmen und ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen zu erhöhen, soweit dies wegen Kostenerhöhungen erforderlich und angemessen ist um Nachzahlungen des Mieters tunlichst zu vermeiden. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.
8	Heizkostenumlage
1	Der vom Mieter zu tragende Anteil an den gesamten Heizkosten (mit Kosten einer zentraler Warmwasserbereitung soweit vorhanden) bestimmt sich nach der in den folgenden Abschnitten durch ankreuzen (<input type="checkbox"/> *)markierten Regelung.
2*	<input type="checkbox"/> Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet. Der vom Mieter zu tragende Anteil, wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV unter Berücksichtigung des festgestellten Verbrauchs vom Vermieter oder seinen Beauftragten berechnet. Die Anwendung von § 6 Abs. 4 HeizkostenV wird nicht eingeschränkt.
3*	<input type="checkbox"/> Das Mietobjekt verfügt nicht oder nur teilweise über Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters. <input type="checkbox"/> Der auf das Mietobjekt entfallende vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die Beheizung (Wärme) entspricht dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes. Die Kostenberechnung erfolgt entsprechend der HeizkostenV.
4	<input type="checkbox"/> Warmwasser wird nicht zentral bereitete und bleibt daher außer Betracht. <input type="checkbox"/> Das Warmwasser wird zentral bereitete und sein Verbrauch durch den Mieter erfasst. Der Anteil des Mieter entspricht dem festgestellten Verbrauch zuzüglich eines verbrauchsunabhängigen Kostenanteils nach § 6 HeizkostenV. Deren Anwendbarkeit nicht eingeschränkt wird. <input type="checkbox"/> Das Warmwasser wird zentral bereitete, sein konkreter Verbrauch durch den Mieter aber nicht erfasst . Der vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die zentrale Warmwasserbereitung entspricht daher dem Verhältnis der Anzahl der ständigen Bewohner des Mietobjekts zur Anzahl aller Bewohner des Gebäudes.
5	Alle Abrechnungsmaßstäbe (=Anteil nicht verbrauchsabhängigen Grundkosten und Anteil der Verbrauchabhängig zu verteilenden Kosten) können bei Vorliegen der in der HeizkostenV genannten Voraussetzungen innerhalb der dort genannten Grenzen vom Vermieter geändert werden.
6	Der Vermieter ist, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, berechtigt, den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Umlagemaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab unter Beachtung der Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu ändern.
9	Sonderregelungen für Wohnungsheizungen durch Gasthermen oder Stromspeicheröfen
1	Die Regelungen in diesem Vertragsabschnitt werden vereinbart, sofern das Mietobjekt mit einer Gastherme, Stromspeicheröfen oder einer sonstigen Einzelfeuerstätte ausgestattet ist.

lichen Forderung entsprechenden Betrag von der Mietsicherheit bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich der vom Mieter zu bezahlenden Betriebskosten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubezahlen.

12 Haftung des Mieters

1

Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536 c BGB, dem Vermieter Schäden am Mietobjekt sofort anzuzeigen. Entsprechendes gilt, soweit Maßnahmen zum Schutz des Mietobjektes erforderlich sind. Unterlässt der Mieter eine sofortige Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

2

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-) Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßig Sichtprüfungen auf Schäden vorzunehmen.

3

Der Mieter ist verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer (insbesondere Hausschädlinge) dem Vermieter sofort zu melden. In jedem Fall hat der Mieter selbst den Einsatz von Giften zur Ungezieferbekämpfung strikt zu unterlassen, es sei denn, es werden handelsübliche, für die Benutzung durch Endverbraucher in Wohnbereichen zugelassene Gifte verwendet.

4

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.

5

Verursachen sonstige Personen Schäden am Mietobjekt oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.

13 Schönheitsreparaturen und Renovierungs- sowie Reinigungsarbeiten

1

Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten sind das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen von Heizkörpern und der Heizrohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüre von innen.

2

Der Vermieter ist nicht verpflichtet während der Mietdauer Schönheitsreparaturen und Renovierungs- sowie Reinigungsarbeiten am Mietobjekt vorzunehmen, dies ist alleine Sache des Mieters auf eigene Kosten.

3

Soweit zur Beseitigung der durch die Nutzung des Mieters während der Mietzeit entstandenen Abnutzungerscheinungen und Verschmutzungen dazu ein Bedürfnis besteht, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung der im nachfolgenden Pflichtenheft (Ziffer 14) aufgeführten Arbeiten verpflichtet.

Ein Bedürfnis besteht immer dann, wenn Schmutz und/oder Abnutzungen am Mietobjekt sichtbar sind. Kein Bedürfnis besteht ausnahmsweise, wenn der Schmutz und/oder die Abnutzungen am Mietobjekt nur so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind.

4

Verschmutzungen und Abnutzungerscheinungen sind auch dann vom Mieter zu beseitigen, wenn diese nicht von ihm unmittelbar verursacht wurden, sondern beispielsweise allgemein durch Umwelteinflüsse während der Mietzeit entstanden sind, wie zum Beispiel das Absetzen von Staub.

5

Generell sind für Anstriche abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden, für Reinigungsarbeiten handelsübliche Reinigungsmittel. Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind aus-

	schließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden.	
6	Der Mieter ist generell verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren restlos einschließlich der entstandenen Geruchsbeeinträchtigungen zu beseitigen.	
7	Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 15 unten).	
14	Pflichtenheft	
1	Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Arbeiten zu deren Ausführung er nach diesem Pflichtenheft verpflichtet ist, in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.	
2	Der Mieter ist – soweit ein Bedürfnis (siehe Ziffer 13.3.) besteht – verpflichtet, die nachfolgenden, durch ankreuzen markierte Arbeiten auszuführen:	
3	<input type="checkbox"/>	Tapezieren der Wände und Streichen der Decken. Soweit das Mietobjekt mit Raufasertapete tapeziert ist, genügt ein Überstreichen, soweit der Zustand der Raufasertapeten dies zulässt und durch das nochmalige Überstreichen die Grundstruktur der Raufaser noch ansehnlich sichtbar bleibt. Der Mieter ist zur Erneuerung von Raufasertapete die nicht mehr überstrichen werden kann nur dann verpflichtet, wenn entsprechende Abnutzungen durch mehrfaches Überstreichen während der Mietzeit entstanden sind. Nicht tapezierte Wände und Decken, insbesondere auch in den Nebenräumen sind neu zu streichen.
4	<input type="checkbox"/>	Intensivreinigung der vorhandenen Sockelleisten (Wandabschlussleisten).
5	<input type="checkbox"/>	Innentüren gründlich und sorgfältig reinigen und, soweit erforderlich, Holztüren neu lackieren bzw. bei lasierten Holztüren neu lasieren.
6	<input type="checkbox"/>	Fenster innen und außen sorgfältig gründlich reinigen (Rahmen und Scheiben). Soweit es sich um Holzfenster handelt und dies erforderlich ist, innen neu streichen bzw. bei lasierten Holzfenstern innen lasieren.
7	<input type="checkbox"/>	Außentüren und Wohneingangstüre (jeweils innen) gründlich und sorgfältig reinigen und soweit es sich um eine Holztüre handelt und dies erforderlich ist, neu streichen bzw. bei lasierten Holztüren lasieren.
8	<input type="checkbox"/>	Sämtliche Einbauteile sorgfältig und gründlich innen und außen reinigen, und soweit es sich um Holzeinbauteile handelt, Anstriche oder Lasuren soweit erforderlich erneuern.
9	<input type="checkbox"/>	Pulverbeschichtete oder lackierte Heizkörper gründlich abwaschen. Bei Kratzern oder wenn Farbe abgeplatzt ist, ist eine fachgerechte Lackierung durchzuführen.
10	<input type="checkbox"/>	Lackierte Heizkörper gründlich abwaschen und reinigen, Lackierung soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren erforderlich, erneuern. Ebenso ist mit allen sichtbar verlegten Rohrleitungen zu verfahren.
11	<input type="checkbox"/>	Gründliche Reinigung aller Teppichböden mit einem modernen maschinellen Teppichreinigungssystem soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich. Nur absaugen mit handelsüblichem Staubsauger genügt nicht. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Teppichboden ohnehin altersbedingt verschlissen ist und erneuert werden muss.
12	<input type="checkbox"/>	Fußböden und/ oder Treppen mit anderen Bodenbelägen als Teppichböden sind sorgfältig, bodengerecht und gründlich intensiv zu reinigen und mit geeigneten Mitteln zu pflegen, soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich.

19 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

Der Vermieter kann das Mietobjekt nach Absprache in Anwesenheit des Mieters oder eines vom Mieter beauftragten Vertreters zu vertretbaren Zeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht insbesondere in folgenden Fällen:

- 1
- Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.
 - Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.
 - Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.

2 Der Vermieter ist berechtigt, bei Schäden eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person, insbesondere beauftragte Handwerker oder Architekten allein vornehmen zu lassen.

3 Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.

4 Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss gegebenenfalls dafür sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann oder muss einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

20 Bauliche Veränderungen, Aufwendungsersatz und Wegnahmerecht des Mieters

1 Der Mieter darf am Gebäude außen, auf dem Grundstück oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen ohne vorherige schriftlich Zustimmung des Vermieters keine Einrichtungen anbringen oder irgendwelche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.

Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn er ansonsten unter Berücksichtigung des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ unangemessen benachteiligt oder sein Recht auf Informationsfreiheit unzumutbar beschränkt wäre. Auch soweit der Vermieter zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet ist, kann er Ort und Art der Anbringung einer Einrichtung bestimmen.

2 Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.

3 Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 20.1 vorstehend vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, den früheren Zustand des Mietobjektes spätestens beim Auszug wieder herzustellen. Die gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln. In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwa zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen, es sei denn, die Parteien haben sich im Einzelfall schriftlich auf eine andere Regelung geeinigt oder es handelt sich um Aufwendungen für eine Mangelbeseitigung mit der sich der Vermieter in Verzug befand.

4 Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegnehmen. Er ist nach einer Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjektes verpflichtet. Der Vermieter kann das Wegnahmerecht gemäß § 552 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern kein(e) berechtigtes Interesse des Mieters an der Wegnahme besteht. Übt er dieses Recht nicht aus, kann der Vermieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vom Mieter verlangen.

5 Hat der Mieter Mängel des Mietobjektes eigenmächtig behoben, besteht gegenüber dem Vermieter kein Anspruch auf Ersatz entstandener Aufwendungen. Ersatzansprüche des Mieters gemäß § 536 a Abs 2 BGB werden jedoch nicht eingeschränkt.

21	Haftung des Vermieters
1	Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjekts nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.
2	Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden an besonders wertvollen Gegenständen des Mieters, wie insbesondere Kunstgegenständen, elektronische Speichermedien einschließlich Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung oder hoher Bargeldbeträge, deren Aufbewahrung in gemieteten Räumen ohne besondere Schutzvorkehrungen allgemein untypisch ist.
3	Dieser Haftungsausschluss gilt auch bei Pflichtverletzungen durch Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Insgesamt gilt der Haftungsausschluss jedoch nicht, soweit dem Vermieter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungsweise im Hinblick auf den Eintritt des schädigenden Ereignisses vorzuwerfen ist. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters, seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nicht beschränkt.
3	Ziffer 23.1 und 23.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts zugesichert, oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
22	Sonstige Vereinbarungen
Unterschriften (** Zutreffendes ankreuzen)	
<input type="checkbox"/>	** Die dem Mieter ausgehändigte und im Haus ausgehängte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Den Erhalt eines Abdruckes der Hausordnung bestätigt der Mieter durch Unterschrift auf dem Abdruck der Hausordnung.
<input type="checkbox"/>	** Der Mieter hat die Abschrift des amtlichen Textes der Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Vertragsanhang zur Kenntnis genommen und erhalten.
<input type="checkbox"/>	** Das Einrichtungsverzeichnis bezüglich der Einrichtungen der Werkwohnung ist Bestandteil dieses Mietvertrags.
Datum:	Datum:

Einrichtungsverzeichnis

Hinsichtlich der Ausstattung, der Möblierung und der Einrichtung der von dem Mieter bzw. den Mietern angemieteten Werkwohnung treffen die im folgenden Vereinbarungstext als „Vermieter“ und „Mieter“ bezeichneten Vertragsparteien diese Vereinbarungen:

A Vermieter

Mieter

Diese Vereinbarung ist Teil des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses bezüglich der Werkmietwohnung in (Adresse):

B Einrichtungsverzeichnis:

Mitvermietet werden alle in der nachfolgenden Liste aufgeführten Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Zubehör, mit denen der Vermieter die Werkmietwohnung ausgestattet hat (nachfolgend kurz als „Inventar“ bezeichnet). Zum Inventar gehören insbesondere auch die Einbaumöbel der Küche und die Küchengeräte (Einbauküche) soweit in der Inventarliste aufgeführt.

Die Parteien beschreiben den Zustand der Einrichtungen des Vermieters bei der Übernahme durch den Mieter einvernehmlich durch Klassifizierung des Zustands* in folgende Stufen:

Stufe 1a: Neuwertig oder Neuzustand bei Erstbezug oder nach Austausch (Renovierung).

Stufe 1b: Einwandfreier Zustand, nur geringe Gebrauchsspuren und Verschleiß, regelmäßig gewartet, voll funktionstüchtig und einwandfrei gereinigt.

Stufe 2a: Ohne Mängel und funktionstüchtig, Gebrauchsspuren und Verschleiß sind altersgerecht und entsprechen der Nutzungsdauer, kein Reparaturbedarf, kein Reinigungsbedarf.

Stufe 3 : Schönheitsfehler und kleinere Schäden, jedoch voll funktionstauglich. Stärkere Gebrauchsspuren und Verschleiß.

Raum	Einrichtung, Zubehör, Ausstattung, Zubehör - Beschreibung	Zustand*

1 Veränderungen an Einrichtungsgegenständen:

Der Mieter darf die in dieser Liste verzeichneten Gegenstände ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht aus der gemieteten Werkwohnung entfernen. Der Mieter kann eine Genehmigung vom Vermieter nur verlangen, sofern sicher gestellt ist, dass entferntes Inventar an einen Ort verbracht wird, der zu einer in jeder Hinsicht sachgerechten Lagerung geeignet ist. Der Vermieter ist jedoch in keinem Fall verpflichtet, eine entsprechende Genehmigung nachträglich zu erteilen.

1

Nicht entfernen darf der Mieter solche Gegenstände, die speziell in die Wohnung eingepasst oder eingebaut sind, wie zum Beispiel eine Sauna, Einbauküche, Badeinbaumöbel oder auch Einbauschränke.

2

In jedem Fall ist der Mieter auf eigene Kosten dazu verpflichtet, das Mietobjekt beim Auszug wieder in den Zustand zurück zu versetzen, in dem es sich beim Einzug befunden hat, sämtliche entfernten Einrichtungen ist dorthin zurückzubringen, wo es sich vor der Entfernung befunden hat und funktionsfähig anzuschließen.

3

2 Obhutspflicht, Instandhaltung, Reparaturen und Pflege:

Der Mieter ist verpflichtet, die Einrichtungsgegenstände so zu behandeln und zu benutzen, wie es ein verständiger auf die Werterhaltung bedachter Eigentümer tun würde. Insbesondere ist der Mieter auf seine Kosten verpflichtet das Inventar ständig zu pflegen und regelmäßig zu reinigen. Bei allen Geräten, insbesondere in der Einbauküche sind die Betriebsanleitungen der Hersteller zu beachten.

1

Falls erforderlich ist der Mieter verpflichtet, Reparaturen durchzuführen und Verschleißteile zu ersetzen. Dabei trägt der Mieter – unabhängig von einem Verschulden - die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150 €, höchstens jedoch 8 % der Jahres-Grundmiete nicht übersteigt.

2

3 Modernisierung, Ersatzbeschaffung:

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet Inventar, solange dieses noch funktionstauglich ist, durch anderes moderneres oder einfach neues Inventar zu ersetzen. Nicht mehr funktions-taugliches Inventar kann nach Wahl des Vermieters durch anderes gebrauchtes Inventar mit gleicher Funktion ersetzt werden.

1

4 Haftung

Der Mieter haftet für Schäden an Einrichtungen, die durch Verletzung seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit Einrichtungen in Berührung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.

1

Verursachen sonstige Personen Schäden an Einrichtungsgegenständen oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.

2

Wenn während des Mietverhältnisses Schäden an Einrichtungen auftreten, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich - nicht erst bei einem bevorstehenden Auszug - anzuzeigen.

3

Kommt Einrichtung während der Mietdauer abhanden oder wird sie so beschädigt, dass sie nicht mehr funktionstauglich sind, so ist der Mieter verpflichtet, betroffene Gegenstände im Rahmen des

4

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Abschrift des amtlichen Textes

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

(Abschrift des amtlichen Textes)

Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (= amtliche Bezeichnung) gilt seit 01.01.2004.

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht

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

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.