

## Mietvertrag für eine Seniorenwohnanlage 1. Auflage 6/2005

Auf Kundenwunsch und nach Hinweisen des "Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. - Bundesvereinigung" - Internet: [www.fgwa.de](http://www.fgwa.de) - völlig neu entwickelte Vertragsgrundlage.

Ziel ist es, die Bildung einer "Mietergesellschaft" zu fördern und zu unterstützen, die auch zu einer gegenseitigen Hilfeleistung der Mieter

Der Vermieter kann die Mietergemeinschaft " moderieren", weiter unterstützen und pflegen, er hat dazu aber keine Verpflichtung. Die Mietergemeinschaft muss schon selbst die Initiative ergreifen.

Der Handlungsspielraum des Vermieters ist in keiner Weise eingeschränkt oder beschränkt. Der Mietergemeinschaft werden jedoch bedeutende Mitbestimmungsrechte eingeräumt.

### Verwendungszweck:

Anlagen in denen eine Gemeinschaft der Mieter zum Zwecke der Eigenhilfe bei Hilfsbedürftigkeit geschaffen werden soll.

#### Bitte dringend beachten:

Für jede Vermietung muss wegen des eingearbeiteten Gesellschaftsvertrages der gleiche Vertragstext verwendet werden. Alle Mieter müssen dem Vertrag inhaltlich zustimmen. Mieter, die bereits längere Zeit in der Anlage wohnen können schriftlich erklären, dass sie dem Vertrag hinsichtlich der enthaltenen gesellschaftsvertraglichen Regelungen zustimmen.

Dieser Mietvertrag ist nur als WINWORD Textdatei verfügbar. Nur so sind alle ggf. Erforderlichen individuellen Vertragsanpassungen möglich.

Der Text enthält in blauer Schriftfarbe alternativ zu verwendende Vertragsklauseln und Hinweise der Autoren bzw. beispielhafte Einträge für die Anpassung bzw. Fertigstellung des vertragsentwurfes.

#### © Urheberrechte für alle Miet- und Pachtverträge:

Urheber aller angebotenen Verträge und Dokumente ist .onlinemietvertrag.de Fachverlag für Mietverträge. - Alle Rechte vorbehalten - Auch die Nachahmung (Abschreiben) ist eine strafbare Urheberrechtsverletzung. Wir bitten, Raubkopien im eigenen Interesse zu unterlassen.



# Wohnen und Gemeinschaft

## Miet- und Gesellschaftsvertrag



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

Gleichzeitig erklärt der (die) Mieter seinen (ihren) Beitritt zur Seniorenwohnungsgemeinschaft – nachstehend kurz „SWG“ bezeichnet. Die SWG ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§§ 705 ff BGB). Der Beitritt zur SWG erfolgt durch Anerkennung dieses mit dem Mietvertrag verbundenen Gesellschaftsvertrages (Unterschrift). Voraussetzung ist jedoch immer das Zu-Stande-Kommen eines Mietverhältnisses.

### Die Seniorenwohnungsgemeinschaft (SWG):

Mitglieder der Seniorenwohnungsgemeinschaft sind ausschließlich Personen, die eine Wohnung in der [Wohnanlage Hofacker 10 in xxvv3 Musterstadt](#) gemietet haben. Ohne gleichzeitige Mitgliedschaft in der SWG ist die Anmietung einer Wohnung nicht möglich.

Die SWG ist unabhängig. Ihre Ziele, Zwecke und Aufgaben sind alle Angelegenheiten, die sich auf die konkrete Wohnsituation im Rahmen der Hausgemeinschaft beziehen. Weitere Details dazu ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten „Stammbuch“ der Gesellschaft und den bisher ergangenen Beschlüssen der Gesellschaft. Letztere sind dem Mieter und neuen Gesellschafter auf Verlangen in Kopie (auf Kosten der Gesellschaft) auszuhändigen.

[\(Blaue Schrift = Hinweise der Autoren oder beispielhafte Einträge\)](#)

### Vermieter:

Senioren Wohnungsbau GmbH  
Musterstraße 28  
23337 Bad Musterberg  
Telefon: XXXXXXXX Fax: xxxxxxxx E-Mail: xxxxxxxxxxxx

### Mieter:

### Mietobjekt:

[Straße Hausnummer Stockwerk Nr. Treppe links /recht \(so genau beschreiben, dass auch ein ortsunkundiger die Wohnung finden kann\).](#)

### Das Mietobjekt besteht aus:

- 3 Zimmern
- 1 Küche, die in das Wohnzimmer integriert ist
- 1 Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
- 1 Flur
- 1 Balkon
- 1 Stellplatz für PKW
- 1 Abstellraum
- 1 Kellerraum Nr. 8
- 

Das Mietobjekt ist mit [Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung](#) ausgestattet.

### Gemeinschaftsräume:

Der Mieter ist berechtigt, nach näherer Maßgabe einer etwa bestehenden Benutzungsordnung, die vom Vermieter oder der SWG aufgestellt wurde, zusammen mit anderen Mietern mitzubedenutzen:

[Gartenanlage | Fahrradabstellplatz | Trockenraum | Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Baderaum](#)



nebst WC (Nutzung der Badewanne gegen Gebühr) | Flure, Treppen und Aufzugsanlage |

### Sonder- und Zusatzausstattung:

Das Mietobjekt verfügt über ein Leitungsnetz für eine Notrufanlage, Rauchmelder in den Zugängen, eine empfangsbereite SAT-Anlage für Digital- und Analogbetrieb (Fernsehen u. Rundfunk) - Anschlussmöglichkeit in der Wohnung, Telefonanschlussmöglichkeit.

Die Wohnungen sind barrierefrei in Anlehnung an DIN 18025 Teil 2.

### 1. Wohnfläche:

1.1. Eine bestimmte Wohnungsgröße wird nicht zugesichert. Einvernehmlich gehen Vermieter und Mieter bei Abschluss dieses Vertrages davon aus, dass die Wohnfläche rund                      qm beträgt, zuzüglich eines Gemeinschaftsanteiles an gemeinschaftlich genutzten Flächen.

1.2. Die vorstehende Wohnflächenangabe wird insbesondere bei der Umlage der Betriebs- und/oder Heizkosten als Bezugsgröße zu Grunde gelegt, soweit keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt.

1.3. Können sich die Parteien im Falle einer Auseinandersetzung - gleich aus welchem Grund - nicht einigen, gilt die Wohnfläche als vertraglich vereinbart, die sich bei Ermittlung eines konkreten Aufmaßes unter Anwendung der Berechnungsmethoden der BerechnungsVO 2004 ergibt. Balkone und Terrassen sind zur Hälfte der tatsächlichen Fläche in die Wohnfläche einzubeziehen. Eine Abschrift der Berechnungsverordnung ist als Anlage diesem Vertrag beigelegt.

Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche von der vorstehend angenommenen Wohnfläche, die kleiner als 5 % (nach oben oder nach unten) sind, sind in jedem Fall unter allen rechtlichen Gesichtspunkten für die rechtlichen Beziehungen der Parteien aufgrund dieses Mietverhältnisses als unerheblich anzusehen.

### 2. Die Mietzeit:

Der Vermieter soll vor Abschluss eines Mietvertrages, der zugleich die Aufnahme dieses Mieters als neuer Gesellschafter der SWG bedeutet, die übrigen Gesellschafter danach befragen ob Gründe vorliegen, die gegen eine Aufnahme des Mieters als neuer Gesellschafter der SWG sprechen. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Befragung der übrigen Gesellschafter besteht nicht.

Das Miet- und Gesellschaftsverhältnis beginnt am XXXXXXX und läuft auf unbestimmte Zeit.

### 3. Die Kündigung (Gesellschaftsvertrag und Mietverhältnis):

3.1. Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung der jeweils im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt derzeit 3 Monate (2004).

3.2. Die Kündigung des Gesellschaftsvertrages (Austritt des Gesellschafters/Mieters) ist während der Dauer des Bestehens eines Mietverhältnisses ausgeschlossen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund vor, der auch zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würde. Mit der Kündigung des Mietverhältnisses gem. Ziff. 3.1 ist zugleich die Kündigung des Gesellschaftsvertrages verbunden, ohne dass es einer besonderen Erklärung hierzu bedarf.

3.3. Der Vermieter wird von den Gesellschaftern hiermit zur Entgegennahme und zur Erklärung von Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses bevollmächtigt. Der Vermieter kann diese Ermächtigung auf andere Personen, insbesondere beauftragte Hausverwalter, übertragen.

3.4. Ein Verbleiben des Mieters in der SWG ist nach Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall ausgeschlossen.

3.5. Die Kündigung:



Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von sämtlichen Mietern (bzw. bei Kündigung durch die Vermieter - von sämtlichen Vermietern) unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS oder einer sonstigen elektronischen Übertragung genügt diesen Anforderungen nicht. Sollte zukünftig gesetzlich eine andere Form als die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben werden, so ist die Kündigung auch wirksam, wenn sie der Jeweiligen im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Form entspricht. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Erfolgt die Kündigung durch Bevollmächtigte im Auftrag (z. B. ein Ehepartner kündigt zugleich für den anderen Partner oder ein Miteigentümer kündigt als Vermieter zugleich für seinen Partner) so ist eine schriftliche Kündigungsvollmacht im Original (keine Kopie) dem Kündigungsschreiben beizufügen.

3.6. Im Falle einer Kündigung wird die SWG mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt. Die Kündigung hat nur das Ausscheiden des betroffenen Mitgliedes, nicht aber die Auflösung der SWG zur Folge. Der nachfolgende Mieter tritt regelmäßig an Stelle des ausscheidenden Mitgliedes in die Gesellschaft ein.

#### 4. Beendigung im Todesfall eines Mieters:

4.1 Wird das Mietverhältnis gem § 563a BGB mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt (wenn mehrere Personen gemeinsam Mieter waren), so ist dieser auch verpflichtet und berechtigt, den Gesellschaftsanteil an der SWG des anderen Mieters zu übernehmen.

4.2 Personen (zum Beispiel Lebenspartner, Ehegatten usw.) die gemäß § 563 BGB zum Eintritt in das mit dem verstorbenen Mieter bestehende Mietverhältnis im Falle des Todes des Mieters berechtigt sind, sind zum Eintritt in die SWG bzw. zur Übernahme des Gesellschaftsanteiles verpflichtet und berechtigt, sofern sie von ihrem Recht Gebrauch machen und in das Mietverhältnis an Stelle des Verstorbenen eintreten. Eine besondere Erklärung ist aufgrund der bestehenden Koppelung zwischen Mietverhältnis einerseits und Mitgliedschaft in der SWG andererseits nicht erforderlich.

4.3 Treten andere Rechtsnachfolger (Erben) in das Mietverhältnis ein, und macht der Vermieter von seinem gemäß § 564 BGB bestehenden Kündigungsrecht für das Mietverhältnis in diesem Fall Gebrauch, so gilt eine solche Kündigung zugleich als Kündigung des Gesellschaftsanteils, ein Beschluss der Gesellschafter ist nicht erforderlich, der Vermieter ist zur Kündigung in diesen Fällen generell von der SWG bevollmächtigt und ermächtigt.

#### 5. Die Schlüssel bzw. Chipkarten zur Türöffnung:

5.1. Dem Mieter werden .....Stück Wohnungsschlüssel, .....Stück Hauseingangsschlüssel, .....Stück Briefkastenschlüssel sowie.....Stück Schlüssel für Nebenräume übergeben. Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon unverzüglich schriftlich informiert.

5.2. Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Die Kosten für bis zu höchstens 3 zusätzlich vom Mieter angefertigten Schlüssel erstattet der Vermieter beim Auszug nach Übergabe funktionsfähiger Schlüssel.

5.3. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Wohnanlage mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Die Schließanlage ermöglicht es das Öffnen der Haus- und Nebentüren und der Wohnungstüre mit nur einem einzigen Schlüssel.

#### 6. Verlust eines Schlüssels:

6.1 Sofern ein Hauseingangsschlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interes-



se der Sicherheit aller Mieter muss deshalb in solchen Fällen das Haustürschloss oder - sofern das Haus mit einer Schließanlage ausgestattet ist, diese ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel der anderen Mieter auszutauschen und es entstehen hohe Kosten.

6.2 Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet jeden Schlüsselverlust (oder Chipkarte) unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.

6.3 Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung des Mieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

### 7. Die Beitragszahlungen zur SWG:

Die Höhe der Beiträge zur SWG richtet sich nach der Anzahl der Bewohner der jeweiligen Wohnung, und besteht aus einem Aufnahmebeitrag und laufenden Beiträgen.

7.1. Der einmalig mit Unterschrift unter diesem Gesellschaftsvertrag zu leistende Beitrag beträgt. **XXXXXX** € je Bewohner.

7.2. Die laufenden Beiträge betragen .....€ monatlich je Bewohner. Zur Senkung des Verwaltungsaufwandes sind diese Beiträge in einer Summe für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus zahlbar. Das Wirtschaftsjahr der SWG beginnt jeweils am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des Folgejahres. Tritt ein neuer Mieter in die SWG ein, ist er verpflichtet die Beiträge zur SWG ab dem Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung bis zum Ende des Wirtschaftsjahres zu bezahlen. Danach laufend für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus, fällig jeweils am 1. Juli jeden Jahres.

7.3. Die Gesellschafter beauftragen und bevollmächtigen den Vermieter in der Funktion eines Schatzmeisters für die SWG, alle Beiträge im Namen der Gesellschaft einzuziehen. Der Vermieter kann diese Aufgaben auf einen Gesellschafter der SWG (Mieter) oder auf eine Hausverwaltung übertragen (auch zeitlich befristet). Er ist verpflichtet und hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Gelder der SWG getrennt von anderem Vermögen auf einem Sonderkonto der SWG verwahrt werden. Einmal jährlich legt der Vermieter oder Beauftragte einen schriftlichen Kassenbericht allen Gesellschaftern der SWG vor.

7.4. Der Vermieter ist ermächtigt und bevollmächtigt, Beitragszahlungen an ausscheidende Mitglieder vorzunehmen, auch wenn kein Gesellschafterbeschluss vorliegt. Im Übrigen darf der Vermieter oder Beauftragte ohne entsprechenden Beschluss der Gesellschaft nicht über Gelder der SWG verfügen.

7.5. Im Falle seines Ausscheidens aus der SWG – gleich aus welchem Rechtsgrund – hat jeder Gesellschafter Anspruch auf Rückzahlung des von ihm geleisteten Aufnahmebeitrages gemäß Ziffer 7.1. Der Aufnahmebeitrag wird generell nicht verzinst. Etwaige Zinserträge stehen der SWG zu.

7.6. Der Gesellschafter verzichtet darüber hinaus auf alle etwa bestehenden weiteren Ansprüche am Gesellschaftsvermögen im Falle seines Ausscheidens.

### 7. Die Monatsmiete

Der Mietzins beträgt monatlich für die Wohnung	€
Sonstiges (Garage, Stellplatz, Garten)	€
Heizkosten- / Warmwasservorauszahlung (vgl. Ziffer 10)	€
Vorauszahlungen für die unter Ziffer 9 aufgeführten Betriebskosten	€

# Wohnen und Gemeinschaft

## Miet- und Gesellschaftsvertrag



Kosten der Müllentsorgung bei gemäß Ziffer 11 unten €

**Insgesamt beträgt die Monatsmiete** €

Die Miete und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle derzeit auf das Konto

Nr. bei der BLZ

kostenfrei zu entrichten.

**Hinweis: Für einen Bankeinzug der Miete ist ein gesondertes Bankformular erforderlich, ansonsten Gefahr der Unwirksamkeit!**

Hinsichtlich der Betriebs- Müll- und Heizkostenvorauszahlungen wird der Mieter auf Anforderung des Vermieters eine Bankabbuchungsermächtigung von seinem Konto erteilen, es sei denn, der Mieter hat für die Zahlungen einen Bank-Dauerauftrag eingerichtet.

### 8. Indexmiete

Die Vertragsparteien haben gemäß der als Vertragsanhang zu diesem Mietvertrag geschlossenen schriftlichen Vereinbarung eine Indexmiete (§ 557 b BGB) vereinbart.

Die zukünftige Miete bestimmt sich danach durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, seit dem Jahr 2002 als Verbraucherpreisindex bezeichnet. Im Internet abrufbar unter der Adresse <http://www.destatis.de>. Die monatliche Miete kann sich danach erhöhen oder auch vermindern.

Während der Geltung der Vereinbarung zur Indexmiete (Vertragsanhang) muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Andere Mieterhöhungen sind, mit Ausnahme einer Mieterhöhung nach Modernisierung, ausgeschlossen.

### 9. Die Betriebskosten

9.1. Neben dem Mietzins sind die Heiz- und Warmwasserkosten sowie folgende Betriebskosten gemäß der seit 01.01.2004 geltenden Betriebskosten-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zusätzlich zu bezahlen: **(Hinweis: Ggf. weitere Kosten aufführen, für nicht genannte Kosten besteht keine Zahlungspflicht des Mieters!)**

Grundsteuer	Hausbeleuchtungskosten
Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherungsumlage	Sach- und Haftpflichtversicherungen
Entwässerungskosten	Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne
Hausreinigungskosten	Fahrradkosten
Müllentsorgungskosten.	Hauswartkosten (siehe Ziffer 11)
Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	Gartenpflegekosten
Wasserversorgungskosten	Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers
	Kosten der Pflege der Außenanlagen

9.2. Für die vorstehend aufgeführten Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Einmal jährlich erfolgt die Jahresendabrechnung.



9.3. Für die Umlage (Verteilung) der gesamten Betriebskosten der Wohnanlage oder des Hauses oder Betriebskostenerhöhung auf die einzelnen Wohnungen und Mieter wird Folgendes vereinbart:

9.3.1 Soweit der Verbrauch oder eine Nutzung konkret erfasst wird, werden die Kosten nach dem ermittelten Verbrauch bzw. der erfassten Nutzung auf den Mieter umgelegt.

9.3.2 Betriebskosten, die von den für das Haus insgesamt anfallenden Betriebskosten abgrenzbar sind und der Wohnung konkret zugeordnet werden können, werden entsprechend auf den Mieter umgelegt. Dazu gehören bei Wohnungen in Eigentümergeinschaften insbesondere alle Betriebskosten, die vom Vermieter anteilig entsprechend den auf die Wohnung entfallenden Miteigentumsanteilen aufzubringen sind (z. B. die Grundsteuer).

9.3.3 Andere als die mit Ziffer 9.3.1 - 2 erfassen Betriebskosten werden anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt (vgl. § 556 a BGB), sofern keine andere Regelung besteht. Eine solche verbindliche Regelung kann sich durch eine jahrelang im Haus geübte Praxis gebildet haben.

9.3.4 Jede Vertragspartei ist 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, anzupassen (Erhöhung oder Absenkung). Das in § 560 BGB vorgeschriebene Verfahren ist dabei einzuhalten.

9.3.5 Soweit möglich und durch eine entsprechende Ausstattung der Wohnung vorgesehen, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen, bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs des Mietobjekts (Strom, Gas, Müllabfuhr, Heizung).

## 10. Die Heizkosten

10.1. Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich zum Mietzins die Kosten für die Beheizung des Mietobjektes einschließlich der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser zu bezahlen (Heizkosten). Zur Abgeltung dieser Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung.

10.2. Zu den Heizkosten gehören gemäß der Verordnung der Bundesregierung über die Aufstellung der Kosten (BetriebskostenVo 2004) insbesondere folgende Kosten:

Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes und die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, sowie die Kosten für den Wasserverbrauch. Ebenso gehören 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 zu den Heiz- bzw. Betriebskosten.

10.3. Der Vermieter bzw. ein von ihm beauftragter Wärmemessdienst führt eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach näherer Maßgabe der Verordnung der Bundesregierung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten durch.

10.4. Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs werden Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Wasserzähler oder andere geeignete Geräte verwendet. Falls die Berechnung der Heizungskosten durch Wärmemesser oder Heizkostenverteiler erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden. Im Übrigen werden die Heizungskosten nach Wahl des Vermieters nach Quadratmeter beheizter Fläche oder ähnlichen Vergleichsmaßstäben umgelegt.

10.5. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten (mit Warmwasser) anteil-



lig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.

### 10.6. Der Betrieb der Heizung:

Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume 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. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

10.7. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C° absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zum Beispiel Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

10.8. Es ist dem Mieter nicht gestattet, die Einstellung von automatischen Brennkesseln zu verändern oder sonstige Manipulationen an der Heizungsanlage durchzuführen.

## 11. Hauswart, Müllentsorgung und Reinigung

11.1. Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen und Einrichtungen (zum Beispiel Trockenraum, Treppenhaus, Eingänge) in angemessenem Umfang zu beteiligen, soweit diese Arbeiten nicht auf einen Hauswart übertragen sind. Die gemeinschaftlich benutzten Räume und Einrichtungen sind nach jeder Benutzung in dem Umfang zu reinigen, dass die Gebrauchsspuren des Mieters beseitigt sind.

11.2. [Der Mieter kann seinen Hausmüll in das vom Vermieter dafür bereit gestellte Gefäß entsorgen. Die Entsorgung von Sperrmüll ist in jedem Fall Sache des Mieters.](#)

11.3 Der Vermieter hat folgende Arbeiten einem Hauswart zur Erledigung übertragen:

[\(Zum Beispiel\) Kehrwoche: Haus und Grundstück sind in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter mit dem Hauswart aufgestellten Reinigungsplan werden die Gemeinschaftsräume, Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, der Hof, der Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus in üblichem Umfang gereinigt und gepflegt.](#)

11.4. Die SWG kann dem Vermieter durch Mehrheitsbeschluss (siehe „Stammbuch“ der Gesellschaft) eine andere Regelung der Reinigungs- und Pflegedienste vorschlagen. Der Vermieter soll einer von der SWG vorgeschlagene Regelung zustimmen, soweit seine Interessen dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

## 12. Winterdienst

12.1. [Die Durchführung des Winterdienstes wurde vom Vermieter auf einen zuverlässigen professionellen Hauswart übertragen.](#)

12.2. Der Winterdienst umfasst insbesondere die Durchführung der Räum- und Streupflicht. Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortsatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.

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. Für das Ende der Dienstpflicht am Abend ist das jeweilige Verkehrsbedürfnis entscheidend, in der Regel muss der Winterdienst bis 22:00 Uhr durchgeführt werden.





restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubezahlen bzw. dem Mieter das Kautionsparbuch zurückzugeben. Eine jährliche Auszahlung der Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden.

Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

### 14. Die Übergabe des Mietobjektes (Wohnung):

14.1. Die Übergabe der Wohnung erfolgt ohne Tapeten und Farbanstrich an Decken und Wänden im Falle des Erstbezugs, oder in unrenoviertem Zustand, so wie vom Vormieter übergeben. Der Vermieter übernimmt keine Verpflichtung weitere Arbeiten – gleich welcher Art - an der Wohnung vorzunehmen.

**Alternative:**

14.1. Die Übergabe der Wohnung erfolgt in renoviertem Zustand (Abnutzungserscheinungen des Vormieters sind behoben).

14.2. Der Mieter hat offensichtliche Mängel oder Schäden in der Wohnung innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

14.3. Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, welchen der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden.

### 15. Instandhaltung, Renovierungen, Schönheitsreparaturen

// Diese Formulierung ist bei einem Erstbezug zu verwenden, wobei der Mieter Tapeten und Malerarbeiten selbst ausführen muss – Übergabe des Mietobjektes wie Ziffer 14.1 oben - //

15.1. Die Instandhaltung des Mietobjektes ist entsprechend den mietgesetzlichen Vorschriften Sache des Vermieters, mit Ausnahme der Reparatur von Schäden die Mieter verursacht hat und der Schönheitsreparaturen und der Kleinreparaturen, die ausschließlich Sache des Mieters entsprechend der nachstehenden Regelungen sind:

15.2. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, welche nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft in der Wohnung verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, welche durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen oder ihm obliegenden sonstigen Pflicht entstehen.

15.3. Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren, Streichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).

15.4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen zu Beginn und während der Dauer des Mietverhältnisses auszuführen, dies ist ausschließlich Sache des Mieters auf eigene Kosten.

15.5. Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen regelmäßig durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte. Die Wohnung darf auf einen unbeteiligten Dritten keinen verwahrlosten Eindruck machen. Sollte dies der Fall sein, so ist der Mieter zur sofortigen Ausführung aller notwendigen Schönheitsreparaturen verpflichtet. Im Übrigen besteht jedoch keine Verpflichtung des



Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Der Mieter führt diese vielmehr entsprechend seinem eigenen tatsächlichen Bedarf aus.

15.6. Die bei Schönheitsreparaturen verwendeten Materialien (insbesondere Farbe, Tapeten) müssen handelsüblich und für Wohnräume zugelassen sein. Extreme, exzentrische Farbgestaltungen sind als Beschädigung des Mietobjektes anzusehen, und müssen vom Mieter in jedem Fall spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt werden, wobei das Mietobjekt gleichzeitig in einen den allgemeinen Vorstellungen entsprechenden Zustand zurückzusetzen ist, bzw. Tapeten entfernt werden müssen.

15.7. Kleine Schäden in den Mieträumen:

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbarem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich EUR 75,00 auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Heizkörperventile, Wasserhähne und Armaturen, Sicherungen (Elektro) Spültische, Schlösser und Klinken der Wohnungstüren, Fenster, Fensterläden, Rollläden (Gurte und Verschlüsse), Jalousien, Markisen, WC- und Badeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, sonstige elektrischen Einrichtungen.

15.8. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung trägt der Vermieter. Sofern für den Befall des Hauses mit Ungeziefer ein falsches Wohnverhalten des Mieters ursächlich ist oder den Ungezieferbefall begünstigt hat oder das Ungeziefer vom Mieter eingeschleppt wurde, ist er verpflichtet, die Kosten der Bekämpfung durch einen Fachbetrieb sowie alle Folgekosten (zum Beispiel Renovierungskosten) dem Vermieter zu erstatten.

Unabhängig von der Verursachung oder eines Verschuldens ist der Mieter verpflichtet, Maßnahmen zur Ungezieferbekämpfung zu fördern und zu unterstützen.

//Ende der Vertragsklausel bei Erstbezug oder wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernimmt//

### 15. Die Erhaltung der überlassenen Räume (Schönheitsreparaturen)

Vertragsklausel, falls die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben wur Alternative 14.1 oben

Hinweis. Die folgenden Klauseln entsprechen – wie der gesamte Vertrag – der aktuellen Rechtslage und Rechtsprechung. Änderungen können zu einer völligen Unwirksamkeit einer Klausel führen.

15.1. Die Schönheitsreparaturen (Renovierungen) während der Mietdauer in den Innenräumen der Wohnung sind jeweils bei Bedarf ohne besondere Aufforderung des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen.

15.2. Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren der Wände (bei Raufasertapete: Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken (bei Raufasertapete Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), das Streichen von Einbauteilen und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).

15.3. Die Schönheitsreparaturen sollten vom Mieter nach Ablauf folgender Zeiträume ausgeführt werden:

In Küchen, Bädern, Duschen und sonstige Nassräumen nach 3 Jahren.

In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren.

In anderen Nebenräumen nach 7 Jahren.

Diese Fristen laufen in jedem Fall jeweils ab dem Beginn des Mietverhältnisses. Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung dieser Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter verpflichtet, beziehungsweise im anderen Fall dazu berechtigt, nach billigem Ermessen die vorstehend genannte Länge der Zeiträume verlängern oder zu verkürzen.



Hinsichtlich des Anstrichs oder der Lasur von Holzwerk, Fenstern sowie der Heizkörper, Heizungsrohre usw. in den jeweiligen Räumen ist - unabhängig vom Nutzungszeitraum - der jeweilige Zustand dieser Gegenstände dafür ausschlaggebend, ob eine Renovierungsmaßnahme erforderlich ist oder nicht. In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, sobald die Mietwohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist.

15.4. Befindet sich der Mieter mit der Durchführung notwendiger Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Maßnahmen selbst von einem Fachbetrieb durchführen lassen. Der Mieter kann die Durchführung von Schönheitsreparaturen ablehnen, wenn und soweit die Durchführung der Schönheitsreparaturen dazu führen würde, dass von ihm Schönheitsreparaturen ausgeführt werden müssen, die nicht durch seinen Mietgebrauch verursacht wurden.

15.5. Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.

15.6. Beim Auszug aus der Wohnung besteht nur dann keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, wenn der neue Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder wenn der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Renovierung, unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung und dem Zeitpunkt der letzten durchgeführten Renovierung, erstattet. Dem Mieter verbleibt aber in jedem Fall das Recht, Schönheitsreparaturen (auch teilweise oder nur in bestimmten Räumen) selbst vornehmen oder vornehmen lassen.

15.7. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Betrag als Kostenersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen gemäß vorstehender Regelung einigen, so erfolgt die Berechnung des vom Mieter geschuldeten Betrages entsprechend dem nachfolgenden Rechenbeispiel auf der Basis eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes, wobei die in Ziffer 13.3. festgelegten Nutzungszeiträume zugrunde gelegt werden. Dies gilt nicht, wenn besondere Umstände vorliegen sollten, nach denen der Vermieter verpflichtet ist, die Fristen gemäß Ziffer 13.3. zu verlängern. In diesem Fall werden die längeren Fristen der Berechnung zugrunde gelegt.

15.8. Berechnungsbeispiel:

Wohnzimmer - vertragliche Nutzungsdauer ohne Schönheitsreparatur nach Ziffer 13.3. : 60 Monate. Die tatsächliche Nutzungsdauer durch den Mieter soll in diesem Beispiel seit der letzten Renovierung bis zum Auszug 26 Monate betragen haben. Die Renovierungskosten betragen nach Voranschlag des Fachbetriebs: 820,00 € (unterstellter unverbindlicher Wert für dieses Rechenbeispiel). Danach ergibt sich als Wert der monatlichen Abnutzung: 13,66 € (= 820 € geteilt durch 60 Monate).

Vom Mieter geschuldeter Kostenersatz in diesem Beispiel: 355,16 € (=13,66 € mal 26 Monate).

//Ende der Vertragsklausel bei Erstbezug oder wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernimmt//

## 16. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

## 17. Medien

17.1 Das Haus ist mit einer Gemeinschaftsantennenanlage ausgestattet, die einen ausreichenden Fernseh- und Rundfunkempfang ermöglicht. Die Anschaffung von notwendigen Zusatzanlagen (SAT-Empfänger) ist Sache des Mieters auf eigene Kosten. Das Anbringen von zusätzlichen Außenantennen gleich welcher Art auf Balkonen, an Hausfassaden, Dächern sowie an Fenstern ist daher ohne



vorherige Erlaubnis des Vermieters unzulässig. Sofern der Empfang des terrestrischen digitalen Fernsehens technisch möglich ist, ist es Sache des Mieters, die hierfür erforderliche Set-Top-Box oder andere technische Geräte für DVB-T- Empfang anzuschaffen.

17.2 Der Mieter kann einen seinen Bedürfnissen entsprechenden Telefon - und Internetanschluss in seiner Wohnung einrichten. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die dafür notwendigen technischen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dies ist Sache des Mieters. Geeignete Kabel und Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden. Der Mieter ist gehalten, ausschließlich die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten zu verwenden. Sofern Kabel oder sonstige Einrichtungen außerhalb der Wohnung verlegt bzw. verbaut werden müssen, kann dies nur mit Absprache und Zustimmung des Vermieters erfolgen.

### 18. Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen. Sofern die Reinigung der Treppenhäuser und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen nicht einem Fremdunternehmen übertragen ist, beteiligt sich der Mieter daran im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen und Übungen.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Hunde, Katzen und andere Tiere mit entsprechender Größe (z. B. Hausschweine) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte (z. B. Untermiete) entsprechend der gesetzlichen Regelung (vgl. § 540 BGB) der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Bleibt ein Besucher länger als 6 Wochen in der Wohnung, ist der Mieter in aller Regel verpflichtet, die Erlaubnis des Vermieters für einen noch längeren Aufenthalt des Besuchers in der Wohnung unverzüglich einzuholen.

### 19. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

19.1 Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

19.2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr und Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr betreten.

19.3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

19.4. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7-tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziffern 2 und 3 nach 2-tägiger Voranmeldung möglich. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in einer Abwesenheit betreten werden können.

Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

### 20. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.



Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

Wenn der Vermieter diese Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

### 21. Beendigung des Mietverhältnisses

21.1. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt. Entsprechendes gilt für die Mitgliedschaft des Mieters in der SWG.

21.2. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das gilt auch für die Teppichböden, soweit die Wohnung vom Vermieter damit ausgestattet ist. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt wurden, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Teppichböden schon älter als 10 Jahre und verschlissen sind.

21.3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

### 22. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter

#### 22.1 Vollmacht :

Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen immer von allen Mietern unterzeichnet sein, siehe dazu auch Ziffer 2.2. dieses Mietvertrages.

#### 22.2 Haftung:

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

#### 22.3 Vermietervollmacht:

Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.

### 23. Sonstiges

23.1 Aufstellung und Betrieb eines Einzelofens (z. B. Kaminofen) oder eines Abluft-Wäschetrockners bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für elektrisch betriebene Heizungen.

23.2. Schilder - außer übliche Namensschilder - im Treppenhaus und an der Außenfassade dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden, gleiches gilt für Blumenkästen. Der Vermieter kann eine einmal gegebene Zustimmung widerrufen, sofern die Aufrechterhaltung des Hausfriedens oder sonstige wichtige Gründe dies erforderlich machen.



23.3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

### 24. Die Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter ausgehändigte und von ihm durch Unterschrift anerkannte Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist.

Die SWG kann die Hausordnung durch Mehrheitsbeschluss (Details dazu siehe Stammbuch der Gesellschaft) auch nachträglich ergänzen oder ändern.

Bestandteil dieses Mietvertrages sind weitere unterzeichnete Zusatzvereinbarungen und Anhänge.

### **Datum und Unterschriften Vermieter und Mieter**

Weitere alternative Zusatzvereinbarung verwenden, falls die Wohnung mit Inventar (z. B. Einbauküche) vermietet wird.

Hausordnung beifügen und vom Mieter unterschreiben lassen.



### **Stammbuch der Seniorenwohnungsgemeinschaft (SWG)**

#### **Grundlagen der Gesellschaft:**

A 1. Die SWG ist unabhängig. Ihre Gesellschafter müssen zugleich Mieter einer Wohnung der Wohnanlage sein. Die Gesellschaft verfolgt nicht die Absicht Gewinne zu erzielen, sie bildet nur den organisatorischen Rahmen für den Zusammenschluss der Mieter der Hausgemeinschaft.

A 2. Die Gesellschaft wählt einen Gemeinschaftssprecher und einen Stellvertreter als Exekutivorgane. Weitere Einzelheiten sind im Beschluss, der die Wahl bestätigt festzulegen (z. B. Amtszeit). Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen (vgl. § 709 BGB), nach denen die Gesellschafter nur gemeinschaftlich zur Vertretung der SWG berechtigt sind.

A 3. Die Gesellschaft verwaltet sich selbst, dazu kann sowohl jeder Gesellschafter als auch der Vermieter der Gesellschaft jederzeit einen schriftlichen Antrag zur Entscheidung vorlegen. Mündliche Anträge sind grundsätzlich unwirksam.

A 4. Entscheidungen über einen Antrag treffen die Gesellschafter grundsätzlich durch einen schriftlichen Beschluss. Ein Antrag gilt als angenommen, wenn mehr als die Hälfte der Gesellschafter für die Annahme votiert haben. Eine Änderung dieses Stammbuches der Gesellschaft sowie Änderungen aller weiterer in diesem Vertrag enthaltenen Regelungen ist jedoch nur mit einstimmigem Beschluss der Gesellschafter und Zustimmung des Vermieters möglich.

A 5. Eine Gesellschafterversammlung ist nicht generell zur Beschlussfassung erforderlich, über einen Antrag kann auch im Umlaufverfahren entschieden werden. Dabei wird ein schriftlicher Antrag von Gesellschafter zu Gesellschafter zur Entscheidung weiter gegeben, die Gesellschafter erklären durch Ihre Unterschrift, ob sie dem Antrag zustimmen wollen oder ihn ablehnen.

A 6. Ein Beschluss bedarf in jedem Fall der Schriftform und muss von allen Gesellschaftern – auch wenn diese mit „nein“ gestimmt haben - unterzeichnet sein. Die Gesellschafter können sich – insbesondere im Falle einer Verhinderung durch Krankheit – durch einen anderen Gesellschafter vertreten lassen.

A 7. Der Vermieter ist an Beschlüsse der SWG nur dann gebunden, wenn er einem Beschluss schriftlich zugestimmt hat.

A 8. Jeder Mieter und Gesellschafter der SWG ist an mehrheitlich gefasste Beschlüsse gebunden.

A 9. Verstößt ein Gesellschafter trotz Abmahnung wiederholt gegen die hier aufgestellten Regeln der SWG oder gegen gefasste Beschlüsse, kann eine Kündigung des Mietverhältnisses und des Gesellschaftsverhältnisses (Ausschluss aus der SWG) erfolgen.

A 10. Sämtliche Rechtsgeschäfte, welche die SWG tätigt, sind grundsätzlich nur unter Beschränkung der Haftung auf das Gesellschaftsvermögen abzuschließen, darauf ist beim Abschluss von Geschäften ausdrücklich hinzuweisen.

A 11. Im Falle einer Auseinandersetzung wird das Gesellschaftsvermögen entsprechend der von den Gesellschaftern geleisteten Beiträgen verteilt. Soweit dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Gemeinsame Ziele, Zwecke und Aufgaben der SWG sind:**

Grundsätzlich:

Alle Angelegenheiten, die sich auf die konkrete Wohnsituation im Rahmen der Hausgemeinschaft beziehen. Andere Angelegenheiten – außerhalb der Hausgemeinschaft – sind keine Aufgaben der SWG. Zu den von der SWG zu regelnden Angelegenheiten gehören insbesondere:

# Wohnen und Gemeinschaft

## Miet- und Gesellschaftsvertrag



B 1.

Entscheidung über die Verwendung der finanziellen Mittel der SWG gemäß Ziffer 7 des Vertrages z. B. durch Aufstellung eines Haushaltsplanes.

B 2.

Mitbestimmung bei der Aufnahme neuer Mieter, die zugleich Gesellschafter werden, gemäß Ziffer 2 dieses Vertrages.

B 3.

Änderungen und Anpassung der Hausordnung.

B 4.

Die Nutzung der Gemeinschaftsräume und -einrichtungen, der Gemeinschaftsfreiflächen und Gemeinschaftsausstattung. (Zum Beispiel durch Aufstellung eines verbindlichen Nutzungsplanes für die Gemeinschaftsräume).

B 5.

Organisation, Planung und Durchführung von Gemeinschaftsveranstaltungen.

B 6.

Reinigung und Pflege der gemeinschaftlichen Dinge, insbesondere betreffend Ziffer 11 des Vertrages „Hauswart, Reinigung und Müllentsorgung“.

B 7.

Instandhaltung, Verschönerung, Privatisieren und individualisieren, der Gemeinschaftsräume.

B 8.

Gegenseitige Hilfe bei allen Angelegenheiten des täglichen Lebens. Dabei besteht für jeden Mieter/Gesellschafter im Rahmen des persönlich zumutbaren eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Hilfeleistung. Zumutbar ist eine Hilfeleistung dann, wenn sie ohne wesentliche Beeinträchtigung der eigenen persönlichen Lebensumstände vom Hilfeleistenden erbracht werden kann. Weitere Einzelheiten können durch Beschluss der Gesellschafter geregelt werden.

### **Erklärung des eintretenden Gesellschafters:**

(Datum)

Ich bin mit dem Gesellschaftsvertrag des SWG und meinem Eintritt in die SWG als Gesellschafter einverstanden:

(Unterschrift Mieter)



### Mietanpassungsvereinbarung

#### Mietanpassungsvereinbarung (Indexmiete gemäß § 557 b BGB)

Muss bei Vereinbarung einer Indexmiete abgeschlossen werden.

#### Zum Mietvertrag zwischen: (Name Vermieter und Mieter)

##### 1. Geltung der Vereinbarung:

Diese Vereinbarung ist Bestandteil des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages und daher vom jeweiligen Bestand des Mietvertrages abhängig. Die Vereinbarung gilt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses. Eine isolierte Kündigung dieser Vereinbarung durch die Vertragsparteien ist ausgeschlossen. Die Parteien können diese Vereinbarung jedoch im gegenseitigen Einvernehmen durch eine schriftliche Erklärung aufheben oder durch eine andere Vereinbarung - auch ohne Veränderung der weiteren Bestimmungen des Mietvertrages - ersetzen.

##### 2. Indexmiete:

2.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für das Mietobjekt durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Die jeweils aktuellen Werte des Preisindexes sind u. a. auch im Internet unter der Adresse <http://www.destatis.de> abrufbar.

2.2. Ändert sich der Preisindex bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns dieses Mietverhältnisses bzw. Den Zeitpunkt der letzten Änderung, so kann jeder Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform eine entsprechende Erhöhung oder Absenkung der Miete (ohne Betriebs- und Heizkosten) für die Zukunft verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

2.3. Diese Änderung der Miete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens 1 Jahr seit der letzten Anpassung unverändert war.

##### 3. Andere Mieterhöhungen:

Gemäß § 557 b Abs. 2 BGB sind während der Geltungsdauer dieser Vereinbarung zur Indexmiete andere Mieterhöhungen ausgeschlossen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, eine Mieterhöhung bei Modernisierung des Mietobjektes zu verlangen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen (vgl. § 557 b Abs. 2 BGB).

Datum und Unterschrift

Vermieter

Datum und Unterschrift

Mieter



(Abschrift)

### **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)**

Die Verordnung ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten Abschrift des veröffentlichten Textes:

#### **§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche**

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

#### **§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen**

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizräume und g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume

#### **§ 3 Ermittlung der Grundfläche**

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegende Installationen,
5. Einbaumöbeln, und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.



(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

### **§ 4 Anrechnung der Grundflächen**

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

### **§ 5 Überleitungsvorschrift (vom Abdruck wurde abgesehen).**

Als Anlage zum Mietvertrag erhalten:

(Unterschrift + Datum Mieter)