

Einheitsmietvertrag für Wohnräume mit Thermenheizung [mve-therme] 7. Neuauflage 2012/13

Spezieller Mietvertrag

Diese Version des Einheitsmietvertrages ist speziell auf die Bedürfnisse bei der Vermietung von Wohnungen mit Thermenheizung (oder sonstige Heizung mit Einzelfeuerstätten oder Elektroheizungen) zugeschnitten.

Basis ist der moderne Einheitsmietvertrag (2012/13), ein kompakter 25-Punkte Mietvertrag, der besonders für die Vermietung von einfach ausgestattetem Standard-Wohnraum in Drei- und Mehrfamilienhäusern geeignet ist. Der Einheitsmietvertrag ist nicht so detailliert wie der Deutsche Standardmietvertrag, enthält aber dennoch auf **nur 6 Seiten** alle wichtigen und wesentlichen Bestimmungen zum Mietverhältnis entsprechend der BGH Rechtsprechung zum Mietvertragsrecht.

Weitere Mietverträge siehe unter : <http://www.onlinemietvertrag.de/mietvertrag.htm>

Klarheit bei den Schönheitsreparaturen /Renovierung:

Wird die Wohnung renoviert übergeben, muss Sie der nach den Regeln dieses Mietvertrags der Mieter auch so wieder zurückgeben. Was er während der Mietdauer macht, bleibt Ihm überlassen (das muss es auch nach BGH Rechtsprechung). Exzentrische Dekorationen (Beispiel: grelle Farbanstriche) müssen beim Auszug aber in jedem Fall beseitigt werden.

Der Mietvertrag macht eine gründliche Reinigung (mit Teppichbodengrundreinigung) durch den Mieter – spätestens beim Auszug zur Pflicht.

*Nur wenn die Mietdauer nur kurz war, und keine Gebrauchsspuren erkennbar sind, kann auf eine Renovierung verzichtet werden. Diese Einschränkung ist nach der Rechtsprechung **zwingend notwendig**.*

Juristischer Tipp für Vermieter: In einem handschriftlichen (kein Formular!) Übergabeprotokoll sollte der Zustand der Wohnung bei Abschluss des Einheitsmietvertrags gemeinsam mit dem Mieter festgestellt werden, dann ist die Vereinbarung rechtssicher. Auch eine nicht renovierte Wohnung kann so – jedoch ohne den Anspruch auf Neurenovierung durch den Mieter bei Auszug vermietet werden.

Der Einheitsmietvertrag in zwei Versionen:

- Einheitsmietvertrag in **Standardversion** für Wohnungen mit Zentralheizung und der Möglichkeit Inklusivmiete (falls gewünscht) zu vereinbaren. Vorschau Einheitsmietvertrag hier klicken.
- Einheitsmietvertrag Version „**Therme**“ für Wohnungen mit Thermenheizung (Etagenheizung, sonstige Einzelfeuerstätten), Inklusivmiete auch hier optional möglich.

Raubkopien:

Bitte respektieren Sie die Rechte des Autors und Urhebers und fertigen Sie keine Raubkopien an.

Weiter zur
Vorschau



Hinweis: Den **Original**mietvertrag vom Fachbuchautor können Sie **nur hier** entweder als WINWORD (.doc) Textdatei oder als PDF Datei – je nach Bedarf - kaufen (Download). PDF- Dateien am Bildschirm ausgefüllt, aber **nicht** geändert werden. Textdateien (.doc) sind frei zu bearbeiten.

Die nachstehend als „Vermieter“ und „Mieter“ bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als „Mietobjekt“ bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab. Alternative Regelungen sind im folgenden Mietvertrag mit einem Kästchen () versehen. Vereinbart ist dann jeweils die Regelung mit angekreuzten Kästchen.

	Vermieter	
	Mieter	
1	Wohnung	Adresse:
		Die Wohnung verfügt über:
		Zimmer <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> Badezimmer mit Toilette
		<input type="checkbox"/> separate Toilette <input type="checkbox"/> Flur/Diele <input type="checkbox"/> Hobby- oder Hauswirtschaftsraum <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.
		<input type="checkbox"/> Die Wohnung ist mit einer Einbauküche (Herd, Spülmaschine, Kühlschrank) nebst diversen Einbauschränken ausgestattet.
		<input type="checkbox"/> Zur ausschließlichen Nutzung mitvermietet ist ein Pkw-Stellplatz (Freiplatz).
		<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist eine Garage oder ein Tiefgaragen-Stellplatz.
	Zur gemeinsamen Benutzung durch alle Mieter steht im Haus zur Verfügung:	
	<input type="checkbox"/> Waschküche / Trockenraum <input type="checkbox"/> Fahrradraum <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/>	
2	Zustand Größe	Die Größe der Wohnung wird mit _____ m ² angenommen. Diese Größenangabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich und wird nicht zugesichert, sie dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts. Der flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den Angaben zum Mietobjekt.
		<input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind beim Einzug frisch renoviert.
		<input type="checkbox"/> Es gibt Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers, die Wohnräume sind aber in gutem Zustand, eine Renovierung ist nicht erforderlich.
	<input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind in renovierungsbedürftigem Zustand	
3	Nutzung Untervermiete	Der Mieter darf das Mietobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen, er ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters (vgl. § 540 BGB) nicht dazu berechtigt, den Gebrauch des Mietobjektes Dritten zu überlassen oder unterzuvermieten.
4	Mietbeginn	Das Mietverhältnis beginnt am: Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Jede Kündigung muss gemäß § 568 BGB schriftlich erfolgen.
5	Schlüssel	Beim Einzug erhält der Mieter eine ausreichende Zahl von Schlüsseln. Der Vermieter behält keine Schlüssel zurück. Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon unverzüglich in Textform informiert.

NICHT KOPIEREN

6	Miete	Die Grundmiete beträgt monatlich für die Wohnung	€
		Sonstiges (Stellplatz, Garage)	€
		Zahlung für die Betriebskosten (siehe Ziffer 8 bis 10 nachfolgend) <input type="checkbox"/> als monatliche Vorauszahlung <input type="checkbox"/> als monatliche Pauschale	€
		Gesamtmiete monatlich	€
		Die Betriebskosten, insbesondere für Heizung, Wasser, Strom, Gas und Müllabfuhr sind nicht in der Grundmiete enthalten und zusätzlich vom Mieter zu entrichten.	
7	Mietzahlung	Die Mietzahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats eingehend, auf folgendes Bankkonto des Vermieters zu überweisen: Bank _____ BLZ: _____ _____ Konto: _____	
		Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Buchung des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.	
8	Therme Boiler	Die im Mietobjekt zur Beheizung und Warmwasserbereitung zusammenfassend als Therme bezeichneten Geräte sind an den Mieter mitvermietet. Der Mieter betreibt diese Geräte (Therme) entsprechend seinen eigenen Bedürfnissen auf eigene Kosten im Rahmen der hier getroffenen Vereinbarungen selbst.	
9	Therme Wartung & Reinigung	Der Vermieter lässt die installierten Geräte einmal jährlich oder bei Bedarf durch einen Fachbetrieb prüfen (einschließlich der gesetzlichen Abgasmessung), einstellen, warten und reinigen (auch entkalken). Sämtliche Arbeiten an den Geräten werden ausschließlich von Fachbetrieben durchgeführt, die der Vermieter beauftragt. Der Mieter ist weder befugt, selbst Hand zu legen, noch darf er Aufträge an Dritte erteilen. Der Mieter ist verpflichtet, den mit Arbeiten an den Geräten beauftragten Handwerkern und dem Vermieter das Betreten der Wohnung zur Untersuchung und Durchführung von Arbeiten jederzeit nach vorheriger Terminabsprache zu ermöglichen. Die anfallenden Kosten sind Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage) und vom Mieter zu tragen.	
10	Betriebskosten	Hinsichtlich der Betriebskosten haben die Parteien die im folgenden Abschnitt durch Ankreuzen markierte Regelung vereinbart:	
	<input type="checkbox"/>	Inklusivmiete: Die für das Gebäude laufend vom Vermieter aufzuwendenden Betriebskosten sind in der Grundmiete enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für den Betrieb der Heiztherme (siehe Ziffer 8).	
	<input type="checkbox"/>	Der Mieter trägt (zusätzlich zur Grundmiete) alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) (Anlage 3 zu § 27 I der II BerechnungsVO). Die aktuelle Fassung der BetrKV ist diesem Vertrag beigeheftet.	
	<input type="checkbox"/>	Zur Abgeltung der anteiligen kalten Betriebskosten bezahlt der Mieter monatliche Vorauszahlungen wie vorstehend unter Ziffer 6 (Monatsmiete) festgelegt. 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.	
	<input type="checkbox"/>	Zur Abgeltung der anteiligen kalten Betriebskosten bezahlt der Mieter eine monatliche Pauschale (§ 556 Abs 2 BGB) wie vorstehend unter Ziffer 6 (Monatsmiete) festgelegt, eine Kostenabrechnung erfolgt nicht. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig in Textform auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB angeordnete Verfahren ist dabei einzuhalten.	

NICHT KOPIEREN

11	Energie Wasser Strom Abfall	<p>Der Mieter trägt sämtliche für die individuelle Ver- und Entsorgung der gemieteten Wohnung anfallenden Kosten, insbesondere:</p> <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 <p>Es ist Aufgabe des Mieters, mit geeigneten Ver- und Entsorgungsbetrieben Lieferverträge abzuschließen und die vereinbarten Kosten und Gebühren an diese zu bezahlen.</p> <p>Für die Müllabfuhr gilt dies nur, soweit diese nicht gemeinschaftlich für alle Bewohner des Hauses vom Vermieter bzw. einer Hausverwaltung organisiert wird.</p>
12	Kosten- umlage	<p>Die Betriebskosten für die mitgemietete in der Wohnung installierte Heiztherme oder sonstige Einzelfeuerstätten trägt der Mieter alleine zu 100%.</p> <p>Von den weiteren Betriebskosten trägt der Mieter, folgende Anteile:</p> <p><input type="checkbox"/> Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von _____ %.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Mieter trägt einen Anteil, der dem Verhältnis der Wohnfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit entspricht.</p>
13	Instand- haltung, Schäden	<p>Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.</p> <p>Der Mieter trägt – 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-Grundmietsumme übersteigt.</p> <p>Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollladengurte, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit das Mietobjekt damit vom Vermieter ausgestattet wurde.</p>
14	Haftung	<p>(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.</p> <p>(2) Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-) Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßige Sichtprüfungen auf Schäden vorzunehmen.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>

NICHT KOPIEREN

15	Gestaltung der Wohnung	<p>Unter „Wohnungsgestaltung“ ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.</p> <p>Ändert der Mieter nach Übernahme des Mietobjekts während der Mietzeit die bestehende Wohnungsgestaltung, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vor der Übergabe an den Vermieter) verpflichtet, das Mietobjekt in einem Zustand zurück zu versetzen, der dem bei der Übernahme des Mietobjektes entspricht. Soweit die vom Mieter vorgenommene Wohnungsgestaltung den allgemein üblichen Standards insbesondere auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung entspricht, entfällt diese Verpflichtung.</p>
16	Renovierung	<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten vorzunehmen, soweit diese erforderlich sind, um die während der Mietdauer durch das Wohnen entstandenen Abnutzungserscheinungen vollständig zu beseitigen. Ausnahmsweise entfällt diese Verpflichtung, wenn und soweit der Schutz und/oder die Abnutzungen am Mietobjekt nur so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das Mietverhältnis nur von sehr kurzer Dauer war, oder wenn seit der letzten durchgeführten Renovierung erst wenige Monate vergangen sind.</p> <p>Verschmutzungen und Abnutzungserscheinungen 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.</p> <p>(4) Generell sind für Anstriche abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden, für Reinigungsarbeiten handelsübliche Reinigungsmittel.</p> <p>(5) Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden. Der Mieter ist generell verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren zu beseitigen. Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 15).</p>
17	Endreinigung	<p>Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, eine gründliche Endreinigung des Mietobjektes vorzunehmen. Dabei sind mit entsprechend dem jeweiligen Bodenbelag geeigneten Methoden und Reinigungsmitteln diese so gründlich zu reinigen, dass alle Verschmutzungen des Mieters beseitigt sind (bei Teppichböden ist eine maschinelle Grundreinigung vorzunehmen). Entsprechendes gilt für alle Wände und Decken, Fenster, Türen, Sanitärgegenstände (insbesondere Toiletten) und allem sonstigen Inventar des Mietobjektes.</p>
18	Reinigung und Pflege	<p>(1) 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 und Heizung der Mieträume zu sorgen.</p> <p>(2) Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen, Einrichtungen, Wegen und Zufahrten (zum Beispiel Treppenhaus, Abstellplatz für Mülltonnen, Flure, Kellerräume, Eingänge) in angemessenem und in dem Haus üblichen Umfang zu beteiligen.</p> <p>(3) Der Vermieter kann hierzu einen für alle Mieter verbindlichen Reinigungsplan (auch im Rahmen der Hausordnung) mit der Maßgabe periodisch wechselnder Reinigungspflichten der Mieter aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p>(4) Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p>

24	Beendigung	<p>Beendigung des Mietverhältnisses:</p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist, es verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.</p> <p>(3) Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand (nach Renovierung und Endreinigung siehe Ziffer 16 und 17 oben) zurückzugeben.</p>
25	Vollmacht	<p>Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.</p> <p>Mietervollmachten: 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 und Abgabe solcher Erklärungen insbesondere zur Entgegennahme von Betriebskostenabrechnungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.</p> <p>Vermietervollmachten: 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.</p>
25	Sonstiges	
		<p>Datum Unterschrift Vermieter</p> <p>Datum Unterschrift Mieter</p>

NICHT KOPIEREN

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.
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
 - oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Was-

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

serablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

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

oder

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

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Mülltrennanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. Die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gartenfachlich angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Fahrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, der Haftpflichtversicherung für den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbaurechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. die Kosten a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

Oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

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

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Als Anlage zum Mietvertrag erhalten:

(Unterschrift + Datum Mieter)