

Mietvertrag für Wohnungen [Typ mv1 Aufg. 2011] komplettes Mietvertragspaket

verwendbar auch als

Staffelmietvertrag oder (wahlweise) Indexmiete

verwendbar auch für

Eigentumswohnungen (WEG-Vereinbarung enthalten)

mit

moderner Hausordnung

mit

Vereinbarung zu den Einrichtungen (Einbauküche usw.)

Lieferbare Dateiversion:

Wegen der vielen unterschiedlichen Verwendungsmöglichkeiten und im Mietvertrag vorgesehenen Optionen liefern wir diesen Mietvertrag nur als professionell formatierte Textdatei (WINWORD .doc) mit Formularfeldern. Sie können die Textdatei völlig frei individuell bearbeiten oder nach kurzer Ergänzung der notwendigen Daten (Adressen usw.) sofort verwenden. [Mietvertrag Typ: tx-mv1]. Notwendige Individualisierungen sind im Mietvertrag in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet.

Schönheitsreparaturen:

Sämtliche Renovierungen und Schönheitsreparaturen sind nach diesem Mietvertrag vom Mieter nach einem von der Rechtsprechung akzeptierten **flexiblen Fristenplan** auszuführen, spätestens beim Auszug (mit Abgeltungsklausel). Es wird empfohlen, die Wohnung in renoviertem Zustand zu übergeben, ansonsten – besonders bei stark verwohnten Objekten - empfehlen wir vorzugsweise unseren Mietvertrag für unrenovierte Objekte zu verwenden.

Beheizung, Betriebskosten:

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Vorauszahlungen mit Abrechnung für die Betriebskosten. Für Objekte, die mit Einzelfeuerstätten (Thermen) beheizt werden, verwenden Sie bitte unseren Deutschen Standardmietvertrag oder Einheitsmietvertrag speziell für Thermenheizung.

Detaillierter Mietvertrag und komplettes Mietvertragspaket:

Elegante Formatierung (.doc) mit **umfassende Regelungen** für alle Bedürfnisse. Frei je nach Bedarf vom Anwender zu bearbeiten.

Konform mit der Rechtsprechung Stand 2/2011.

MIETVERTRAG

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

[Blaue Schrift:: Alternative Vertragsklausel oder Bearbeitungshinweis. Diesen Hinweis bitte vor Ausdruck löschen.](#)

Vermieter

Mieter

**Mietobjekt
Wohnung**

Beschreibung des Mietobjekts, Ausstattung:

Anzahl der Zimmer (ohne Küche und Bäder): ??		
Küche ohne Einrichtung	Einzelöfen	Keller
Küche mit Spüle u. Herd	Etagenheizung (Therme)	Abstellraum
Einbauküche	Zentralheizung	Gartennutzung
Bad mit Toilette	Fußbodenheizung	PKW Abstellplatz
Bad/Dusche ohne Toilette	Offener Kamin	Garage Carport
Separate Toilette	Kachelofen	Sammel-(Tief-) Garage
Balkon / Terrasse	Kaminofen	Waschküche /Trockenraum
Wintergarten	Boiler Durchlauferhitzer	Sonstiges
Sonstige Räume	Warmwasserversorgung zentral	

1. Wohnfläche:

Eine bestimmte Wohnungsgröße wird nicht zugesichert. Wohnfläche beträgt ca. rund **qm.**

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.

MIETVERTRAG

2. Die Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt am..... und ist nicht befristet.

2.1. Kündigungsausschluss:

Das Mietverhältnis ist für beide Vertragsparteien erstmalig zum >> (Höchstdauer 45 Monate) << mit gesetzlicher Kündigungsfrist ordentlich kündbar und setzt sich anderenfalls nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit auf unbestimmte Dauer fort. Das Recht der Vertragsparteien, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich (fristlos) zu kündigen, bleibt unberührt.

2.2. Die Kündigung:

Die Kündigung muss schriftlich 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. Samstage sind Werktage (BGH, Urteil v. 27.04.2005).

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. Die Schlüssel bzw. Chipkarten zur Türöffnung:

Dem Mieter werden beim Einzug die folgenden Schlüssel bzw. Bedienelemente übergeben:

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

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. Entsprechendes gilt, wenn zur Türöffnung Chipkarten dienen.

4. Schließanlage zur Türöffnung:

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Wohnanlage mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet ist. Die Schließanlage ermöglicht das Öffnen mehrerer Türen mit nur einem einzigen Schlüssel. **Die Wohnanlage ist nicht mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet.**

5. Verlust eines Schlüssels:

5.1 Sofern ein Hauseingangsschlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse 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. (Bei Chipkarten: Neuprogrammierung der Anlage, u. U. Kartentausch)

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

5.3 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 Um-

MIETVERTRAG

stände 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.

6. Die Monatsmiete [*löschen wenn keine Staffelmiete]

Die Grundmiete für die Wohnung beträgt monatlich indem Zeitraum

vom _____ (genaues Datum) bis *	€
Sonstiges (Garage, Stellplatz, Garten)	€
Heizkosten- / Warmwasservorauszahlung monatlich (vgl. Ziffer 9)	€
Vorauszahlungen für unter Ziffer 8 aufgeführten Betriebskosten	€
Kosten der Müllentsorgung gemäß Ziffer 10	
Gesamtbetrag der Monatsmiete inklusive Vorauszahlungen	€

Die Miete und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, auf das folgende Bankkonto des Vermieters kostenfrei zu überweisen:

Bank und BLZ :	Konto:
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.	

7. Vereinbarung über Staffelmiete*

Die Grundmiete (ohne Heiz- und Betriebskosten) beträgt wie unter Ziffer 6 vorstehend festgelegt:

ab _____ (genaues Datum) bis _____	€
danach beträgt die Grundmiete	
ab _____ (genaues Datum) bis _____	€
ab _____ (genaues Datum) bis _____	€
ab _____ (genaues Datum) bis auf weiteres	€

Hinweis: Die Miete muss mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben (§ 557 a BGB). Jede andere Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam (§ 557 a BGB). Die jeweilige Miethöhe muss in einem Geldbetrag im Mietvertrag ausgewiesen sein. Höchst zulässige Bindungsdauer 4 Jahre.

7. Indexmiete

Hinweis: Es kann nur entweder Indexmiete oder Staffelmiete vereinbart werden, oder man verzichtet ganz auf Regelungen zu einer zukünftigen Mieterhöhung

Hinsichtlich der Höhe der zukünftigen Grundmiete werden die Vereinbarungen gemäß Ziffer 7.1 bis 7.3 nachfolgend getroffen.

7.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete für das Mietobjekt nach Ziffer 6. vorstehend durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (neue Bezeichnung ab 2002: Verbraucherpreisindex für Deutschland) auf der Basis 2005=100 bestimmt wird.

7.2. Ändert sich dieser Preisindex bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns dieses Mietverhältnisses oder den Zeitpunkt der letzten Mietänderung, so kann jeder Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform eine entsprechende Erhöhung oder Absenkung der Grundmieten für die Zukunft verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

7.3. 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.

8. Die Betriebskosten

8.1. Neben dem Mietzins sind die Heiz- und Warmwasserkosten sowie 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 8.3. festgelegten sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt.

8.2. 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.

8.3. Als sonstige Betriebskosten werden umgelegt:

Sollen „sonstige Betriebskosten umgelegt werden, so müssen diese detailliert beschrieben werden. Sonstige Betriebskosten sind solche, die nicht der BetrKV aufgezählt sind. Verwaltungskosten und Instandsetzungskosten sind keine Betriebskosten und dürfen nicht umgelegt werden.

8.4. Für die Betriebskosten nach Ziffer 8.1. bis 8.3. vorstehend ist eine monatliche Vorauszahlung, wie unter Abschnitt Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Einmal jährlich erfolgt die Jahresendabrechnung.

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

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

8.5.2 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 Eigentümergemeinschaften insbesondere alle Betriebskosten, die vom Vermieter anteilig entsprechend den auf die Wohnung entfallenden Miteigentumsanteilen aufzubringen sind.

8.5.3 Andere als die mit Ziffer 8.3.1 - 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.

8.5.4 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.

8.5.5 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).

MIETVERTRAG

kosten (siehe oben Ziffer 6).

Alternative (2) Der Mieter ist verpflichtet, die für die Entsorgung des Hausmülls und der Reststoffe (Recycling) erforderlichen Gefäße (Tonnen, Säcke) selbst anzuschaffen, soweit diese nicht vom Vermieter oder dem Entsorgungsunternehmen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Die Gebühren und Kosten für die Entsorgung seines Abfalls sind vom Mieter direkt an den Abfallentsorger zu bezahlen. Die Entsorgung von Sperrmüll ist Sache des Mieters auf eigene Kosten.

11. Die Kautions (Sicherheitsleistung)

11.1. Der Mieter verpflichtet sich eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von€ an den Vermieter zu bezahlen.

11.2. Die Mietsicherheit dient dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Sie ist spätestens mit Übergabe des Mietobjekts und der Schlüssel an den Vermieter zu entrichten. Die Rechte des Mieters aus § 551 Abs. 2 BGB werden nicht eingeschränkt.

11.3. Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit kommt nach Wahl des Vermieters auch die Übergabe und Verpfändung eines Mietkautionsparbuches oder eine andere gleichwertige Sicherheit in Betracht. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, eine andere Art der Sicherheitsleistung als die Bereitstellung einer Geldsumme zu akzeptieren.

11.4. Die Kautions ist dem Vermieter in bar auszuhändigen oder unmittelbar auf das folgende Bankkonto des Vermieters zu überweisen. Dieses Bankkonto ist insolvenzsicher und erfüllt die Anforderungen des § 551 Abs. 3 BGB. Zinsen erhöhen die Mietsicherheit.

Kautionskonto des Vermieters:

Bank:

Konto Nr.

BLZ

11.5. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions aufrechnen.

Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zu vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.

11.6. Die Kautions ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückzuzahlen.

Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Mietsicherheit bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich der vom Mieter zu bezahlenden Betriebskosten.

11.7. 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. Die Übergabe des Mietobjektes (Wohnung):

12.1. 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.

12.2. 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.

13. Die Haftung für Schäden in den Mieträumen

13.1. Vertragliche Obliegenheiten und Pflichten des Mieters ergeben sich insbesondere auch aus der Hausordnung, ihre Verletzung führt zu einer entsprechenden Haftung des Mieters.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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 Substanzen verwendet.

13.5. 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.

13.6. 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.

14. Die Erhaltung der überlassenen Räume (Schönheitsreparaturen)

14.1. 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.

14.2. Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren der Wände (bei Raufasertapeete: Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken (bei Raufasertapeete 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).

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

- In Küchen, Bädern, Duschen und sonstige Nassräumen nach 3 ½ Jahren.
- In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 ½ Jahren.
- In anderen Nebenräumen nach 7 ½ 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.

MIETVERTRAG

14.4. 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.

14.5. 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. Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich helle, wenig aufdringliche Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden, die einem üblichen Standard entsprechen.

14.6. 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.

14.7. 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 14.3. festgelegten Nutzungszeiträume zu Grunde gelegt werden. Dies gilt nicht, wenn besondere Umstände vorliegen sollten, nach denen der Vermieter verpflichtet ist, die Fristen gemäß Ziffer 14.3. zu verlängern. In diesem Fall werden die längeren Fristen der Berechnung zu Grunde gelegt.

14.8. Berechnungsbeispiel:

Wohnzimmer - vertragliche Nutzungsdauer ohne Schönheitsreparatur nach Ziffer 14.3. : 66 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: 12,42 € (= 820 € geteilt durch 60 Monate).

Vom Mieter geschuldeter Kostenersatz in diesem Beispiel: 322,92 € (=13,66 € mal 26 Monate).

15. 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 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 (Elektroinstallation) Spültische, Kücheninventar (Einbauküche), Schlösser und Klinken der Wohnungstüren, Fenster, Fensterläden, Rollläden (Gurte und Verschlüsse), Jalousien, Markisen, WC- und Badeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, sonstige elektrischen Einrichtungen.

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. Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

17.1. Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung

MIETVERTRAG

und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

20. Beendigung des Mietverhältnisses

20.1. 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.

20.2. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben. Teppichböden sind einer gründlichen Reinigung mit einem modernen maschinellen Teppichreinigungssystem zu unterziehen. Diese Verpflichtung entfällt ausnahmsweise, wenn das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer war und dies zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die während der Mietzeit entstanden sind, nicht erforderlich ist. Diese Verpflichtung entfällt ferner, wenn der Teppichboden älter als 12 Jahre und altersbedingt verschlissen ist und deshalb erneuert werden muss.

20.3. 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.

21. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter

21.1 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 4 dieses Mietvertrages.

21.2 Haftung:

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

21.3 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.

22. Sonstiges

22.1. 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.

22.2. 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.

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

23. Die Hausordnung

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

MIETVERTRAG

Eine Hausordnung ist nicht Bestandteil dieses Mietvertrages.

Der Vermieter kann eine Hausordnung nachträglich aufstellen, soweit darin enthaltene Regelungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind. Eine nachträglich aufgestellte Hausordnung wird erst wirksam, wenn Sie allen Mietvertragsparteien in Textform zugegangen ist.

Für die verbindliche Aufstellung einer Hausordnung, die weitergehende Regelungen enthält, sowie zur Abänderung einer bestehenden Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist die Zustimmung aller beteiligten Mietvertragsparteien des Wohngebäudes erforderlich.

24. Schriftform, salvatorische Klausel

Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrags gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Mietvertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Sofern an Stelle der unwirksamen Regelung nicht aus zwingenden rechtlichen Gründen die entsprechende gesetzliche Regelung tritt, vereinbaren die Parteien, dass die unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung ersetzt wird, die dem ursprünglich gewollten Sinn am nächsten kommt.

Unterschriften:

Bestandteil dieses Mietvertrages sind folgende durch Ankreuzen markierte weitere Zusatzvereinbarungen und Anhänge.

- Abschrift der Betriebskostenverordnung
- Vereinbarung über mitvermietete Einbauküche und sonstiges Inventar
- Abschrift der Berechnungsverordnung zur Wohnfläche
- Vereinbarung zur Wohnungseigentümergeinschaft

Datum, Unterschrift Vermieter

Datum, Unterschrift Mieter

1. Allgemeines

1.1. Die Einhaltung der in dieser Hausordnung enthaltenen Regeln sollte selbstverständlich sein. Das Zusammenleben aller Mitbewohner unter einem Dach erfordert grundsätzlich Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme.

1.2. Im Rahmen seiner allgemeinen Obhuts- und Sorgfaltspflichten ist jeder Mieter dazu verpflichtet, sich bei der Nutzung von Gebäude und dazugehörige Freiflächen stets so zu verhalten, wie dies ein verständiger Eigentümer tun würde. Entstehen aus Pflichtverletzungen Schäden, so ist der Mieter haftbar.

1.3. Verstöße gegen die Hausordnung können den Vermieter auch zu einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Mieter wiederholt trotz Abmahnung gegen Bestimmungen der Hausordnung verstößt oder den Hausfrieden nachhaltig stört.

1.4. Der Vermieter kann diese Hausordnung auch nachträglich ergänzen oder ändern, sofern hierdurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Eine Ergänzung oder Änderung wird erst wirksam, wenn alle Mieter davon schriftlich unterrichtet wurden.

2. Lärm, gegenseitige Rücksichtnahme

2.1. Jeder Hausbewohner tritt für die allgemeine Sicherheit und die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften ein. Er ist verpflichtet, die Einhaltung der Nachtruhe (22.00 - 06.00 Uhr) zu gewährleisten und hat sich so zu verhalten und auf seine Besucher einzuwirken, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme ein störungsfreies Wohnen für alle ermöglicht wird. Das heißt, Störungen der Mitbewohner sind auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken und die Zimmerlautstärke ist einzuhalten, das gilt auch für Balkone, Terrassen, Flure und Treppenhäuser sowie den Garten, Zugänge und Zufahrten (laute Musik, Türen schlagen usw. ist grundsätzlich zu vermeiden). Eine besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (Mittagsruhe) gefordert. Normale Wohngeräusche sind von allen Bewohnern jedoch hinzunehmen.

2.2. Zimmerlautstärke ist eine Lautstärke, die in den Nachbarwohnungen nur noch so zu hören ist, wie die allgemeinen für dieses Haus typischen Wohngeräusche des täglichen Lebens (Definition aus dem Urteil des LG Hamburg aus dem Jahr 1995 Az.: 317 T 48/95).

2.3. Altbauten erfordern insbesondere im Hinblick auf Lärmschutz oft ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz. Der Mieter muss sein Verhalten immer – nicht nur in Altbauten - entsprechend den jeweiligen Besonderheiten des Wohngebäudes anpassen. Dabei kann es z. B. erforderlich sein, die Dusche oder Badewanne innerhalb der Nachtzeiten nur in Ausnahmefällen zu benutzen.

2.4. Musik und elektronische Unterhaltungsmedien: Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 Uhr 8.00 Uhr ist grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden. Elektronische Unterhaltungsmedien (z. B. auch Computerspiele) dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

3. Kinder

3.1. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Lärm, der von Spielenden Kindern ausgeht, ist von den Mitbewohnern außerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und außerhalb der Mittagsruhe zu tolerieren.

3.2. Aus Sicherheitsgründen dürfen Kinder sich nicht ohne erwachsene Aufsicht im Keller, der Waschküche, Trockenräumen oder in der Tiefgaragen oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

3.3. Kinder dürfen auf dem Hof und den zum Haus gehörenden Flächen (z. B. Garten) spielen, soweit diese Flächen zur allgemeinen Benutzung durch alle Mieter geöffnet sind. Spielgeräte, Zelte und Planschbecken können aufgestellt werden, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt oder im Einzelfall (z. B. bestimmte Teilflächen) vom Vermieter oder Beauftragten (Hauswart) untersagt ist.

3.4. Die Sauberhaltung des Spielplatzes und des Sandkastens (soweit vorhanden) nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der Spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird. Die Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich. Von Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fern zu halten.

4. Sicherheit

4.1. Fluchtwege sowie Feuerwehrezufahrten sind unbedingt und jederzeit frei zu halten!

4.2. Haustechnik:

4.2.1. Zur Haustechnik gehören insbesondere: alle Installationen (Anlagen und Einrichtungen) zur Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung, Lüftungs- u. Klimatisierungsanlagen, Heizungsanlagen, Aufzüge, Ruf- und Signalanlagen.

4.2.2. Jede Art von Veränderung, Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten oder sonstige Eingriffe (auch Einstellungsarbeiten) an der Haustechnik darf ausschließlich von dafür zugelassenen Handwerks- u. Servicebetrieben vorgenommen werden. Mieter werden darauf hingewiesen, dass bei unsachgemäßer Durchführung von Arbeiten an der Haustechnik der Versicherungsschutz für das Gebäude verloren gehen kann. Das betrifft insbesondere auch die Verlegung privater Leitungen, Erweiterung, Umbau oder Reparaturen. Lampen und Beleuchtungskörper dürfen nicht mit Glühlampen höherer Leistung als technisch zulässig und nicht mit brennbarem Material umkleidet werden. Vom Mieter unbefugt installierte oder technisch unvorschriftsmäßige bzw. unvorschriftsmäßig genutzte Leitungen und Anlagen können jederzeit entschädigungslos und auf Kosten des Anbringers oder Nutzers entfernt werden.

4.2.3. Die jeweiligen Benutzungsvorschriften für technische Anlagen und Geräte sind strikt einzuhalten.

4.3. Private technische Geräte dürfen - soweit aus anderen Gründen kein Verwendungsverbot besteht - betrieben werden, wenn sie den technischen Standards sowie den Unfallverhütungs- und Brandschutzvorschriften entsprechen. Die Pflicht zur Einhaltung der Vorschriften obliegt Eigentümer und Betreiber gleichermaßen. Die Absicherung elektrischer bzw. elektronischer Geräte gegen eventuell im Stromnetz auftretende Überspannungen ist ausschließlich Sache des Mieters.

4.4. Das Rauchen im öffentlichen Bereich (Treppenhaus, Flure, Eingangszone, Tiefgarage usw.) in Wohnhäusern ist untersagt. Ist das Gebäude mit Rauchmeldern ausgestattet, und löst der Mieter einen Fehlalarm aus, so gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers bzw. fließen in die Betriebskosten ein, soweit sich kein Verursacher ermitteln lässt.

4.5. Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge, Hoftüren und Garagentor (Tiefgarageneinfahrten), soweit mit einem automatischen Türöffner (ggf. mit Gegensprechanlage) ausgestattet, immer geschlossen zu halten. Alle Bewohner müssen darauf achten, dass sich keine Personen unbefugt Zutritt zum Haus verschaffen. Soweit eine Türe nicht mit einem automatischen Türöffner ausgestattet ist, ist sie zumindest in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten, sofern sie nicht - insbesondere bei nur gelegentlicher Benutzung - ganztägig geschlossen halten werden kann.

4.6. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich frei zu halten. Davon ausgenommen ist das kurzzeitige Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch

7. Reinigung, Winterdienst

7.1. Die folgenden Regelungen gelten nur, soweit der Vermieter die Erledigung dieser Arbeiten nicht an einen Hauswart oder externen Dienstleister übertragen hat.

7.2. Kehrwoche: Haus und Grundstück sind in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus in üblichem Umfang reinigen (Kehrwoche).

7.3. Winterdienst: In schneereichen Regionen kann der Vermieter einen Winterdienstplan ohne Zustimmung der Mieter aufstellen oder ändern, der die Übernahme des Winterdienstes in wöchentlichem Turnus und weitere Einzelheiten je nach Bedarf regelt. Der Winterdienstplan wird erst wirksam, wenn er jedem Mieter schriftlich zugegangen ist.

7.4. Sofern kein Winterdienstplan besteht, ist die Räum- und Streupflicht von dem Mieter durchzuführen, der jeweils mit der Kehrwoche an der Reihe ist. 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 Ortssatzung. 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.

7.5 Sondervereinbarungen zur Reinigung, Winterdienst:

8. Wohnverhalten, Grillen, Rauchverbot

8.1. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen. Mülltonnen oder sonstige Müllbehälter (Säcke) dürfen ausschließlich auf dem dafür vorgesehenen Platz aufgestellt werden.

8.2. Das Grillen ist auf Balkonen grundsätzlich nicht gestattet. In jedem Fall ist beim Grillen vom Mieter sicherzustellen, dass Qualm und Dunst nicht in andere Wohnungen eindringen können.

8.3. In den geschlossenen Räumen der Wohnung sowie in den gemeinschaftlich benutzten Räumen des Hauses und Zugängen, insbesondere Fluren, Treppenhäusern, Aufzügen, Sammelgaragen darf nicht geraucht werden (Rauchverbot). Der Mieter ist verpflichtet auf die Einhaltung des Rauchverbotes durch seine Besucher hinzuwirken.

8.4. Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

8.5. Lüften: Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

8.6. Schädlinge: Der Befall mit Schädlingen ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Jeder Bewohner hat die Pflicht, Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu dulden und zu unterstützen. Durchzuführende Maßnahmen werden rechtzeitig bekannt gegeben.

8.7. Fahrzeuge: Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Garagenein-

fahrten und Parkplätze dürfen grundsätzlich nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden. Verläuft die Garageneinfahrt in der Nähe von Schlafräumen, kann der Vermieter zur Vermeidung von Lärmstörungen Benutzungsverbote während der Nachtzeit erlassen. Entsprechendes gilt für Parkplätze. Temporäre Nutzungsverbote sind den Mietern schriftlich bekannt zu geben und werden erst mit der Bekanntmachung wirksam.

8.8. Fahrräder: Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und Räumen gestattet.

8.9. Haustiere: Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen jeder Art sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen und Grünanlagen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten. Grünanlagen sind keine "Tier-Toilette".

9. Gartennutzung

9.1. Offenes Feuer ist im Garten nicht gestattet.

9.2. Der Betrieb eines Gartengrills – gleich welcher Bauart – ist im Garten und auf Balkonen sowie Terrassen generell nicht gestattet. Sofern alle Mieter des Hauses zustimmen, kann für einzelne Tage die Erlaubnis zum Betrieb eines Grills erteilt werden. Die Nachbarschaft darf nicht gestört werden.

9.3. Ist der Garten oder Gartenteile an einzelne Mieter zur ausschließlichen Benutzung vermietet, sind diese Nutzungsrechte von allen Mietern zu beachten.

9.4. Im Garten oder in dem Teil des Gartens, der allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung offen steht, dürfen einzelne Mieter keine Blumen- oder Gemüsebeete anlegen oder andere Mitmieter von der Nutzung des Gartens ausschließen oder diese erschweren.

Unterschriften (des) der Mieter (s):

Der Erhalt und die Kenntnis der vorstehenden Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, wird bestätigt:

Datum, Unterschrift Mieter:

Vereinbarung zur WEG

Wohnung in Wohnungseigentümergeinschaft

1. Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt.
2. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich, sofern und soweit er die Möglichkeit hatte, sich in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt entsprechender Regelungen zu verschaffen. Dazu wird der Vermieter dem Mieter soweit erforderlich Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen zur Einsichtnahme überlassen.
3. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse durch Aushändigung entsprechender Kopien mitteilen.
4. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

Unterschriften der Vertragsparteien:

Wir sind mit der vorstehenden Vereinbarung einverstanden:

Datum Unterschrift Mieter 1

Datum Unterschrift Mieter 2

Datum Unterschrift Vermieter

Vereinbarung zu den Einrichtungen

schädigten Teil entspricht. Nicht erforderlich ist, dass es sich um ein genau identisches Teil handelt, es muss jedoch hinsichtlich des Designs zur übrigen Einrichtung möglichst genau passen und voll funktionsfähig sein.

5.3. Sofern der Mieter innerhalb einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist den Schaden nicht durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung gemäß vorstehender Ziffer 5.2. ausgleicht, ist er dazu verpflichtet, dem Vermieter den dafür erforderlichen Geldbetrag zu ersetzen.

5.4. Zu den Kosten der Ersatzbeschaffung gehören insbesondere neben dem Kaufpreis auch die Kosten für den Transport des ersatzbeschafften Inventars und das Vor-Ort-Aufstellen inklusive des funktionsgerechten Anschlusses (bei Küchengeräten). Es ist dabei als nicht unüblich vom Mieter in Kauf zu nehmen, dass die Transportkosten höher sein können, als der eigentliche Kaufpreis von gebrauchten Einrichtungsgegenständen.

6. Rückgabepflicht

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur vollständigen Rückgabe des Inventars in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter verpflichtet.

7. Vertragsbestandteil:

Diese Vereinbarung ist untrennbarer wesentlicher Bestandteil des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages bezüglich des Mietobjektes, in dem sich das aufgelistete Inventar befindet. Eine isolierte Kündigung dieser Vereinbarung ist daher beiderseitig ausgeschlossen.

Diese Vereinbarung endet – ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf – mit Beendigung des Mietvertrages auf den sie sich bezieht.

Unterschriften der Vertragsparteien:

Datum Unterschrift Vermieter

Datum Unterschrift Mieter 1

Datum Unterschrift Mieter 2

Betriebskostenverordnung

Betriebskostenverordnung (2004) (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 Über-

Betriebskostenverordnung

die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen 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 gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 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, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte 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 Kabelweiterleitung 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)