

Mietvertrag für Wohnraum

wohnhaft in _____ als Vermieter

und _____ geb. am _____ Beruf _____

sowie _____ geb. am _____ Beruf _____

wohnhaft in _____ als Mieter

folgenden Mietvertrag:

(Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Soweit einzelne der nachfolgenden Bestimmungen ganz oder teilweise nicht gelten sollen, sind sie jeweilig im Einvernehmen der Vertragspartner zu streichen. Gegebenenfalls sind andere bzw. ergänzende Vereinbarungen einzufügen.)

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung

werden im Hause _____
(Straße. Hausnummer. Ort)

vermietet: _____
(Geschoss Mitte/rechts/links)

bestehend aus Zimmern, Küche, Bad und Flur. / --- Keller, --- Bodenraum, / --- Garten.

Ein Kfz-Stellplatz wird in diesem Vertrag nicht mitvermietet.

Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenboden sowie folgende Einrichtungen (z.B. Waschmaschine) *Fahrradkeller* nach Maßgabe der Hausordnung oder der besonderen Benutzungsordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: Wohnungsschlüssel, Haustürschlüssel, Briefkastenschlüssel, Müllgefäßschlüssel

4. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für die Schlüssel trägt der Mieter.

5. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand (siehe § 27) .

6. Der Mieter darf die Mieträume zu einem anderen als dem in Ziffer 1 bestimmten Zweck nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am .

2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ausgesprochen hat.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Miete/Kostenmiete

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich:

| | | |
|--|--------------------|-------------|
| als Netto-Kaltmiete | | EURO |
| als angemessene Vorauszahlung für Betriebskosten | + | EURO |
| als angemessene Vorauszahlung für Heiz- und Wasserkosten | + | EURO |
| als Nutzungsendgeld für Kfz-Stellplatz | + | EURO |
| | | ----- |
| | Gesamtmiete | EURO |
| | | ===== |

Die Betriebskostenaufstellung gemäß Anlage 1 zu § 27 II.BV ist im Anschluss nach § 27 dieses Mietvertrages wiedergegeben.

§ 5 Änderung der Miete nach §§ 2,3 und 5 MHG

(nur für preisfreien Wohnraum)

1. Auch bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit sind Mieterhöhungen nach **§ 2 MHG** - oder den an die Stelle dieses Gesetzes tretenden Vorschriften - nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann von dem Recht zur Mieterhöhung Gebrauch machen, wenn die Miete seit einem Jahr unverändert ist.

2. Hat der Vermieter nach **§ 3 MHG bauliche Maßnahmen durchgeführt**, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine **Erhöhung der jährlichen Miete um 11 %** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Bei Maßnahmen, die für mehrere Wohnungen durchgeführt worden sind, erfolgt die Berechnung der Mieterhöhung entsprechend Ziffer 5.

3. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten aus einem dinglich gesicherten Darlehen, die nach Vertragsabschluß eintreten, nach Maßgabe des **§ 5 Abs. 1 MHG** anteilig auf den Mieter umzulegen. Im Falle einer Ermäßigung des Zinssatzes oder der planmäßigen Tilgung des Darlehens ist der Vermieter verpflichtet, die Miete entsprechend herabzusetzen.

§ 6 Änderung der Kostenmiete und Betriebskosten

(nur für öffentlich geförderten Wohnraum)

1. Für die Miethöhe und die neben der Einzelmiete zu erhebenden Betriebskosten gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Vermieter hat einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf gesetzliche oder im Einzelfall genehmigte Mieterhöhungen, Betriebskostenerhöhungen und Zuschläge.

2. Im Übrigen gilt § 5 Ziffern 3 und 5 entsprechend.

3. Endet die Bindung an die Kostenmiete, gilt § 5.

§ 7 Abrechnung der Heiz- und übrigen Betriebskosten

Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i. S. § 27 11. BV (bei öffentlich gefördertem Wohnraum zuzüglich Umlagenausfallwagnis) unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Er ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Soweit sich Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen zu erhöhen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

§ 8 Verteilungsmaßstab

1. Der Mieter trägt von den Betriebs- bzw. Kapitalkosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit oder entsprechend der Personenanzahl anteilig. Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachboden, Trockenräume bleiben dabei unberücksichtigt. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen, hat der Vermieter die Betriebskosten auf andere Weise angemessen zu verteilen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt, sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung, unmittelbar auf die Wohnung entfallen (z.B. Grundsteuer).

Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt

- a) ~~nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen,~~
- b) bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

2. Der Vermieter ist berechtigt, auch für einzelne Betriebskosten, den Abrechnungszeitraum umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der HeizkostenV. Er ist ferner berechtigt, Wasserzähler für die Wohnung einzubauen. In diesem Fall werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Selbstenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen.

§ 9 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist **monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag** eines Monats fällig und spätestens bis zum 15 eines jeden Monats zu zahlen. Der Mieter richtet einen Dauerauftrag für die Mietzahlung ein und weist dies dem Verwalter vor Übergabe und Einzug nach. Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Wenn der Vermieter dem Mieter mitteilt, dass er die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen trotz der Abbuchungsermächtigung nicht einzieht, zahlt der Mieter sie auf das vom Vermieter anzugebende Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,- EUR zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

6. Konto des Vermieters

Konto-Bezeichnung:
Bank/Sparkasse:
Konto-Nr :
BLZ :
Verwendungszweck:

§ 10 Mietsicherheit

1. Eine Mietsicherheit in Höhe von **EURO** wird vereinbart. Die Mietsicherheit ist als Sparguthaben auf einem Mietkautionkonto anzulegen und abzutreten. Der Mieter verpflichtet sich zur Einzahlung auf ein durch ihn anzulegendes Sparbuch bis spätestens . Die Zinsen stehen dem Mieter zu.
2. Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
3. Der Vermieter zahlt dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Räumung und Rückgabe der Wohnung die Mietsicherheit nebst Zinsen zurück, soweit gegen ihn keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind. Bei Abtretung eines Sparguthabens, gibt der Vermieter entsprechend das Guthaben frei.

§ 11 Wegereinigung / Streupflicht / Treppenhausreinigung

1. Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern. soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Der Mieter besorgt sich das Streumaterial auf eigene Kosten.(Die Wegereinigung bzw. Schneeabseitung übernimmt der Hausmeister.)
2. Sofern der Mieter zur Reinigung verpflichtet ist, erfolgen die Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen nach einem vom Vermieter aufgestellten Plan.
3. Bei vorübergehender Verhinderung (z.B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

4. Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt. Das erforderliche Reinigungsmaterial hat er sich auf eigene Kosten zu beschaffen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§ 12 Haftungsausschluss / Aufrechnungsverbot / Obliegenheit

Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, dass es sich um versteckte Mängel handelt oder der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat und der Schaden durch die mangelhafte Mietsache entstanden ist; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

Wird das Mietgebäude aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen vollständig zerstört oder ist bei teilweiser Zerstörung die Wiederherstellung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, so ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung verpflichtet.

Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietminderungen, die wegen der Vorfälligkeit der Miete im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge einer eventuell zu viel bezahlten Miete für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

§ 13 Zentralheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, zentralbeheizte **Wohnungen so mit Wärme zu versorgen**, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit **von 06 - 23 Uhr auf 20°C** einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erwärmt werden.

§ 14 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die Mieträume sind von allem Ungeziefer freizuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, beim Vorhandensein eines Fahrstuhls die Benutzungs- und Bedienungsvorschriften zu beachten.

2. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

4. Die Installation von Kabelanschlüssen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzelantennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Antennenanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

§ 15 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.
3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 85 Euro pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 8% der jährlichen Nettokaltmiete begrenzt.
4. Thermen sind einmal jährlich von einer Fachfirma zu warten. Der Mieter trägt die jährlich entstehenden Wartungskosten bis zu 85 Euro.

§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens). Soweit Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses erforderlich sind, so sind diese in neutralen, deckenden und hellen Farben und Tapeten auszuführen. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.
2. Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs an den Vermieter zu zahlen. Dabei ist in der Regel von folgenden Kostenquoten auszugehen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die Nassräume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33%, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, so zahlt er 66%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die sonstigen Räume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20% der Kosten aufgrund dieses Kostenvoranschlags an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass es sich bei den angegebenen Regelfristen lediglich um Richtwerte handelt.
3. Im Übrigen wird auf § 27 – Sonstige Vereinbarungen – verwiesen.

§ 17 Gartenpflege

Die Garten- und Hopfpflege ist nicht Aufgabe des Mieters. Hierfür ist eine Firma beauftragt. Die dadurch entstehenden Kosten werden als Betriebskosten-Anteil auf die Miete umgelegt.

§ 18 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mieträume zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäude erforderlich sind.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

3. Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Ziffern 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 19 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

2. 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 die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

3. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung etwaiger Dekorationsschäden.

§ 20 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Eine vorübergehende Untervermietung für die Dauer von 3 Monaten muss dem Vermieter oder Verwalter schriftlich angezeigt werden.

2. Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter / Besichtigung für Miet- und Kaufinteressenten

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, zweimal pro Woche **werktags in der Zeit von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr** betreten. Der Vermieter teilt dem Mieter die Termine angemessene Zeit vorher mit. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet

2. Bleiben bei längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter oder seinem Beauftragten die Schlüssel zu den Räumen zur Verfügung zu stellen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 22 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht gehalten werden, mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Sofern die Parteien etwas anderes wollen, bedarf es einer Vereinbarung.

Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

§ 23 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.
2. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen; er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume gemäß dem § 16, im Übrigen in sauberem Zustand zurückzugeben.
2. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.
3. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.
4. Die Rückgabe der Räume hat an dem Werktag bis mittags 12 Uhr zu erfolgen, welcher dem Ablauf des Mietvertrages folgt.
5. Ergänzend gilt § 27.

§ 25 Hausordnung

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

§ 26 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Vermieter/Mieter - z. B. Ehegatten - haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

§ 27 Sonstige Vereinbarungen

Aufstellung der Betriebskosten gem. Anlage zu § 1 der Betriebskosten-Umlageverordnung

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen u. des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass diese üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

- 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks;** hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
- 2. Die Kosten der Wasserversorgung;** hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;** hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes 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;** 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
- 5. Die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;** hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben 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 Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.
- 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 maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges;** hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

- 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr;** hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
- 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung;** hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.
- 10. Die Kosten der Gartenpflege;** hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten. die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
- 11. Die Kosten der Beleuchtung;** hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume. Waschküchen.
- 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung;** hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 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- und Wasserschäden, 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 (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 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 einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;** hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.
- 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung ;** hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, 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**
- Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Reinigung der Dachrinnen und der sonstigen Dachentwässerung.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22 bis 6 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.
3. Sind bei Arbeiten oder der Benutzung von Haushaltsgeräten wie z.B. Waschmaschine, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 7 bis 12 Uhr und von 15 bis 20 Uhr zu beschränken.
4. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
5. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
6. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

II. Sicherheit

1. Die Haustür muss von 20 bis 6 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20 und 6 Uhr betritt oder verlässt, verantwortlich.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände, wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.
5. Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen ist, haben die Bewohner des Erdgeschoss den Erdgeschossflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern. Die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere, auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen.
3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
4. Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschräume und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen.

Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
5. In die Toiletten und/oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle. Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
7. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter