

Mietvertrag

Für Wohnraum

Stand: März 2017

(aus immoverkauf24.de)

Mietvertrag für Wohnraum

_____ als Vermieter

vertretend durch / _____

und _____
Vor- und Nachname geb. am

Wohnhaft _____
Straße, Hausnummer, Ort

sowie _____
Vor- und Nachname geb. am

Wohnhaft _____
Straße, Hausnummer, Ort

_____ als Mieter

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung

werden im Hause Freiburger Str. 5, 51107 Köln Ostheim
Straße, Hausnummer, Ort

vermietet: Wohnung 1. OG
Geschoss mitte / rechts / links

bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Bad inkl. WC, 1 Kellerraum, / Garten.

Garage/Stellplatz / (Unzutreffendes bitte streichen)

Die Wohnfläche beträgt 58 m².

2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, Waschküche sowie folgende Einrichtungen

(z. B. Waschmaschine, Trockner) / _____

nach Vorgabe der Hausordnung oder der besonderen Nutzungsordnung mitzubedenken.

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt (Eintragung erfolgt bei Schlüsselübergabe):

Haustürschlüssel: _____ Wohnungsschlüssel: _____ Kellerschlüssel: _____

Briefkastenschlüssel: _____ Sonstige Schlüssel: _____

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

5. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.

§ 2 Mietzeit

Beginn des Mietverhältnisses: _____

1. Das Mietverhältnis läuft **auf unbestimmte Zeit** und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ausspricht.

Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist
auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre verstrichen sind,
auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre verstrichen sind.

Die Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum 31.1.2021 zulässig.

(Die ordentliche Kündigung kann höchstens für den Zeitraum von 4 Jahren ausgeschlossen werden. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Mietbeginn.)

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Erfolgt die Kündigung bis zum dritten Werktag des Monats, wird dieser Monat auf die Kündigungsfrist angerechnet.

Bezüglich des Kündigungsrechts des Vermieters gelten weitere gesetzliche Bestimmungen.

Das Vorstehende gilt nicht, sofern Ziffer 2 (Befristung des Mietverhältnisses) ausgefüllt ist.

2. Das Mietverhältnis ist befristet und läuft auf bestimmte Zeit. Es endet am / , ohne dass es einer Kündigung bedarf, nur wenn

a) der Vermieter die Räumlichkeiten an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will, oder

b) der Vermieter die Räume für seine Familienangehörigen, für sich oder Angehörige seines Haushalts nutzen will oder

c) der Vermieter in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch ein Fortsetzen des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden

Grund der Befristung ist: _____

(umfassende und genaue Beschreibung erforderlich):

Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Grund der Befristung noch besteht. Bei einer später erfolgenden Mitteilung kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Tritt der Grund für die Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet hiermit keine Anwendung. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

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

§ 4 Miete

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich
als Nettomiete (Kaltmiete):

EUR 610

Vorauszahlung für:
Betriebskosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)*

EUR 70 bei 1 Pers / 90 bei 2 Pers.

Heizkosten i. S. v. § 2 BetrKV

EUR 60 bei 1 Pers / 60 bei 2 Pers.

Gesamtmiete EUR 740 bei 1 Pers. / 760 bei 2 Pers.

* Die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § 30 dieses Mietvertrags wiedergegeben.

§ 5 Indexmiete (nur für preisfreien Wohnraum)

1. Die Parteien vereinbaren eine Anpassung der Miete an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex

ab / _____.

2. Die Nettomiete (Kaltmiete) ändert sich jeweils nach Ablauf von einem Jahr im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mieterhöhung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. Die Änderung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit dem Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

3. Bei Vereinbaren einer Indexmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur dann verlangt werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

*1. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum sind die jeweiligen auf die Wohnung entfallenden Betriebskostenpositionen einzeln unter §30 aufzuführen.

*2. Sonstige Betriebskosten, wie z.B. Kosten für Dachrinnenreinigung oder die Wartung von Rauchwarnmeldern, sind zwingend unter §30 namentlich zu benennen.

§ 6 Staffelmiete (nur für preisfreien Wohnraum)

Die in § 4 vereinbarte Nettomiete (Kaltmiete) erhöht sich frühestens nach Ablauf jeweils eines Jahres, und zwar

ab / _____ auf / _____ EUR	ab / _____ auf / _____ EUR
ab / _____ auf / _____ EUR	ab / _____ auf / _____ EUR
ab / _____ auf / _____ EUR	ab / _____ auf / _____ EUR
ab / _____ auf / _____ EUR	ab / _____ auf / _____ EUR
ab / _____ auf / _____ EUR	ab / _____ auf / _____ EUR

Während der Laufzeit der Staffelmiete sind keine weiteren gesetzlichen Erhöhungen der Miete zulässig, ausgenommen sind Erhöhungen der Betriebskosten.

§ 7 Änderung der Miete nach §§ 558 und 559 BGB (nur für preisfreien Wohnraum)

1. Soweit nicht in den §§ 5 und 6 anderes vereinbart ist, kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach Maßgabe des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) verlangen.
2. Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen nach § 559 BGB durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Wasser oder Energie bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
3. Auch wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit geschlossen ist oder die Kündigung erst zu einem bestimmten Zeitpunkt zulässig ist, sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 und 559 BGB nicht ausgeschlossen.

§ 8 Änderung der Kostenmiete und Betriebskosten (nur für öffentlich geförderten Wohnraum)

1. Für die Höhe der Miete 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 Erhöhungen der Miete, Erhöhungen der Betriebskosten und Zuschläge.

§ 9 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Vorauszahlungen

1. Der Vermieter rechnet unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich über die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV (bei öffentlich gefördertem Wohnraum zuzüglich Umlageausfallwagnis) ab. Dem Mieter ist die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, bei Wechsel des Mieters eine Zwischenabrechnung zu erstellen.

Arbeits- und Sachleistungen 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. Soweit keine gesetzliche Verpflichtung besteht, darf keine Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters erhoben werden.

Der Vermieter darf im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten i. S. von § 2 BetrKV auf die Mieter umlegen und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in angemessener Höhe neu festsetzen.

2. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so können sowohl Mieter als auch Vermieter nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Zeitraum der Abrechnung auch für einzelne Betriebskosten umzustellen.

§ 10 Verteilungsmaßstab

1. Der Mieter trägt einen Betriebskostenanteil von % oder, - sofern der Anteil nicht festgelegt ist – nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Mietsache zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit. Ausnahme: Ein Mieter von Wohnraum wird unbillig mit Kosten belastet, die durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks veranlasst werden. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, sofern möglich, die Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, im Vorwege abzuziehen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter, sofern er hierdurch nicht unbillig benachteiligt wird, denjenigen Anteil an den vereinbarten Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, den die Einzelabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters vorgibt. Daneben trägt er die weiteren Betriebskosten, wie zum Beispiel die Grundsteuer, die außerhalb dieser Abrechnung unmittelbar auf die Wohnung entfallen.

Die Verteilung der Warmwasser- und Heizkosten erfolgt

a) nach dem Wohn-/Nutzflächenverhältnis,

b) bei Verwendung von messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.

Die Heizkosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

Sofern vom Vermieter Wasserzähler eingebaut wurden, werden die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Der Mieter hat selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen, sofern der Vermieter dies verlangt.

Werden bei einem Mieterwechsel Zwischenablesungen vorgenommen, so sind die Kosten dementsprechend zu verteilen. Des Weiteren sind die Kosten zeitanteilig zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesungen und die Gebühren für den Nutzerwechsel trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die Kosten zeitanteilig aufzuteilen.

Die Verteilung der Gebühren für die Kabelnutzung erfolgt nach Wohneinheiten.

2. Führt der vereinbarte Verteilungsmaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, so ist der Vermieter dazu berechtigt und verpflichtet, den Maßstab nach billigem Ermessen zu verändern, hinsichtlich der Heizkosten jedoch nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkostenverordnung.

Durch schriftliche Erklärung kann vom Vermieter bestimmt werden, dass die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Auf Verlangen vom Vermieter hat der Mieter selbst einen Entsorgungsvertrag mit dem entsprechenden Unternehmen abzuschließen.

§ 11 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Für die Rechzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang der Mietzahlung an.
2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter dazu berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 3,50 EUR zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

Konto des Vermieters:

Kontoinhaber: Volker Maas

IBAN: DE08 3706 0993 5336 6026 00 BIC: GENODEF1P13

4. Wenn der Vermieter den Mieter darüber unterrichtet, dass er die Miete und / oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen trotz der Abbuchungsermächtigung nicht einzieht, zahlt der Mieter diese bis zum Fälligkeitstermin auf das vom Vermieter angegebene Konto.
5. Befindet sich der Mieter mit der Mietzahlung 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.

§ 12 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von 1830 EUR, höchstens jedoch in Höhe der dreifachen Netto-Monatsmiete. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
2. Der Vermieter hat die ihm als Mietsicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
3. Dem Mieter wird vom Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Frist nach Räumung und Rückgabe der Wohnung die Mietsicherheit nebst Zinsen zurückgegeben, soweit gegen ihn keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind. Die Mietsicherheit wird erst nach Vorliegen und Begleichen der letzten, noch ausstehenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung ausgezahlt.
4. **Im öffentlich geförderten Wohnraum** ist die Mietsicherheit nur dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

§ 13 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung und sonstige Reinigungspflichten

1. Soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt, übernimmt der Mieter die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfalltonnen, Gehwege sind alle öffentlichen, dem Fußgänger- oder Fahrradverkehr dienenden, von der Fahrbahn baulich abgesetzten Wegeanlagen in geschlossener Ortslage. Die Reinigungspflicht umfasst die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist zu entfernen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen; die ausschließlich dem Fahrradverkehr dienenden Flächen sind ausgenommen von der Reinigung. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, müssen beseitigt werden. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Das Streumaterial wird vom Mieter auf eigene Kosten besorgt.
2. Soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt, übernimmt der Mieter die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung. Das erforderliche Reinigungsmaterial hat der Mieter sich auf eigene Kosten zu beschaffen.
3. Ablaufschächte auf Loggien, Balkonen usw. sowie deren Abdeckungen sind durch den Mieter von Laub, Unrat und sonstigen Verunreinigungen freizuhalten.
4. Sofern dies zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich ist, ist der Vermieter berechtigt, 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 gemäß §§ 9, 10 dieses Vertrages zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, die Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.
5. Für den Fall dass mehrere Mieter zur Reinigung verpflichtet sind, erfolgt die Reinigung nach einem vom Vermieter aufgestellten Plan.
6. Bei vorübergehender Verhinderung (z.B. Ortsabwesenheit, Krankheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

§ 14 Haftung

1. Bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, haftet der Vermieter nicht, es sei denn,
 - a) ihn trifft ein Verschulden oder
 - b) er beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden.
2. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 15 Zentralheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, zentralbeheizte Wohnungen somit Wärme zu versorgen, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, in der Zeit von 6 bis 23 Uhr auf 20° C erwärmt werden.

§ 16 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen; hierzu gehört auch das regelmäßige Reinigen der Fensterscheiben einschließlich der Rahmen. Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Eine ordnungsgemäße Lüftung liegt regelmäßig vor, wenn morgens und abends ausreichend lange quergelüftet wird.

Ist ein Aufzug vorhanden, so muss der Mieter die Benutzungs- und Bedienungsvorschriften beachten.

2. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Hauses und der Mietsache sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die er, seine Untermieter, die Angehörigen seines Haushalts 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. Geschirrspül- und Waschmaschinen, 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.

§ 17 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

2. Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, soweit diese durch den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Anstreichen der Wände und der Decken, Tapezieren, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Die Mieträume sind zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Farbige gestrichene Wände / Decken / Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie es bei Vertragsbeginn vorgegeben war, sie können auch in Weiß oder hellen Farbtönen zurückgegeben

3. Kommt der Mieter trotz Fälligkeit und Fristsetzung den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter erst bei Beendigung des Mietverhältnisses dieses Recht zu. Der Fristsetzung bedarf es nicht, soweit der Mieter die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen ernsthaft und endgültig verweigert. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für einen Sachverständigen Gutachten zu ersetzen.

4. Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Wasser und Gas, Elektrizität, der Heiz- und Kocheinrichtungen sowie der Fenster und Türverschlüsse, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100,- EUR und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 200,- EUR, höchstens jedoch 8% der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

5. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 18 Abfallbeseitigung

Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.

§ 19 Gartenpflege

Ist dem Mieter ein Garten überlassen, ist er verpflichtet, diesen ständig zu pflegen und ihn nicht verwildern zu lassen. Ein Ziergarten ist als solcher zu erhalten.

Zur Gartenpflege gehört üblicherweise: Den Rasen bei Bedarf zu mähen, Hecken, Obstbäume und Ziersträucher nach Bedarf zu beschneiden, Blumenbeete und Wege von Unkraut freizuhalten. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Fälligkeit nicht unverzüglich nach, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. Der Mieter hat sich die erforderlichen Betriebsmittel und Geräte auf eigene Kosten zu beschaffen.

§ 20 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat die Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.
2. Maßnahmen die zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums dienen, hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung der Miete zu berücksichtigen. Die zu erwartende Erhöhung der Miete ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme die Art und voraussichtlichen Umfang und Beginn dieser, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Erhöhung der Miete in Textform mitzuteilen.

§ 21 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen etc. dürfen nur mit der 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 aus der Mietsache verpflichtet.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen, 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, hat der Mieter die Einrichtungen zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Auch die Beseitigung von Dekorationsschäden gehört dazu.

§ 22 Anbringen von Antennen und Kabelanschluss

Das Anbringen von Kabelanschlüssen und Einzelantennen durch den Mieter ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Vermieter kann den Ort und die Art der Anbringung festlegen. Behördliche Vorschriften sind zu beachten, andernfalls muss der Mieter die Antenne entfernen. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen in Zusammenhang mit der Installation stehenden Kosten und Gebühren freihält, in angemessener Höhe für den Beseitigungs- und Wiederherstellungsaufwand Sicherheit leistet und sich zur Entfernung verpflichtet, sobald seine Wohnung vom Vermieter in zulässiger Weise an das Breitbandkabelnetz oder Satellitenfernsehen angeschlossen ist. Im Übrigen gilt § 21 Ziff. 3.

§ 23 Untervermietung

1. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
2. Entsteht nach Abschluss des Mietvertrages für den Mieter ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

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

1. Der Vermieter und/ oder sein Beauftragter können die Wohnung zweimal pro Woche werktags in der Zeit von 16 bis 19 Uhr betreten, sofern das Betreten zur Prüfung des Wohnungszustandes dient oder um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen. 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. Der Mieter darf ohne Absprache mit dem Vermieter keine Schlösser austauschen.
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 dazu berechtigt, die Räume in dringenden Fällen öffnen zu lassen und die hierfür entstandenen Kosten auf den Mieter umzulegen.
3. Zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten ist der Mieter verpflichtet, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 25 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht in der Mietsache gehalten werden. Sofern die Parteien etwas anderes wollen, bedarf es einer Vereinbarung.

§ 26 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

1. Zur Anbringung von Aufschriften, Schildern und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Die Erlaubnis kann, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, widerrufen werden, .
2. Sind behördliche Genehmigungen erforderlich, so sind diese 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.

§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, muss der Mieter die Mieträume gemäß § 17 Ziffer 2 dieses Vertrages, im Übrigen in sauberem Zustand zurückgeben.
2. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.
3. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, muss der Mieter dem Vermieter aushändigen.
4. Die Rückgabe der Räume hat an dem Werktag bis 12 Uhr mittags zu erfolgen, welcher dem Ablauf des Mietvertrages folgt.

§ 28 Hausordnung

Sofern der Vermieter sie ihm bekannt gibt, ist der Mieter an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, vorausgesetzt, dass sie unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Hausordnung auch für Angehörige seines Haushalts, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

§ 29 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter / Vermieter – z.B. Ehegatten – haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, müssen gegenüber oder von allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

Der Mieter ist für eine regelmäßige Wartung der Rauchmelder verantwortlich

Dem Mieter der Wohnung im 1. OG ist nicht die Gartennutzung (vorne & hinten) gestattet, er ist aber somit auch nicht für die Gartenpflege zuständig oder muß diesbzgl. Kosten tragen. Anders lautende Nebenabreden mit dem Mieter, dem die Gartennutzung zusteht bzw. der für die Gartenpflege zuständig ist, können getroffen werden.

Es dürfen keinerlei Tiere – auch nicht vorübergehend – gehalten werden.

Alle Wände die bei Übergabe der Wohnung mit Kalkfarbe (schadstofffrei, schimmelhemmend) gestrichen sind, dürfen im Rahmen einer Renovierung auch nur mit einer Kalkfarbe überstrichen werden (optimalerweise von der Firma Auro).

Das Anbringen von Löchern in Wänden und Decken ist auf ein unbedingt nötiges Minimum zu reduzieren. Bei Auszug sind Dübel vollständig zu entfernen und die Löcher fachmännisch und streichfertig zu verschließen. Es sind möglichst stehende Regale/Schränke zu verwenden.

Laminat- und Vinylböden sollten mit möglichst geringer Feuchtigkeit gesäubert werden um ein Aufquellen der Kanten zu vermeiden.

Innerhalb der Wohnung ist das Gehen mit lautem Schuhwerk zu vermeiden.

Ort, Datum

Unterschrift

Vermieter

Vertreter

Ort, Datum

Unterschrift

Mieter

Vertreter

Betriebskosten

gemäß § 2 Betriebskostenverordnung

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.

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 Aufteilungen, 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 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 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 i. S. des Buchstaben 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 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 i. S. des Buchstabena,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage 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 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 Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung - sofern nicht von den Mietern durchgeführt 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 Aufzuges;

10. die Kosten der Gartenpflege – sofern nicht ein/mehrere Mieter verantwortlich,

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 Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. 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 Breitbandanschlüsse;

15. 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;

16. sonstige Betriebskosten,

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

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung gilt für alle Mietparteien. Die Kenntnisnahme ist schriftlich zu bestätigen.

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 und ähnliche Tonübertragungsgeräte 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 in vermeidbarer Weise gestört werden.
- 3.) Die Wohnruhe störende Geräusche, welche durch Arbeiten oder die Benutzung von Haushaltsgeräten hervorgerufen werden, werden nur an Werktagen in der Zeit von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 20 Uhr gestattet.
- 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 tropft.
- 7.) Kommunikation (auch telefonische) ist in moderater Lautstärke zu führen, so dass andere Hausbewohner nicht gestört werden.

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.) Die Kellertüren sind ständig verschlossen zu halten und nur bei aktueller Nutzung auf- und danach wieder zu zuschließen.
- 3.) Haus- und Hofeingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
- 4.) Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden. Fahrräder dürfen nur am Hauszuweg so abgestellt werden, dass sie nicht den Zugang zu Haustür und Kellertreppe versperren. Alternativ ist eine Unterbringung im zur Wohnung gehörenden Kellerraum möglich. Die Fahrräder sind ausschließlich über die Außentreppe in den Keller zu transportieren (d.h. nicht durch das innen liegende Treppenhaus).
- 5.) Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer usw. müssen so aufgestellt werden, dass

- die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.
- 6.) Das Aufstellen/Anbringen von Möbeln direkt an Außenwände ist nicht zulässig. Es ist – zur ausreichenden Hinterlüftung – ein Abstand von mindestens 10cm einzuhalten.
 - 7.) Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet.
 - 8.) Die Anbringung von Außenantennen ist nicht gestattet.
 - 9.) Ohne Erlaubnis des Vermieters ist es verboten jegliche Gegenstände an die Außenwände des Hauses zu montieren (insbes. Überwachungskameras, Blumenkastenhalterungen, Dekorationsartikel, Schilder usw.).
 - 10.) Jeder anwesende Bewohner hat bei Starkregen die Pflicht unverzüglich die Kanalsperre zu aktivieren und davon sofort alle anderen Parteien zu informieren. Nach dem Starkregen muß derjenige, der die Sperre aktiviert hat, diese wieder unverzüglich öffnen. Bei geschlossener Kanalsperre dürfen in keiner Wohnung die Abflüsse genutzt werden. Eine Einweisung wird auf Anfrage – falls nicht bereits geschehen – vom Vermieter gegeben.

III. **Reinigung / Sonstiges**

- 1.) Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- 2.) Der Garten ist vom Mieter, dem laut Mietvertrag das Nutzungsrecht zusteht, regelmäßig zu pflegen. Dazu gehört auch die Pflege des Vorgartens. Insbes. gehört dazu das Schneiden der Hecken (mindestens 2mal jährlich), von April bis Oktober mindestens alle 3 Wochen Rasen mähen. Weiterhin sind Beete als auch Wege und Einfahrten frei von Unkraut zu halten.
- 3.) Es ist nicht zulässig auf den Rasenflächen dauerhaft Gegenstände abzustellen bzw. an Hecken anzulehnen, d.h. es ist sicherzustellen, dass Pflanzen nur kurzzeitig nicht dem Sonnenlicht ausgesetzt sind. Mobile Spielgeräte (z.B. Rutschen, Trampoline o.ä.) sind mindestens 1mal wöchentlich an eine andere Stelle zu verrücken um Schäden am Rasen zu vermeiden. Ohne Erlaubnis des Vermieters dürfen keine Gegenstände fest im Garten installiert werden (z.B. Spielgeräte, Gartenhäuser, Käfige o.ä.).
- 4.) Der Mieter der das Nutzungsrecht am Garten hat, ist verpflichtet in potentiellen Frostperioden, das Wasser für Wasserhahn im Garten abzustellen.
- 5.) Die Bewohner des Erdgeschosses haben den Erdgeschossflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe (innen) und den Kellergang 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 Dachbodentreppe 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 Wohnungstüren von außen. Die Bodenreinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.
- 6.) Die Kellertreppe außen muß wöchentlich reihum nach einem Reinigungsplan, den der Vermieter ausgibt, gereinigt werden. Bei der Reinigung der Kellertreppe (außen) ist insbes. zu gewährleisten, dass der Wasserabfluss am Treppenboden jederzeit frei (insbes. von Laub) ist, so dass auch bei Starkregen ein ausreichender Wasserabfluss sicher gestellt ist.
- 7.) Der Gemeinschaftskeller muss einmal wöchentlich reihum nach einem Reinigungsplan, den der Vermieter ausgibt, gereinigt werden.

- 8.) Der Winterdienst (Schnee schieben und Streuen) muß von den Mietern reihum (wöchentliche Zuständigkeit) nach einem Zuständigkeitsplan, den der Vermieter ausgibt, bei entsprechender Wetterlage durchgeführt werden.
- 9.) 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 liegen bleibt. Das Rausstellen der Mülltonnen ist gemäß Regelung in den Mietverträgen auszuführen.
- 10.) Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum 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.
- 11.) In die Toiletten und / oder Ausgussbecken dürfen Haus und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
- 12.) 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. Sollte wegen zu geringer Lüftung d.h. zu hoher Luftfeuchtigkeit Schimmel entstehen, hat der Mieter diesen zeitnah fachgerecht zu entfernen.
- 13.) Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze/Wintergärten sind von Eis und Schnee freizuhalten
- 14.) Durch entsprechendes Heizen ist jederzeit (insbes. auch während Urlaubszeiten) eine Wohnungstemperatur von 20 Grad Celsius sicherzustellen. An Außenwänden dürfen keine Möbelstücke ohne mindestens 10cm Abstand (zur ausreichenden Hinterlüftung) aufgestellt/ angebracht werden
- 15.) Größere Gegenstände (z.B. Fahrräder, Waschmaschine etc.) dürfen nur über die Außentreppe in/aus den Keller gebracht werden. Beim Transport größerer Gegenstände in die Wohnungen ist das Treppenhaus nicht zu beschädigen. Entstandene Schäden müssen vom Mieter zeitnah behoben werden bzw. er muss hierfür aufkommen.

Ort, Datum

Vermieter

Ort, Datum

Mieter