

Mietvertrag

zwischen

Musterhaus Gewerbe - Immobilien GmbH & CoKG

vertreten durch

Frimec GmbH & CoKG

als Vermieter

und

Herrn Ulrich und Annelie Mustermann

als Mieter

§ 1 Mieträume

Vermietet wird eine Wohnung im Hause Musterstrasse 29 in 42117 Wuppertal im 1. Ober-Geschoss, rechts, bestehend aus:

4 Zimmer(n)	1 Küche (offen)	1 Diele
1 Abstellraum mit Wasseranschl.	1 Bad/WC	1 Gäste WC
1 Balkon/Loggia	1 Doppelgarage	1 Keller
_____ Büroräumen	_____ Mansarde(n)	_____ Lager
_____ Ladenlokal	_____ Schankraum	_____ Halle
_____ Schuppen	_____ Werkstatt	_____ Waschküche

Die Größe der vermieteten Räume beträgt ca. 80 qm.

Mitvermietet wird/werden _____s.o. _____ Garage(n)/Stellplatz/Freifläche

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung unentgeltlich mitzubedenutzen:

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Speicher | <input type="checkbox"/> Waschküche | <input type="checkbox"/> Trockenraum |
| <input type="checkbox"/> Waschmaschine | <input type="checkbox"/> Trockenautomat | <input type="checkbox"/> Aufzug |
| <input type="checkbox"/> Hobbyraum | <input type="checkbox"/> Hof | <input type="checkbox"/> Garten |

Der Vermieter ist berechtigt, die Genehmigung zur Mitbenutzung unter Einhaltung einer einmonatigen Ankündigungsfrist zu widerrufen, sofern nicht seitens des Mieters ein besonderes berechtigtes Interesse entgegensteht.

Zur Wohn- bzw. Nutzfläche im Sinne des Vertrags gehören die vollen Grundflächen sämtlicher Räume einschl. der Fensternischen, Türnischen, Einbauschränke und Nebenräume wie Bäder, Dielen, Speisekammern, Loggien, Mansarden, Außen-WCs sowie Abstellräume innerhalb der Wohnung. Balkone und Terrassen werden zu 50 % bei der Wohnungsflächenberechnung berücksichtigt. Vermessungen haben von Wand zu Wand zu erfolgen. Fußleisten bleiben außer Betracht. Für Wohnungen, die der Sozialbindung unterliegen, sind abweichend hiervon die gesetzlichen Regelungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit einer etwa angegebenen qm-Zahl. Stellt sich durch Vermessung heraus, dass die tatsächliche Wohnfläche von der angegebenen Größe abweicht, berechtigt dies weder zu einer Kürzung des laufenden Mietpreises noch zu Rückforderungen hinsichtlich bereits gezahlter Beträge. Auch Nachforderungen des Vermieters für die Vergangenheit sind ausgeschlossen, soweit es sich nicht um Ansprüche aus noch zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen handelt.

Die Mietsache wird mit 2 Person(en) bezogen. Ändert sich durch Aufnahme von Besuchern, Zuzug bzw. Auszug von Familienangehörigen oder die Geburt von Kindern die Personenzahl, so hat der Mieter den Vermieter hierüber innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu informieren.

Für die Mietzeit werden/wurden dem Mieter ausgehändigt:

2 Haustürschlüssel	2 Eingangstürschlüssel
	2 Garagensender
2 Briefkastenschlüssel	Speicherschlüssel
Zimmerschlüssel	weitere Schlüssel

Auf zusätzliche Schlüssel hat der Mieter nur bei genehmigten Einzug weiterer Personen Anspruch. Wird ein Schlüssel unbrauchbar oder geht er verloren, hat der Vermieter für den Ersatz zu sorgen. Der Mieter ist insoweit allerdings verpflichtet, die entsprechenden Kosten zu ersetzen.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort zu melden; dieser ist berechtigt, wenn die Sicherheit es erfordert, neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die zur Mietsache gehörigen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden. Im Falle längerer örtlicher Abwesenheit des Mieters hat dieser einen Schlüssel vom Mietobjekt bei einer Person seines Vertrauens in erreichbarer Nähe zu hinterlegen und dem Vermieter Kenntnis davon zu geben, damit die Räume im Bedarfsfall betreten werden können.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am/besteht seit 01.08.2002 Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften und Fristen gekündigt werden.
2. Eine fristgerechte Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf Ankunft des Kündigungsschreibens an.
3. Eine etwaige vor Beginn des Mietverhältnisses abgegebene Kündigungserklärung setzt die zu beachtende Kündigungsfrist ab dem Tag des Vertragsbeginns in Lauf.

4. Kündigungsvezicht (maximal 4 Jahre)

Für die Zeit bis zum _____ verzichten die Mietparteien auf ihre Kündigungsrechte, es sei denn, dass ein Grund zur außerordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Eine etwa vor dem Ablauf ausgesprochene Kündigung setzt die Kündigungsfrist mit dem auf den oben angegebenen Zeitpunkt folgenden Tag in Lauf. Unabhängig davon kann auf jeden Fall zum Ablauf des vierten Jahres nach Vertragschluss die Kündigung erklärt werden.

5. Setzt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist den Gebrauch der Mietsache fort, tritt dadurch keine Verlängerung des Vertragsverhältnisses ein.

6. Zeitmietvertrag (nur für Gewerberäume)

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____

7. **Vertragsdauer und Kündigung bei gemischten Mietverhältnissen, insbesondere Garagenanmietung**
Wird eine Wohnung zusammen mit einer Garage, einem Stellplatz oder anderen Räumen vermietet, für die im Mietvertrag ein separater Mietzins ausgewiesen ist, so kann das Mietverhältnis über diese Räume unabhängig vom Bestehen des Mietverhältnisses über die Wohnung von beiden Seiten mit Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

8. Bei Vermietung von Wohnräumen zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken oder bei Vermietung von Geschäftsräumen in räumlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang mit Wohnräumen gilt das gesamte Mietverhältnis als ein gewerbliches Mietverhältnis, sofern der gewerbliche Teil wert- oder flächenmäßig überwiegt. Gleiches gilt bei Vermietung einer Wohnung zum Zwecke der Weitervermietung an Dritte.

§ 3 Miethöhe

- | | | |
|--------------------------------|-----------|---------|
| 1. Die Miete beträgt monatlich | 1.060,00€ | |
| Nebenkostenvorauszahlung | 140,00€ | |
| Heizkosten / Warmwasser | 100,00 | € |
| zuzüglich Garagenmiete | | 80,00 € |
| Gesamt | 1.380,00€ | |
2. Der Vermieter nicht preisgebundenen Wohnraums ist berechtigt, den Mietzins entsprechend den Vorschriften der §§ 557 ff. BGB zu erhöhen, sofern nicht eine Staffelmiete (vgl. § 3 Nr. 6) oder eine Indexmiete (vgl. § 3 Nr. 6) wirksam vereinbart worden ist. Dies gilt auch bei Zeitverträgen oder Kündigungsverzicht.
3. Für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart.
4. Die Miete von Gewerberäumen und Garagen wird - soweit nichts anderes vereinbart ist - jeweils dann an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst, wenn der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland, um mehr als 5 % gegenüber dem Monat des Vertragsabschlusses oder gegenüber dem Monat, auf dessen Basis die letzte Mietänderung erfolgt ist, steigt oder fällt. Ist eine Vertragsdauer von mindestens 10 Jahren vereinbart, erhöht bzw. ermäßigt sich die Miete im gleichen Verhältnis, ohne dass es dafür der Erklärung einer Vertragspartei bedarf. Liegt die Vertragsdauer unter 10 Jahren, kommt nur dann eine Mietanpassung zustande, wenn sie von einer Vertragspartei gegenüber der anderen schriftlich gefordert wird. Kommt es im letztgenannten Fall über den Umfang der Anpassung zu keiner Einigung, entscheidet ein von der örtlichen IHK zu benennender Sachverständiger. Die Gutachterkosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Der erhöhte oder ermäßigte Mietzins ist in diesem Fall rückwirkend ab dem Beginn des auf das Änderungsverlangen folgenden Monats zu zahlen.
5. Bei einer Modernisierung von gewerblich genutzten Räumen oder Garagen finden die Regelungen der §§ 559, 559a, 559b BGB entsprechende Anwendung.
6. **Vereinbarung zu Mieterhöhungen**
Im Sinne des § 3 Nr. 2 des Mietvertrages wird folgende Vereinbarung getroffen. Im Fall der Nichtkennzeichnung einer der nachstehenden Alternativen richten sich Mietänderungen nach den gesetzlichen Vorschriften.

- Zutreffende Alternative ankreuzen bzw. ausfüllen -

- Staffelmietvereinbarung (mindestens je 12 Monate)**
(nicht zulässig für preisgebundenen Wohnraum)

**Die Miete wird nach 24 Monaten um 0,25 Euro / QM erhöht.
Nach weiteren 24 Monaten wird diese ebenfalls noch einmal um 0,25 Euro / QM erhöht**

Bis zum Ablauf der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach §§ 558 - 559b BGB sowie Mietanpassungen nach dem Preisindex ausgeschlossen.

Die Staffelmietvereinbarung steht einer Beendigung des Vertragsverhältnisses durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung nicht im Wege, es sei denn, dass ein Kündigungsverzicht vereinbart wurde. Nach Ablauf der Geltungsdauer der Staffelmietvereinbarung richten sich Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Vorschriften.

□ **Indexmietvereinbarung für Wohnraum**
(nicht zulässig für preisgebundenen Wohnraum)

Mietänderungen erfolgen nach § 557b BGB entsprechend dem vom Statistischem Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Die Miete bleibt von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen jeweils mindestens ein Jahr unverändert.

Die Änderung der Miete wird durch Erklärung in Textform geltend gemacht. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten

Die Indexmietvereinbarung läuft auf unbestimmte Zeit, sofern nicht nachfolgend eine Befristung vereinbart wird.

Die Indexmietvereinbarung ist befristet bis zum _____ einschließlich. Nach Ablauf dieser Geltungsdauer richten sich Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 4 Mietnebenkosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter soweit sie anfallen anteilig die nachfolgenden Kosten:
- **Nichtzutreffendes streichen** -

1. Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung x
2. Kosten der Wasserversorgung x
3. Kosten der Entwässerung für Schmutzwasser einschl. Hauskläranlagen x
4. Kosten der Müllbeseitigung x
5. Kosten der Treppenhausbeleuchtung einschl. Keller, Speicher und Allgemestrom x
6. Kosten der Treppenhaus-, Keller- und Speicherreinigung x
7. Kosten des Betriebs von Einrichtungen zur Wäschepflege
8. Aufzugskosten x
9. Grundsteuer x
10. Kosten der Straßenreinigung einschl. Winterdienst x
11. Schornsteinefegergebühren inkl. Abgasmessung und Überprüfungsgebühren x
12. Kosten der Entwässerung für Regenwasser x
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung x
14. Kosten der Garten- und Grundstückspflege x
15. Kosten des Hauswirts
16. Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne x
17. Kosten des Betriebs einer Breitbandanlage (Kabelfernsehen) -
18. Ungezieferbekämpfung x
19. Wartung von Betriebseinrichtungen (insbes. Heizgeräte und Warmwasserbereiter) x
20. Sonstige Betriebskosten (siehe Ziff. 7)

21. _____

Entstehen Betriebskosten neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden.

2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, wird über die obigen Kostenarten einmal jährlich abgerechnet. Der Vermieter kann eine kostendeckende Vorauszahlung verlangen. Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung werden zuviel gezahlte Beträge erstattet. Lagen die Vorauszahlungen jedoch unter dem tatsächlichen Kostenanteil, muss der Mieter einer Nachzahlung entrichten.

Die Vorauszahlung wird wie folgt verrechnet:

€ _____ auf _____

€ _____ auf _____

€ _____ auf _____

Sind in diesem oder einem weiteren Vertrag Nebenräume wie Garagen usw. an den Mieter vermietet worden, so bezieht sich die vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung auch auf die Kosten, die für diese Räume anfallen.

3. Die Ermittlung des jeweiligen Anteils der Mieter an den Nebenkosten wird, soweit nichts anderes vereinbart ist, wie folgt vorgenommen:

Die unter Ziffer 2-5 aufgeführten Kosten werden entsprechend der Personenzahl der Hausbewohner aufgeteilt. Dabei zählen Kinder als volle Personen. Besucher können bei der Abrechnung anteilig berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rechnungsjahr länger als 4 Wochen im Hause aufgehalten haben. Für Gewerberäume hat der Vermieter - falls keine Zwischenzähler vorhanden sind - Einheiten zu bilden, die dem dortigen Verbrauch Rechnung tragen. Die Umlage der unter Ziffer 9-13 genannten Kosten richtet sich nach der Quadratmeterzahl der Wohn- und Nutzfläche. Hinsichtlich der übrigen Kostenarten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten bestimmt der Vermieter den Verteilungsmaßstab nach billigem Ermessen.

Soweit Zwischenzähler vorhanden sind, hat die Kostenverteilung nach dem jeweils festgelegten Verbrauch im Abrechnungszeitraum zu erfolgen. Soweit sich einzelne Kosten bestimmten Wohnungen bzw. Mieteinheiten direkt zuordnen lassen, kann der Vermieter diese entsprechend an die betreffenden Parteien weitergeben. Für die Umlage der Heizkosten gelten die in § 4 Nr. 6, 8 bis 10 des Vertrages vorgesehenen Regelungen. Bei Vermietung einer Eigentumswohnung ist abweichend von den obigen Bestimmungen jeweils der Verteilerschlüssel anzuwenden, der von den Eigentümergemeinschaft oder dem Verwalter festgelegt wird. Sofern die Mietsache der Sozialbindung unterliegt, sind die gesetzlichen Regelungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Diese haben Vorrang, soweit vertragliche Vereinbarungen der Parteien nicht zulässig sind.

4. Abweichend von § 4 Nr. 2 und 3 wird die Zahlungsweise bzw. der Verteilungsmaßstab wie folgt geregelt:

5. Der Vermieter ist berechtigt, den vertraglich vorgesehenen oder vereinbarten Umlageschlüssel zu ändern, wenn die Nebenkostenabrechnung dadurch vereinfacht bzw. vereinheitlicht wird und eine etwaige Mehrbelastung des Mieters im Rahmen des Zumutbaren bleibt. Gleiches gilt, wenn der bisherige Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen führt.
6. Die Mietnebenkosten beinhalten neben den allgemeinen Verbrauchskosten auch die Kosten der laufenden Reinigung, Pflege, Wartung, Einstellung und Bedienung der benutzten Anlagen sowie die Kosten der Zählermiete, der Eichung, der Tankmiete, der Messung und Abrechnung, bei Ölheizung auch die Kosten für die Beseitigung von Ölschlamm. Die Müllbeseitigungskosten enthalten die städtischen Abfuhrgebühren sowie die Aufwendungen des Vermieters für den Transport und die Reinigung der Müllgefäße. Im übrigen gelten §§ 24, 24a und 25 NMV, § 7 Abs. 2 HeizKV sowie § 2 BetrKV.
7. Als sonstige Betriebskosten können umgelegt werden: Die Kosten für Dachrinnenreinigung, Überprüfung der elektrischen Anlage, Wartung von Feuerlösch- und Blitzschutzeinrichtungen, Hebeanlagen, Alarmanlagen, Klimaanlage, Müllschluckern, Frostwächtern, Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, Rauchmeldern und sonstigen Brandschutzanlagen, die Entrümpelung von gemeinschaftlich genutzten Räumen und Gebäudeteilen.
8. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, jedoch ohne Umsatzsteuer.
9. Die Betriebskosten einer Zentralheizungsanlage sind von dem Mieter anteilig zu tragen. Die Abrechnung erfolgt nach qm, es sei denn, dass die Regelungen der Heizkostenverordnung eingreifen. Endet das Mietverhältnis während der Heizperiode, hat der ausziehende Mieter die Kosten einer etwaigen Zwischenablesung zu übernehmen.

An den Kosten für die Beheizung von Gemeinschaftsräumen beteiligt der Mieter sich in gleichem Verhältnis wie an den übrigen Kosten des Betriebs der Heizungsanlage. Die obigen Regelungen gelten entsprechend für den Fall, dass eine zentrale Warmwasserversorgung erfolgt.

Der Vermieter kann die Wärmeversorgung der Wohnung auf einen Dritten (Wärmelieferant) übertragen. Durch schriftliche Erklärung kann er bestimmen, dass der Mieter mit dem Wärmelieferanten einen eigenen Versorgungsvertrag zu dessen Wärmepreisen abschließt und mit dem Versorger direkt abrechnet. Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind Instandsetzungskosten in der Kalkulation des Wärmelieferanten enthalten, ist der Mietzins entsprechend herabzusetzen.

10. Sind die Räume mit einer Gas-Etagenheizung, Nachtspeichergeräten, Warmwassergeräten oder Einzelöfen versehen, so hat der Mieter neben den Kosten der Brennstoffe auch die Kosten für Wartung, Reinigung, Einstellung, Überprüfung und Pflege der Anlage sowie die Immissionsmesskosten zu tragen.
11. Bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gemäß § 560 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.
12. Wird das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraums beendet, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten entsprechend der Dauer des Mietverhältnisses. Der vorzeitige Auszug oder einer vorübergehende Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Pflicht zur weiteren Entrichtung der Nebenkosten.
13. Gehen nach Erteilung der Nebenkostenabrechnung beim Vermieter Gebührenbescheide oder Rechnungen ein, die den jeweiligen Abrechnungszeitraum betreffen, kann er die Abrechnung nachträglich korrigieren, und zwar auch dann, wenn sich dadurch Mehrbelastungen für den Mieter ergeben. Entsprechendes gilt bei offensichtlichen Unrichtigkeiten, insbesondere bei Rechenfehlern.

§ 5 Zahlung des Mietzinses

1. Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, und zwar zum Monatsersten zu zahlen.
2. Für die Erfüllung der Zahlungspflicht kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben.
3. Zahlungen sind auf das Konto Muster Gew Immobilien GmbH & CoKG **DE00 3305 0000 0000**

10000

Der Mieter ist nicht berechtigt, Kosten für die Überweisung von der Mietzahlung abzuziehen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, alle Zahlungen des Mieters in nachstehender Reihenfolge zu verrechnen: 1. Nebenkosten, 2. Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, 3. Mietrückstand, 4. laufende Miete, falls der Mieter bei Zahlung keinen Verwendungszweck angegeben hat.

§ 6 Minderung des Mietzinses, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht des Mieters, Haftung des Vermieters

1. Der Mieter von Wohnraum ist berechtigt, die Miete zu mindern, wenn die Tauglichkeit der Mietsache durch einen während der Mietzeit aufgetretenen Mangel erheblich gemindert wird und diese dem Vermieter gemeldet worden ist.
2. Tritt im Falle der Wohnraumsvermietung nach Entrichtung der Mängel auf, kann eine Minderung auch rückwirkend für den betreffenden Monat durchgeführt werden. Die Minderung ist in diesem Fall durch Einbehaltung in einem der darauf folgenden Monate vorzunehmen.
3. Das Minderungsrecht gilt in der Regel als verwirkt, wenn der Mieter von einer etwa bestehenden Aufrechnungsmöglichkeit 6 Monate lang keinen Gebrauch gemacht hat bzw. der Mietzins in Kenntnis des Mangels in den darauf folgenden 6 Monaten vorbehaltlos in voller Höhe entrichtet wurde.
4. Der Mieter gewerblicher Räume ist zur Minderung erst berechtigt, wenn er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat, der Mangel jedoch nicht behoben werden konnte. Sind Grund und Umfang des Minderungsrechts zwischen den Parteien streitig, hat der Mieter seine Ansprüche klageweise durchzusetzen. Zur Kürzung oder Aufrechnung mit laufender Miete ist er nicht berechtigt.
5. Bei Vermietung gewerbliche Räume übernimmt der Vermieter keine Gewähr dafür, dass die Mietsache sich zu den mieterseits beabsichtigten Zwecken nutzen lässt. Ferner wird keine Gewähr für einen mangelfreien Zustand des Mietobjekts bei Übergabe übernommen. Für anfängliche Mängel im Sinne von § 536a BGB haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
6. Der Mieter kann mit einer Gegenforderung nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins geltend machen, wenn die Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Abweichend hiervon ist im Falle der Wohnraumvermietung die Zurückbehaltung bzw. Aufrechnung mit Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen aus §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung unter Einhaltung einer einmonatigen Ankündigungsfrist auch dann zulässig, wenn es sich um streitige Forderungen handeln sollte (§556b Abs. 2 BGB).

7. Ein Zurückbehaltungsrecht an Nebenkostenvorauszahlungen kann nur dann geltend gemacht werden, wenn der Vermieter seiner Pflicht zur Abrechnung trotz Aufforderung und Fristsetzung des Mieters nicht innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraums nachgekommen ist.
8. Für Schäden an Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Sachen des Mieters haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Dies gilt insbesondere für Schäden durch Feuchtigkeitseinwirkung, unabhängig von deren Art, Herkunft, Dauer und Umfang. Im Falle der Wohnraumvermietung gilt dies allerdings nicht für Mängel, die bereits bei Übergabe vorhanden waren (§536a BGB).
9. Für Schäden, die der Mieter dadurch erleidet, dass die Mietsache nicht zum vorgegebenen Zeitpunkt in Besitz genommen werden kann, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
10. Von obigen Haftungsbeschränkungen ausgenommen sind Schadensersatzansprüche des Mieters, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruhen.

§ 7 Benutzung der Mietsache, Haftung des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, deren Zubehör und die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, soweit dies die Kapazität der vorhandenen Installationen erlaubt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf seine Kosten Änderungen der vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten durchzuführen.
3. Es ist dem Mieter untersagt, ohne Zustimmung des Vermieters:
 - die Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken zu nutzen;
 - den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils davon entgeltlich oder unentgeltlich einem Dritten zur alleinigen Nutzung oder Mitbenutzung zu überlassen;
 - bauliche Änderungen oder Instandsetzungen an der Mietsache, den Installationen und den mitvermieteten Gegenständen durchzuführen;
 - etwa in der Wohnung Fliesen anzubohren;
 - Teppichböden fest zu verkleben;
 - Einrichtungen der Mietsache (Teppichböden, Geysir uws.) zu entfernen oder auszutauschen;
 - Kaminlöcher zu öffnen oder zu installieren;
 - Heizkörper, Türen, Zargen, Fenster, Rahmen, Fußleisten oder sonstiges Holzwerk farbig zu streichen bzw. Naturholz weiß zu lackieren;
 - größere Wäscheteile in der Wohnung zu trocknen;
 - am Gebäude an Türen und Fenstern Schilder, Plakate, Aufkleber oder ähnliche Dinge anzubringen;
 - in den Mieträumen Hunde, Katzen, Papageien, Reptilien sowie Mäuse oder Ratten zu halten bzw. zu beherbergen;
 - Flüssiggas- oder Ölöfen aufzustellen.

Der Vermieter entscheidet über etwaige Anfragen nach freiem Ermessen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zustimmung, und zwar auch dann nicht, wenn in anderen Fällen Genehmigungen erteilt worden sind, es sei denn, dass eine gesetzliche Pflicht zur Erteilung der Genehmigung besteht oder deren Ablehnung gegen das Gebot von Treu und Glauben verstieße.

Der Vermieter kann seine Genehmigung widerrufen, wenn es zu Störungen, Unzuträglichkeiten oder zu einer Gefährdung von Sachen oder Personen kommt.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die durch ihn, seine Haushaltsangehörigen, Mitbewohner, Angestellten, Kunden, Handwerker, Untermieter und Besucher verursacht werden, sofern sich diese mit Zustimmung des Mieters im Hause aufhalten. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch Vernachlässigung seiner Obhutspflichten oder durch fahrlässige Behandlung der Anlagen und Einrichtungen entstehen.
5. Treten Schäden an Gebäudeteilen auf, die sich im alleinigen Wahrnehmungsbereich des Mieters befinden, obliegt diesem der Beweis dafür, dass ihn kein Verschulden an der Schadensentstehung trifft.
6. Der Mieter ist gehalten, eine Haurat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen, die für etwa von ihm verursachte Schäden aufkommt. Ist ein Ladenlokal vermietet, hat der Mieter die Schaufensterscheiben gegen Beschädigungen zu versichern.

§ 8 Pflege der Mietsache, Schönheitsreparaturen

1. Zur Vermeidung vorzeitiger und nachhaltiger Schäden an der Substanz der Mietsache besorgt der Mieter deren laufende sachgemäße Pflege, Wartung und Unterhaltung.

Die Mietsache ist einschließlich Zubehör in regelmäßigen Abständen zu säubern. Hierzu sind geeignete Reinigungsmittel zu benutzen. Der Mieter hat jegliche Ablagerungen wie Schmutz, Staub, Sinter, Kalk, Ruß usw., sobald sie sich bilden, zu beseitigen. Die beweglichen Teile von mitvermieteten Einrichtungen wie Schösser, Flitschen, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Ferner obliegt dem Mieter die etwa erforderliche Entlüftung von Heizkörpern. Fenster und Türen sind einschließlich der Rahmen mindestens einmal im Monat von innen und außen feucht zu reinigen.

2. Die Mietsache ist ausreichend zu beheizen (Mindesttemperatur 15° C) und regelmäßig zu lüften. Feuchtigkeitsschäden aufgrund mangelnder Heizung oder Lüftung werden auf Kosten des Mieters beseitigt.
3. Hat der Mieter gasbetriebene Geräte zur Beheizung oder Warmwasserversorgung installiert oder vom Vermieter übernommen, ist er verpflichtet, diese auf eigene Kosten einmal jährlich durch einen Fachbetrieb warten zu lassen. Der Vermieter ist berechtigt, hierüber einen Nachweis zu verlangen.
4. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat der Mieter diese einmal wöchentlich abzusaugen. Einmal jährlich ist ferner eine Grundreinigung durchzuführen.
5. Der Vermieter hat keine Schönheitsreparaturen durchzuführen.
6. Der Mieter ist verantwortlich für das Tapezieren und Streich von Wänden und Decken. Alte Tapeten sind zu entfernen, Decken vor Neuanstrich gegebenenfalls abzuwaschen. Diese Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Dabei gelten im Allgemeinen folgende Zeitabstände: in Wohn- und Schlafräumen, Toilette sowie Dielen alle fünf Jahre und in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in den übrigen Jahren alle sieben Jahre. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.
7. Der Mieter ist verpflichtet, einen etwa vorhanden Anstrich des Holzwerks an den Innenseiten von Türen und Fenstern sowie Fußleisten im Allgemeinen alle fünf Jahre fachgerecht zu erneuern. Dabei ist die alte Farbe vor dem Neuanstrich zu entfernen. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.
8. Heizkörper, Innenflächen von Balkonen und Nebenräume (Garagen, Mansarden, Keller usw.) sind vom Mieter im Allgemeinen im Abstand von fünf Jahren mit geeigneten Mitteln fachgerecht zu streichen. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.

§ 9 Benutzung von Anlagen und Einrichtungen der Mietsache

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für störungsfreie Energie- und Wasserversorgung durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Für die Benutzung gilt im Einzelnen folgendes:

Wasserversorgung:

Der Mieter verpflichtet sich, mit Wasser sparsam umzugehen. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Das Waschen von Wäsche für Personen, die nicht dem Haushalt des Mieters angehören, ist nicht gestattet. Waschmaschinen und Spülmaschinen dürfen nicht unbeaufsichtigt in Betrieb bleiben.

Außentoiletten und außenliegende Wasserleitungen sind bei Frostgefahr vom Mieter zu entleeren oder aber in sonstiger Weise vor dem Einfrieren zu schützen. Entsprechendes gilt für innenliegende Leitungen, bei denen die Gefahr des Einfrierens besteht. Im Falle längerer Abwesenheit hat der Mieter - soweit vorhanden - den Hauptabsperrhahn seiner Wohnung zu verschließen.

Energieversorgung:

Der Mieter hat sich der ihm überlassenen Installationen zu bedienen. Er ist nicht berechtigt, zum Anschluß von Anlagen und Einrichtungen der Mietsache einschließlich eigener Geräte andere als die im Hause verwendeten Energie an die Wohnung heranzuführen. Auch kann der Vermieter hierzu nicht verpflichtet werden. Dies gilt insbesondere für einen etwa gewünschteten Gas-, Fernwärme-, Nachtstrom- oder Starkstromanschluss der Wohnung.

Veränderungen an der elektrischen Anlage sowie an den Gas- und Wasserinstallationen sind nur dann zulässig, wenn sie von einem Fachbetrieb durchgeführt werden und der Vermieter hierzu sein Einverständnis erklärt hat.

Sicherungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen.

Der Mieter verpflichtet sich, Strom- und Gaszähler zum Vertragsbeginn auf eigene Kosten bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen anzumelden und nicht vor Vertragsablauf wieder abzumelden. Dies gilt auch dann, wenn die Mietsache vorzeitig geräumt wird. Werden die Zähler aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, entfernt, ist dieser zum Ersatz der Wiederanbringungskosten sowie aller Folgekosten verpflichtet.

Zentrale Beheizung/Warmwasserversorgung: !!!

Der Vermieter ist verpflichtet, eine etwa vorhandenen Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb zu halten. Der Vermieter ist auch in der übrigen Zeit verpflichtet, eine Wärmeversorgung durchzuführen, wenn dies entsprechend der Witterungsverhältnisse erforderlich ist. Während der Heizperiode ist der Mieter zum Gebrauch der Anlage verpflichtet. Eine etwa vorhandene

Warmwasserversorgung ist das ganze Jahr in Betrieb zu halten. Waschmaschinen oder Spülmaschinen dürfen nicht an die Warmwasserbereitungsanlage angeschlossen werden.

Aufzug:

Ein etwa vorhandener Aufzug dient nur zur Personenbeförderung. Kindern ist die Benutzung nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Die Beförderung von größeren Gegenständen ist nur bei Beachtung der zulässigen Nutzlast gestattet. Im Aufzug darf nicht geraucht werden.

Antennen:

Die Errichtung von Antennenanlagen außerhalb der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Gleiches gilt für die Verlegung von Anschlüssen an das Breitbandnetz (Kabelfernsehen).

§ 10 Mängelbeseitigung

1. Der Mieter hat alle auftretenden Mängel der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist nur dann berechtigt Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter oder ein Vertreter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt ein Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen.
2. Für einen Sachden, der durch nicht rechtzeitige Anzeige entstanden ist oder sich vergrößert hat, ist der Mieter ersatzpflichtig.
3. Der Zustand, in dem sich die Anlagen und Einrichtungen des Mietsache, einschließlich des Treppenhauses, der Fassade und aller gemeinschaftlich genutzten Räume bzw. Flächen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befunden haben, gilt auch dann als vertragsgerecht, wenn bekannte bzw. für den Mieter erkennbare Mängel vorgelegen haben. Gleiches gilt, wenn dem Mieter etwaige Fehler der Mietsache infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind. Bei vorbehaltloser Annahme einer mangelhaften Mietsache in Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis der Mängel besteth für den Mieter weder ein Recht zur Minderung des Mietzinses (§536b BGB) noch hat er dem Vermieter gegenüber Anspruch auf Mängelbeseitigung. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vermieter Abhilfe ausdrücklich zugesichert hat oder aber eine weitere Verschlechterung der Mietsache eintritt, mit der bei Vertragsabschluss nicht gerechnet werden konnte.
4. Die Kosten für kleinere Reparaturen bis zu 50 € je Schadensfall und maximal 50 € jährlich trägt der Mieter, sofern es sich um Instandsetzungen an Einrichtungen handelt, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie Armaturen, Schalter, Steckdosen, Rolläden, Jalousien, Ventile, Schlösser oder Verschlussvorrichtungen an Fenstern und Türen.
5. Eingeschlepptes Ungeziefer hat der Mieter sofort auf eigene Kosten durch einen Fachmann beseitigen zu lassen. Darauf, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache nicht ungezieferfrei waren, kann sich der Mieter nur dann berufen, wenn er dies dem Vermieter unverzüglich nach Inbesitznahme angezeigt hat.

§ 11 Instandhaltung und Modernisierung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes sowie zur Abwendung drohender Gefahren bzw. zur Schadensbeseitigung notwendig werden, vorzunehmen. Der Mieter hat in solchen Fällen die Mietsache zugänglich zu halten. Sofern es erforderlich wird, hat er das eingebrachte Mobilar beiseite zu räumen. Der Mieter darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für dadurch entstehende Mehrkosten.
2. Soweit Maßnahmen zur Verbesserungen des Gebäudes oder der gemieteten Räume durchgeführt werden sollen, ist der Mieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (§ 554 Abs. 2-5 BGB) zur Duldung verpflichtet.
3. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zu übernehmen.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter bzw. eine Person seines Vertrauens ist berechtigt, die Mietsache zu betreten,

1. sooft dies zur ordentlichen Bewirtschaftungs des Hauses notwendig ist, mindestens jedoch einmal jährlich;

2. nach erfolgter Kündigung sowie bei einem geplanten Verkauf des Grundstücks täglich zwischen 9.00 und 13.00 sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr;
3. in Fällen dringender Gefahr sofort.

Für das Betreten der Mieträume bedarf es in den Fällen 1 und 2 einer vorherigen Anmeldung und der Anwesenheit des Mieters bzw. einer von ihm beauftragten Vertrauensperson. Für die Anmeldung ist eine Frist von 2 Tagen ausreichend.

Hält der Mieter Terminabsprachen schuldhaft nicht ein, haftet er für alle insoweit entstandenen Kosten. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses frei von Mobilar, Teppichen und sonstigen Einrichtungen des Mieters in sauberem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Dies gilt auch für die Schlüssel, die der Mieter sich während der Vertragsdauer auf eigene Kosten beschafft hat. Andernfalls ist die Vernichtung oder Unbrauchbarmachung nachzuweisen.
2. Etwa fällige gewordene Schönheitsreparaturen hat der Mieter bis zur Beendigung der Vertragsdauer nachzuholen.
3. Für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet sich der Mieter entsprechend seiner Nutzungsdauer einen anteiligen Ersatz auf Grund eines unverbindlichen Nutzungsdauer eines vom Vermieter auszuwählenden Fachbetriebs zu leisten.
Im Allgemeinen gilt: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Küchen, Bäder und Duschen länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 33 %, liegen sie länger als zwei Jahre zurück 66 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Wohn- und Schlafräume, Dielen sowie Toiletten länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten; liegen sie länger als zwei Jahre zurück, beträgt die Beteiligung 40 %, bei länger als drei Jahre 60 % und bei mehr als 4 Jahren 80 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit betreffend der Verpflichtungen aus § 8 Nr. 7 sowie Nr. 8 länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 %. Liegen sie länger als zwei Jahre zurück, beträgt die Beteiligung 40 %, bei länger als drei Jahren 60 % und bei einem Zurückliegen von mehr als 4 Jahren 80 %. Alle obigen Fristen beginnen mit der Überlassung der Mietsache. Dem Mieter bleibt es unbenommen, vor Rückgabe der Mietsache Renovierungsarbeiten durchzuführen. Soweit dies geschieht, entfällt die Kostenbeteiligung, da die letzte Revonierung dann weniger als ein Jahr zurückliegt.
4. Hat der Mieter die Mietsache mit Einrichtungen versehen, die fest installiert sind, kann der Vermieter verlangen, dass diese gegen eine angemessene Entschädigung zurückgelassen werden. Kommt es über die Höhe der Entschädigung zu keiner Einigung, haben die Vertragsparteien durch einen geeigneten Sachverständigen den Zeitwert der Einrichtung feststellen zu lassen. An den Kosten für die Feststellung des Werts beteiligen sich beide Parteien je zu Hälfte. Ist der Vermieter nicht an einer Übernahme der Einrichtung interessiert, hat der Mieter auf Verlangen den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.
5. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses die Mietsache, ist er verpflichtet, je einen Schlüssel zu sämtlichen Mieträumen an den Vermieter herauszugeben. Der Vermieter ist berechtigt, in den leerstehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten vornehmen zu lassen. Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses frei, wenn die Räumlichkeiten vor Ablauf des Mietverhältnisses weitervermietet werden und der Vertrag mit dem Nachfolgiemeter durch dessen Einzugmin die Räumlichkeiten vollzogen ist,
6. Ist das Mietverhältnis wegen Vertragsverletzungen des Mieters oder Zahlungsverzug fristlos gekündigt worden, haftet der Mieter für einen möglichen Mietausfall sowie für Folgeschäden.
7. Der Mieter ist verpflichtet, seine neue Anschrift bekanntzugeben.

§ 14 Kautio

Der Mieter hat eine Kautio in Höhe von _____1.500,00_____ € zu entrichten auf ein Mietkautionsbuch auf eigenen Namen.

§ 15 Personenmehrheiten als Mieter

1. Haben mehrere Personen die Räume gemeinsam angemietet, haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren Mieter abgegeben wird. Zum Empfang solcher Erklärungen bevollmächtigen sich die Mieter hiermit gegenseitig.
3. Erklärungen eines von mehreren Mieter gelten als für die gesamte Personenmehrheit abgegeben, es sei denn, dass bei der Erklärung ein ausdrücklicher Vorbehalt erfolgt. Für die Abgabe von Willenserklärungen mit Ausnahme der Kündigung bevollmächtigen die Mieter sich hiermit gegenseitig.
4. Empfangs- und Erklärungsvollmachten können mieterseits ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Ein etwaiger Widerruf hat schriftlich zu erfolgen.
5. Bei Auszug eines von mehreren Mieter bleibt dessen Haftung für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung unberührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

1. **Wegereinigung:**
Die Reinigung von Bürgersteig, Hof und Hauszugängen sowie insbesondere die Schnee- und Eisbeseitigung obliegt dem Mieter im Wechsel mit den übrigen Parteien im Hause. Zu einer ordnungsgemäßen Schnee- und Eisbeseitigung gehört auch das Bestreuen der Gehwege mit abstumpfenden Mitteln, die - vom Mieter auf eigene Kosten besorgt werden - vom Vermieter kostenlos zur Verfügung gestellt werden (**Nichtzutreffendes streichen**).

Soweit nichts anderes vereinbart ist, lösen sich die Parteien im Haus wöchentlich ab. Die Bewohner des Erdgeschosses beginnen mit der ersten Kalenderwoche des Jahres. Es folgen die Bewohner des 1. Stockwerks usw. Der Vermieter ist berechtigt, den Reinigungsplan zu ändern, sofern sich dieser als unpraktikabel erweist. Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht in der Lage, die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.
2. **Hausreinigung:**
Der Mieter ist verpflichtet, den zu seinen Räumen führenden Teil des Flurs und der Treppe zweimal wöchentlich (mittwochs und samstags) feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten. Der Mieter hat sich an der Reinigung der gemeinsamen Räume und Anlagen zu beteiligen. Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht in der Lage, die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.
3. **Müllbeseitigung:**
Der Mieter ist verpflichtet, den in seinen Räumen anfallenden Müll an dem jeweils nächsten Abfuhrtag zur Beseitigung durch die städtischen Betriebe dafür vorgesehenen Behältern auf den Gehweg zu verbringen. Verunreinigungen infolge der Müllbeseitigung hat der Mieter umgehend zu entfernen.
Werden Müllbehälter von mehreren Mietern benutzt, sind diese abwechselnd für das Hinausstellen und Hineinholen der Gefäße verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge regelt. Der Plan kann geändert werden, wenn er sich als unpraktikabel erweist.
Wiederverwertbare Stoffe, wie Altglas, Papier, Dosen und Aluminium sind bei den hierfür vorgesehenen Sammelstellen abzuliefern. Gleiches gilt für Schadstoffe wie Batterien, Altöl, Lacke, Farbe und Benzinkanister.
4. **Ersatzvornahme:**
Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus Ziffer 1, 2 und 3 durch mehrere Mietparteien im Hause ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ganz oder teilweise in Auftrag zu geben und die Kosten als Nebenkosten umzulegen.
5. **Beleuchtungspflicht:**
Die Mieter eines Geschosses sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der zu ihren Mieträumen führende Flur bzw. Teil der Treppe von Beginn der Dunkelheit ab beleuchtet werden kann. Insbesondere ist für den Ersatz verbrauchter Glühbirnen zu sorgen.
6. **Türschilder:**
Der Mieter ist verpflichtet, binnen einer Woche nach Einzug auf eigene Kosten Namensschilder an Klingel und Briefkästen sowie neben der Eingangstür anbringen zu lassen. Größe, Form und Farbe der Schilder ist so zu wählen, dass sie mit denen der anderen Hausbewohner übereinstimmen.
7. **Anmeldung:**
Der Mieter einer Wohnung ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden und im Falle des Auszugs sich innerhalb der gleichen Frist

wieder abzumelden. Kosten, die dem Vermieter im Falle versäumter bzw. verspäteter An- oder Abmeldung entstehen, hat der Mieter zu ersetzen.

8. Konkurrenzschutz:

Im Falle gewerblicher Vermietung wird vermietetseits kein Konkurrenzschutz gewährt.

9. Behördliche Genehmigungen:

Benötigt der Mieter zur Durchführung vermietetseits gestatteter baulicher Änderungen behördliche Genehmigungen und dergleichen, hat er diese grundsätzlich selbst auf eigene Kosten zu beschaffen. Im Falle gewerblicher Vermietung gilt dies auch für Nutzungsänderungen, die Erfüllung behördlicher Auflagen sowie für Genehmigungen, die den laufenden Betrieb des Gewerbes betreffen.

Die auf den Seiten 13 und 14 abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Mieter verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass er, seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, Angestellten, Kunden, Handwerker, Besucher und Untermieter die dort niedergelegten Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt. Ansonsten können Änderungen erfolgen, wenn dies zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und einer vertrauensvollen Zusammenlebens im Haus notwendig ist.

Bei Vermietung einer Eigentumswohnung gilt vorrangig die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung. Diese ist dem Mieter in ihrer jeweils gültigen Form bekannt zu geben.

§ 17 Zusätzliche Absprachen

Die Wohnung wird in einem Erstbezugszustand übergeben und auch in diesem Zustand zurück übergeben.

§ 18 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch eine etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem erkennbaren und mutmaßlichen Willen der Vertragsschließenden entsprechen und eine den Umständen nach angemessene Regelung darstellen.
3. Dieser Vertrag soll doppelt und gleichlautend angefertigt und eigenhändig unterschreiben werden. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Ort / Datum

Ort / Datum

Unterschrift des (der) Vermieter(s)

Unterschrift des (der) Mieter(s)

Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags. Sie soll das Bedürfnis der Hausbewohner nach Ruhe schützen und ihr Sicherheitsbedürfnis wahren; sie stellt Ordnungsgrundsätze auf, die das Gemeinschaftsleben fördern, dem Vermieter eine gerechte Verwaltung ermöglichen und den Hausbewohnern zusätzliche Kosten für Dienstleistungen ersparen sollen. Die Hausordnung ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Regelungen zur Vermeidung unnötigen Lärms

Für das friedliche Zusammenleben im Haus ist es erforderlich, dass die Mieter gegenseitig Rücksicht üben, vor allem zur Ruhe im Haus beitragen und auch Kinder und Besucher dazu anhalten. Jeder vermeidbaren Lärm ist zu unterlassen.

Tonwiedergabegeräte aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Unvermeidliche Tätigkeiten, die ruhestörend wirken können, dürfen nur gelegentlich vorkommen, z.B. Renovierung, Umbau usw., oder nur von kurzer Dauer sein, z.B. Waschen und Schleudern, Staubsaugen und Teppichklopfen. Derartige Tätigkeiten sind auf die Vormittage zwischen 8 und 13 Uhr sowie - mit Ausnahme von Sonnabend und Sonntag - auf die Nachmittagsstunden zwischen 15 und 20 Uhr zu beschränken. An den Wochenenden und an Feiertagen sind möglichst alle etwa störenden Tätigkeiten zu vermeiden.

Besondere Vorhaben, die lärmbelästigend sein können, aber grundsätzlich vermeidbar sind, wie Musizieren, Feiern von Familienfesten, werden gestattet, wenn eine Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt und deren Wünsche nach zeitlicher Begrenzung Berücksichtigung finden.

Mechanische Geräte in den Wohnungen, z.B. Näh-, Wasch- und Spülmaschinen, müssen schwingungsfrei sein, bzw. auf ausreichend schall- und schwingungsdämpfende Unterlagen gestellt werden.

2. Sicherheitsvorkehrungen

Alle Hauszugänge sind jederzeit gewissenhaft geschlossen zu halten. Das Haus ist täglich ab 21 Uhr abzuschließen.

Feuergefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf den Speicher untergebracht werden. Die Lagerung von Heizöl oder Benzin ist nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen zulässig.

Bei Sturm, Schnee und Regen sind Dach- und Flurfenster geschlossen zu halten. Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen zu schützen. Bei strengem oder anhaltendem Frost sind alle Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen des Frostes und das Einfrieren wasserführender Leitungen verhindern. Erforderlichenfalls müssen Geräte und Leitungen vorübergehend entleert werden.

3.

Reinigungspflichten

- a) Die Mieter eines Geschosses sind verpflichtet, den Flur dieses Geschosses sowie die dorthin führende Treppe am Mittwoch und Samstag gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten. Die Fenster im Treppenhaus sind wenigstens einmal monatlich zu reinigen. Wohnen mehrere Mieter in einem Geschoss, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Erdgeschossbewohner haben die Haustür und Eingangstreppe jeweils samstags von innen und außen zu reinigen und im Winter schneefrei zu halten.
- b) Bei Leerstehen von Räumen haben die Mietparteien des betreffenden Geschosses oder bei Leerstehen eines ganzen Geschosses die Mieter des darüberliegenden Geschosses die für die leerstehenden Räume in Frage kommende Reinigung abwechselnd auszuführen.
- c) Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers sowie der dazugehörigen Lichtschächte und Fenster zu sorgen. Für die Reinigung der Kellergänge und -treppen sowie der Bodentreppe stellt der Vermieter eine Reinigungsordnung auf.
- d) Zur Rußbeseitigung nach Schornsteinreinigung sind die Mieter abwechselnd verpflichtet.
- e) Durch Transport verursachte Verschmutzungen im und am Gebäude müssen vom betreffenden Mieter sofort beseitigt werden.
- f) Loggien, Terrassen, Brüstungen und Fensterbänke sind von den Mietern stets sauber und im Winter schneefrei zu halten.

4.

Allgemeine Verhaltensregeln

- a) Damit das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird, hat der Mieter die Fenster seiner Wohnung mit Gardinen zu versehen. Diese müssen in sauberem Zustand gehalten werden. Gleiches gilt für etwaige Fensterbehänge im Treppenhaus. Diese müssen durch die einzelnen Mietparteien abwechselnd gesäubert und, soweit erforderlich, auch gewaschen werden.
- b) Die Einstellung von Motorfahrzeugen im Haus und auf dem Hof ist untersagt. Fahrräder dürfen nur im Keller abgestellt werden. Sie sind über Treppen und Flure zu tragen, desgleichen Kinderwagen, die nur vorübergehend im Hausflur untergestellt werden dürfen.
- c) Das Abstellen von Gegenständen im Hausflur, auf dem Speicher oder in den Kellergängen ist nicht gestattet. Gleiches gilt für das Aufhängen von Bildern im Treppenhaus.
- d) In die Ausguss- und WC-Becken dürfen keine Abfälle, Windeln, Monatsbinden und ähnliches geworfen werden. Die Mieter sind verpflichtet, ihre Abfälle nach Maßgabe der Ortssatzung fortzuschaffen.
- e) In Treppenhaus, Aufzug, Keller, Speicher, Waschküche, Trockenraum und allen anderen gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist das Rauchen nicht gestattet.
- f) Von Balkonen und Fenstern darf nichts herabgeworfen werden. Gegenstände auf oder an Brüstungen müssen sicher befestigt sein. Die Anbringung bedarf stets der Genehmigung des Vermieters. Blumenkästen müssen so angebracht sein, dass keine Beeinträchtigungen durch herabtropfendes Wasser oder herabfallende Blüten und Blätter entstehen.
- g) Es ist dem Mieter nicht gestattet, auf Balkonen, Terrassen, Loggien oder aber in Fenstern Gegenstände anzubringen bzw. abzustellen, die sich störend auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses auswirken. Wäsche darf weder auf Brüstungen ausgelegt noch von dort gereinigt und auch nicht auf Balkonen, Loggien und Terrassen aufgehängt werden. Das Aufstellen von Wäscheständern im Treppenhaus, Hof oder Garten ist unzulässig.
- h) Wäsche ist vor dem Aufhängen auszuwringen oder zu schleudern. Es dürfen keine tropfnassen Teile aufgehängt werden. Nach dem Trocknen ist die Wäsche unverzüglich wieder abzunehmen.
- i) Das Grillen auf Balkonen, Terrassen, Hof oder Garten ist nicht gestattet.
- j) Familienfeiern oder Partys dürfen nicht in Gemeinschaftsräumen, Hof oder Garten abgehalten werden.
- k) Die Lüftung der Wohnungen, insbesondere die Ableitung von Küchendünsten, darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen.
- l) Das Füttern von Tauben, Igel und herrenlosen Katzen ist verboten.

5.

Benutzung von Gemeinschaftsräumen und -flächen

Soweit der Vermieter der Hausgemeinschaft Gemeinschaftsräume oder -flächen (z.B. Waschküche, Trockenraum, Speicher, Fahrradkeller, Hof oder Garten) zur Verfügung stellt, haben die Mieter die Pflicht, diese Räume und Flächen samt Zubehör zu pflegen. Die räumliche oder zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll möglichst selbstregulierend geschehen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse der Haushalte am besten zu entsprechen.

Grundsätzlich hat jeder Besitzer seinen Teil und jeder Benutzer während der Nutzungszeit die betreffende Gemeinschaftseinrichtung zu pflegen. Sie muss stets sauber und in gutem Zustand an den Nachfolger übergeben werden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Uneinigkeit eine Benutzungsordnung festzulegen und im Bedarfsfall einen zusätzlichen Reinigungsplan, unabhängig von der Benutzung, nach billigem Ermessen aufzustellen.