

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

vertreten durch

JOHN IMMOBILIEN
Erste Verwaltungsgesellschaft mbH
Goethestraße 7
39108 Magdeburg

(Vermieter)

und

1. Mieter
geboren am
bisher wohnhaft
Passnummer, ausgestellt in/gemeldet in

2. Mieter
geboren am
bisher wohnhaft
Passnummer, ausgestellt in/gemeldet in

(Mieter)

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

§ 1 - Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter, an der Zahl Person/en, die im Anwesen

Straße, Nummer:
in:
Stockwerk:
Wohnung Nr.:
Wohnungsgröße:

gelegene Wohnung, bestehend aus insgesamt Zimmern,
 Kochnische, Bad mit Dusche, Flur, , sonstiges:

Mitvermietet sind:
 Garage Nr.:, Tiefgaragenstellplatz Nr.: , sonstiges:

Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftseinrichtungen gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen:
 Waschmaschinenraum, Trockenspeicher, Hofplatz/Abstellraum, Garten, Fahrradabstellraum,
 Waschmaschine, Wäschetrockner, Aufzug, sonstiges:.....

1.2 Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:
 Universalhaus- u. Wohnungsschlüssel, • Hausschlüssel, • Wohnungsschlüssel, **Briefkasten-**
schlüssel, Zimmerschlüssel, • Kellerschlüssel, Speicherschlüssel, • sonstiges: Waschmaschinenraum,
Waschmaschinensteckdose

§ 2 Mietzeit

1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am . Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen (siehe Ziffer 3) gekündigt werden.

Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB verlangen, weil der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses

a) die Räume als Wohnung für

sich selbst

seine Familienangehörigen

für Angehörige seines Haushalts

nutzen will

oder

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern – instandsetzen – will, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden
(Umbauabsicht näher beschreiben):

.....
.....
.....

oder

c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Erläuterungen hinsichtlich des Dienstverhältnisses):

.....
.....
.....

2. Die Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 3 Ziff. 1 muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, im Falle längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser so behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre. **Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.**

Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate.

3. Das Mietverhältnis beginnt jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vormieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache. Der Vermieter haftet hier nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Unberührt hiervon bleiben Kündigungsrechte des Mieters.

4. Wird der Wohnraum noch erstellt, kann der Vermieter Änderungen an den Mieträumen vornehmen, sofern diese nicht wesentlich aber zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen erforderlich werden.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis insbesondere ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter

1. ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,

2. für 2 aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,
4. mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB (Kaution) in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der zweifachen Monatsnettomiete entspricht,
5. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

§ 4 Miete

1.	Die Kaltmiete beträgt für jede Mietpartei monatlich	EUR
	Die warmen Betriebskosten betragen monatlich	EUR
	Die kalten Betriebskosten betragen monatlich	EUR
<hr/>		
	Für die Garage/den Abstellplatz/den TG-Stellplatz/den Carport	EUR
	<u>insgesamt</u>	<u>EUR</u>

1. **Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 3 Ziff. 1 (Kündungsverzicht) und Ziff. 2 des Vertrags.**
2. Sollte eine wesentliche Mietpreisüberschreitung im Sinne von § 5 WiStG vorliegen, ist der Vermieter zur Rückerstattung der zu viel bezahlten Miete nur insoweit verpflichtet, als diese um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der Anspruch des Mieters weder verjährt noch verwirkt ist.
3. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen der Selben sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn Zuschläge zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 5 Änderung der Miete

1. Für die Durchführung einer Mieterhöhung gelten die §§ 558 bis 560 BGB, sofern keine Staffelmiete nach der nachstehenden Ziff. 2 oder Indexmiete nach Ziff. 3 vereinbart worden ist.

§ 6 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten gem. § 556 Abs. 1 BGB. Neben der Miete werden daher alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten auf den Mieter umgelegt und durch Vorauszahlungen erhoben. Auf die derzeit geltende Betriebskostenverordnung wird hingewiesen.

Dazu gehören insbesondere:

- a) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
- b) Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Zählermiete
- c) Kosten für zentrale Heizung- und Warmwasserversorgung sowie Legionellenprüfung, Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 15)
- d) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- e) Die Kosten der Straßenreinigung
- f) Die Kosten der Müllbeseitigung
- g) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- h) Die Kosten der Gartenpflege
- i) Die Kosten der Beleuchtung außerhalb der Mieträume
- j) Die Kosten der Schornsteinreinigung und Immissionsschutzmessungen (soweit nicht in c enthalten)
- k) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung
- l) Die Kosten für den Hauswart
- m) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage
- n) Die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
- o) Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
- p) Sonstige Betriebskosten gem. § 2 Ziff. 17 BetrKV
 - Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern und Feuerlöschern
 - Wartung Elektroinstallationen
 - Dachrinnenreinigung
 - Überprüfung der Blitzschutzanlage
 - Wartungskosten für Lüftungsanlagen
 -

Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für:

aa)	die Heizungs- und Warmwasserkosten	EUR
bb)	die sonstigen Neben- und Betriebskosten	EUR
cc)	die Heizungs- und Warmwasserkosten	
	sowie die sonstigen Neben- und Betriebskosten EUR
	insgesamt	EUR

Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.

2. Werden öffentliche Abgaben (z. B. Steuern, Abgaben, Gebühren) neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten (z. B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze), so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden, soweit dies nach § 2 Nr. 1-16 BetrKV zulässig ist.
3. Der Vermieter ist berechtigt, mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festzulegen.
4. Soweit der Wasserverbrauch aller Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist er hiernach umzulegen. Dies gilt auch für die Grundgebühr und die Niederschlagswassergebühr, sofern nicht ein erheblicher Wohnungsleerstand vorliegt. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.
5. Die Wohnfläche errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gleiches gilt für die Ermittlung der Fläche der Geschäftsräume. Balkone, Terrassen und ähnliche Freisitze können mit bis zum 50% der Grundfläche angesetzt werden.
6. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter

Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

7. Der Mieter ist berechtigt, alle der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen, sofern in der Betriebskostenabrechnung keine andere Frist bestimmt ist.
8. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556a Abs. 2 BGB zu ändern. Ändert sich der Ablese – und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.
9. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.
10. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
11. Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll, Wasser und Strom durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.
12. Bei der Entstehung von Betriebskosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Bei Vorliegen sachlicher Gründe ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem jeweils billigsten Anbieter den Zuschlag zu erteilen.
13. Ist eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.
14. Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.
15. Betriebskosten sind auch die Leasinggebühren für das Leasen der Verbrauchserfassungsgeräte.
16. Sofern einzelne Betriebskostenarten durchgestrichen wurden, hat der Mieter dennoch nach Vertragsabschluss eintretende Erhöhungen derselben anteilig zu tragen.
17. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten – z.B. eines Unternehmers – gilt.
18. Die Kosten für eine beim Auszug des Mieters fällig werdende Zwischenabrechnung trägt der Mieter. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat. Ein Anspruch auf Durchführung einer Zwischenabrechnung besteht nicht.
19. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum einmalig zu ändern, wenn damit eine Umstellung auf das Kalenderjahr als Abrechnungsjahr vorgenommen wird.

§ 7 Mietzahlung

1. Die Miete und die vereinbarten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten einschließlich etwaiger monatlicher Festbeträge sind monatlich mit _____ EUR zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Bis auf Weiteres soll der genannte Betrag auf das

Konto: IBAN

bei der **Kontoinhaber:**

gezahlt werden.

2. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, im Übrigen binnen einer Woche nach Anforderung.
3. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.
4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 8 EUR zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 BGB), wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.
5. **Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Kautions-, Betriebskosten-, Prozess- und Verzugskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.**
6. Die Kautions (2 Nettokaltmieten) in Höhe von _____ ist auf nachfolgendes Konto einzuzahlen:

IBAN

Kontoinhaber:

Verwendungszweck

§ 8 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis, z. B. Mietminderung, kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.
2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen. Die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

§ 9 Zustand der Mieträume, Besichtigung

1. **Dem Mieter / den Mietern ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Mieter als vertragsgerecht anerkannt.**

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.
Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in angemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 2 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.

3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB), ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für Aufnahme eines Verlobten oder eines nicht ehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diese unverzüglich, spätestens binnen Monatsfrist beendet.
5. Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen. Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen vorzulegen. Er ist weiterhin verpflichtet, sich vor dem Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstehende Schäden.

§ 11 Tierhaltung

1. Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der **vorherigen schriftlichen** Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist die Haltung von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen ungefährlichen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden; sie bedarf nicht der Zustimmung des Vermieters. Dabei sind die konkreten Interessen im Einzelfall zu berücksichtigen.
2. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen, Belästigungen oder Gefahren ausgehen.
3. Die Haltung von exotischen oder anderen Kleintieren, durch die eine Gefährdung von anderen Hausbewohner entstehen kann, bedarf der **vorherigen** Zustimmung des Vermieters.
4. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres.
5. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

§ 12 Schilder, Blumenkästen, Schaukästen, Aushänge

1. Aushänge jeglicher Art, Schilder, Plakate u.ä. dürfen, soweit Sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Dies gilt auch für das Anbringen von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten u.ä. Das Bemalen und Bekleben der Fenster ist nicht statthaft.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen und nur so angebracht werden, dass hiervon Störungen der anderen Hausbewohner nicht hervorgerufen werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.

§ 13 Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

2. Der Vermieter ist berechtigt, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dies sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, neuer Wohnraum geschaffen wird, sowie Maßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind.
3. Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des § 555d BGB zu dulden.
4. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.
5. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.
6. Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554a BGB (Barrierefreiheit), Installationen und der gleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges auf seine Kosten verpflichtet. Im Falle des § 554a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.
7. Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.
8. Die vorstehenden Ziffern gelten, soweit nicht die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen eine Vereinbarung hierüber getroffen haben, die insbesondere die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete regelt.

§ 14 Heizung, Warmwasserversorgung, Wartung, Wärmelieferung

1. Der Vermieter hat die Zentralheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt während dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius für die Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tages.
Für eine gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet. Wenn keine Warmwasseruhren vorhanden sind, hat der Mieter die nach dem Verhältnis der Wohnflächen anteiligen Kosten auch dann zu zahlen, wenn er kein Wasser abnimmt. Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzleistung nicht verpflichtet und der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Der Mieter hat Störungen sofort anzuzeigen. Der Vermieter hat Störungen umgehend zu beseitigen.
2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Die Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost oder Frostgefahr nicht abgestellt werden. Das gilt auch bei Etagenheizung.
3. Betreibt der Mieter die Heizung und Warmwasserversorgung selbst (z. B. Etagenheizung, Einzelgeräte, Einfamilienhaus), so ist er verpflichtet, diese ordnungsgemäß in Betrieb zu halten und die dabei anfallenden Kosten zu tragen. Vorbehaltlich einer anderen individualvertraglichen Regelung wird die

Wartung und Reinigung einmal jährlich vom Vermieter vorgenommen. **Der Mieter hat die auf seine Heizung und Warmwasserversorgung entfallenden Wartungskosten gem. § 7 Ziffer 1c zu tragen.**

4. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine Zwischenabrechnung nicht statt. Vom Mieter verursachte Kosten einer Zwischenablesung trägt dieser allein. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Mieter der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z. B. der sogenannten Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung. Veranlasst der Vermieter eine Zwischenablesung, so hat der Mieter die sogenannte Nutzerwechselgebühr zu tragen.
5. **Der Vermieter behält sich vor, die bei Abschluss des Mietvertrags bestehende Wärmeversorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) umzustellen.**
6. Der Mieter hat im Fall der Ziffer 5 bei einer Umstellung von einer Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten gem. 7 Ziffer 1c zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

§ 15 Schönheitsreparaturen

1. **Bei der Rückgabe der Mieträume am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten gestrichen oder tapeziert sein.**
2. **Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.**
3. **Bei einer Renovierungsbedürftigkeit der Mieträume verzichtet der Mieter auf die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses. Er verzichtet weiterhin auf die Geltendmachung eines Minderungsrechts aus diesem Grund.**
4. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt auch bei einer ganz oder teilweise unrenoviert überlassenen Wohnung.
5. Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich in § 30 oder einer Anlage zum Mietvertrag getroffen haben.

§ 16 Pflege, Kleinreparaturen, Mieterhaftung

1. Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für eine saubere Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z. B. Schimmelbildung). **Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein Mindestabstand von 5 cm einzuhalten.** Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch offen stehen lassen von Türen und

Fenstern oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.), durch Pfennigabsätze, Stöckelschuhe, Stockspitzen oder sonstige spitze Gegenstände entstehen.

Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

3. Der Mieter übernimmt die Kosten für die im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden **Kleinreparaturen**.
4. Kleinreparaturen umfassen nur die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für die Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden/Rollläden, wenn die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von 100 EUR (einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.
5. Fallen im Laufe eines Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so hat der Mieter von den Gesamtkosten einen Betrag von höchstens 8 % der Jahresnettomiete, jedoch nicht mehr als 500 EUR zu tragen.
6. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB.
Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.
7. Der Mieter ist verpflichtet, den endgültigen Ausbau eines Strom- oder Gaszählers nur mit Zustimmung des Vermieters durchzuführen oder durchführen zu lassen. Sollte der Mieter das wohnungsinterne Strom- oder Gasverteilungssystem nicht nutzen und daher den jeweiligen Zähler nicht verwenden, kann der Vermieter statt der Zustimmung zum Ausbau auch die Kosten für den Betrieb der Messstelle dem Mieter erstatten. Ein Austausch des Strom- oder Gaszählers bleibt von dieser Regelung unberührt.
8. Die Reinigung der Fenster von außen obliegt dem Mieter. Ebenso die Reinigung von Filteranlagen und Entkalkung von Sanitäreinrichtungen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen.

§ 17 Vermieterhaftung

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
2.
 - a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten.
 - b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
 - c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
 - d) Der Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden, für deren Absicherung der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, wie z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

- e) Für Mängel der Mietsache, die bereits bei Abschluss des Vertrags bzw. Übergabe der Mietsache vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftungsausschlüsse in b) sowie c) und d) gelten auch hier.

§ 18 Außen- und Gemeinschaftsantennen, Breitbandnetz, Parabolantenne

1. Das Anbringen von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter, der auch den Anbringungsort bestimmt. Sie sind in jedem Fall auf Kosten des Mieters fachgerecht zu installieren und bei dessen Auszug fachgerecht wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Genehmigung widerrufen, sofern es andere, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gibt.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss hat der Mieter zu benutzen. Das Gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung derselben, soweit § 555d BGB nicht entgegensteht. Bei einer Duldungspflicht hat der Mieter seine eigene Antenne zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Gemeinschaftsantenne.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandnetz zu dulden, soweit nicht § 555d BGB entgegensteht.
4. Der Mieter verpflichtet sich die laufenden Gebühren und Betriebskosten für die jeweils vorhandene Empfangsanlage in seinen Mieträumen zu tragen.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.
6. Sofern die vermietete Wohnung mit einem Breitbandanschluss/einer Gemeinschaftsantenne ausgestattet ist, ist das Anbringen einer Parabolantenne nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Im Übrigen gilt Ziff 1.

§ 19 Betretungsrecht des Vermieters

1. Um die Notwendigkeit von Arbeiten festzustellen, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache zu betreten. Dies gilt auch für die Abnahme von Handwerkerarbeiten. Er kann hierzu weitere Personen hinzuziehen oder die Besichtigung durch Dritte allein vornehmen lassen.
2. Im Falle der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 bis 13 Uhr und 15 bis 19 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 13 Uhr, zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.
3. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 20 Versicherungspflicht des Mieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende **Haftpflicht – und Hausratversicherung** abzuschließen.
2. Der Mieter hat den Abschluss dieser Versicherung auf Verlangen des Vermieters durch Überlassung der Versicherungskopie nachzuweisen und sie für die Dauer der Mietzeit aufrechtzuerhalten. Eine Abschlussverpflichtung des Mieters entfällt, soweit der Vermieter selbst eine entsprechende Versicherung abschließt, die diese Schäden mit umfasst.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses, Rückgabepflichten, Vertragsverlängerung, Verjährungsfristen

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln vollständig geräumt zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen. Öfen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen beim Auszug innen und außen gereinigt sein.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.
3. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.
4. Holt der Mieter nach Auszug oder Räumung zurückgelassene Gegenstände trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung nicht ab, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten. Gleiches gilt, wenn seit Auszug oder Räumung 4 Wochen verstrichen sind und der Mieter keine zustellfähige Adresse mitgeteilt hat. **Der Mieter ermächtigt den Vermieter mit der Verwertung zurückgelassener Gegenstände.** Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszubezahlen. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit für eventuell vernichtete Wertgegenstände.
5. Sofern der Mieter einen eigenen Fußbodenbelag auf seine Kosten verlegt hat, so hat er diesen bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu entfernen und den Unterboden in einen fachlich einwandfreien Zustand zu versetzen. Wurden aus diesem Grunde Türen verkürzt, so sind diese bis zum Auszug auf die frühere Türlänge wieder herzustellen. Naturholztüren sind in diesem Fall zu ersetzen, sofern eine andere Wiederherstellung nicht möglich ist.
6. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig - mindestens einen Monat vor der Wegnahme - von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand fachgerecht wieder herzustellen.
7. Neutapezierungen, Verfließungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar, geben dem Mieter deshalb kein Wegnahmerecht, noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.
8. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an eine Nutzungsvergütung in Höhe der bei Neuvermietung erzielbaren Miete zu zahlen. Dies vorbehaltlich der Vorschriften der §§ 546a, 571 BGB.
9. **Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.**
10. Im Falle der Ziffer 9 gelten die bisherigen Vertragsbestimmungen für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses analog. Sie gelten im Übrigen auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien weiter, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen worden sind.

11. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teiles an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.
12.
 - a) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in 1 Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.
 - b) Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d. h. wird der Zeitraum, während dessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist mit eingerechnet. Der Vermieter ist in Jahresabständen verpflichtet, die Einwohnermeldeamtanfrage zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal 5 Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.
 - c) Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 1 Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 22 Personenmehrheiten, Willenserklärungen, Vollmacht

1. Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.
3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. **Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.**
4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benützers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 23 Kautio

1. Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautio zu zahlen. Diese beträgt EUR (sie darf das Dreifache des netto auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen). Der Mieter ist zu 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
2. Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
3. Die Kautio ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.
4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, eine Aufrechnung mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber den Mietansprüchen des Vermieters vorzunehmen.

5. Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit nur berechtigt, sofern er unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gegenüber dem Mieter hat. Soweit dadurch die Mietsicherheit vorzeitig aufgebraucht ist, ist der Mieter zur umgehenden Auffüllung verpflichtet.
6. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

§ 24 Schlüsseleratz, Schließanlage

1. Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Mieter nur dann einen Anspruch auf Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter der Beschaffung weiterer Schlüssel unter Kostenübernahme zugestimmt hat. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.
2. Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder – sofern technisch machbar – geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen. Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs – bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verlorengegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

§ 25 Haus- und Gehwegreinigung, Winterdienst, Müllabfuhr, Gartenpflege

1. Sofern die Haus- und Gehwegreinigung nicht durch eine Drittfirma durchgeführt wird, hat der Mieter diese vorbehaltlich einer anderen vertraglichen Vereinbarung bzw. geltenden Hausregelung wie folgt durchzuführen:
 - a) Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Hausparteien. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Hausparteien entsprechend der Gemeindegatsatzung untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindegatsatzung.
 - b) Die EG-Hauspartei hat den Hausflur bis zur Kellertür einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen. Die Mieter haben die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich. Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung monatlich.
 - c) Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.
2. Sofern nicht durch eine Drittfirma durchgeführt, hat der Mieter im wöchentlichen Wechsel entsprechend Ziffer 1a nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg und Hof zu entfernen und bei Glatteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung.
3. Sofern nicht durch eine Drittfirma oder den Vermieter durchgeführt, ist der Mieter zur regelmäßigen Gartenpflege gemeinsam mit den anderen Mietern im Hause verpflichtet. Die Beteiligung erfolgt im

regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Haus üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten. Zur Gartenpflege gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut frei halten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte und Regenwasserabläufe. Der Mieter ist in dem Umfang, in dem er allein zur Gartennutzung berechtigt ist, zur ordnungsgemäßen Pflege verpflichtet. Er hat in diesem Fall die hierfür benötigten Geräte auf seine Kosten anzuschaffen.

§ 26 Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung

1. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, gelten für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere die Hausordnung, soweit diese den Mieter betreffen und diese von den Bestimmungen dieses Vertrags abweichen. Der Vermieter hat dem Mieter die betreffenden Schriftstücke zur Kenntnis zu bringen.
2. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft- auch solche, die nach Abschluss des Mietvertrags ergehen - sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietvertrags, sofern sie die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen und den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Sie sind dem Mieter jeweils bekannt zu machen.
3. Die Einzeljahresabrechnung des Verwalters gegenüber dem Vermieter ist auch für den Mieter in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung verbindlich, soweit sie die nach § 7 umlegbaren Betriebskosten betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Der Vermieter ermächtigt hiermit den Mieter zur Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege beim Verwalter.
4. **Die nachstehende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags.** Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

Haus-, Wohn-, Garagen- und Stellplatzordnung

1. **Verpflichtung zur Hausgemeinschaft.** Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehende Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.
2. **Schutz vor Lärm.** Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13-15 Uhr und von 22-8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
3. **Der Hausschlüssel** darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen, Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.
4. **Rauchen.** Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen wie Treppenhaus, Waschküche, Aufzug usw. untersagt.
5. **Schutz vor Frost und Unwetter.** Sämtliche Fenster – auch Dach-, Gang- und Kellerfenster – sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster, diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leer laufen zu lassen.

6. **In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen** dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück.
7. **Für die Beseitigung von Abfällen** sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden. Sofern Müllbehälter (z. B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen.
8. **Treppenhausbeleuchtung/Hauseingangstüre.** Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden.
Die Haustür ist von 22 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten.
9. **Das Waschen und Trocknen von Wäsche** hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.
10. **Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw.** darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z. B. im Hof - keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern - und nur während den behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.
11. **Das Anbringen von Schildern** bedarf der Genehmigung des Vermieters.
12. **Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen,** dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.
13. **In Speicher- und Kellerraum** dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.
14. **Garagen/Stellplätze.** Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z. B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufen lassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.
15. **Das Grillen** ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
16. **Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters.** Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung und eines gedeihlichen Zusammenlebens ändern oder ergänzen. **Falls der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt.** Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

§ 27 Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. **Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen.**

§ 28 Gesetzes- und Vertragsänderungen, Schrift- und Textform

1. Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der **Schriftform**.
2. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
3. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.
4. Das Gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
5. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit diese unabdingbar sind, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.
6. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126b BGB) abgegeben werden.
7. Sollte die Schriftform gem. § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien an einer Heilung dieses Formmangels mitzuwirken.

§ 29 Besondere Vereinbarungen

(z. B. Regelung der Gartenpflege, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Tierhaltung, Rauchverbot, Teppichböden, Parkettfußböden, Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Waschen und Trocknen in den Mieträumen, Inventarliste)

.....
.....
.....
.....
.....

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilungen der Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchst. a);
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchst. a);

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

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 Nr. 4 Buchst. a);

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchst. a);
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. a);

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchst. c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, 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 Nr. 4 Buchst. a) berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Dazu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nr. 2-10 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchst. a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nr. 1-16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Informationsblatt zum richtigen Heizen und Lüften

1. Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig nutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.
Wer als Berufstätiger die Wohnung morgens verlässt, sollte den Heizkörper nicht etwa abdrehen, sondern das Heizungsventil so regulieren, dass die Temperatur nicht unter 18-20 Grad Celsius absinkt, denn anderenfalls kann nach Feierabend die Wohnung nur dann rasch auf behagliche Temperatur gebracht werden, wenn sehr kräftig aufgeheizt wird, um die tagsüber eingetretene Auskühlung der Wände zu kompensieren. Letztlich ist dieses aber teurer als ein relativ gleichmäßiges Durchheizen.
2. Die Zimmertemperatur sollte auch deshalb nicht unter den eben genannten 18 Grad liegen, damit die Innenfläche der Außenwände sich nicht wesentlich unter 17 Grad Celsius abkühlt.
Hierzu sollten Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht an der Wand stehen. Erst ein Abstand von 10 cm und mehr ermöglicht das notwendige Zirkulieren der Raumluft. Kleine Holzleisten zwischen Wand und Rückseite des Möbelstücks erleichtern das Einhalten eines solchen Abstandes.
3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen, Mobiliar oder durch bis auf den Fußboden reichende Vorhänge behindert werden.
Das am Heizkörper angebrachte "Mess"-Gerät registriert nämlich trotzdem einen Wärmeverbrauch. So zahlen Sie unnötig hohe Heizkosten.
4. Die Türen zu weniger beheizten Räumen sind nach Möglichkeit geschlossen zu halten.
Die Unsitte, etwa von der Küche aus andere Räume durch offene Türen mit zu beheizen, führt dazu, dass mit der wärmeren Luft auch zu viel Feuchtigkeit in die kühleren Räume mit eindringt. Dann setzt der schon geschilderte Effekt ein, dass die Feuchtigkeit sich an den Wänden niederschlägt. Aus den gleichen Überlegungen sind größere Pflanzen am besten in voll beheizten Räumen untergebracht.
5. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit.
Es wird nicht nur verbrauchte Luft durch frische ersetzt, vor allem wird dampfförmiges Wasser durch den Luftaustausch nach draußen transportiert. Je nach Nutzungsart und Wohnungsgröße ist eine Wassermenge von zwanzig oder gar dreißig Litern pro Tag zu bewältigen.
6. Beim Lüften geht zwangsläufig Heizenergie verloren.
Dies muss jedoch im Interesse eines gesunden Raumklimas und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden. Entscheidend ist, diesen Wärmeverlust trotz ausreichenden Luftwechsels gering zu halten. Das gelingt am ehesten, wenn man den vollständigen Luftaustausch so rasch wie möglich ablaufen lässt. Dazu ist es am besten, Durchzug zu schaffen. Nach fünf, allenfalls zehn Minuten haben Sie dann die verbrauchte feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt. Diese kann nach ihrer anschließenden Erwärmung wiederum viel Wasserdampf aufnehmen. Der große Vorteil dieser sogenannten Stoßlüftung liegt darin, dass - wegen der ziemlich kurzen Zeitdauer - nur wenig Wärme nach draußen entweicht. Die in den Wänden und im Mobiliar gespeicherte, relativ große Wärmemenge bleibt im Raum. Sie trägt dazu bei, die Frischluft nach dem Schließen des Fensters wieder schnell auf eine behagliche Temperatur zu bringen.
7. Eine Dauerlüftung durch spaltbreites Öffnen oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie.
Es sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben. Hinzu kommt, dass durch das in Kippstellung gebrachte Fenster Kaltluft in den Raum dringt. Diese ist schwerer als Warmluft und strömt - fällt geradezu - auf das meist am Heizkörper befindliche Thermostatventil. Dann wird sogar bei abgedrehtem Heizkörper die eingebaute Frostwächterstellung aktiviert und der Thermostat öffnet sich etwas. Die so abgegebene Wärme strömt dann aber im Gegenzug zu der eindringenden kalten Luft durch das angekippte Fenster nutzlos nach draußen. Das einmalige, gegebenenfalls etwas längere tägliche Lüften reicht heute, nach Einbau moderner Isolierfenster, im allgemeinen nicht mehr. Je nach Art und Intensität der Nutzung muss die Stoßlüftung bis zu dreimal am Tag wiederholt werden. Das Heizkörperventil ist während des Lüftens zu schließen. Erfolgt die Regulation über einen an der Wand angebrachten Thermostaten, dann ist auch dieser herunterzustellen. Aber: Nach Ende des Lüftens sind die Temperatursteller wieder höher zu regulieren.
8. Ratsam ist es schließlich auch, die beim Duschen oder Kochen in ziemlich kurzer Zeit freigesetzten größeren Dampfmenen sofort nach außen abzuleiten.
Wer also beim Kochen, Baden, Wäschewaschen und dergleichen sofort lüftet, verhindert, dass sich Feuchtigkeit in der Wohnung überhaupt erst verteilen kann. Und die Abluft des elektrischen Wäschetrockners sollte natürlich auch nach draußen geleitet werden.

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter