

Mietvertrag

zwischen

- als Vermieter -

und

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 MIETRÄUME

1. Vermietet wird im Mehrfamilienhaus zu Wohnzwecken die **Wohnung** **im** **mit ca.** **m²**, bestehend aus:

.....
.....

2. Der Mieter ist berechtigt, alle im Objekt befindlichen Gemeinschaftseinrichtungen nach Maßgabe der Hausordnung oder besonderer Benutzungsordnung mitzubeneutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter bei Wohnungsübergabe folgende Schlüssel übergeben: **gemäß Übergabeprotokoll**

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters. Bei einer Spezialschließanlage dürfen weitere Schlüssel nur über den Vermieter (Sicherungsschein) bestellt werden. Die Kosten für zusätzliche Schlüssel hat der Mieter zu tragen. Bei Beendigung der Mietzeit sind sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Hat der Mieter den Verlust zu vertreten und ist ein Missbrauch zu befürchten, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst den erforderlichen Schlüsseln zu beschaffen.

4. Der Vermieter haftet für die nicht rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter oder Dritte nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Das Gleiche gilt bei einem Neubau im Falle nicht rechtzeitiger Fertigstellung des Mietobjektes, wobei die Fertigstellung sich in diesem Falle nur auf die Wohnung bezieht. Restarbeiten am Gebäude, wie z. B. an den Außenanlagen sowie dem Treppenhaus beeinflussen nicht die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit.

§ 2 MIETZEIT

1. Vertrag von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Für den Mieter beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate.

Für den Eigentümer gelten folgende Kündigungsfristen:

3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes weniger als 5 Jahre vergangen sind,
6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes 5 Jahre vergangen sind,
9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes 8 Jahre vergangen sind.

2. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss in jedem Fall schriftlich bis zum dritten Werktag eines Monats für den Ablauf des übernächsten Monats erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens beim Kündigungsempfänger an.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, so findet § 545 BGB keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach Ablauf müssen ausdrücklich vereinbart werden.

§ 3 MIETE

1. Die Grundmiete für die Mietsache beträgt monatlich: €

in Worten: -- €

2. Zu der Miete werden folgende Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung umgelegt und durch folgende Vorauszahlung (mit Abrechnung) erhoben:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks - insbesondere die Grundsteuer | 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, insbes. auch die Messgebühren |
| 2. die Kosten der Wasserversorgung | 13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung |
| 3. die Kosten der Entwässerung | 14. Kosten für den Hauswart |
| 4. die Kosten des Niederschlagswassers | 15. Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage |
| 5. die Heizungskosten gem. § 12 Abs. 1 und 2 Wartungskosten insbes. auch die Gerätemiete der Heizkostenermittler | 16. Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung |
| 6. die Kosten des Betriebes der Warmwasserversorgungsanlage | 17. Sonstige Betriebskosten |
| 7. die Kosten des Betriebes der maschinellen Aufzugsanlagen | - Kosten des Stromes für Tiefgarage |
| 8. die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr | - Kosten des Stromes für SAT- und Kläranlage |
| 9. die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung | - Kosten der TV - Versorgung |
| 10. die Kosten der Grünanlagenpflege | - Wartungskosten der Rauchmeldeanlage |
| 11. die Kosten des Hausstromes | - Wartungskosten der Lüftungsanlage |
| | - Wartung des Rolltores Garage |
| | - Wartung der Kläranlage |
| | - Wartung der Feuerlöscher |
| | - Wartung der Brandmeldeanlage |

Eine Konkretisierung der Umlageschlüssel erfolgt im Anhang Nr. 1.

monatliche Vorauszahlung auf die Gesamtbetriebskosten: €

in Worten: - - €

Gesamtmiete monatlich: €

3. Die Betriebskosten werden als monatliche Vorauszahlung erhoben und sind bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Die Verteilung der auf die einzelnen Mietbereiche entfallenden Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt, soweit eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist, gem. §§ 7 bis 10 der Heizkostenverordnung. Die sonstigen Betriebskosten werden anteilig nach Größe der Wohnfläche, nach Wohneinheiten oder nach Personenzahl umgelegt. Sofern es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten entsprechend den Richtlinien der für das Objekt geltenden Teilungserklärung auf den Mieter umzulegen.

4. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung auf angemessene Höhe (§ 560 Abs. 4 BGB) verlangen.

5. Entstehen Betriebskosten neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Betriebskosten umgelegt werden.

6. Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

7. Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 4 ZAHLUNG DER MIETE

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu zahlen.

2. Die Miete ist zum Fälligkeitszeitpunkt, kostenfrei auf dem nachstehend genannten Konto des Vermieters eingehend, zu zahlen.

Empfänger:
Kontonummer:
BLZ:
Kreditinstitut:

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Mietrückstände und sonstige Zahlungsrückstände sind mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen, bei Zahlungsverzug kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 5,11 € pauschalisierte Mahnkosten verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

4. Die Betriebskosten sind zusammen mit der Miete zu zahlen.

§ 5 HAFTUNG DES VERMIETERS, AUFRECHNUNG, ZURÜCKBEHALTUNG

1. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsträger ihre Leistungen (Strom, Gas, Wasser usw.) in Art, Güte, Druck bzw. Spannung nicht verändern oder einstellen. Der § 536 BGB bleibt unberührt.

2. Der Vermieter haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Sott, eindringendes Ungeziefer, Schnee und Schlamm entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, dass der Vermieter die Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

3. Des Weiteren haftet der Vermieter nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Sachen durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

4. Dem Mieter ist im Übrigen der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und wieder zu übergeben.

5. Der Mieter kann gegen den Mietzins mit einer Forderung gem. 536a BGB nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, entscheidungsreif und rechtskräftig gerichtlich festgestellt sind.

§ 6 BENUTZUNG DER MIETRÄUME, TIERHALTUNG, UNTERVERMIETUNG

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache sowie im Rahmen der technischen Gegebenheiten für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Der Mieter darf die Mieträume nur zu vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis versagen oder widerrufen, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Bei genehmigter Untervermietung hat der Mieter jeden Wechsel in der Person des Untermieters dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.

4. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich das Untermietverhältnis kündigt. Die unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte ist ein Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung (543 BGB). Ist das Hauptmietverhältnis gekündigt, muss der Mieter dafür sorgen, dass der Untermieter fristgerecht zusammen mit dem Mieter die Wohnung räumt. Gelingt ihm das nicht, macht er sich schadensersatzpflichtig.

5. Die Aufnahme von Personen in den Mieträumen für einen längeren Zeitraum als 2 Monate, die nicht zur Familie des Mieters gehören, bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.

6. Für jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält, bedarf es der schriftlichen Erlaubnis durch den Vermieter. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu maximal 30 Tagen. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder / und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden und hat diese bei Auszug zu beseitigen.

§ 7 INSTANDHALTUNG DER MIETRÄUME

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden in den Mieträumen oder am Gebäude unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für jeden durch die schuldhafte Unterlassung einer rechtzeitigen Anzeige entstehenden weiteren Schaden.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitgliedern, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht haben. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischem Licht- und Kraftleitungen, mit der Toiletten- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumnis einer vom Mieter übernommenen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

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

4. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen in seiner Wohnung selbst zu tragen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an Installationsgegenständen für Heizung, Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas, Koch- und Kühleinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie den Bedienungsvorrichtungen für Roll- und Fensterläden bis zu einem Betrag von 100,00 € brutto im Einzelfall. Die Summe aller Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres darf den Betrag von 153,00 € brutto bzw. 8 % der Jahres-Nettokaltmiete, je nachdem welcher Betrag der niedrigere ist, nicht übersteigen.

5. Die Überprüfung, Reinigung und Entkalkung von etwaigen im Mietbereich befindlichen Gas- und Warmwassergeräten hat der Mieter jährlich einmal jährlich auf seine Kosten selbst durch einen Fachmann vornehmen zu lassen. Der Nachweis über die Durchführung der vorstehenden Maßnahmen ist dem Vermieter jeweils auf Verlangen vorzulegen.

6. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdende Schönheitsreparaturen fachgerecht auf eigene Kosten ausführen zu lassen. Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, insbesondere das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der Wohnung einschließlich der an Einbaumöbeln und Fußböden. Vor dem Tapezieren sind grundsätzlich die alten Tapeten zu entfernen, der Untergrund mit Tiefgrund einzulassen.

6a) Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, bzw. von der letzten nach Beginn des Mietverhältnisses fachgerechten Durchführung, im Allgemeinen, unter Berücksichtigung der erfolgten Abnutzung, in folgenden Zeitabständen fällig:

Küche, Bäder und Duschen	alle 3 Jahre
Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre
sonstige Räume innerhalb der Wohnung	alle 7 Jahre

Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen ist durch den Mieter, z. B. durch Vorlage der Rechnungen, zu erbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.

6b) Falls bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen gemäß Fristenplan noch nicht fällig sind, hat der Mieter die auf der Basis des Kostenvoranschlages eines fachkundigen Handwerkers ermittelten Kosten für den abgewohnten Zeitraum zu entrichten.

Ist der Mieter mit der Höhe des Kostenvoranschlages nicht einverstanden, ist er berechtigt, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Vermietervorschlages seinerseits einen verbindlichen Kostenvoranschlag einer anderen Malerfirma vorzulegen, der einen geringeren Kostenaufwand aufweist. Dieser ist dann gemäß der Berechnung anteilig vom Mieter zu übernehmen.

Kann der Mieter nachweisen, dass der tatsächliche Abnutzungsgrad der Mietsache geringer ist, als der prozentual ermittelte, so ist dieser entscheidend für die Berechnung der Abgeltung der durchzuführenden Malerarbeiten.

6c) Das Recht des Mieters, statt die Kostenbeteiligung zu übernehmen, auch die noch nicht-fälligen Schönheitsreparaturen selbst vollständig und fachgerecht durchzuführen oder durchführen zu lassen, bleibt unberührt.

Das gilt nicht für den Fall, dass der Vermieter Umbaumaßnahmen beabsichtigt, die die durchgeführten Schönheitsreparaturen zerstören würden. In dem Fall schuldet der Mieter

den Betrag, den er für die Durchführung der Schönheitsreparaturen aufzuwenden gehabt hätte.

6d) Alle Schönheitsreparaturen müssen bis zum Ablauf des Mietverhältnisses ausgeführt sein.

§ 8 AUSBESSERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

1. Der Mieter hat Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Haus- oder den Mieträumen gemäß § 554 BGB zu dulden. Der Vermieter ist berechtigt, die dazu erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen, d. h. alle Arbeiten zur Ausbesserung oder Erneuerung schadhafter Gebäudeteile vorzunehmen. Des Weiteren ist er auch berechtigt, Arbeiten vorbeugender Art, die einen Schadeneintritt ändern sollen, durchzuführen. Für diese Arbeiten braucht der Vermieter eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters. Dieser hat diese Arbeiten zu dulden und dem Vermieter Zugang zur Mietsache für Planung und die spätere Ausführung der Arbeiten im erforderlichen Umfang zu gewähren. Der Mieter hat dabei alles zu unterlassen, was die Ausführung der erforderlichen Arbeiten behindert.

Außer bei der Abwendung drohender Gefahren wird der Vermieter diese Arbeiten binnen einer angemessenen Frist nach der Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung vorgenommen werden.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die sich aus der Wertverbesserung ergebende Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu bezahlen. Das gilt auch für die im Rahmen des Wohnmietvertrages gewerblich genutzte Räume.

3. Um- und Einbauten, insbesondere Installationen in der Wohnung, dürfen vom Mieter nur fachgerecht und mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Unbeschadet einer solchen Erlaubnis haftet der Mieter für sämtliche schuldhaft verursachten Schäden, die durch die Ein- oder Umbauarbeiten oder als Folge hiervon entstehen. Auf Verlangen des Vermieters ist bei Beendigung des Mietvertrages der frühere Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Erlaubniserteilung bedarf. Ausgenommen davon sind Einbauküchen, sofern keine Veränderungen an der Festinstallation vorgenommen werden. Der Mieter verpflichtet sich, Um- und Einbauten auf seine Kosten zu warten und instand zu halten.

§ 8a HAFTUNG DES VERMIETERS, AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG

1. Für einen, dem Mieter entstandenen Schaden bei der Durchführung der Arbeiten gemäß § 8 haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Das gilt insbesondere auch für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen.

2. Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich angezeigt hat. Die Rechte des Mieters aus § 536, 536a BGB werden davon nicht berührt.

§ 8b OBHUTSPFLICHT, MÄNGELANZEIGE, SCHADENERSATZ

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache und der Räume und Flächen, die ihm zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Er hat insbe-

sondere auch für eine ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen (siehe Anlage 2 – Hinweise bei Erstbezug).

2. Bauliche Veränderungen an der Mietsache, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.

3. Beim Auftreten eines nicht unwesentlichen Mangels der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren. Das gleiche gilt, wenn die Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

4. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeigepflichten entstehen. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Haushaltsangestellten, Untermietern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten. Ist an der Mietsache ein Schaden eingetreten, der nicht allein auf die vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, hat der Vermieter zu beweisen, dass ein Verschulden vorgelegen hat.

§ 9 BETRETEN DER MIETRÄUME

1. Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide, sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung der Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.

Darüber hinaus sind der Vermieter oder dessen Beauftragte oder beide berechtigt, nach rechtzeitiger mündlicher oder schriftlicher Ankündigung die Mieträume in angemessener Frist zu betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparatur und Handwerkerarbeiten bzw. Prüfung des Zustandes der Mieträume oder aus sonstigen, vernünftigen Gründen in angemessenen Abständen zu betreten.

2. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder will der Vermieter oder sein Beauftragter die Wohnung verkaufen bzw. wieder vermieten, so darf er oder ein von ihm Beauftragter oder beide zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten nach vorheriger Absprache an Wochentagen von 16.00 – 19.00 Uhr die Mieträume betreten.

3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit vom Ort (z. B. Urlaub oder vorzeitiger Auszug) ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten eine schnell erreichbare Stelle zu nennen, die zur Abwendung eventueller Gefahren erreichbar ist und der Zutritt zum Mietbereich verschaffen kann. Des Weiteren hat der Mieter bei längerer Abwesenheit sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters **nach § 9. 1 und § 9. 2** ausgeübt werden können.

§ 10 MELDEPFLICHT

Der Mieter verpflichtet sich, gemäß den Vorschriften des Landesgesetzes sich binnen 14 Tagen beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich vorzulegen.

§ 11 HEIZANLAGEN, HAUSHALTMASCHINEN

1. Der Mieter verpflichtet sich, soweit vorhanden, ausschließlich die Heizungsanlage zu benutzen. Nichtbenutzen befreit ihn nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten. Die durch eine Brennstoffverknappung bedingte oder vollständige Einstellung der Behei-

zung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Schadensersatzansprüchen; dies gilt ebenso für notwendige Betriebsunterbrechungen jeder Art, es sei denn, der Vermieter hat diese Einstellung oder Betriebsunterbrechung zu vertreten.

2. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung, Heizung im Einfamilienhaus) ist er verpflichtet, die Heizung während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten. Der Mieter verpflichtet sich, jährlich, darüber hinaus bei Bedarf, die Heizungsanlage auf eigene Kosten auf Betriebsbereitschaft, Betriebssicherheit und richtige Einstellungen überprüfen sowie die Anlage warten und reinigen zu lassen. Dies gilt auch für die Reinigung vorhandener Einzelöfen einschließlich ihrer Rohre zum Schornstein bzw. Abzug. Bei Ölheizung umfasst das Reinigen der Anlage auch das Reinigen der Lagerbehälter. Die Kaminkehrgebühren sowie die Versicherungsprämie für Gewässerschaden-Haftpflicht (Ölheizung) sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter haftet für nicht fachgerechte Wartung, Betreuung und Behandlung der gesamten Heizanlage.

3. Der Mieter ist berechtigt, in Bad oder Küche eine vollautomatische Waschmaschine und Wäschetrockner und in der Küche ein Geschirrspülmaschine aufzustellen und die hierzu erforderlichen Anschlüsse durch einen Fachmann auf seine Kosten installieren zu lassen, sofern hierbei vorhandene Einbauten nicht beschädigt bzw. in ihrer Funktionsweise beeinträchtigt werden. Er hat zuvor die schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Erstellung der Anschlüsse einzuholen. Das Abwasser der Waschmaschine und des Geschirrspülautomaten darf keinesfalls in die Badewanne eingeleitet werden. Eine Waschmaschine sowie elektronischer Wäschetrockner dürfen nicht im Bad oder in der Küche aufgestellt werden, wenn hierfür ein besonderer Raum oder Gemeinschaftsraum mit entsprechenden Anschlüssen vorhanden ist.

4. Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Benutzung von Elektrohaushaltsgeräten mit hohem Anschlusswert ist der Vermieter berechtigt, die Kosten für eine deshalb erforderliche Änderung der Steigleitung auf die Miete umzulegen. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen genommen werden. Eine etwa vorhandene Badeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu medizinischen Bädern, die die Badewanne beschädigt.

§ 12 MEHRERE PERSONEN ALS MIETER

1. Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Willenserklärungen des Vermieters müssen gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich mit diesem Vertrag gegenseitig, zur Vornahme und Entgegennahme von Willenserklärungen zu vertreten sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Insoweit sind Erklärungen eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich.

Diese Bevollmächtigung der Mieter gilt zum Beispiel auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietvertrages. Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

2a) Eine etwaige Kündigung der Mieter ist nur wirksam, wenn alle Mieter, die den Vertrag geschlossen haben, diesen unterzeichnen, oder der Kündigung eine Originalkündigungsvollmacht des Mieters beiliegt, der die Kündigung nicht unterzeichnet hat.

§ 13 MIETSICHERHEIT / KAUTION

1. Der Mieter hat eine Kaution von Nettomonatsmieten zu zahlen. Das ergibt einen Betrag von €; in Worten: - - €

Die Kaution sichert sämtliche Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter aus diesem Mietverhältnis einschließlich dessen Abwicklung, auch etwaige Mietnachzahlungsansprüche aus der Beendigung des Mietvertrages, Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache oder Schönheitsreparaturen sowie ausstehende Nebenkostenabrechnungen.

Die Kaution ist durch den Mieter in Form eines Sparbuches, einer unwiderruflichen, selbstschuldnerischen, unbefristeten Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder bar zu erbringen.

Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparanlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsguthaben zu.

Die Mietsicherheit ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache vom Vermieter abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald klar ist, dass dem Vermieter begründete Gegenansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht nicht zustehen.

Während des Mietverhältnisses ist eine Aufrechnung des Mieters mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch unzulässig.

Bei Mietmehrheit gilt die wechselseitige Bevollmächtigung gemäß § 12 dieses Vertrages auch für den Empfang der Kautionsrückzahlung.

§ 14 KÜNDIGUNG

1. Das Mietverhältnis kann von jedem Teil bis zum dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ordentlich gekündigt werden, jedoch frühestens ab Eine ordentliche Kündigung zu einem früheren Zeitpunkt ist nur zulässig, soweit gesetzliche Bestimmungen dies unabdingbar vorsehen.

2. Die Kündigung ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Ablauf des übernächsten Monats zu erklären. Nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei Monate.

3. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vermieter bzw. Mieter an.

4. Für ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen worden ist, endet dieses mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit, falls es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder verlängert wird

§ 15 AUSSERORDENTLICHE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Das Mietverhältnis kann vom Vermieter und vom Mieter auch ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,

2. der Mieter 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 oder,

3. der Mieter

a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Übrigen gelten für die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund die gesetzlichen Vorschriften des § 543 BGB.

§ 16 BEENDIGUNG DER MIETZEIT

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßem Zustand, sauber und mit sämtlichen Schlüsseln an den Eigentümer bzw. dessen Vertreter zu übergeben. Die Bestimmungen des § 7 Abs. 6 bleiben unberührt. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

3. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einem geringeren Mietzins vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schaden bleibt dem Vermieter vorbehalten.

4. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.

§ 17 ÄNDERUNGEN IM MIETVERTRAG

Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 18 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

1. Der Mieter versichert, dass der vorhandene Balkon für ihn einen hohen Nutzwert hat und hinsichtlich Größe und Ausrichtung seinen Vorstellungen entspricht. Dem Mieter ist bekannt, dass die Anrechnung des Balkons aus diesem Grund zur Hälfte auf die Gesamtwohnfläche erfolgt.

2. Vom Inhalt der mit diesem Vertrag ausgehändigten Hausordnung haben wir gleichfalls Kenntnis bekommen und erkennen diese als Vertragsbestandteil an. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig zu ändern, soweit durch den Mieter keine zusätzlichen Verpflichtungen entstehen und in denen der Vermieter zur einseitigen Änderung der Hausordnung berechtigt ist. Das ist der Fall bei Regelungen der Nutzungszeit für Gemeinschaftsräume oder der Einteilung der Treppenreinigung. Einseitige Vermieteranordnungen in der Hausordnung, durch die der Mieter in der Benutzung seiner Wohnung beschränkt wird, sind unzulässig. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.

3. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet.

4. Weitere Vereinbarungen (z. B. über Staffelmiete, Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Umlagemaßstab für die verschiedenen Betriebskostenarten, Gartenbenutzung, Aufnahme eines Untermieters, Ermächtigung zum Bankeinzug und dgl.) sind nur in schriftlicher Form wirksam.

5. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Reinigung von Außenanlagen und Treppenhaus einem Reinigungsunternehmen übertragen werden kann.

6. Von den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sind nach der Heizkostenverordnung mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen; die übrigen verbrauchsabhängigen Kosten nach der Wohnfläche.

7. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften 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.

8. Dem Mieter ist bekannt und der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass die Baumaßnahmen im Treppenhaus und im Bereich der Außenanlagen auch bis nach Einzug der Mieter andauern können und nicht zu einer Minderung berechtigen.

9. Sollte eine der vorstehenden Vertragsabredungen nichtig sein, so wird die Rechtswirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben.

- VERMIETER -

- MIETER –

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Hausordnung

1. Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

1.1. Haus- und Hofeingänge, Tordurchfahrten und Garageneinfahrten müssen freigehalten werden.

1.2. Treppenhaus, Flure, Kellergänge, Waschküchen und Trockenräume sind keine Abstellplätze für Fahrräder, Mopeds oder Motorräder und sonstige Gegenstände.

1.3. Alle Gemeinschaftsräume dürfen nur zweckgebunden benutzt werden, sie sind vor allem keine Spielplätze. Im Fahrradkeller dürfen keine Motorräder abgestellt werden.

1.4. Waschküchen, Räume mit gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenautomaten, Trockenräume und Trockenplätze im Hof bzw. in den Außenanlagen stehen jedem Mieter nach von der Hausgemeinschaft aufgestelltem Plan zur Verfügung. Räume mit gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenautomaten dürfen nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis spätestens 21.00 Uhr benutzt werden. Das Gleiche gilt für Waschküchen. In der Wohnung ist die Benutzung von Wasch- und Trockenautomaten in der Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr untersagt.

1.5. Wer Waschküche, Räume mit gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenautomaten und Trockenräume außerhalb der Zeit benutzen will, die ihm lt. Waschplan zusteht, muss die Erlaubnis dessen einholen, der das Benutzungsrecht hat. Dieser ist verpflichtet, die Erlaubnis zu geben, wenn er die Räume in dem fraglichen Zeitraum nicht selbst nutzen will.

1.6. Die Schlüssel zur Waschküche, zu den Räumen mit gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenautomaten und zu den Trockenräumen werden spätestens bei Ablauf der Benutzerzeit dem Nachfolger übergeben oder an den vereinbarten Stellen hinterlegt. Räume und Einrichtungen sind in sauberem Zustand zu hinterlassen.

1.7. Die Bedienungsanleitung gemeinschaftlicher Waschautomaten und ähnlicher Einrichtungen ist sorgfältig zu beachten.

1.8. In Häusern mit Aufzug ist die zugehörige Bedienungsanleitung genau zu beachten. Eltern unterrichten ihre Kinder.

2. Gestaltung der Balkone, Vorgärten und Grünanlagen

2.1. In den Mieten für die Wohnungen sind nur geringe Kostensätze für die Pflege der Außenanlagen enthalten, so dass es nicht möglich ist, die Anlagen ausreichend pflegen zu lassen. Die Mithilfe und Hilfe der Mieter ist erforderlich. Hausgärten, die Bestandteil des Mietvertrages sind, müssen von dem betreffenden Mieter gepflegt und in Ordnung gehalten werden.

2.2. Balkone, Vorgärten, Grün- und Blumenanlagen eines Wohngrundstückes sollen einen sauberen und gepflegten Eindruck machen.

2.3. Bei jeder Reinigung des Kellers und des Ausganges zum Hof müssen auch Vorgärten, Wege und Rasenflächen von Papier und Abfällen gesäubert werden.

2.4. Spielplätze sind für Kinder da. Sie sind vor Verunreinigungen durch Haustiere zu schützen. Das Spielen auf den Plätzen ist nach Einbruch der Dunkelheit nicht gestattet. Die Eltern sind verpflichtet, ihre Kinder anzuhalten, die Anlage nicht zu verunreinigen und auf die Anwohner Rücksicht zu nehmen. Besonders in der Mittagszeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sollte lautes Lärmen unterbleiben.

- 2.5. Das Fahren von Rollschuhen und kleinen Fahrrädern ist auf geeigneten Flächen erlaubt.
- 2.6. Das Spielen in Garagenhöfen und auf Garagenzufahrten ist wegen der großen Gefahr nicht erlaubt.
- 2.7. Junge Familien sollten Verständnis für die Wünsche älterer und kranker Nachbarn haben. Manche Anwohner sind beruflich belastet (Wechselschicht). Ruhebedürftige Menschen müssen verstehen, dass Kinder in der Nähe der elterlichen Wohnung eine Gelegenheit zum Spielen brauchen, die auch mit Lärm verbunden ist.

3. Wahrung der Sicherheit

- 3.1. Vom Eintritt der Dunkelheit, im Sommer spätestens ab 20.00 Uhr bis morgens 6.00 Uhr, ist die Haustür verschlossen zu halten.
- 3.2. Keller-, Hof- und Bodentüren müssen stets verschlossen sein.
- 3.3. Für das Öffnen und Schließen der Treppenfenster ist verantwortlich, wer die Treppenhäusreinigung hat, für die Fenster der übrigen Gemeinschaftsräume der Mieter, dem die Nutzung zusteht.
- 3.4. Zusätzliche Schlüssel oder Ersatzschlüssel für Zylinderschlösser an Gemeinschaftstüren sind nur über den Vermieter zu beziehen.

4. Verhütung von Schäden

4.1. Feuchte Wände

- 4.1.1. Es ist für ausreichende Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Im Winter ist darauf zu achten, dass eine zu starke Auskühlung der eigenen Wohnung vermieden wird.
- 4.1.2. Trockenböden, Abstellkammern und Keller sind von eingedrungenem Schnee freizumachen.
- 4.1.3. Sturm- und Wasserschäden sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

4.2. Kaminversottung

- 4.2.1. Es ist für ausreichende Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Im Winter ist darauf zu achten, dass eine zu starke Auskühlung der eigenen und auch der anliegenden Wohnungen vermieden wird.
- 4.2.2. Die Größe des Ofens muss dem Raum und dem Schornsteinquerschnitt angemessen sein.
- 4.2.3. Es sollte stets nur das für den Ofen geeignete Brennmaterial verwendet werden. Im Übrigen sind die Bedienhinweise der Heizungsanlage zu beachten. Schwelbrände sind zu vermeiden.
- 4.2.4. Die Aufstellung von Öfen in Zimmern, in denen bisher kein Ofen betrieben wurde, muss vom Vermieter vorher genehmigt werden, selbst wenn ein Ofenanschluss vorhanden ist.

4.3. Frost

4.3.1. Kellerfenster einschließlich des Trockenraumes und der Waschküche müssen mit Eintritt der kalten Jahreszeit geschlossen bleiben.

4.3.2. Fenster in Badezimmern und Toiletten sollen bei starkem Frost nur zum kurzen Lüften geöffnet werden, damit ein Einfrieren der Wasserleitungen vermieden wird.

4.4. Feuer

4.4.1. Die brandschutztechnischen Vorschriften für die Aufbewahrung explosiver, leicht entzündbarer und feuergefährlicher Stoffe sowie die Richtlinien für die Lagerung von Heizöl sind zu beachten.

4.4.2. Benzin, Spiritus, Karbid usw. dürfen nicht in den Spülstein, in das Ausgussbecken oder in die Toilette geschüttet werden.

4.4.3. Böden und Keller sind nicht mit offenem Feuer (Kerzen u. ä.) zu betreten.

4.5. Elektrische Anlagen

4.5.1. Arbeiten an elektrischen Anlagen dürfen nur durch eine von der Hausverwaltung beauftragte und dafür zugelassene Fachfirma ausgeführt werden.

4.5.2. Veränderung an der Einstellung der Treppenhauszeitschalter dürfen durch die Mieter nicht vorgenommen werden.

4.6. Sanitäre Anlagen

4.6.1. In Waschbecken und Toiletten dürfen keine Abfälle geworfen werden, die Verstopfungen der Abflussrohre verursachen können. Die Instandsetzungskosten trägt der Verursacher.

4.6.2. Bei Kunststoffabflüssen dürfen Rohrreinigungsmittel wegen Hitzeentwicklung nicht verwendet werden.

4.6.3. Spülbecken, Waschbecken, Badewannen und Fliesen dürfen nicht mit scheuernden Mitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden.

4.7. Fenster, Türen und Fußböden

dürfen nicht ohne Zustimmung des Vermieters nachgehobelt werden. Sie sollten nicht mit scharfen und ätzenden Mitteln gereinigt werden. Die Fußböden in den Wohnungen und Treppenhäusern müssen je nach Belag mit den geeigneten Mitteln gepflegt werden.

4.8. Zentrale Heizungsanlagen

Veränderungen/Wartungsarbeiten etc. an zentralen Heizungsanlagen werden ausschließlich durch die von der Hausverwaltung beauftragten Fachfirmen ausgeführt.

5. Vornahme baulicher Veränderungen

5.1. Alle Um-, An- und Einbauten bedürfen einer schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

5.2. Dazu gehören auch kleinere Veränderungen wie Installationen, das Schlagen neuer Kaminlöcher u. ä.

5.3. Für die Aufstellung von Ölöfen und für die Lagerung von Heizöl sind besondere Richtlinien zu beachten, die vorher bei der Hausverwaltung angefordert werden müssen.

6. Zusammenleben

6.1. Ruhe

6.1.1. Ruhestörender Lärm ist zu unterlassen. Das gilt vor allem für die Mittags- (13.00 – 15.00 Uhr) und die Nachtstunden (22.00 - 7.00 Uhr).

6.1.2. Radios, Fernsehgeräte und dergleichen dürfen nur auf Zimmerlautstärke eingestellt werden.

6.1.3. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken und dergleichen darf nur an dafür vorgesehenen Plätzen vorgenommen werden, und zwar innerhalb der vorgeschriebenen Zeit, montags bis freitags von 7.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr, samstags von 8.00 - 13.00 Uhr. Dabei ist auf Wäsche, die zum Trocknen aufgehängt ist, Rücksicht zu nehmen.

6.1.4. Diese Bestimmung gilt auch für vergleichbare Arbeiten, die Lärm erzeugen, wie Rasenmähen u. ä.

6.2. Luft und Licht

6.2.1. Die Wohnung, insbesondere die Küche, darf nicht ins Treppenhaus entlüftet werden.

6.2.2. In den Kellern dürfen die Lattenverschläge und Türen nur so verkleidet werden, dass die Luftzirkulation gewährleistet bleibt.

6.3. Saubere Umwelt

6.3.1. Wieder verwendbare Abfälle (Plaste, Glas, Papier) sind in die dafür vorgesehene Behälter zu entsorgen.

6.3.2. Niemand darf Abfälle aufbewahren, die unhygienisch sind, üble Gerüche verbreiten oder Ungeziefer anlocken.

6.3.3. Das Auftreten von Ratten und Ungeziefer ist sofort zu melden. Das Füttern von Tauben und freilaufenden Katzen ist verboten.

6.3.4. Gerümpel und Möbel dürfen nicht in Räumen abgestellt werden, die der Gemeinschaft dienen.

6.3.5. Es darf nichts aus den Fenstern oder von Balkonen und Laubengängen geworfen oder geschüttet werden.

6.3.6. In diesem Bereich dürfen auch keine Teppiche u. ä. ausgeschüttelt oder ausgeklopft werden.

6.4 Hundehaltung

Hundehalter dürfen ihre Tiere in den Grünanlagen, Vorgärten und auf Spielwiesen nicht frei herumlaufen lassen. Exkremete sind durch die Tierhalter sofort zu beseitigen.

7. Beseitigung von Müll und Unrat

7.1. Die Gebühr für die Müllabfuhr ist in den Betriebs- und Nebenkosten enthalten. Jeder Mieter ist angehalten, dass die vorhandenen Tonnen und Großraumbehälter voll ausgenutzt werden, damit eine Kostensteigerung entfällt.

7.2 Niemand hat das Recht, die vorhandenen Behälter durch sperriges Gut zu blockieren. Dieses ist dem Sperrmüll zuzuführen.

7.3. Es darf keine glühende Asche in den Müllbehälter geschüttet werden.

7.4. Der Standort der Müllbehälter darf nicht verunreinigt werden.

7.5 Der Mülltonnen-Standort oder der Raum für die Mülltonnen ist gemäß besonderer Regelungen von den Mietern sauber zu halten.

8. Haftung

Für Schäden, die auf mutwillige Missachtung der Anweisungen, Gewaltanwendungen, grobe Fahrlässigkeit oder Vernachlässigung der Aufsichtspflicht zurückzuführen sind, behält sich der Vermieter Ersatzansprüche vor.

8.1 Wiederholte und beharrliche Verstöße gegen die Hausordnung können als Vertragswidriges Verhalten betrachtet werden. Der Wohnungsmietvertrag bzw. Mietvertrag für gewerbliche Räume sieht für solche Fälle die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung vor.

8.2 Zuwiderhandlungen/Verstöße gegen die Hausordnung bedingen eine Schadenersatzpflicht des Mieters.

9. Hausmeister

Eingesetzte Hausmeister fungieren u. a. als Ansprechpartner der Hausverwaltung. Dies soll dazu führen, dass evtl. Schwierigkeiten etc. rechtzeitig erkannt / bekannt gegeben werden und eine frühzeitige Lösung herbeigeführt werden kann. Des Weiteren übernehmen die Hausmeister die Aufgaben Pkt. 3, 4 (Ausnahme 4.4), 5.1.2. und 5.4. dieser Hausordnung.

10. Inkrafttreten

Diese Hausordnung tritt ab sofort in Kraft. Damit verlieren alle vorhergehenden diesbezüglichen Regelungen ihre Gültigkeit.

- VERMIETER -

Ort:

Datum:

Unterschrift Vermieter

- MIETER -

Ort:

Datum:

Unterschrift Mieter

A n l a g e 1

- B e t r i e b s k o s t e n v e r o r d n u n g -

Betriebskosten sind:

nachstehende Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

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

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 Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

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

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder,
- a) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs, Fenster etc.

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

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 15 nicht erfasst sind, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Anlage 2

- Hinweise bei Erstbezug -

Man muss sich im Klaren sein, dass Fehler bei der Nutzung, insbesondere falsches Lüften und Heizen, zu Schäden führen können, die schnell in die Tausende gehen. Die Rechtsprechung ist recht eindeutig und gibt, gestützt auf Gutachten, meistens der falschen Nutzung die Schuld an Feuchte- und Schimmelschäden. Viel sinnvoller ist es aber sich der besonderen Situation in den ersten Jahren bewusst zu sein und das Bewohnen so zu gestalten, dass Schäden erst gar nicht auftreten. Dazu soll diese Anlage eine Hilfe sein.

Grundlagen

Ein Gebäude das neu bezogen wird, ist normalerweise feucht. Wenn man sich vor Augen führt, dass Mörtel, Putze, Betondecken, Estriche etc. mit Wasser angemischt werden, so ist es kaum verwunderlich, dass z.B. in einem Einfamilienhaus ca. 8.000 Liter Wasser in der Bausubstanz enthalten sind. Diese Feuchte entweicht nicht schlagartig, sondern wird langsam über die Oberflächen der Innenwände abgegeben. Der Bewohner muss nun dafür sorgen, dass diese Feuchte, die zunächst von der Raumluft aufgenommen wird, nach draußen abgeführt wird und sich nicht wieder an den Wänden niederschlägt. Das würde zu Feuchte- und Schimmelschäden führen. Bitte hoffen Sie nicht darauf dass durch das „Atmen der Wände“ Wasserdampf abgeführt wird. Dieses „Atmen der Wände“ als Mittel zur Raumentfeuchtung ist eine falsche Behauptung, die sich hartnäckig hält, obwohl sie wissenschaftlich mehrfach widerlegt wurde. Berechnungen haben gezeigt, dass nur 2 % der Raumluftfeuchte über Diffusion nach außen gelangen können. Atmen ist der umgangssprachliche Ausdruck für Diffusionsoffenheit. Diese Eigenschaft ist einzig, um z. B. eingeregnete Feuchte aus den Bauteilen (nicht aus Räumen!) wieder abzuführen.

Heizen

Warme Luft nimmt mehr Feuchtigkeit auf als Kalte. Daher ist es notwendig in den ersten 2 – 3 Jahren etwas mehr zu Heizen, um das Haus zu trocknen. Bei Außentemperaturen um 15 – 20 °C sollte die Heizung eingeschaltet bleiben und die Thermostate nicht unter III (Mitte) eingestellt werden.

Lüften

Die übliche Dauerlüftung mit gekippten Fenstern genügt, um uns mit dem notwendigen Sauerstoff zu versorgen. Sie ist aber nicht ausreichend, um feuchte Luft aus dem Raum zu transportieren. Zudem ist die Dauerlüftung reine Energieverschwendung. Wenn keine mechanische Lüftungsanlage vorhanden ist, kann der zur Entfeuchtung notwendige Luftaustausch nur mit einer regelmäßigen Stosslüftung 3 – 5 Min. jede Stunde erzielt werden. Durch die arbeitsbedingte Abwesenheit am Tage kann ersatzweise morgens und abends der Luftaustausch durch eine 15 – 20 Minuten dauernde Stosslüftung erreicht werden. Nach Möglichkeit sollten gegenüberliegende Fenster und/oder Türen (Querlüftung) geöffnet werden, um für den erforderlichen Durchzug zu sorgen. Bei längerer Abwesenheit durch Urlaub o. ä. sollten Sie wie fürs Blumengießen jemanden besorgen der die erf. Stosslüftung in Ihrer Wohnung durchführt.

Küche und Bad

Hier entsteht besonders viel Feuchtigkeit durch die tägliche Nutzung. Beim Duschen werden ca. 2 l Wasser an die Luft abgegeben, beim Kochen muss mit 1 – 2 l Wasser gerechnet werden. Entsprechend muss auch mehr gelüftet werden. Wenn Sie in der Küche einen Dunstabzug oder einen Raumentlüfter haben, so lassen Sie diesen während des gesamten Kochvorganges laufen.

Schlaf- und Wohnräume

Auch wenn nachts kalt geschlafen wird, sollte tagsüber geheizt werden, um die Wandoberfläche zu erwärmen, sonst kommt die feuchte, warme Luft der übrigen Räume ins ungeheizte Zimmer und schlägt sich dort an den kühlen Wänden oder den Fensterscheiben als Tauwasser nieder. Dies führt zur Kondensation und nachfolgend besteht die Gefahr von Schimmelbildung und Feuchtschäden. Wasserbildung an den Glasflächen der Fenster sowie Wasserablagerungen an den Fensterbänken sowie im Bodenbereich vor Fenstertüren sind mit einem Tuch abzutrocknen. Die entfernte Feuchtigkeit ist in der Toilette oder einem Waschbecken zu entsorgen.

Möbel/Bilder

Die Wandflächen geben in den ersten 1 – 2 Jahren vermehrt Feuchte an die Innenluft ab. Um genügend Luftbewegung zu ermöglichen, ist es notwendig die Möbel mit einem Abstand von ca. 10 - 20 cm vor der Wand aufzustellen. Auch Bilder sollten um eine Luftzirkulation zu gewährleisten, je nach Größe, mit mindestens 2 – 5 cm Abstand zur Wand aufgehängt werden (Korkunterlagen o. ä.).

Wenn Sie diese Hinweise beherzigen, werden Sie sicher keine Probleme mit Feuchtschäden haben. Die heutigen Baustoffe sind gut genug, um bei fachgerechter Ausführung ein einwandfreies Wohnklima ohne Schimmelbildung zu gewährleisten. Durch Nichtbeachtung entstandene Schäden sind nicht in der Gewährleistungspflicht der ausführenden Firmen enthalten. Schäden der zuvor beschriebenen Art sind als solche erkennbar und werden auf Kosten des Verursachers abgerechnet.

Weitere Punkte, die beachtet werden sollten, sind:

Pflege und Wartung von Fenstern, Außentüren und Außenvertäfelung

Zur regelmäßigen Pflege benutzen Sie bitte umweltfreundliche Haushaltsreiniger, wie Neutralseife oder neutrale Allzweckreiniger. Stark verschmutzte Kunststofffenster-Profile können ohne Mühe mit speziellen Reinigern, z.B. VEKANOL von der Fa. VEKA, gepflegt werden. Streng verboten sind alle lösungshaltigen Reinigungs- und Poliermittel, Nagellackentferner und sogenannte Kunststoffreiniger. Bei der Reinigung von Fensterscheiben ist besonders darauf zu achten, dass keine Sandteilchen im Putztuch sind. Diese führen zu halbmondförmigen Kratzern auf den Scheiben und können vom Hersteller nicht als Reklamation anerkannt werden. Bei der Säuberung wird mit reichlich Wasser der Staub und die Körnung entfernt. Kalk- und Gipsreste sind in den meisten Fällen mit Stahlwolle Körnung 0! zu beseitigen.

Die Benutzung von Rollläden

Rollläden sind heutzutage aus Kunststoff und daher nicht mehr mit den schweren Holzrollläden von früher zu vergleichen. Die Betätigung ist heute so leicht gemacht, dass man schnell in die Versuchung kommt, den Rollladengurt zu schnell und zu ruckartig zu betätigen, dass die Rolllade an der Führungsrolle abreißt.

Gleiches ist auch zu beobachten bei Schnee- und Frostwechsel. Die Rolllade ist eventuell über Nacht an der Fensterbank angefroren und reißt dann natürlich ohne viel Krafteinfluss oben ab.

Betätigen Sie bitte die Rollläden langsam und gleichmäßig, so ist gewährleistet, dass diese lange Jahre voll funktionsfähig bleiben.

Siliconfugen

Der Mieter sollte die Siliconfugen in regelmäßigen Abständen (z.B. beim Wischen) kontrollieren. Es ist unumgänglich, dass diese wie eine Glühbirne gelegentlich nach einigen Jahren ausgetauscht werden müssen, da Haarrisse durch Materialausdehnung nach einiger Zeit entstehen können (besonders im Duschbereich und im Übergang von den Bodenfliesen zu den Sockeln!).