

# Wohnungsmietvertrag

Zwischen \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_

vertreten durch Hausverwalterin:

( nachstehend Vermieter genannt )

Und \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_

(nachstehend Mieter genannt)

Telefon \_\_\_\_\_  
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## §1 Mietsache

Vermietet werden im Hause: \_\_\_\_\_

Stockwerk /Lage: \_\_\_\_\_

folgende Räume: Zimmer, Küche, Bad mit WC/ Dusche und Wanne, Korridor, Abstellraum, Terrasse

zu Wohnzwecken.

(1) Mit vermietet wird folgendes Wohnungszubehör / Ausstattung (soweit ein besonderes Protokoll angefertigt wurde gilt dieses):

1 Kellerraum

(2) Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc. soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubedenutzen.

(3) Beide Parteien sind sich darüber einig, dass \_\_\_ Person(en) in die Mietsache einzieht bzw. einziehen. Der Mieter ist verpflichtet, die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb 2 Wochen nach dem Einzug oder Auszug vorzulegen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen. Desweiteren ist der Mieter verpflichtet, vor Bezug der Wohnung eine Hausratversicherung sowie eine Privathaftpflichtversicherung nachzuweisen.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt (soweit ein besonderes Protokoll angefertigt wurde gilt dieses):

\_\_\_ Haustür    \_\_\_ Wohnungstür    \_\_\_ Zimmer    \_\_\_ Boden    \_\_\_ Keller  
\_\_\_ Briefkasten    \_\_\_ Fahrstuhl    \_\_\_ sonstige Schlüssel:

(5) Die Auslieferung von Hausschlüsseln durch den Mieter an andere Personen als die Mitbewohner oder Besucher für deren Besuchszeit ist nicht gestattet. Sämtliche Schlüssel, auch die, die sich der Mieter hat anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlich benutzten Räumen durch den Mieter ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet.

## **§ 2 Mietdauer**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_
- (2) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- (3) Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat grob fahrlässig gehandelt.

## **§ 3 Kündigung**

Läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer kann es gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beendet werden, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist. Es kann von jeder Vertragspartei spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Einhaltung der Kündigungsfrist kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

## **§ 4 Fristlose Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,
- (a) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils desselben in Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzins in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht; die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird; sie wird wirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt,
  - (b) wenn der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, obwohl er vom Vermieter ermahnt wurde, und so die Rechte des Vermieters in erheblichen Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Räume durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
  - (c) wenn der Mieter schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (2) Das Mietverhältnis kann vom Mieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden,
- (a) wenn ihm der Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn kein Interesse mehr hat; bleibt die Vertragserfüllung für ihn von Interesse, so kann der Mieter nur kündigen, wenn der Vermieter eine ihm vom Mieter gesetzte angemessene Frist verstreichen lassen hat, ohne Abhilfe zu schaffen,
  - (b) wenn die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,
  - (c) wenn der Vermieter schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

## § 5

### Mietzins und Nebenkosten

(1) Der Mietzins beträgt monatlich

(a) Nettokaltmiete Wohnung:	EUR	_____
(b) Garage / Stellplatz	EUR	_____
(c) sonstige Einrichtungen		_____
(d) Betriebskosten	EUR	_____
(e) Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung	EUR	_____
Gesamt:	EUR	_____

(2) Betriebskosten

Neben der Miete werden Betriebskosten, insbesondere diejenigen im Sinne des § 27 Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt und in Form von monatlichen Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, vom Mieter erhoben.

Folgende Betriebskosten fallen an, sofern sie entstehen:

- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Wasserversorgung
- Personen- und Lastenaufzug
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Beleuchtung
- Hauswart
- Kosten der maschinelle Wascheinrichtung
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Entwässerung (Kanal, Fäkalien usw.)
- Straßenreinigung, Müllabfuhr, Winterdienst
- Garten- und Grünlandpflege
- Schornsteinreinigung (soweit nicht bei den Heizkosten enthalten)
- Gemeinschaftsantenne bzw. Kabelanschluß
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten

(a) Für die aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 5, Abs. (1) Ziffer (d) und (e) festgelegt, erhoben.

(b) Eine Abrechnung der tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt mindestens einmal jährlich, spätestens 12 Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes. Die Verteilung der einzelnen Kosten, erfolgt nach gemessenem Verbrauch bzw. einem durch den Vermieter nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung festgelegten Verteilungsschlüssel. Dieser kann für einzelne Positionen und Abrechnungszeiträume unterschiedlich sein.

(c) Die Höhe der Vorauszahlung wird durch den Vermieter nach Abrechnung der Nebenkosten in angemessener Höhe neu festgelegt.

(d) Werden nach Vertragsabschluß das Grundstück betreffende Steuern, öffentliche Abgaben und Gebühren sowie sonstige Betriebskosten im Sinne des § 27 Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder erhöht, bzw. entstehen solche für das Grundstück erstmalig, so ist der Vermieter berechtigt, die Kosten bzw. ihre Erhöhung umzulegen.

(3) Zu den Heizkosten und Warmwasserkosten gehören alle auftretenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der Versorgung mit Fernwärme, der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 6 Zahlung des Mietzins**

(1) Der Mietzins einschließlich der Betriebskosten in der festgesetzten Höhe ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen, soweit nichts anderes vereinbart.

Der Betrag ist auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_  
Geldinstitut: \_\_\_\_\_  
Kto.-Nr.: \_\_\_\_\_  
BLZ: \_\_\_\_\_

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Erhalt des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung darf der Vermieter die gesetzlichen Verzugszinsen (4% jährlich) und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 5,00 DM erheben.

## **§ 7 Aufrechnung, Minderung des Mietzins**

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzins dem Vermieter schriftlich angekündigt hat. Aufrechnung und Zurückbehaltung aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

## **§ 8 Sammelheizung und Warmwasserversorgung**

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, die etwa vorhandene Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber im Zeitraum von Oktober bis April, in Betrieb zu halten. Eine Temperatur von ca. + 20° C für die Zeit zwischen 9 und 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung.

(2) Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 537 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadenersatzansprüche nicht zu, es sei denn der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

(3) Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.

(4) Kosten notwendiger Zwischenablesungen trägt der Mieter, den sie betrifft.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, eine vorhandene Etagenheizung (in einem Einfamilienhaus die Heizung) auf seine Kosten zu betreiben, laufend zu warten und mindestens einmal jährlich zu reinigen und die Betriebskosten entsprechend Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung zu tragen.

## **§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

(1) Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Vermieters benutzen.

(2) Der Mieter ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(3) Die Einwilligung nach Ziffer (1) und (2) soll schriftlich erfolgen.

## **§ 10 Tierhaltung**

Das Halten von Tieren bedarf der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Eine erteilte Einwilligung bezieht sich nur auf ein bestimmtes Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzumutbarkeit eintritt. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden. Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

## **§11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

**(1)** Der Mieter hat in der gesamten Mietsache (Mieträume nebst Zubehör usw.) für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln; er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und Abflußleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung zugänglich sind. Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

**(2)** Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, es sei denn, er beweist, daß der Befall nicht von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern und Besuchern verursacht worden ist. Für Schäden ,die durch Nichtbeseitigen von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter nach Maßgabe von Satz 1 ebenso, wie für Schäden durch das Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn es vom Vermieter veranlaßt wird.

**(3)** Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern oder auch durch Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen usw. verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Dem Mieter obliegt der Beweis, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

### **(4) Schönheitsreparaturen**

(a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich mindestens aber nach dem folgenden Fristenplan fachgerecht vorzunehmen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.

#### (b) Fristenplan

- Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von Innen streichen, soweit es die Oberflächen dafür ausgelegt sind alle 6 Jahre
- Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken in Küche, Bad und Toilette alle 3 Jahre
- Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken in allen übrigen Räumen alle 5 Jahre
- Neuanbringung von Raufasertapeten alle 10 Jahre
- Lasieren von Naturholztüren, -fenstern und anderen Naturholzflächen alle 10 Jahre
- Reinigen textiler Bodenbeläge, die vom Vermieter gestellt worden alle 2 Jahre

(c) Die Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit entsprechende Arbeiten nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen ist durch den Mieter zu erbringen.

(d) Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die oben genannten Fristen, seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

(e) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung nach Weisung des Vermieters in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, daß die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der obengenannten Fristen - zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - durchgeführt worden sind, bzw. sind bei Vertragsbeendigung diese Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muß er anteilig den Betrag an den Vermieter Zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, daß er die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchführt.

(f) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter in jedem Fall verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war.

### **(5) Instandhaltung und Instandsetzung**

(a) Der Mieter ist verpflichtet, die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlußvorrichtungen von Fensterläden, Rolläden, Licht- und

Klingelanlagen, Hausprechanlagen, Antennendosen, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflußbecken einschließlich der Zuleitungen, Öfen, Herde, Ventile, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, Badeeinrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschließlich der Zu- und Ableitungen instand zu halten und instand zu setzen, es sei denn er beweist, daß ihn in soweit kein Verschulden trifft. Das gleiche gilt für beschädigte und zerbrochene Glasscheiben.

- (b) Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den in Abs. (5) Ziffer (a) aufgeführten Gegenständen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, bis zu einem Betrag von 150,00 DM zu tragen. Die Verpflichtung zu derartigen Leistungen ist auf jährlich 5 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.
- (c) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung und Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch dann zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, daß von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.
- (d) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an dem ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleich welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt

## **§ 12 Leistungen des Mieters**

Hat der Mieter Leistungen zu erbringen, so hat er dafür eigene Geräte und Betriebsmittel einzusetzen.

## **§ 13 Veränderungen an und in den Mieträumen**

- (1) Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergleichen, dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters, hat der Mieter bei Auszug, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne daß es eines Vorbehaltes des Vermieters bei Einwilligung bedarf.
- (2) Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das Leitungsnetz angeschlossen werden, daß dieses nicht überlastet wird.
- (3) Die Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung sind nicht vermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
- (4) Blumenkästen und Schilder dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden.
- (5) Der Mieter haftet für alle Schäden die im Zusammenhang mit Veränderungen entsprechend Absatz (1) bis (4) dem Vermieter oder Dritten entstehen.
- (6) Will der Mieter Ein- und Anbauten, mit denen er die Mietsache versehen hat bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten und seine Preisvorstellungen mitzuteilen. Will der Vermieter die Einrichtungen übernehmen, so hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

## **§ 14 Ausbesserung und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Anwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume, muß der Mieter dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
- (2) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.
- (3) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen.
- (4) Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von bestimmten Maßnahmen (z.B. Modernisierungs- oder Energiesparmaßnahmen) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben.

## **§ 15** **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Mieter hat zu gewährleisten, daß der Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mieträume aus begründetem Anlaß nach Voranmeldung in angemessener Frist zur üblichen Tageszeit betreten können.
- (2) In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

## **§ 16** **Beendigung der Mietzeit**

- (1) Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von Pflichten gemäß § 13 in sauberem Zustand zurückzugeben. Die Räumungspflicht erstreckt sich auf alle Gegenstände innerhalb der Mietsache, soweit diese nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten räumen und reinigen lassen. Eine Pflicht zur Aufbewahrung von Gegenständen besteht nicht. Alle Schlüssel gemäß § 1, auch selbst angefertigte sind nur dem Vermieter, dem Verwalter oder einer schriftlich bevollmächtigten Person zu übergeben.
- (2) Betriebskosten werden auch bei Beendigung der Mietzeit nur in den vereinbarten Perioden abgerechnet. Sofern keine Sonderablesung vereinbart wird, werden die Kosten zwischen Ausziehendem und Nachfolgemietler bzw. Vermieter entsprechend der Mietzeit geteilt
- (3) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter 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 dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens bis zu einem Jahr nach dem Auszug. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht ausreichend bemüht hat.

## **§ 17** **Mehrere Personen als Mieter**

- (1) Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vornahme und Entgegennahme von Willenserklärungen. Insofern sind Erklärungen eines Mieters auch für den anderen Mieter verbindlich, und eine Erklärung des Vermieters ist für alle Mieter rechtswirksam, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.
- (3) Absatz (2) gilt nicht für Mieterhöhungen und Kündigungen.
- (4) Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

## **§ 18** **Kautio**

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, noch vor Bezug nach § 550b BGB eine Kautio in Höhe von:

( zwei Monatsmieten netto) als Sicherheit zu leisten.

- (2) Die Kautio wird grundsätzlich auf das Mietkonto, zzgl. Gebühr in Höhe von 20,00DM, überwiesen. Der Vermieter richtet ein Kautionskonto ein, bei dem die Zinsen dem Kautionsbetrag zuwachsen. Der Kautionsbetrag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, wenn gegen ihn keine Ansprüche bestehen.
- (3) Als Ausweichmöglichkeit kann die Kautio auf einem Kautionssparbuch, was vom Mieter einzurichten ist, mit gesetzlicher Kündigungsfrist eingezahlt werden. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu. Der Kautionsbetrag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, wenn gegen ihn keine Ansprüche bestehen.
- (4) Der Kautionsbetrag kann auch in Form einer Bankbürgschaft erstellt werden.

## **§ 19** **Tod des Mieters**

- (1) Bei Tod des Mieters können seine Erben und der Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Frist das Mietverhältnis zum ersten zulässigen Termin kündigen, wenn sich aus Ziffer 2 und 3 nicht etwas anderes ergibt.
- (2) Ehegatten des Mieters oder sonstige Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Hausstand führen, treten beim Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dies gilt nicht, wenn sie innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tode des Mieters dem Vermieter gegenüber erklären, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Der Vermieter kann unter Einhaltung der gesetzlichen 3-



## **Hausordnung**

### **A. Grundsätze**

**Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist. Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Mieter in einem Haus nicht möglich. Sie werden sich in ihren Mieträumen nur wohl fühlen, wenn alle Mieter aufeinander Rücksicht nehmen. Kein Mieter darf bei der Nutzung der Mieträume von einem anderen Mieter über ein unvermeidbares Maß hinaus beeinträchtigt werden. Im Interesse der Erhaltung des Hauses und der allgemeinen Ordnung und Sicherheit hat jeder Mieter Pflichten zu erfüllen.**

### **B. Ordnung im Hause**

1. Alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume sind stets sauber zu halten. Das Abstellen von Gegenständen in diesen Räumen ist nicht gestattet. Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
2. Es ist ungebührlich, wenn Werbematerial u.ä. in den Briefkasten anderer Mieter gesteckt oder im Treppenhaus weggeworfen werden.
3. Das Aussehen von Balkonen muß ästhetischen Anforderungen entsprechen. Wäscheleinen dürfen nur bis zur Höhe der Brüstung gespannt werden. Die Art der Anbringung und die Farbe von Markisen und Jaloussetten wird vom Vermieter bestimmt. Vor Anbringung und vor baulichen und anderen Veränderungen ist eine Genehmigung einzuholen.
4. Teppiche, Matratzen, Staubtücher usw. dürfen weder im Treppenhaus noch zum Fenster oder Balkon herab gereinigt werden. Flüssigkeiten, Unrat, Zigarettenstummel u. ä. dürfen nicht aus dem Fenster entleert oder geworfen werden.
5. In die Toiletten dürfen keine Materialien, die eine Verstopfung herbeiführen können, geworfen werden. Die Ausgußsiphone an den Waschbecken, Badewannen usw. sind stets in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Verstopfungen von Abflußrohren sind von dem betreffenden Mieter unverzüglich auf eigene Kosten entfernen zu lassen.
6. Grünflächen und Pflanzungen sollen die Mieter, Gäste und Passanten erfreuen. Alle Mieter sollten für deren Schutz und Erhaltung sorgen und besorgt sein. Insbesondere sollen Kinder dazu angehalten werden. Hundehalter sind ganz besonders angesprochen.

### **C. Vermeidung von Ruhestörung**

1. Die Mieter und deren Besucher haben sich, insbesondere während der Nachtzeit, innerhalb der Wohnung, des Hauses, des Grundstücks und auf den Balkonen so zu verhalten, daß die anderen Mieter nicht gestört werden. Auf kranke Personen ist besondere Rücksicht zu nehmen.
2. Bei Entleerung von Mülleimern in die Mülltonnen, bzw. bei der Benutzung von Wertstoff-Behälter ist Lärm zu vermeiden.
3. Radios, Fernseher sowie Lautsprecher aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das Musizieren und Singen ist auf die Zeit von 8 - 12 Uhr und 15 - 22 Uhr zu beschränken. Musikübungen sind an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet.
4. Alle lärmenden Geräusche sind zu vermeiden. Unvermeidbare Arbeiten wie Bohren und Hämmern dürfen nur von Montag bis Freitag von 8 - 12 Uhr und 15 - 19 Uhr sowie an Samstagen von 8 - 12 Uhr vorgenommen werden.
5. Es wird gebeten, das Baden, Duschen, Wäsche waschen mit Rücksicht auf die anderen Mieter von 22 bis 6 Uhr zu unterlassen.
6. Eine ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder muß erwartet werden. Der Vermieter behält sich vor auf dem Grundstück bestimmte Spiele zu untersagen.

### **D. Haus- und Straßenreinigung**

1. Sofern keine Reinigungskraft beauftragt wurde, muß jede Mietpartei im wöchentlichen Wechsel die Reinigung des Treppenhauses (Podeste, Stufen, Fenster, Geländer usw.) in der betreffenden Etage durchführen. Dabei ist wöchentlich mindesten 2 mal zu kehren und mindestens 1 mal naß zu wischen.

Ausschlaggebend ist der Zustand. Urlaub und Krankheit entbindet nicht von der Verpflichtung; es ist selbständig ein Vertreter zu gewinnen.

2. Sofern keine Reinigungskraft beauftragt wurde, muß sich jede Mietpartei im wöchentlichen Wechsel an der Durchführung folgender Arbeiten beteiligen:

- (a) Reinigung der Kellerräume wöchentlich einmal
- (b) Kehren der Gehwege einmal wöchentlich (bei Notwendigkeit öfter)
- (c) Gehwege und die Außentreppe bei Notwendigkeit von Schnee und Eis räumen und abstumpfen

## E. Sonstiges

1. Fahrzeuge aller Art dürfen weder in den Grünanlagen, noch auf den Fußwegen abgestellt werden. Das Parken auf den dafür vorgesehenen Plätzen erfolgt auf eigenes Risiko. Fahrräder und Kinderwagen dürfen nur an den dafür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Das Laufenlassen von Fahrzeugmotoren ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Das Waschen von Fahrzeugen mit Trinkwasser aus gemeinschaftlichen Entnahmestellen ist nicht gestattet. Motor- und Unterbodenwäschen sowie große Reparaturen innerhalb des Grundstücks sind nicht gestattet.

2. Das Halten von Tieren bedarf grundsätzlich der ausdrücklichen Erlaubnis durch den Vermieter. Ausgenommen sind lediglich Kanarienvögel u.ä., sowie kleinere Aquarien). Innerhalb des Hauses und Grundstücks sind Hunde an der Leine zu führen.

3. Die Anbringung von Firmentafeln oder Werbeschildern darf mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Bei der Gestaltung von Schildern, Klingelanlagen und Briefkästen ist auf ein einheitliches ästhetisches Aussehen zu achten. Im Zweifelsfall ist der Vermieter vor Anbringung zu befragen.

4. Die Hauseingangstür ist geschlossen zu halten. Sie ist während der Dunkelheit, mindestens aber von 21 bis 5 Uhr abzuschließen.

5. Das Licht in den Gemeinschaftsräumen ist sofern kein Automat vorhanden ist, beim Verlassen der Räume zu löschen.

6. Fenster in Treppenhäusern, Kellern und auf Böden sind nur zum Lüften und Reinigen zu öffnen. Nach dem Lüften ist derjenige für das Schließen der Fenster verantwortlich, der sie geöffnet hat.

7. Für das Aufbewahren leicht entzündbarer Stoffe gelten die Feuerschutzbestimmungen.

8. Der Verlust von Hausschlüsseln, bei Schließanlagen auch von Wohnungsschlüsseln, ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Die Kosten für neue Schlösser und Schlüssel trägt der Mieter.

9. Bei Anschluß von Kabeln an Antennensteckdosen sind nur die dafür vorgesehenen Anschlußkabel zu nutzen. Bei Störungen des Empfanges ist der Betreiber der Empfangs- bzw. Kabelanlage zu informieren.

10. Gemeinschaftsräume dienen allen Mietern. Sie sind so zu verlassen, wie sie selbst sie vorzufinden wünschen. Im Fahrradraum sind nur fahrtüchtige Fahrräder abzustellen.

11. Schäden am Haus, an mitvermieteten Ausstattungen in den Mieträumen insbesondere an Verbrauchsmeißereinrichtungen, sowie an Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unabhängig von Ursachen haftet der Mieter für Folgeschäden, die auf verspätete Meldung zurückzuführen sind.

12. Bei längerer Abwesenheit empfiehlt es sich, den Vermieter oder andere Mieter zu informieren.

## F. Gültigkeit der Hausordnung

1. Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sollten sich im Einzelfall Regelungen des Mietvertrages und der Hausordnung widersprechen, so gilt die Regelung des Mietvertrages.

**2. Unterläßt ein Mieter durch die Hausordnung vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.**

**3. Verstöße gegen die Hausordnung sind ein vertragswidriges Verhalten. Bei schwerwiegenden oder wiederholten Verstößen kann der Mietvertrag gekündigt werden.**

4. Die Hausordnung gilt für Wohn- und Gewerberäume jeweils entsprechend.

**5. Der Vermieter kann die Hausordnung bei Vorliegen von Gründen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ändern. Auch die geänderte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.**

6. Sollten Teile der Hausordnung rechtsungültig sein, so ist davon die Gültigkeit der Hausordnung als Ganzes nicht betroffen.