



Wohnraum-Mietvertrag

Fettgedruckte Balken am linken Seitenrand weisen darauf hin, dass dort etwas einzutragen oder anzukreuzen (☐) ist. Bitte unterschreiben Sie den Vertrag erst dann, wenn alle Einzelheiten vollständig geklärt sind.

Name des Vermieters: Tim Treude Landesverband Haus & Grund Westfalen
Vor- und Nachname, Firma

Anschrift: Hochstr. 87a 58095 Hagen
Straße, PLZ, Stadt

(02331) 2 90 96 (02331) 18 26 06 treude@haus-und-grund-westfalen.de
Telefon, Fax, E-Mail

Haus & Grund Verwaltung
evtl. Vertreter oder Verwaltung

Name des Mieters: Johann Wolfgang von Goethe 28.08.1949
Vor- und Nachname, Geburtsdatum

Bisherige Anschrift: Frauenplan 1 99423 Weimar
Straße, PLZ, Stadt

(03643) 545-400 (03643) 41 98 16 info@klassik-stiftung.de
Telefon, Fax, E-Mail

Name des weiteren Mieters: Ludwig van Beethoven 17.12.1970
Vor- und Nachname, Geburtsdatum

Bisherige Anschrift: Bonnstraße 20 53111 Bonn
Straße, PLZ, Stadt

(0228) 98175-0 (0228) 98175-13 info@beethoven-haus-bonn.de
Telefon, Fax, E-Mail

Zwischen den vorbezeichneten Parteien wird folgender Wohnraum-Mietvertrag geschlossen:

Die in diesem Vertrag verwendeten Begriffe „Mieter“ und „Vermieter“ betreffen im Hinblick auf alle vertraglichen Rechte und Pflichten die beteiligten Parteien auch dann, wenn eine Vertragspartei aus mehreren Personen besteht. Alle Regelungen gelten im Zweifel auch für eventuell später hinzugemietete Räume oder Flächen.

Dieser Mietvertrag ist urheberrechtlich geschützt. Das Nachdrucken - auch auszugsweise - oder Vervielfältigen jeglicher Art, einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme, ist nicht gestattet. Herausgeber, Verlag und Autor übernehmen keine Gewährleistung für eventuell vorhandene Unvollständigkeiten, Unrichtigkeiten, Fehler, unwirksame Formalklauseln oder Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung.



Inhaltsverzeichnis

§ 1 Mietsache	2	§ 12 Tierhaltung	15
§ 2 Mietzeit und Kündigung	4	§ 13 Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege	15
A. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	4	§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	16
B. Mietvertrag auf bestimmte Zeit	4	§ 15 Kleinreparaturen	17
§ 3 Miete	5	§ 16 Instandhaltung und Instandsetzung	17
A. Grundmiete	5	§ 17 Haftungsausschluss des Vermieters	18
B. Betriebskosten	6	§ 18 Untervermietung	18
C. Heizkosten	8	§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter	18
D. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen	9	§ 20 Mietende und Rückgabe der Mietsache	19
E. Betriebs- und Heizkostenabrechnung	9	§ 21 Personenmehrheit als Mieter	19
F. Monatliche Gesamtmiete	10	§ 22 Individualvereinbarungen	20
§ 4 Zahlung der Miete	11	§ 23 Änderungen und Ergänzungen	21
§ 5 Sicherheitsleistung (Kautions)	11	§ 24 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen	21
§ 6 Gegenseitige Rücksichtnahme	12	§ 25 Anlagen zum Mietvertrag	21
§ 7 Sicherheit und Technische Anlagen	12	§ 26 Datenschutz	21
§ 8 Gebrauch der Mietsache	13	§ 27 Widerrufsrecht	22
§ 9 Abfallentsorgung und Ungezieferbekämpfung	14	§ 28 Lastschriftmandat, Vollmachten etc.	22
§ 10 Betrieb von Einzel-Feuerstätten	14	Übergabeprotokoll	23
§ 11 Antennen, Kabelfernsehen (Breitbandkabel)	15		

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird der nachfolgend beschriebene Wohnraum:

Straße und Hausnummer: Willy-Brandt-Str. 1

Postleitzahl und Stadt: 10557 Berlin

evtl. Zusatz: Bundeskanzleramt

(Etage, linker/rechter Eingang, Hinterhaus/Anbau...)

Die Wohnung / Das Haus / Die Eigentumswohnung, die sich in einer Wohnungseigentums-Anlage befindet, verfügt über folgende Anzahl an Räumen, welche allein vom Mieter zu nutzen sind:

<u>5</u> Zimmer	<u>6</u> Küche	<u>7</u> Diele	<u>8</u> Badezimmer
<u>9</u> Toilette	<u>10</u> Abstellraum	<u>5</u> Balkon	<u>3</u> Terrasse
<u>8</u> Nebenraum	<u>2</u> Kellerraum	<u>7</u> Dachboden	<u>9</u> Zusatz-Räume

Eine möglicherweise bereits angesprochene oder angegebene Wohnfläche (z.B. Inserat, Exposé, Anzeige) dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

Die vorgenannten Räume dienen nicht zur ausschließlichen Lagerung von hochwertigen, wertvollen oder empfindlichen Gegenständen usw., von Lebensmitteln oder sonst frost- oder feuchtigkeitsempfindlichen Sachen.

Für diesen ausschließlichen Nutzzweck - die Lagerung von Gegenständen - wird der Abschluss eines Gewerberaum-Mietvertrages empfohlen. Ein entsprechender Vordruck ist beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich.

2. Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit die folgende Anzahl an Schlüsseln:

Hauseingangstür: <u>3</u>	Wohnungseingangstür: <u>9</u>	Zimmer in der Wohnung: <u>2</u>
Briefkasten: <u>10</u>	Keller: <u>8</u>	Boden (Speicher): <u>7</u>
Waschküche: <u>1</u>	Garten: <u>2</u>	Aufzug: <u>2</u>

Die Schlüsselübergabe wird erst im Rahmen der Wohnungsübergabe geregelt.

- a) Will der Mieter für die Hauseingangstür, die Wohnungseingangstür oder außerhalb der Wohnung liegende Nebenräume weitere Schlüssel beschaffen, so bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- b) Wenn ausgehändigte oder selbstbeschaffte Schlüssel (ausgenommen für Räume innerhalb der Wohnung) verlorengehen, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Vermieter kann bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses auf Kosten des Mieters neue Schlösser/Schließzylinder mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen lassen.
- c) Der Mieter darf Schlüssel für Haus- und Wohnungseingangstür nur an solche Personen auf Dauer aushändigen, die zu seinem Haushalt gehören; diese Einschränkung gilt nicht für Krankenpfleger, Reinigungspersonal usw.
- d) Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermieter Beauftragten zu übergeben. Er kann stattdessen den Schlüssel auch bei einem anderen Hausbewohner oder Nachbarn abgeben, dessen Anschrift er dem Vermieter zuvor mitgeteilt hat.

3. An Haustür, Briefkasten, Wohnungstür usw. werden Namensschilder nach Anweisung des Vermieters und nur in üblicher Größe und Aufmachung angebracht. Selbstklebende Folien, Papierzettel usw. sind nicht gestattet.

4. Zusätzlich wird - ohne separaten Mietvertrag - mitvermietet (evt. konkrete Bezeichnung):

- a) Garten inkl. Gartenteich und Gewächshaus
- b) Garage vierte Garage von links
- c) Stellplatz/Carport zweiter Stellplatz von rechts
- d) Sonstiges (z.B. Satellitenantenne) Gartenhaus bzw. Geräteschuppen

Für die Vermietung von Garagen oder Stellplätzen wird der Abschluss eines separaten Mietvertrages empfohlen, der gegebenenfalls unabhängig vom Bestehen des vorliegenden Wohnraum-Mietvertrages gekündigt werden kann. Ein solcher Mietvertrag ist ebenfalls beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich.

Eine vorformulierte Zusatzvereinbarung für die Vermietung von Gärten steht auf dessen Internetseite unter www.hug.nrw zum kostenlosen Download zur Verfügung. Diese Vereinbarung ist in doppelter Ausführung von beiden Parteien eigenhändig zu unterschreiben und mit dem Mietvertrag fest zu verbinden.

5. Auf dem Grundstück ist das Abstellen und Lagern von (auch behördlich abgemeldeten) Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Wohnwagen, Anhängern, Reifen, Batterien, Altöl, Maschinen, Mobiliar, Bau- und Verpackungsmaterial usw. verboten. Das Lagern von Abfällen jeglicher Art ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig.

Der Vermieter haftet bei erlaubtem wie unerlaubtem Abstellen oder Lagern dieser Gegenstände nicht für ein eventuelles Abhandenkommen oder deren Beschädigung.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Dachboden, Trockenraum, Fahrradkeller zusammen mit den anderen Bewohnern zu nutzen.

7. **Nicht mitvermietet** sind die nachfolgend aufgezählten, in der Wohnung oder sonst auf dem Grundstück befindlichen Gegenstände, ungeachtet dessen, von wem der Mieter diese - entgeltlich oder unentgeltlich - übernommen hat:

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Teppichböden | <input checked="" type="checkbox"/> Deckenbeleuchtung | <input checked="" type="checkbox"/> Spiegel | <input checked="" type="checkbox"/> Gardinen inkl. Gardinenstangen usw. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kochherd | <input checked="" type="checkbox"/> Öfen | <input checked="" type="checkbox"/> Duschvorhänge | <input checked="" type="checkbox"/> Badezimmer-Einrichtungen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Schränke | <input checked="" type="checkbox"/> Kühlchränke | <input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschinen | <input checked="" type="checkbox"/> Geschirrspülmaschinen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Einbauküche | <input checked="" type="checkbox"/> Außenbeleuchtung | <input checked="" type="checkbox"/> Gartenwerkzeuge | <input checked="" type="checkbox"/> Gartenmöbel |

sonstiges Mobiliar Einbau-Schuhschrank des Vermieters

sonstige Einrichtungen Gemeinschafts-Trockner in der Waschküche

- a) Für diese nicht mitvermieteten Sachen trifft den Vermieter weder die Verkehrssicherungs-, die Instandhaltungs-, die Instandsetzungs-, noch die Erneuerungspflicht.
- b) Für den ordnungsgemäßen Zustand dieser nicht mitvermieteten Sachen ist allein der Mieter verantwortlich. Für alle Schäden, die durch diese nicht mitvermieteten Sachen entstehen, haftet der Mieter.
- c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind diese nicht mitvermieteten Sachen auf Kosten des Mieters abzubauen, aus der Wohnung bzw. vom Grundstück zu entfernen und ebenfalls auf Kosten des Mieters ordnungsgemäß unter Beachtung der örtlichen Abfallsatzung, der Umweltbestimmungen, des Elektrogsetzes und dergleichen sachgerecht zu entsorgen.
- d) Der Mieter hat sodann weitest möglich, ungeachtet der Kosten, den ursprünglichen Zustand der Wohnung bzw. des Grundstücks soweit wiederherzustellen, wie es technisch und handwerklich machbar ist.

8. Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Rechnung und auf eigene Kosten mit Ver- und Entsorgungsunternehmen selbst die notwendigen Verträge abzuschließen. Hierzu zählen insbesondere die Versorgung mit Strom, Gas, Frischwasser, Rundfunk- und Fernsehprogrammen (z.B. Kabelfernsehen), Telekommunikation (z. B. Telefon, Internet, Glasfaser), Wärme und Warmwasser (z.B. gewerbliche Wärme- und Warmwasser-Lieferungen bzw. Contracting) sowie die Entsorgung von Müll und Abwasser. Werden diese Leistungen in dem Gebäude, in dem sich die Mietsache befindet, bei Beginn des Mietverhältnisses bereits vom Vermieter erbracht, so kann dieser auch weiterhin Vertragspartner der Ver- und Entsorgungsunternehmen bleiben und die anfallenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsunternehmen ihre Leistungen, wie die Belieferung mit Gas, Wasser und Elektrizität, nicht verändern oder einstellen. Im Zweifel gelten die Lieferbedingungen des Versorgers sinngemäß auch im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

A. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (unbefristet)

1. Mietbeginn

Das Wohnraum-Mietverhältnis beginnt am 01.08.2018 und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Übergabe der vermieteten Räume und Flächen, wenn

- die erste Monatsmiete einschließlich der für den ersten Monat fälligen Betriebskostenvorschüsse vollständig gezahlt sind und,
- falls Barkaution mit Ratenzahlung vereinbart wurde, die erste von drei gleichen Raten der Kautions vollständig gezahlt ist; bzw.
- falls eine Bürgschaft vereinbart wurde, die rechtswirksame Bürgschaftserklärung dem Vermieter vorliegt.

3. Kündigung

Das Mietverhältnis kann von jedem Teil unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden. Im Falle einer ordentlichen Kündigung gelten die nach dem Gesetz geltenden Kündigungsfristen.

Bei Mischmietverhältnissen gelten die Kündigungsbestimmungen für Wohnraum, wenn die anteilige Wohnraumiete mehr als 50 % der Gesamtmiete ausmacht. Andernfalls gelten die Kündigungsvorschriften für Geschäftsräume.

4. Wird die Mietsache trotz Vertragsbeendigung vom Mieter nicht geräumt, ist die Anwendung des § 545 BGB, der dann eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit vorsieht, ausgeschlossen.

- Soll das Mietverhältnis verlängert oder erneuert werden, so muss dies ausdrücklich vereinbart werden.
- Bei Vorenthaltung der Mietsache kann der Vermieter neben der Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB weiterhin angemessene Betriebskostenvorschüsse verlangen. Werden Zahlungen angenommen, die mit „Miete“ o.ä. bezeichnet sind, so kommt dadurch keine Verlängerung oder Erneuerung des Mietvertrages zustande.

5. Die Parteien verzichten für die Dauer von 3 Jahren und 10 Monaten auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Eine ordentliche Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Ein wechselseitiger Kündigungsausschluss ist für die Dauer von maximal vier Jahren - **gerechnet ab Vertragsschluss** - zulässig.

B. Mietvertrag auf bestimmte Zeit (befristet)

1. Das Wohnraum-Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit unter sinngemäßer Anwendung des § 2 A. geschlossen, mit der Besonderheit, dass eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Des Weiteren gilt Folgendes:

Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____ und endet am _____.

2. Das Mietverhältnis ist befristet, weil

Kreuzen Sie im Regelfall nur eine der nachstehenden Möglichkeiten a), b) oder c) an.

Nutzen Sie anschließend zwingend die nachfolgenden Leerzeilen für die Begründung der Befristung im Einzelnen.

- der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will;
- der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden;
- der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

3. Begründung der Befristung im Einzelnen:

§ 3 Miete

A. Grundmiete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses:

- a) für Wohn- und Nebenräume gem. § 1 Nr. 1.: 800,00 Euro
- b) Garten gem. § 1 Nr. 4. a): 300,00 Euro
- c) Garage gem. § 1 Nr. 4. b): 80,00 Euro
- d) Stellplatz/Carport gem. § 1 Nr. 4. c): 70,00 Euro
- e) sonstiges gem. § 1 Nr. 4. d): 30,00 Euro
- f) Zuschlag (z.B. für Untermiete oder teilgewerbliche Nutzung): 20,00 Euro
- g) Grundmiete insgesamt: 1.350,00 Euro**

2. Sollten für die vermietete Wohnung bzw. für die mitvermieteten Nebenräume Preisvorschriften eingeführt werden, so gilt im Zweifel zumindest die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Eine etwaige Differenz zwischen gezahlter Miete und gesetzlicher Mindestmiete hat der Mieter unverzüglich nachzuzahlen.

3. Mietpreisbremse: Auskunft über die Miete

Sofern sich die Mietsache innerhalb eines gem. § 556d BGB ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarktes befindet und die unter Nr. 1. genannte Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreitet, ergibt sich die Zulässigkeit der Miete aus folgendem Grund (§ 556g Abs. 1a BGB):

- a) Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses bereits _____ Euro.
- b) In den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
- c) Die Wohnung wird nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet.
- d) Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

4. Staffelmiete

Die Grundmiete gilt ab Vertragsbeginn. Sie erhöht sich wie folgt:

- | | |
|--------------------------|--|
| Ab dem <u>01.01.2020</u> | erhöht sich die Grundmiete
- ohne Betriebskosten - um <u>150,00</u> Euro auf dann <u>1.500,00</u> Euro. |
| Ab dem <u>01.01.2021</u> | erhöht sich die Grundmiete
- ohne Betriebskosten - um <u>120,00</u> Euro auf dann <u>1.620,00</u> Euro. |
| Ab dem <u>01.01.2022</u> | erhöht sich die Grundmiete
- ohne Betriebskosten - um <u>100,00</u> Euro auf dann <u>1.720,00</u> Euro. |
| Ab dem _____ | erhöht sich die Grundmiete
- ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro. |
| Ab dem _____ | erhöht sich die Grundmiete
- ohne Betriebskosten - um _____ Euro auf dann _____ Euro. |

Sollten weitere Staffeln gewünscht werden, wird empfohlen, diese auf einem Zusatzblatt zu vereinbaren. Diese Vereinbarung ist in doppelter Ausführung von beiden Parteien eigenhändig zu unterschreiben und mit dem Mietvertrag fest zu verbinden.

- a) Während der Laufzeit der Staffelmiete kann eine Mieterhöhung nach § 557 BGB vereinbart werden.
- b) Ist die vorstehende Staffelmietvereinbarung nicht ausgefüllt oder sollte sie unwirksam sein oder werden, so kann auf jeden Fall eine Mieterhöhung erfolgen
 - aa) durch eine Mieterhöhungsvereinbarung nach § 557 BGB,
 - bb) durch eine Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB oder
 - cc) auf Grund einer vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahme gem. §§ 559 ff. BGB, gleichgültig, ob es sich um vom Vermieter zu vertretende oder nicht zu vertretende bauliche Maßnahmen handelt.

5. Indexmiete

An Stelle der vorbezeichneten Staffelmiete vereinbaren die Parteien zum Zweck der Mietpreisanpassung eine Indexmiete gem. § 557 b BGB.

Eine - **optionale** - Indexmietvereinbarung ist nur bei preisfreiem Wohnraum zulässig bzw. gem. § 28 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz für solchen Wohnraum, für den im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Förderzusage nach dem 31.12.2001 erteilt wurde.

Zu diesem Zweck schließen die Parteien eine separate Zusatzvereinbarung, welche von beiden Seiten zu unterschreiben und als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen ist.

Eine vorformulierte Zusatzvereinbarung zur Indexmiete ist beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich. Diese steht auch auf dessen Internetseite unter www.hug.nrw zum kostenlosen Download zur Verfügung. Diese Vereinbarung ist in doppelter Ausführung von beiden Parteien eigenhändig zu unterschreiben und mit dem Mietvertrag fest zu verbinden.

B. Betriebskosten

Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung ergeben.

Sollten im Hinblick auf die Betriebskosten Preisvorschriften eingeführt werden, so gilt im Zweifel zumindest der gesetzlich zulässige Betrag als vereinbart. Eine etwaige Differenz zwischen dem letztmalig gezahlten und dem durch die Preisvorschriften festgelegten Betriebskostenbetrag hat der Mieter in nützlicher Frist nachzuzahlen. Für öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des II. WoBauG gelten weiterhin die Vorschriften der II. BV bzw. der Neubaumietenverordnung.

Die neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten umfassen stichwortartig folgende **beispielhafte** Positionen.

Es handelt sich hierbei nicht um eine **abschließende** Aufzählung, so dass die Umlage dort nicht erwähnter Betriebskostenpositionen keineswegs ausgeschlossen ist. Im Zweifel sind zumindest die in § 2 der Betriebskostenverordnung genannten Kosten vom Mieter zu tragen. Dies sind die Kosten für:

Die nachfolgend bezeichneten Betriebskosten sollten weder extra gekennzeichnet noch im Einzelnen gestrichen werden. Hierdurch wird die Vertragsfreiheit der Parteien nicht berührt, da nur diejenigen Betriebskosten abgerechnet werden, die bei dem Vermieter tatsächlich anfallen.

1. Laufende öffentliche Lasten [Grundsteuer, auch nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung].

2. Wasserversorgung [Wasserverbrauch (Frischwasser), Grundgebühren, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie ihrer Verwendung einschließlich der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung des Wasserverbrauchs; Ablesen von Zählerständen; Austausch der Zähler wegen Ablauf der Eichgültigkeit einschließlich des Aus- und Einbaus der Geräte; Vollwartungsverträge, Eich-Serviceverträge; Wartung von Wassermengenreglern; eine hausinterne Wasserversorgungs- und -aufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsstoffe; Überprüfung der Wasserqualität einschließlich der Probeentnahme; Entkalkungsmaßnahmen].

3. Entwässerung [öffentliche und private Kanalgebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung; Gebühren für Abwasser, Niederschlags- und Oberflächenwasser; Grubenentleerung; Strom, Wartung, Inspektion und Reinigung der Entwässerungspumpe, der Klär- und Abwasserhebeanlage sowie der Sammel- und Sickergrube; Wartung und Reinigung der Abwasserleitungen].

4. Heizung

- a) Zentrale Heizungsanlage einschließlich 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) Zentrale 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].
- c) Eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne von Nr. 4. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].
- d) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten [hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz].

5. Warmwasser

- a) Betrieb 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. a)].
- b) Eigenständig gewerbliche Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Nr. 5. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].
- c) 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. Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

7. Personen- oder Lastenaufzug [Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage; Betriebskosten der Fernüberwachung und des Notrufsystems einschließlich dessen Wartung, bei einem Vollwartungsvertrag mit Reparaturkostenanteil ist ein Abzug von 30 % vorzunehmen].

Aufzugskosten können auch auf Mieter des Erdgeschosses umgelegt werden.

8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung [öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Straßenreinigung; sowohl die turnusmäßige Reinigung inkl. Reinigungsmittel als auch der Winterdienst, d. h. Streuen und Schneeräumung inkl. Streumittel; öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Müllabfuhr einschließlich Biotonne, Papiertonne usw., Betriebskosten für Müllkompressoren, Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Berechnung und Aufteilung; die Bereitstellung der Müllgefäße, d.h. für den Hin- und Rücktransport zur Straße].

Soweit die Mieter diese Arbeiten selbst ausführen, werden diese nicht berechnet.

9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung [regelmäßige Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Waschküchen, Trockenräume, Kellern, Dachböden, Aufzüge von innen und der Fahrstuhltüren; Reinigungs-, Desinfektions- und Ungezieferbekämpfungsmittel].

Soweit die Mieter diese Arbeiten selbst ausführen, werden diese nicht berechnet.

10. Gartenpflege [Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen; Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen und der Wartung der Spielplatzgeräte].

11. Beleuchtung [Strom für die Beleuchtung der Außenanlagen, der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen usw.; Nachtbeleuchtung der Hausnummer].

12. Schornsteinreinigung [Kehr- und Überprüfungsgebühren einschließlich Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid, soweit sie nicht bereits unter Nr. 4. berücksichtigt sind].

13. Sach- und Haftpflichtversicherung [Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden (Erdbeben, Lawinen, Hochwasser), Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Gas- und Öltank sowie den Aufzug, Terrorismusversicherung].

14. Hausmeister [Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die dem Hauswart für seine Arbeit gewährt werden, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen].

Soweit ein Mieter gegen eine Vergütung die Hausmeister- oder Reinigungsarbeiten übernimmt, werden die dafür anfallenden Betriebskosten auch auf ihn selbst umgelegt.

15. Fernsehempfang

- a) **Gemeinschafts-Antennenanlage** [den Betriebsstrom und die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, unabhängig davon, ob der Mieter ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt].
- b) **Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene private Verteilanlage** [neben den unter Nr. 15. a) aufgeführten Positionen die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse und Multimediadienste].

16. Einrichtungen für die Wäschepflege [den Betriebsstrom, die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen (Waschmaschinen, Wäschetrockner usw.), die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind].

17. Sonstige Betriebskosten [Dachrinnenreinigung und -beheizung; Wartung, Prüfung, Instandhaltung von Feuerlöschern einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchung- und Lüftungsanlagen; Wartung und Batterieerneuerung von CO- und Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen; Wartung und Revision von Elektroanlagen sowie Überprüfung der hausinternen Gasleitungen hinter dem jeweiligen Hauptzähler; regelmäßige erforderliche TÜV-Prüfungen von Flüssiggastanks; Smart Meter; Allgemestrom; Entsorgung von Sperr- und Sondermüll; Efeubeschnitt an Hausfassaden; Wartung und Pflege von begrünten Dächern; Wartung von Rückstausicherungen und Rückstauventilen; Wartung von Ölabscheidern; Öltankreinigung; Wartung von Fenster- und Tür-Scharnieren; Trinkwasserüberprüfung; Wasseruntersuchungen (z.B. Blei-, Kalk- und Legionellenprüfung), Prüfung und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen], soweit sie tatsächlich anfallen und von Nr. 1.-16. bisher nicht erfasst sind, sowie weitere Positionen wie folgt:

Kosten für die beheizbaren Dachrinnen

Kosten für die Beleuchtung der Gehwegplatten

C. Heizkosten

1. Der Mieter verpflichtet sich, die für die Beheizung der Mieträume und des Warmwassers anfallenden Kosten nach den nachfolgenden Bestimmungen zu tragen, ungeachtet dessen, ob die Beheizung durch Einzelfeuerstätten, Elektroöfen, eine zentrale Heizungsanlage oder mittels gewerblicher Wärmelieferung erfolgt.
2. Auch während des laufenden Mietverhältnisses ist der Vermieter berechtigt, die Art der Wärmeversorgung zu wechseln oder zu erweitern, z.B. auf Solarenergie, Erdwärme oder eigenständig gewerbliche Wärmelieferung, etwa Fernwärme oder Wärmecontracting. Ebenso ist er berechtigt, wieder zur ursprünglichen Versorgung zurückzukehren.
3. Eine Zentralheizungsanlage wird in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April des folgenden Jahres (Heizperiode) in einer solchen Art und Weise in Betrieb gehalten, dass in den Mieträumen in der Zeit von 7:00 bis 23:00 Uhr eine Temperatur von 21 Grad Celsius erreicht wird. Abgesehen von besonderen Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 20:00 Uhr auf unter 14 Grad Celsius absinkt.
Eine zentrale Warmwasserversorgung ist - falls nichts anderes vereinbart wird - ganzjährig zu gewährleisten.
4. Bei kurzfristigen Störungen der Heizungsanlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit oder Smog) können eine Beheizung oder Ersatzbeheizung nicht verlangt werden. In diesen Fällen stehen dem Mieter, unbeschadet weitergehender Rechte, gegen den Vermieter keine Schadensersatzansprüche zu, es sei denn, der Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen, treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; für Personenschäden tritt die Haftung schon bei leichter Fahrlässigkeit ein. Der Vermieter ist verpflichtet, die Betriebsunterbrechung unverzüglich in zumutbarer Weise zu beseitigen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, die unter B. Nr. 4.-6. genannten Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung - soweit sie anfallen - anteilig zu tragen. Dies gilt auch, wenn die Anlage mit Solarenergie oder Erdwärme betrieben wird. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.
6. Neben den unter B. Nr. 4.-6. genannten Positionen umfassen die Heizkosten **unter anderem** auch die Kosten für:
Das Ablesen von Zählerständen; den Austausch der Zähler wegen Ablauf der Eichgültigkeit einschließlich des Aus- und Einbaus der Geräte; Vollwartungsverträge, Eich-Serviceverträge; aperiodische Maßnahmen (z.B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren, Feuerstättenschau); Betrieb einer Entkeimungsanlage zur Bekämpfung von Legionellen und anderen Krankheitserregern o.ä.
Im Zweifel sind zumindest die in § 7 der Heizkostenverordnung genannten Kosten vom Mieter zu tragen.
7. Zur Erfassung und Abrechnung der Heizkosten sowie zur Wartung der Heizkostenerfassungsgeräte kann sich der Vermieter einer Wärmemessdienstfirma bedienen. Ist dies der Fall oder übernimmt der Vermieter diese Arbeiten selbst, so kann der Vermieter jederzeit ein - anderes - Wärmemessdienstunternehmen beauftragen. Sofern das neu beauftragte Unternehmen mit anderen Abrechnungszeiträumen arbeitet, ist der Vermieter zur Umstellung der Abrechnungsperiode berechtigt. Werden Ablesebelege nur gegen Zahlung von Zusatzkosten erteilt, so sind diese vom Mieter zu tragen.
8. Der Mieter verpflichtet sich, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln und die Heizkörper bedarfsweise zu entlüften. Betreibt er die Heizung allein und eigenverantwortlich (z.B. Etagenheizung oder Heizung in einem Einfamilienhaus), sind die unter B. Nr. 4.-6. genannten Heizkosten von ihm alleine zu tragen, zumindest jedoch die in § 7 der Heizkostenverordnung genannten Kosten.

D. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

Für die anfallenden Betriebs- und Heizkosten werden bei Mietbeginn folgende monatliche Vorauszahlungen erhoben:

1. Für Heizung und gegebenenfalls Warmwasser: _____ 250,00 Euro

2. Für alle übrigen Betriebskosten: _____ 150,00 Euro

3. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung insgesamt monatlich: _____ 400,00 Euro

Sollten vorstehend keine Vorauszahlungen beziffert sein, gelten angemessene Vorauszahlungen als vereinbart.

E. Betriebs- und Heizkostenabrechnung

1. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten wird im Regelfall jährlich abgerechnet. Bei berechtigtem Interesse darf der Vermieter auch vor Ablauf eines Jahres abrechnen (u. a. bei unterschiedlichen Abrechnungszeiträumen der Ver- und Entsorgungsunternehmen).

2. Über die Heizkosten wird ebenfalls jährlich abgerechnet. Die Abrechnung der Heizkosten kann jedoch unabhängig und zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen als die Abrechnung der übrigen Betriebskosten.

3. Zieht der Mieter vor Ende der Abrechnungsperiode aus, erhält er die Abrechnung über seine Vorauszahlungen nicht schon bei Auszug, sondern erst mit der nächsten turnusmäßigen Abrechnung.

4. Sämtliche, nicht alljährlich anfallenden Kosten (aperiodische Betriebskosten) können für dasjenige Abrechnungsjahr in Ansatz gebracht werden, in dem sie angefallen sind oder nach billigem Ermessen des Vermieters und soweit dies für den Mieter zumutbar ist, zeitanteilig auf den Mieter umgelegt werden.

5. Nachzuzahlende Beträge sind vier Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig. Sollten dem Vermieter nicht rechtzeitig alle Abrechnungsunterlagen (Rechnungen, Gebührenbescheide usw.) vorliegen, ist er zu einer Teilabrechnung nicht verpflichtet.

6. Der Vermieter darf nach einer Abrechnung - bei Bedarf auch mehrmals innerhalb einer Abrechnungsperiode - die unter D. Nr. 1. - 3. genannten Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten für die Zukunft in angemessener Höhe neu festsetzen (§ 560 BGB). Angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag von einem Zwölftel der im zurückliegenden Jahr auf die entsprechende Wohnung angefallenen und abgerechneten Betriebskosten

7. Soweit die Betriebskosten mittels einer Pauschale erhoben werden, erfolgt eine Anpassung der Pauschale unter sinngemäßer Anwendung des § 560 BGB.

8. Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, z.B. aufgrund von Modernisierungen oder infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden. Diese Kosten sind dem Mieter kurz zu erläutern und zu begründen.

9. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Betriebskostenvorauszahlungen sowie der Umlage neuer oder der Höhe nach neu festgesetzter Betriebskosten mit Beginn des auf die in Nr. 8. genannte Erklärung folgenden übernächsten Monats (§ 560 Abs. 2 und 4 BGB).

Soweit die Erklärung darauf beruht, dass die Betriebskosten rückwirkend entstanden sind/eingeführt wurden, wirkt die Erklärung bis zum Zeitpunkt der Entstehung/Einführung zurück, aber höchstens bis zum Beginn des Mietverhältnisses, soweit keine Verjährung eingetreten ist, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Entstehung/Einführung abgibt.

10. Die Betriebskostenabrechnung kann - mit Ausnahme der Abrechnung über die Heizkosten - auch nach dem Abflussprinzip (Ausgabenprinzip) erstellt werden.

11. Umlageschlüssel

Die Verteilung der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt mit Ausnahme der Heizkosten nach dem Anteil der **Wohnfläche**. Abweichend hiervon gelten folgende Umlageschlüssel:

a) Folgende Betriebskostenpositionen werden abweichend vom gesetzlichen Umlageschlüssel nach **Kopfzahl** verteilt:

Müll, Frischwasser, Abwasser

Zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses wird der angemietete Wohnraum von 10 Personen bezogen. Änderungen in der Personenzahl des Mieterhaushaltes sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

b) Folgende Betriebskostenpositionen werden nach Mietparteien verteilt:

Kabelfernsehen

- c) In Zweifelsfällen erfolgt die Umlage nach dem Schlüssel, der bei Mietbeginn im Haus gehandhabt wird. Bei vorhandenen Zählerleinrichtungen (z.B. Wasser, Müll) werden die Messergebnisse zugrunde gelegt. Die Abwasser-Gebührenumlage erfolgt im Allgemeinen nach demselben Maßstab wie die Frischwasserumlage. Wird die Oberflächenentwässerung im Gebührenbescheid getrennt ausgewiesen, werden deren Kosten nach Flächenanteilen umgelegt, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wird.
- d) Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Umlageschlüssel der Betriebskosten nach billigem Ermessen mit Wirkung ab der nächsten Abrechnungsperiode durch schriftliche Mitteilung zu ändern, sofern der Mieter dadurch nicht unzumutbar belastet wird.
- e) Die Heizkosten sowohl für die Raumerwärmung als auch für die Warmwasserversorgung werden nach den gesetzlichen Regeln umgelegt. Die Änderung des Heizkostenumlageschlüssels durch den Vermieter richtet sich ebenfalls nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit es sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, wird auf die Anwendung der Heizkostenverordnung verzichtet.
- f) Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage, trägt der Mieter von den unter B. genannten Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der Heizkostenverordnung abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Soweit der Mieter durch den unter den Eigentümern geltenden Umlageschlüssel unbillig belastet wird, ist der Verteilungsmaßstab des § 556a Abs. 1 BGB sowie der Heizkostenverordnung anzuwenden. Der Mieter trägt die gesamten auf die von ihm gemietete Eigentumswohnung entfallenden wohnungsbezogenen Kosten wie beispielsweise die Grundsteuer. Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer wirken auch gegenüber dem Mieter, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert.
12. Bei preisgebundenem Wohnraum (sozialer öffentlich geförderter Wohnungsbau), soweit die öffentlichen Mittel bis zum 31.12.2001 bewilligt wurden (§ 50 Wohnraumförderungsgesetz) oder bei sonstigen Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete gilt:
- a) Die Einzelmiete, die auf der Grundlage der festgesetzten, genehmigten oder ermittelten Durchschnittsmiete (endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung) berechnet ist, zzgl. der zulässigen Zuschläge, Vergütungen und Umlagen gilt als vom Tage des Mietbeginns an vereinbart. Ein sich etwa ergebender Unterschiedsbetrag ist auszugleichen. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungen gelten vom Tage der Zulässigkeit an als vereinbart.
- b) Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (gemäß § 27 Abs. 1 der II. BV) neben der Nettokostenmiete zu tragen. Die Umlage der Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnflächen.
- c) Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Hierbei darf das Umlageausfallwagnis gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 und § 25a NMV angesetzt werden.
- d) Wurde die Förderzusage über die öffentlichen Mittel nach dem 31.12.2001 erteilt, kann der Vermieter die Miete gem. § 28 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz erhöhen und gem. § 28 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

F. Monatliche Gesamtmiete

1. Grundmiete gem. A. Nr. 1. g): 1.350,00 Euro

2. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung gem. D. Nr. 3.: 400,00 Euro

3. Zu Beginn des Mietverhältnisses sind monatlich insgesamt zu zahlen: 1.750,00 Euro

§ 4 Zahlung der Miete

1. Die unter § 3 F. Nr. 3. genannte Miete ist zu Beginn des Mietverhältnisses, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle zu entrichten. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten. Die dreitägige Karenzfrist gilt nicht für die erste Mietzahlung.

- a) Die Miete ist vom Mieter auf das unter c) genannte Konto zu überweisen.
- b) Der Vermieter wird ermächtigt, die Miete mittels SEPA-Lastschriftverfahrens (SEPA-Lastschriftmandat gem. § 28 Nr. 1.) von dem unter c) genannten Konto einzuziehen. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
- c) **Bankverbindung**

IBAN: DE33 4506 1524 4400 2390 00 BIC: GENODEM1HLH

Kreditinstitut: Volksbank Hohenlimburg

Kontoinhaber: Haus & Grund Westfalen

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE57ZZZ00001025106

Mandatsreferenznummer: 1234567890

2. Empfängt der Mieter Zahlungen im Rahmen staatlicher Sozialleistungen, tritt er seinen Anspruch gegenüber dem Leistungsträger in Höhe der unter § 3 F. Nr. 3. genannten Summe an den Vermieter ab. Gleichzeitig verpflichtet sich der Mieter, den jeweiligen Leistungsträger anzuweisen, die in § 3 F. Nr. 3. genannten Beträge direkt auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

§ 5 Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheitsleistung (Mietkaution) in Höhe von 4.000,00 Euro nach den Vorschriften des § 554 BGB.

Die Kautions darf maximal drei (3) Monats-Grundmieten gem. § 3 F. Nr. 1., d.h. ohne Betriebskosten, betragen.

- a) Die Kautions wird vom Mieter auf das unter c) / unter § 4 Nr. 1. c) genannte Konto überwiesen.
- b) Der Vermieter wird ermächtigt, die Kautions mittels SEPA-Lastschriftverfahrens (SEPA-Lastschriftmandat gem. § 28 Nr. 1.) von dem unter c) / unter § 4 Nr. 1. c) genannten Konto einzuziehen. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
- c) **Bankverbindung**

IBAN: _____ BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Kontoinhaber: _____

Gläubiger-Identifikationsnummer: _____

Mandatsreferenznummer: _____

- d) Die Kautions wird vom Mieter in bar entrichtet.
- e) Die Parteien vereinbaren folgende Kautionsform: _____.

2. Der Mieter darf die Kautions weder während des laufenden Mietverhältnisses, noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions in Anspruch zu nehmen. In diesem Falle muss der Mieter die Sicherheit unverzüglich wieder um den entsprechenden Betrag auffüllen.

3. Erhöht oder reduziert sich die Nettomiete (ohne Betriebskosten), so kann jede Vertragspartei verlangen, dass die Kautions soweit angepasst wird, dass sie den eingangs genannten der Monats-Grundmieten entspricht. Dementsprechend

kann der Vermieter im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Nettomiete eine Nachzahlung von dem Mieter verlangen; im Zusammenhang mit einer Senkung der Nettomiete kann der Mieter eine entsprechende Rückzahlung von dem Vermieter verlangen.

4. Solange die Wohnung preisgebunden ist, darf die Sicherheitsleistung nicht zur Deckung von Mietrückständen verwendet werden. Sie ist in diesem Falle nur dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

5. Die Kautionsdarf auch zur Verrechnung angefallener Prozesskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses verwendet werden, sofern Ansprüche aus dem Mietverhältnis streitgegenständlich waren.

§ 6 Gegenseitige Rücksichtnahme

1. Jeder Hausbewohner hat das Recht, ohne Belästigungen oder gar Störungen durch Lärm oder Geruch zu wohnen. Gerüche und Geräusche, welche andere Bewohner belästigen könnten, sind zu vermeiden; sind sie unvermeidlich (z.B. Wäscheschleuder), müssen sie auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden. Bedarfsweise sind geräuschverursachende Geräte auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.

2. Rundfunkgeräte, Fernseher, Stereoanlagen, Lautsprecher usw. dürfen zu jeder Zeit - auch tagsüber - nur innerhalb der Mieträume und nur mit Zimmerlautstärke betrieben werden. Die Zimmerlautstärke ist überschritten, wenn die verwendeten Geräte auch in Räumen anderer Mieter zu hören sind.

3. Ein Recht, im Haus oder auf dem Grundstück einmal jährlich, geschweige denn wöchentlich, zu feiern, hat der Mieter nicht. Dies gilt auch an Geburtstagen, Grill-Abenden oder sog. Nachbarschaftsfesten usw.

a) Nur für außergewöhnliche Ereignisse des Mieterhaushaltes, die nicht alljährlich wiederkehren (Hochzeit, Taufe usw.), kann der Vermieter im Zusammenwirken mit den betroffenen Nachbarn nach vorheriger Absprache eine Ausnahme zulassen.

b) Im Garten, auf den Grünflächen usw. ist das Grillen nur dann erlaubt, wenn eine Belästigung der Mitbewohner, von Grundstücksnachbarn usw. ausgeschlossen ist.

4. Nur werktags in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr - ausgenommen im Zeitraum von 13:00 bis 15:00 Uhr - sind lärm- und geräuschverursachende Tätigkeiten zulässig. Zu denselben Zeiten ist auch das Musizieren erlaubt, jedoch täglich je Haushalt höchstens 90 Minuten. Trompete, Klavier und ähnliche Instrumente dürfen nur mit Dämpfer verwendet werden. Besonders laute Instrumente (Schlagzeug usw.) sind verboten.

Das Benutzen von Haushaltsgeräten, z.B. Staubsauger, Waschmaschine, Wäscheschleuder, ist stets auf die Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr - ausgenommen im Zeitraum von 13:00 bis 15:00 Uhr - zu beschränken.

In der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr hat der Mieter beim Benutzen der Dusche oder Badewanne eine ganz besondere Rücksicht auf die anderen Bewohner des Gebäudes zu nehmen.

5. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur dann außerhalb der Mieträume vor den Fenstern aufgestellt werden, sofern eine Belästigung oder Gefährdung Anderer ausgeschlossen ist.

6. Der Mieter darf weder an der Fensterbank, vom Balkon aus, noch sonst auf dem Grundstück oder an der Grundstücksgrenze verwilderte Haustauben oder andere nicht zum Grundstück gehörige Tiere füttern.

7. Balkone sind regelmäßig zu reinigen und die Abflüsse freizuhalten. Bei Schneefall sind sie soweit zu räumen, dass keine Schäden durch Schnee und Tauwasser entstehen.

8. Der Mieter darf Kinderwagen an geeigneter Stelle im Hausflur abstellen, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, den Kinderwagen mit in die Wohnung zu nehmen und andere Bewohner nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

9. Das Abstellen, Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen, Motorrädern oder Mofas, das Vornehmen von Ölwechseln usw. ist auf Hof oder Grundstück und im Haus nicht - auch nicht kurzzeitig oder vorübergehend - gestattet.

10. Das Ausschlagen von Wäsche oder sonstigen Gegenständen zum Fenster hinaus oder vom Balkon herab ist verboten; dies hat nur auf dem Hof oder an einem dafür bestimmten Ort zu geschehen. Eine Belästigung anderer Hausbewohner muss ausgeschlossen sein. Entstandener Schmutz ist sofort zu beseitigen.

11. Auf sämtlichen Gemeinschaftsflächen, insbesondere im Treppenhaus, ist das Rauchen verboten.

§ 7 Sicherheit und Technische Anlagen

1. Flucht- und Rettungswege, Notausgänge, Feuerleitern und Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden.

Das Treppenhaus, Flure, Hauseingänge, Feuerwehruzufahrten usw. müssen ständig frei bleiben. Sie dienen nicht dem Aufenthalt von Personen, dem Lagern von Gegenständen und dem Abstellen von Fahrzeugen (Autos, Fahrrädern usw.).

Unerlaubt abgestellte Fahrzeuge oder Gegenstände werden nach erfolgloser Abmahnung auf Kosten des Mieters beseitigt bzw. abgeschleppt. Liegt eine Gefährdung vor, ist eine Abmahnung entbehrlich.

An solchen Gegenständen oder Fahrzeugen entstehende Schäden hat der Vermieter nur zu ersetzen, wenn ihm oder seinem Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

2. Es ist ausdrücklich verboten, insbesondere vor der Wohnungseingangstür, im Treppenhaus, Keller oder Hof, auf Gemeinschaftsflächen usw., Hausrat, Kleidung, Schuhe, Regenschirme, Kinderspielzeug, Fahrräder, Möbel jeder Art, Blumentöpfe und -ständer, Müll, Lebensmittel, Getränke, Kartons, Verpackungen usw., aufzubewahren, abzustellen

oder zu lagern; ebenso ist es verboten, außerhalb der Mieträume Dekorationen, Gardinen und Verzierungen anzubringen.

3. Das Trocknen von Wäsche hat, sofern ein Trockenraum vorhanden ist, ausschließlich dort zu erfolgen; nicht aber in der Wohnung, auf Fluren oder Balkonen. Davon unberührt ist Klein- und Handwäsche in haushaltsüblichem Umfang, sofern eine Beeinträchtigung der Mietsache, des Gebäudes oder anderer Bewohner ausgeschlossen ist. Andere Trocknungsgeräte als Kondensations-Wäschetrockner dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters verwendet werden. Die Abluft eines Wäschetrockners darf keinesfalls in die Wohnung, den Keller, das Treppenhaus oder andere Wohnungen und Räume geführt werden.

4. Die Reihenfolge der Benutzung von Waschküche und Trockenraum bestimmt der Vermieter.

- a) Jedem der Mieter steht die Benutzung dem Waschküchenplan gemäß zu. Familien mit kleinen Kindern können angemessen bevorzugt werden.
- b) Waschküche und Trockenraum sowie deren Zugänge sind spätestens vor Ablauf der dem Mieter zugeteilten Benutzungsfrist zu reinigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter von seinem Benutzungsrecht keinen Gebrauch macht.

5. Falls erforderlich, wird bei Frostwetter nach vorheriger Mitteilung die Wasserleitung abgestellt.

- a) In Räumen mit Wasserleitungen und Heizkörpern sowie in der Toilette sind die Fenster bei Frostwetter bis auf das notwendige Lüften geschlossen zu halten.
- b) Soweit Frost zu erwarten ist, hat der Mieter auf jeden Fall sicherzustellen, dass Wasserrohre und Heizungsleitungen in den Mieträumen, in Toilette und Bad, ggf. auch Waschküche, nicht einfrieren.
- c) Gefährdete Zuleitungen sind vor Kälte zu schützen. Dies betrifft insbesondere solche Rohre und Leitungen, auf die der Mieter Zugriff hat und deren Verlauf er kennt. Die Fenster der betreffenden Räume sind zu schließen und ggf. abzudichten.
- d) Der Mieter hat - auch während längerer Abwesenheit - dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume bei starkem Frost ausreichend beheizt werden. Bei Zentralheizung hat der Mieter die Heizkörper mindestens auf Frostwächterstellung (mit einem * gekennzeichnet) zu stellen. Eine Gasetagenheizung darf nicht ausgeschaltet werden. Sollten die Rohre trotzdem zufrieren, ist beim Auftauen eine Fachkraft hinzuzuziehen.

6. Alle Gullys und Abflüsse sowie Wasserlöcher der Fensterbänke sind freizuhalten.

7. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) und Entsorgungsleitungen (Abwasser) über die zulässige Belastung hinaus in Anspruch zu nehmen.

8. Im Keller, in der Garage, im Treppenhaus und auf dem Dachboden ist das Rauchen verboten.

Das Entfachen von offenem Feuer sowie das Anzünden von Wachs- Gas- und Petroleum-Lampen oder -fackeln, das Grillen auf Balkonen, Loggien usw., in den Mieträumen und auf den Fluren, auf dem Dachboden oder im Keller ist verboten. In den Mieträumen darf Feuer nur in zuvor genehmigt aufgestellten Öfen oder Herden entzündet werden.

9. Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie auch bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, dem jeweils die Benutzung des Dachbodens zusteht, zu schließen.

Kellerfenster dürfen nur dergestalt geöffnet bleiben, dass ein unerlaubter Einstieg ausgeschlossen ist.

10. Der Mieter hat jeden an der Mietsache auftretenden Schaden und jede bei verkehrserforderlicher Sorgfalt erkennbare Fehlfunktion einer haustechnischen Anlage so rasch wie möglich dem Vermieter anzuzeigen.

- a) Das gilt insbesondere für Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizungsanlage, Treppenhauslicht, Haus- und Wohnungseingangstür, Dach, Aufzug usw.
- b) Bei Störungen der Installation für Gas, Strom, Frisch- oder Abwasser, des Aufzugs sowie sonstiger sicherheitsrelevanter Einrichtungen ist darüber hinaus die Anlage so rasch, wie es ohne Gefahr oder weitere Schäden möglich ist, außer Betrieb zu nehmen.

11. Der Mieter ist für alle Schäden - soweit gesetzlich zulässig auch ohne Verschulden - ersatzpflichtig, die er an Mieträumen, mitvermieteten Gegenständen, am Gebäude oder am Grundstück verursacht.

Der Mieter haftet auch für seine Haushaltsangehörigen, Untermieter oder sonstige Personen, die sich auf seine Veranlassung im Haus und auf dem Grundstück aufhalten (z.B. Handwerker, Besucher).

§ 8 Gebrauch der Mietsache und Ausschluss gewerblicher Nutzung

1. Der Mieter hat im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache sämtliche Rechtsvorschriften, Feuer- und Umweltschutzbestimmungen, sowie die örtlichen Satzungen usw. zu beachten.

2. Der Mieter darf - soweit nichts anderes vereinbart - die ihm vermieteten Räume, Flächen, Dachböden und Keller nur zu Wohnzwecken benutzen, er hat sie sorgsam und schonend zu behandeln sowie - einschließlich der Fenster, Lichtschächte usw. - regelmäßig zu säubern. Alle Räume sind stets ausreichend zu lüften, vor allem bei Ausstattung mit Isolierfenstern. Verschmutzungen außerhalb der Wohnung sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

3. Der Mieter darf weder in den Mieträumen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück, namentlich auf Gemeinschaftsflächen oder in Gemeinschaftsräumen, gewerbliche Handwerksarbeiten ausüben, Leistungen anbieten, Handel treiben, Waren und Sachen anbieten, aufstellen oder lagern; gleichgültig, um welche Leistungen, Waren oder Gegenstände es sich handelt. Untersagt sind auch Klavier-, Musik-, Sportunterricht usw.

- a) Es dürfen aber solche beruflichen Tätigkeiten des Mieters, die gegenüber der Wohnnutzung bloß von geringfügigem Umfang sind (z.B. Näharbeiten oder Schreivarbeiten), solange und soweit ausgeübt werden, als Störungen anderer Bewohner ausgeschlossen sind. Andernfalls kann der Vermieter diese Tätigkeiten untersagen.
 - b) Werden solche Tätigkeiten untersagt, stehen dem Mieter keinerlei Ansprüche zu, insbesondere keine Ansprüche auf Reduzierung der Miete, entgangenen Gewinn, Schadensersatz oder Ersatz für nutzlos gewordene Aufwendungen und Anschaffungen.
 - c) Die vorstehenden Einschränkungen gem. Nr. 3. gelten nicht, wenn eine teilgewerbliche Nutzung ausdrücklich vereinbart ist [§ 3 A. Nr. 1. f)].
4. Verboten sind die Ausübung der Prostitution (auch unter anderer Bezeichnung wie z.B. Freizeitbegleitung, Massagesalon oder Erholungszentrum) sowie der Anbau und das Handeln mit Betäubungsmitteln in der Mietsache.

§ 9 Abfallentsorgung und Ungezieferbekämpfung

1. Müll und Abfälle sind regelmäßig, ordnungsgemäß und unter Beachtung der geltenden Vorschriften und Gepflogenheiten zur Mülltrennung aus der Mietwohnung und allen Nebenräumen in die Mülltonnen usw. zu entsorgen.
 - a) Gewerbliche Abfälle, Großverpackungen sowie beim Ein- und Auszug anfallender zusätzlicher Müll (z.B. Kartons, Holzwohle usw.) sind vom Mieter auf eigene Kosten selbst zu entsorgen. Die für den normalen Haushaltsmüll bestimmten Müllgefäße dürfen hierfür nicht verwendet werden.
 - b) Für Lebensmittelabfälle usw. sind zur Vermeidung von Ungeziefergefahren und im Interesse der Hygiene die vorgeschriebenen Behälter (z.B. grüne Tonne) zu verwenden.
2. Der Mieter verpflichtet sich, abwechselnd und in Absprache mit den anderen Mietparteien (sofern vorhanden), die Müllgefäße regelmäßig bereitzustellen (Hin- und Rücktransport zur Straße), so dass diese durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen entleert werden können.
3. Abfälle, die eine Gefahr verursachen können (beispielsweise Farbreste, Benzin, Spiritus, Lösungsmittel, Öl, brennbare Flüssigkeiten, Batterien, Chemikalien, Säuren, Insektizide) dürfen nicht in den Mülltonnen, Toiletten usw. entsorgt werden, sondern sind ordnungsgemäß unter Beachtung der Umweltvorschriften und örtlichen Abfallsatzung usw. als Sondermüll zu entsorgen.
4. Der Mieter hat von ihm verursachte Verunreinigungen des Grundstückes mit Öl, Treibstoff, Diesel, Benzin, Farben, Chemikalien, Kühlerflüssigkeit, Batteriesäure usw. sofort fachgerecht zu beseitigen sowie unter Beachtung öffentlicher Vorschriften, insbesondere umweltrechtlicher Bestimmungen und der örtlichen Abfallsatzung, ordnungsgemäß auf seine Kosten zu entsorgen. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter beispielsweise das Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf dem Hof gestattet wurde (§ 1 Nr. 5.).
5. Quecksilberhaltige Leuchtmittel, wie Energiesparleuchten, sind auf Kosten des Mieters als Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Abfälle, die eine Verstopfung oder Beschädigung von Sanitäranlagen verursachen können (beispielsweise Müll, Babywindeln, Kehricht, Katzenstreu, Küchenabfälle, Papier usw.), dürfen nicht in Badewannen, Duschtassen, Wasch- und Spülbecken, Ausgüsse, Gullys oder Toilettenanlagen entsorgt werden.
7. Treten Verstopfungen in der Abwasseranlage auf, so trägt der Mieter die Kosten der Instandsetzung innerhalb seiner Wohnung bis zur Hauptleitung, sofern er den Schaden nachweislich verursacht hat. Kann bei Verstopfung der Hauptleitung der Verursacher nachgewiesen werden, trägt dieser die Reparaturkosten.
8. Dem Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer in den Mieträumen unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter hat alles Zumutbare zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen Beseitigung Sorge zu tragen. Alle Kosten der Beseitigung (einschließlich Kammerjäger) trägt derjenige, der das Auftreten des Ungeziefers zu vertreten hat.

§ 10 Betrieb von Einzel-Feuerstätten (Stubenöfen und Kamine)

1. Der Mieter darf handelsübliche Wohnungsöfen nutzen, jedoch nur dann, wenn keine Zentralheizung bzw. Etagenheizung vorhanden ist, dabei sind ausschließlich die vorhandenen Kaminlöcher zu nutzen. Maßgeblich ist im Zweifel die Erklärung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Unbedenklichkeit.
Anfallende Asche sowie bei der Kaminkehrung anfallender Ruß sind unter Beachtung aller Sicherheits- und Feuerschutzvorschriften fach- und sachgerecht zu entsorgen.
2. Alle Gesetze, Sicherheits- und Feuerschutz- sowie Umweltschutzvorschriften und behördliche Richtlinien sind zu beachten; sich hieraus ergebende - auch laufende - Kosten hat der Mieter zu tragen. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen.
Vorstehende Regelung gilt auch für die Lagerung von Heizöl, die nur im Keller zulässig ist. In diesem Falle verpflichtet sich der Mieter zusätzlich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung, die auch Gewässerschäden abdeckt, abzuschließen und aufrechtzuerhalten.
3. Ausnahmslos verboten ist es,
 - a) Schornsteinzüge in Betrieb zu nehmen, an welche der Brenner (Kessel) der Zentralheizung angeschlossen ist;

- b) mit Flaschengas (z.B. Propan oder Butan) gespeiste Öfen bzw. Herden, Petroleumbrennern, Campingkochern usw. zu betreiben; ebenso ist die Lagerung von Gas oder Flaschengas verboten.
- 4. Ansonsten bedürfen das Aufstellen und der Betrieb von Feuerstätten, Herden, einer Nachtstromspeicherheizung usw. der vorherigen Einwilligung des Vermieters.
- 5. Es ist verboten, Holz einzulagern, das mit Schwamm oder Holzwurm befallen oder dessen verdächtig ist.

§ 11 Antennen, Kabelfernsehen (Breitbandkabel)

1. Soweit eine gemeinschaftliche Antenne (auch Gemeinschafts-Parabolantenne) oder ein Kabelfernsehanschluss vorhanden ist, zahlt der Mieter hierauf die entsprechenden Betriebskosten gem. § 3 B. Nr. 15.
2. Dem Mieter wird keine Empfangsantenne für Hörfunk auf Lang-, Mittel- oder Kurzwelle zur Verfügung gestellt.
3. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Errichtung einer Antenne für CB-Funk bzw. Hobbyfunk.
4. Zur Errichtung einer Antenne (z.B. für Fernsehen, Satellitenempfang, Amateurfunk im Sinne des Amateurfunkgesetzes vom 23.06.1997) bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, mit dem sodann ein entsprechender Vertrag zu schließen ist.
5. Für den Anschluss von Rundfunk- bzw. Fernsehgerät, Videorecorder, Receiver, Set-Top-Box usw. hat der Mieter einwandfreie Kabel zu verwenden, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit dem derzeitigen erforderlichen Abschirmungsmaß von mindestens 85 dB. Bei Störstrahlungen durch Verwendung unsachgemäßer Kabel haftet der Mieter für die Kosten des Ausfindigmachens der Störungsquelle sowie sonstige Schäden und Folgeschäden.
6. Der Mieter hat zum Empfang digital verbreiteter Rundfunk- und Fernsehprogramme erforderliche Zusatzgeräte (Decoder, Set-Top-Boxen, ggf. Zimmer-Innenantennen usw.) auf eigene Kosten anzuschaffen und entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betreiben und zu unterhalten.
7. Kommt es zum Ausfall der Gemeinschaftsantenne, der Gemeinschafts-Satellitenantenne oder des Kabelfernsehanschlusses, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Ersatzansprüche. Das gilt nicht, wenn der Vermieter bzw. sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.

§ 12 Tierhaltung

1. Kleintiere, wie beispielsweise Zierfische, Schildkröten, Goldhamster, Zwergkaninchen, Meerschweinchen, kleine Vögel (nicht Papageien) oder vergleichbare Tiere sowie andere Kleintiere in Klein-Aquarien oder Terrarien, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
2. Für die Haltung sämtlicher anderer Tiere, insbesondere von Katzen und Hunden (ausgenommen Blindenhunde), bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, sofern deren Haltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB gehört. Die Erlaubnis erlischt mit der Veräußerung oder dem Tode der Tiere. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung anderer Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.
3. Bei Belästigung anderer Hausbewohner oder Nachbarn, Gefahren für Personen oder Sachen oder bei sonstigen Unzuträglichkeiten kann auch die Haltung von Kleintieren im Sinne von Nr. 1. verboten werden.

§ 13 Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege

1. Der Mieter verpflichtet sich,
 - a) die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, einschließlich davor befindlicher Treppen und Rampen, Flure, Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume, Keller, Dachböden, Aufzüge von innen sowie die Fahrstuhl Türen, die Hofräume einschließlich der Mülltonnenstandplätze sowie die Haus- und Hoftüren regelmäßig zu reinigen;
 - b) den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.
 - c) einen etwaigen Garten, welcher nicht von der Regelung gem. Nr. 6. erfasst ist, nach näherer Anordnung des Vermieters zu reinigen und zu pflegen, sofern nicht hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen wurde;
 - d) den Bürgersteig und die Straße zu reinigen, soweit dies nicht durch die Gemeinde erfolgt;
 - e) bei entsprechender Witterung die Straße, den Bürgersteig, den Hauseingangsbereich sowie die Zuwege und Zufahrten zum Haus, zur Garage sowie zum Mülltonnen- und Kfz-Stellplatz von Schnee und Eis zu befreien und mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen.
2. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauber zu halten.
3. Die in Nr. 1. genannten Maßnahmen können abwechselnd und in Absprache mit eventuell vorhandenen anderen Mietern der Immobilie erbracht werden.
4. Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Türen, Fenster und Treppen sind keine Mittel zu verwenden, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen (z.B. Aceton, Nitroverdünnung, Benzin usw.).
5. Streu- und Reinigungsmittel sowie die erforderlichen manuellen Gerätschaften sind vom Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.

6. Ist dem Mieter ein Garten oder Gartenteil zur alleinigen Nutzung überlassen, ist er verpflichtet, diesen zu pflegen und zu unterhalten, insbesondere während der Wachstumszeit regelmäßig den Rasen zu mähen, Beetflächen umzugraben, Bäume, Sträucher, Büsche und Hecken zu beschneiden, Unkraut zu jäten und den Garten ausreichend zu bewässern.

7. Sämtliche Verpflichtungen des § 13 entfallen weder bei Abwesenheit, Krankheit, Alter, Urlaub oder sonstiger Verhinderung des Mieters noch bei einem Auszug vor Ablauf der Mietzeit. In diesen Fällen hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen. Die Verpflichtungen haben nur dann keine Geltung, wenn mit dem Vermieter eine abweichende Regelung getroffen wurde.

8. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung einen Dritten (beispielsweise eine Firma) mit diesen Tätigkeiten auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Dasselbe gilt, wenn bei Übernahme der Verpflichtung durch den Mieter die Arbeiten unzulänglich, unregelmäßig oder verspätet ausgeführt werden.

9. Mit Beginn eines zukünftigen Abrechnungszeitraumes ist der Vermieter nach vorheriger Ankündigung auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, die in § 13 genannten Arbeiten auf einen Dritten zu übertragen, sofern ein Ausbleiben der oben genannten Tätigkeiten oder deren unzureichendes Ergebnis - ungeachtet eines Verschuldens - zu verzeichnen ist und dies nach billigem Ermessen und unter Abwägung der berechtigten Interessen der Gesamtheit der Mieter des Gebäudes zweckmäßig erscheint. In diesem Fall können die anfallenden Kosten im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

10. Reinigung, Winterdienst und Gartenpflege durch den Vermieter

Entgegen der vorbezeichneten Regelung des § 13 werden

- Reinigung
- Winterdienst
- Gartenpflege

nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter bzw. einem Dritten (z.B. einer Fachfirma) ausgeführt. Die dafür anfallenden Kosten können im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden (§ 3 B. Nr. 8.-10.).

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Der Mieter darf nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters sowie unter Beachtung aller einschlägigen bau-, umwelt- und sicherheitsrechtlichen Bestimmungen, Gesetze, Normen usw. bauliche Veränderungen im oder am Gebäude sowie in den Mieträumen vornehmen. Solche einwilligungsbedürftigen Arbeiten sind insbesondere:

Ein- und Umbauten jeder Art; Einsetzen von Sanitäreinrichtungen (Waschbecken, Toilettenbecken, Badewannen usw.); Installation und Entfernen von Rohrleitungen und Antennen oder Elektroleitungen; Wanddurchbrüche - auch bei nichttragenden Wänden; Schlagen von Kaminlöchern; Anbringen neuer Ruß- und Rauchabsperrscheiben oder Außenwandabzüge; Aufstellen von Kachelöfen; Anbringen von Kacheln oder Verlegen von Fliesen; festes Verkleben von Teppichböden mit dem Untergrund; Absägen, Entfernen oder länger andauerndes Aushängen von Türen; Herausreißen oder Entfernen von Fußböden, Dielenbrettern usw.

2. Die Einwilligung des Vermieters kann aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich verpflichtet,

- a) auf seine Kosten bei Auszug oder berechtigtem Widerruf der Einwilligung den früheren Zustand vollständig wiederherzustellen,
- b) die ausgebauten Sachen, Abfälle auf seine Kosten zu entsorgen,
- c) die einschlägigen Gesetze, Umwelt- und Immissionsschutzbestimmungen, amtlichen Verfügungen, Vorschriften, Satzungen, welche die Sicherheit und den Schutz vor Gefahren betreffen, namentlich alle einschlägigen Sicherheits- sowie Unfallverhütungsvorschriften zu beachten,
- d) stets nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, namentlich nach den einschlägigen DIN-Normen, VDI-Richtlinien und VDE-Bestimmungen zu verfahren und
- e) unabhängig von einer erteilten Einwilligung, Ein- und Ausbau und alle Arbeiten in der Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück, namentlich an der Elektro-, Gas-, Heizungs-, Wasser-, Sanitär- sowie Antennen- und Kabelfernsehanlage, nur durch einen in die Handwerksrolle eingetragenen Handwerksbetrieb fach- und sachgerecht vornehmen zu lassen.

3. Solche baulichen Veränderungen im Sinne des Nr. 1., die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, schon während der Mietzeit vom Mieter auf eigene Kosten und unter weitest gehender Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen und zu entsorgen.

- a) Falls diese Beseitigung und Wiederherstellung trotz Aufforderung und Fristsetzung des Vermieters unterbleibt, ist dieser berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- b) Dasselbe gilt bei Auszug auch hinsichtlich solcher Einbauten, die mit vorheriger Einwilligung des Vermieters erfolgt sind.

4. Das Setzen von Dübeln, Einschlagen von Nägeln, Klammern usw. hat mit größter Vorsicht zu erfolgen. Durch handelsübliche Prüfgeräte hat sich der Mieter oder beauftragte Handwerker zu vergewissern, dass keine Gas-, Strom- oder Wasserrohre für Zu- und Abfluss sowie sonstige Leitungen (z.B. für Telefon, Antenne) beschädigt werden.

5. Das Anbohren von Fliesen („Kacheln“) ist nur erlaubt, wenn es technisch unvermeidbar ist. In Balken, Trägern, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen usw. dürfen weder Löcher gebohrt noch Nägel, Schrauben, Haken o.ä. eingeschlagen oder eingedreht werden. Für die Anbringung von Scheibengardinen dürfen in Holzrahmen kleine Schraubchen (höchstens vier Millimeter Durchmesser) eingedreht werden. Bei Kunststoffrahmen sind die Haken für Scheibengardinen anzukleben. Bei Auszug sind alle vom Mieter gebohrten Löcher fachgerecht und glatt zu verschließen.
6. Auf Türen, Türrahmen, Tür-Glasscheiben, Fensterrahmen, Fensterscheiben, Fußleisten, Einbauschränken, sonstigen Holzteilen usw. dürfen keine Klebefolien oder selbstklebende Bilder angebracht werden.
7. Schaukästen, Werbeschilder, Firmentafeln usw. darf der Mieter nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters anbringen. Etwaige behördliche Genehmigungen oder Abgaben gehen zu Lasten des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit solchen Anlagen entstehen.
8. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle angebrachten Schilder usw. auf seine Kosten unter weitest möglicher Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

§ 15 Kleinreparaturen

1. Der Mieter übernimmt die Kosten für die im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden Kleinreparaturen.
2. Kleinreparaturen umfassen nur die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, wenn die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von € 100,- (einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.

Zu den Kleinreparaturen zählen weiterhin insbesondere der Austausch von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Antennenanschlussdosen, Glühlampen, Klingeln, Gasabsperrhähnen, Wasserhähnen, Ventilen, Dichtungen, Mischbatterien, Einhebelmischern, Brauseköpfen, Öfen und anderen Warmwasserbereitern, Druckspülern, offenen Spülkästen, offen verlegten Spülrohren, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, Siphons, Riegeln und Sicherungsstangen von Fensterläden, Rollladengurten, -wicklern, -öffnern und -schließern sowie Markisen einschließlich Öffnungsmechanik.

3. 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,- zu tragen.

§ 16 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mieter hat in den Mieträumen ausreichend zu reinigen, zu lüften und zu heizen sowie die darin befindlichen Anlagen pfleglich zu behandeln, um Schäden an der Mietsache zu vermeiden.

Jeden in und an der Mietsache entstandenen Schaden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

2. Sofern die Wohnung in renoviertem Zustand an den Mieter übergeben wurde, ist dieser zur Durchführung von solchen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet, die durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich sind. Gleiches gilt, sofern die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und dieser dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

3. Alle Schönheitsreparaturen sind in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sowie nach Zweck und Art der Mieträume regelmäßig auszuführen. Im Allgemeinen gilt dies, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich durch den Mietgebrauch des laufenden Mietverhältnisses (nachfolgend: Mietgebrauch) beeinträchtigt ist.

4. Sind Schönheitsreparaturen infolge des Mietgebrauchs erforderlich, sind diese im Zweifel so rechtzeitig auszuführen, dass die Mieträume bei Auszug renoviert zurückgegeben werden können.

5. Schönheitsreparaturen sind in Erweiterung zu vorstehender Nr. 2. jedenfalls dann und auch schon während der Mietdauer auszuführen, wenn dies erforderlich ist, um

- a) nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume infolge des Mietverbrauchs zu vermeiden oder zu beseitigen,
- b) eine übermäßige Abnutzung infolge des Mietgebrauchs, z.B. durch Küchendunst oder erhebliche Einwirkung von Tabakrauch, zu beseitigen.

6. Bei Rückgabe der Räume muss jeder vom Mieter vorgenommene Anstrich und jede Tapezierung durchschnittlichem und üblichem Geschmack entsprechen. Insoweit dürfen die Räume und Nebenräume sowie die anzustreichenden Gegenstände (z.B. Türen oder Fenster) bei Rückgabe nicht mit Vollfarben gestrichen bzw. tapeziert sein (wie z.B. schwarz, violett, blau, türkis, grün, gelb, orange, rot und deren Mischöne).

Bei Rückgabe müssen daher solche Anstriche bzw. Tapezierungen vorliegen, die vom nachfolgenden Nutzer usw. mit üblichen weißen oder beige Farben unter kostensparendem und zumutbarem Aufwand deckend überstrichen werden können.

7. Soweit nicht anders vereinbart, sind für die Renovierung bei Rückgabe der Räume für Wände, Decken, Fenster, Türen, Wandschränke, Fußleisten, Heizkörper usw. weiß, hellelfenbein, hellbeige oder ähnlich helle Farben zu

verwenden; für die Fußböden im Zweifel die Farben dunkelbraun, rotbraun, dunkelgrün, dunkelgrau; das gilt nicht für in Naturholz gehaltene Fenster, Türen sowie für Parkett- und Naturholzböden.

8. Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört die Beseitigung von Schäden (z.B. Brandflecke im Fußboden, Kratzspuren an Holzteilen, Emaille-Abplatzung an Sanitäranlagen, zerbrochene Glasscheiben und Spiegel). Für diese Schäden haftet der Mieter nach den Vorschriften aus Vertragsverletzung nach §§ 281, 249 BGB sowie aus unerlaubter Handlung nach § 823 BGB.

Ebenso haftet der Mieter für von ihm verursachte Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen. Der Mieter verpflichtet sich daher, die Mieträume in der Heizperiode dauerhaft zu beheizen (Richtwerte: Wohnräume mindestens 20 Grad und Schlafräume mindestens 16 Grad Celsius) sowie laufend zu lüften (regelmäßige Stoß- bzw. Querlüftungen).

§ 17 Haftungsausschluss des Vermieters

1. Schäden durch höhere Gewalt usw.

- a) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch Zufall, höhere Gewalt, Naturkatastrophen (u.a. Hochwasser, Erdbeben, Lawinen), Terrorismus, Krieg und innere Unruhen oder das Verhalten Dritter (z.B. Straftaten) entstehen.
- b) Solche Ersatzansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter eine entsprechende Versicherung (z.B. Elementarschadenversicherung, Terrorismusversicherung; vgl. § 3 B. Nr. 13.) abgeschlossen und der Mieter die Prämien als Betriebskosten anteilig getragen hat. Bei mehreren Parteien wird im Zweifel der Ersatz nach den von den Mietern im Wege der Betriebskosten geleisteten Prämienanteilen aufgeteilt.
- c) Der Vermieter haftet ansonsten für Sach-, Tier-, und Vermögensschäden nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

2. Schäden an Einrichtungsgegenständen

Für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche Einwirkungen von Feuchtigkeit entstehen, haftet der Vermieter nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe den Schaden vorsätzlich oder fahrlässig verursacht hat, namentlich die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind und der Vermieter oder sein Erfüllungsgehilfe es trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter unterlassen hat, die Mängel zu beseitigen.

Soweit zugunsten des Mieters eine Versicherung gegen die vorgenannten Schäden besteht, gilt Nr. 1. b) sinngemäß.

3. Beschädigung und Verlust eingebrachter Gegenstände

Für die sonstige Beschädigung und das Abhandenkommen von Gegenständen (z.B. durch Einbruch, Diebstahl, Raub), die vom Mieter, dessen Angehörigen oder Besuchern auf das Mietgrundstück oder in die Mieträume verbracht, dort gelagert, abgestellt wurden usw. haftet der Vermieter nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

4. Personenschäden

In diesem Mietvertrag genannte Personenschäden sind die in § 309 Nr. 7. BGB genannten Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

5. Haftungsfreistellung

Die verschuldensunabhängige Garantenhaftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel im Sinne des § 536a Abs. 1, 1. Variante BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel besteht im Übrigen nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

§ 18 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung an Dritte

Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter unbeschadet des § 553 BGB weder zur Untervermietung der Wohnung oder einzelner Räume noch zu einer sonst selbständigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Ausgenommen hiervon sind Besucher, Ehegatte, Verlobter und ähnliche Personen, nächste Angehörige sowie Hausgehilfen. Eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis gilt nur für die jeweils konkret benannte Person und nur für den einzelnen Fall.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Zur Erfüllung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflicht, zum Ablesen von Messgeräten, zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus (z.B. Absperrhähne in der Mietwohnung), zur Untersuchung aufgrund gesetzlicher Maßnahmen (z.B. Energieeffizienz, Abwasserrohrüberprüfung), zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit (§ 16) oder aus ähnlichen wichtigen Gründen steht dem Vermieter, seinem Vertreter, dem Verwalter, dem Beauftragten usw. das Recht zu, die Wohnung zu betreten. Das Betretungsrecht ist schonend auszuüben und mit dem Mieter abzustimmen.

2. Im Zweifel erfolgt - soweit nichts anderes vereinbart - das Betreten werktags zwischen 9:00 und 13:00 Uhr sowie zwischen 15:00 und 20:00 Uhr; es wird mindestens vier Werktage zuvor angekündigt. Der Mieter kann eine Verlegung beanspruchen.

3. In Fällen dringender Gefahr (Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Darüber hinaus hat der Vermieter das Recht, die Mieträume zum Zweck der Mängelvorbeugung und zur Überprüfung der Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten einmal jährlich zu besichtigen.
4. Nach Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses bzw. bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie oben unter Nr. 2. nach vorheriger Anmeldung und Vereinbarung eines konkreten Besichtigungstermins zu gestatten.

§ 20 Mietende und Rückgabe der Mietsache

1. Die Mieträume und mitvermieteten Nebenräume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Nicht mitvermietete Sachen gem. § 1 Nr. 7. sind zu entfernen.

Kommt der Mieter wegen Unterlassens der bis dahin fälligen Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter nach Fristsetzung Schadensersatz verlangen. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Teppichböden (Teppichfliesen oder sonstige Textilböden) bei Auszug fachgerecht zu reinigen.

2. Alle Schlüssel, auch wenn sie vom Mieter beschafft wurden, sind dem Vermieter zu übergeben. Vom Mieter selbst bezahlte Schlüssel werden, soweit sich die Parteien nicht auf einen angemessenen Kostenausgleich einigen, in Gegenwart des Vermieters vernichtet oder unbrauchbar gemacht.

Kommt der Mieter dem nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie an allen betreffenden Türen, namentlich der Haus- und Wohnungseingangstür, neue Schlösser bzw. Schlosszylinder anbringen lassen.

3. Der Mieter muss Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat (z.B. Teppichböden, Wandregale, fest installierte Haushaltsmaschinen, Badezimmereinrichtungen, Elektroinstallationen, Ofen usw.), auf seine Kosten beseitigen, entsorgen und den früheren Zustand, im Zweifel entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, weitest möglich wiederherstellen. Insoweit anfallender Müll ist vom Mieter auf seine Kosten zu entsorgen, damit die für den normalen Haushaltsmüll bestimmten Müllgefäße nicht überfüllt werden.

4. Der Mieter haftet für die Schäden und Verschmutzungen, die in Folge der Auszugsarbeiten, des Möbeltransports usw. entstehen, so beispielsweise Beschädigungen von Fenstern, Türen, Wänden, Fußböden, Lampen sowie Schäden am Dach bzw. an den Dachrinnen (z.B. durch Schrägaufzüge des Spediteurs), Schäden an Zuwegungen usw.

5. Die Rückgabe der Mieträume erfolgt nicht durch Einwerfen der Wohnungsschlüssel in den Briefkasten des Vermieters oder eines Dritten.

6. Nach erfolgter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter selbständig sämtliche Abmeldungen vorzunehmen, insbesondere bei den Versorgungsunternehmen usw. (§ 1 Nr. 8.).

7. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

8. Für Schäden an und Verlust von zurückgelassenen Gegenständen haftet der Vermieter dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

9. Der Vermieter darf - unbeschadet der Rechte aus § 546a BGB - vom Mieter zurückgelassene Gegenstände auf Kosten des Mieters entsorgen, wenn er den Mieter zuvor mit einer angemessenen kurzen Frist zur Abholung aufgefordert hat.

10. Im Zweifel steht dem Vermieter das Recht zu, diese zurückgelassenen Gegenstände nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts zu verwerten.

11. Über Gegenstände, die offensichtlich keinen Wert haben (z.B. beschädigtes oder unbrauchbares Mobiliar, Verpackungen, Abfälle, Müll und dergleichen), darf der Vermieter nach freiem Ermessen sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB verfügen, sie insbesondere auf Kosten des Mieters entsorgen.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen, Ehegatten und sonstige Mitmieter (z.B. nichteheliche Lebensgemeinschaft, Lebenspartner, Wohngemeinschaft) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge. Die Bevollmächtigung endet, wenn einer der Mitmieter sie gegenüber dem Vermieter widerruft.

2. Ist eine Personenmehrheit (z.B. Ehegatten, Erbengemeinschaft, nichteheliche Lebensgemeinschaft) Vermieter, so gelten die vorstehenden Bedingungen sinngemäß, insbesondere hinsichtlich der Erklärung von Mieterhöhungen und Kündigungen.

3. Zieht einer von mehreren Mietern aus der Mietsache aus, ohne dass eine wirksame Kündigung vorliegt, bleibt dieser weiterhin Mieter und schuldet auch weiterhin die Zahlung von Miete und Betriebskosten.

4. Tritt ein Ehegatte in ein von einem Ehepaar geschlossenes Mietverhältnis gem. § 1568a BGB ein, hat dieser dem Vermieter unverzüglich seine Zahlungsfähigkeit nachzuweisen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach dem Eintritt außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

§ 22 Individualvereinbarungen

Die Mietparteien können von den zuvor getroffenen Vertragsbestimmungen abweichen oder diese ergänzen.

Nachfolgende beispielhafte Punkte (nicht abschließende Aufzählung) können Gegenstand solcher Individualvereinbarungen sein:

Abschließen der Hauseingangstüren zur Abend- und Nachtzeit (kann aber Rettungsdienste beeinträchtigen); Anbohren von Fliesen („Kacheln“); bauliche Veränderungen und Modernisierungen durch den Mieter; Aufzugsbetriebszeiten; Beleuchtung von Außenanlagen, Balkonen, Fensterbänken, Zugängen, (auch vorübergehend, etwa zur Weihnachtszeit); besondere Anlageart der Mietkaution (z.B. in Wertpapieren); besonderer Maßstab zur Verteilung der Heizkosten; Bürgschaft auf erstes Anfordern; erweitertes Betretungsrecht des Vermieters; Einbauten des Mieters; Rückbau und Entfernen bei Mietende oder Verbleib dieser Einbauten gegen Kostenausgleich durch den Vermieter; Höhe von Ausgleichs- oder Abstandszahlungen; Nutzung oder Mitbenutzung zusätzlicher Flächen; Parken von Fahrzeugen; Unterstellen von Fahrrädern, Mofas usw.; Aufstellen von Schildern, Leuchten, Transparenten, Firmentafeln und Briefkästen (Anbringen, Abbau und Entsorgung bei Mietende); Spielplatzbenutzung; teiltgewerbliche Nutzung; Teppichboden (Erneuerung nach bestimmter Zeit, Entfernung und Entsorgung bei Mietende); Tierhaltung (Verbot bzw. Beschränkung auf Art und Anzahl der Tiere) bzw. Tierhalter-Haftpflichtversicherung; Verlegen von Gas-, Wasser-, Elektro- oder Fernmeldeleitungen im Haus und auf dem Grundstück; verschuldensunabhängige Kostenübernahme und Haftung für Reparaturen bei Rohrverstopfungen; Dauer der Warmwasserversorgung; Verpflichtung des Mieters, bei der zuständigen Stelle die Direktüberweisung von Wohngehalt bzw. laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts direkt an den Vermieter zu veranlassen; Wohnungsgröße; Verpflichtung zum Abschluss von Hausrat- und/oder Privathaftpflichtversicherungen; Berechnungsmethode der Wohnfläche (z.B. DIN 277); Kosten der Zwischenablesung.

Die Renovierungsverpflichtung kann insgesamt - unter Hinzuziehung eines juristischen Fachberaters - anstelle des § 16 auch individuell ausgehandelt werden; **in diesem Fall ist § 16 gänzlich zu streichen.**

Ein Unterstreichen oder Ankreuzen der oben aufgeführten Punkte stellt im Zweifel keine ausgehandelte Einzelvereinbarung dar. Es wird daher empfohlen, die ausgehandelten Individualabreden in die folgenden Leerzeilen einzutragen.

In Abänderung bzw. Ergänzung des Mietvertrages treffen die Parteien folgende Individualvereinbarung:

Der Mieter verpflichtet sich, jeden Samstag den Rasen zu mähen.

§ 23 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1. Alle Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages einschließlich seiner Anlagen sowie eine Vertragsaufhebung erfolgen schriftlich und bedürfen der eigenhändigen Unterschrift aller Vertragspartner.
2. Von diesem Schriftformerfordernis ausgenommen sind
 - a) die Fälle, in denen das Gesetz oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung enthält oder
 - b) die Neueinführung von Betriebskosten und die Änderung des Umlageschlüssels der „kalten“ Betriebskosten bzw. zulässige Änderung des Heizkostenumlageschlüssels.
3. Die Änderung oder Aufhebung gem. Nrn. 1. und 2. ist nur schriftlich wirksam.
4. Im Zweifel gelten mündliche Abreden nur vorläufig.

§ 24 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen (Salvatorische Klausel)

1. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, gemeinsam eine Regelung auszuhandeln, welche

- a) die Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigt,
- b) in wirtschaftlicher Hinsicht der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt und
- c) die Grundsätze der Billigkeit beachtet.

2. Kann sich eine Vertragspartei wegen entgegenstehender zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies - sofern gesetzlich zulässig - auch für die andere Vertragspartei.

§ 25 Anlagen zum Mietvertrag

Zu diesem Mietvertrag gehören folgende durchlaufend nummerierte Anlagen (Bauzeichnung, Energieausweis, Verwaltungsvollmacht, Lageplan, Kellerplan usw.):

Die im Energieausweis, der nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, genannten Werte stellen keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Vermieters dar, sondern dienen dem Mieter ausschließlich zur Information. Aus den im Energieausweis angegebenen Werten kann der Mieter keinerlei Rechte herleiten.

Architekten-Unterlagen xyz

Lageplan der Garagen und des Stellplatzes

Energieausweis vom 01.01.1980

Es wird empfohlen, den Wohnraum-Mietvertrag und sämtliche Anlagen, Lagepläne und Zusatzvereinbarungen noch vor seiner Unterzeichnung fest miteinander zu verbinden. Eine Büroklammer oder ein Schnellhefter reichen nicht aus.

§ 26 Datenschutz

Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b und f DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.

1. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter – gegebenenfalls auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Der Mietvertrag kann auch auf einer vom Herausgeber des Mietvertrags-Formulars betriebenen Internetplattform gespeichert und archiviert werden. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen. Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der Daten findet nicht statt.
2. Diese personenbezogenen Daten bleiben – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach gelöscht, sofern der Vermieter aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) nicht nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.
3. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. b DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger,

Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang herauszugeben. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter, kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.

4. Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für die Erstellung von Mieterhöhungen, Mietspiegeln, Mieterdatenbanken und sonstigen Mietpreissammlungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.

5. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 27 Widerrufsrecht

Wurde die Mietsache vor Vertragsabschluss nicht von allen Mietern besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters unterzeichnet, steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach den §§ 312 Abs. 4, 312g und 355 BGB zu, sofern es sich beim Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt. Über dieses Widerrufsrecht ist der Mieter gem. § 312d BGB zu belehren.

Eine vorformulierte Widerrufsbelehrung ist beim Landesverband Haus & Grund Westfalen erhältlich. Diese steht auch auf dessen Internetseite unter www.hug.nrw zum kostenlosen Download zur Verfügung. Diese Belehrung ist vom Mieter eigenhändig zu unterschreiben.

§ 28 Lastschriftmandat, Vollmachten und Vertragsunterschriften

1. Mit seiner Unterschrift ermächtigt der Mieter (jederzeit widerruflich) den Vermieter, sofern gem. § 4 Nr. 1. b) bzw. § 5 Nr. 1. b) vereinbart, die Miete inkl. Betriebskostenvorauszahlung bzw. Kaution von dem dort angegebenen Konto einzuziehen. Wenn das Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Rücklastschriftgebühren sind vom Mieter zu tragen.

Der Mieter kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des per Lastschrift belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit seinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

2. Sofern zwischen Mieter und Energieversorger ein direktes Vertragsverhältnis besteht (§ 1 Nr. 8.), verpflichtet sich der Mieter, insbesondere zum Zweck der Erstellung von Energieausweisen, dem Vermieter auf Verlangen Auskunft über den Energieverbrauch der Mietsache zu erteilen. Außerdem ermächtigt der Mieter den Vermieter, selbst Auskünfte beim Energieversorger über den Energieverbrauch der Mietsache einzuholen.

3. Empfängt der Mieter Zahlungen im Rahmen staatlicher Sozialleistungen (§ 4 Nr. 2.), ermächtigt er den jeweiligen Leistungsträger, dem Vermieter auf dessen Wunsch hin Auskunft über das Bestehen seiner Ansprüche und den jeweiligen Zahlungszeitpunkt der bewilligten Gelder zu erteilen. Insoweit entbindet der Mieter den Leistungsträger von seiner Schweigepflicht.

4. Mit den nachfolgenden eigenhändigen Unterschriften bestätigen die Parteien, dass sie ausreichend Möglichkeit hatten, den gesamten Wohnraum-Mietvertrag vollständig zu lesen und zu überprüfen. Das Ergebnis der nachträglich ausgehandelten Vereinbarungen wurde in § 22 festgehalten.

a) Unterschrift des Vermieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des Vermieters

b) Unterschrift des Mieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des Mieters

c) Unterschrift des weiteren Mieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des weiteren Mieters

Die Gültigkeit des Vertrages kann nur durch eigenhändige Unterschriften der Vertragsparteien herbeigeführt werden. Unterschriften per Fotokopie, Telefax oder E-Mail reichen nicht aus.

Übergabeprotokoll (für die Übergabe der Mietsache an den Mieter)

Bei der Übergabe des in § 1 Nr. 1. des Mietvertrages bezeichneten Wohnraums an den Mieter wurde die Mietsache von den Parteien auf ihren Zustand hin gründlich überprüft.

Es empfiehlt sich, sämtliche Räume im Uhrzeigersinn abzuschreiten und diese von oben nach unten und vom Rand zur Mitte auf ihren Zustand hin genau zu überprüfen. Anschließend sind eventuelle Mängel in der unten aufgeführten Tabelle so detailliert wie möglich aufzuführen.

Im Rahmen der Übergabe vom _____ haben sich nachfolgende Mängel gezeigt:

Befinden sich in einer der folgenden Zeilen keine Anmerkungen, so gilt der entsprechende Raum als mangelfrei.

Küche	
Badezimmer	
Toilette	
Nebenraum	
Abstellraum	
Dachboden	
Terrasse	
Balkon	
Loggia	
Kellerraum	
Schuppen	

Die Mietsache wurde in renoviertem Zustand übergeben (vergleiche § 16 Nr. 2. des Mietvertrages).

Etwas vorhandene Gebrauchsspuren sind so unerheblich, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln und die Gebrauchsspuren bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Zählerstände zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter:

	Zählernummer	Zählerstand
Strom		
Kaltwasser		
Warmwasser		
Gas		
Öl		
Heizung		

Der Mieter / Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum _____ die oben aufgeführten Mängel fachgerecht auf eigene Kosten zu beseitigen.

Bei der Übergabe der Wohnung treffen die Parteien des Weiteren folgende Vereinbarung:

Sofern die Parteien **weitere** Abweichungen von den Bestimmungen des Mietvertrages oder den gesetzlichen Regelungen treffen möchten, wird davon abgeraten, diese im Folgenden zu dokumentieren. Ausgehandelte Individualabreden sollten ausschließlich in § 22 (Einzelne Vereinbarungen) des Mietvertrages getroffen werden.

Im Übergabeprotokoll sollten lediglich vereinbarte Einzelheiten im Zusammenhang mit der Übergabe der Mietsache festgehalten werden **oder** solche Regelungen, welche **nach** Mietvertragsabschluss getroffen wurden.

1. Unterschrift des Vermieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des Vermieters

2. Unterschrift des Mieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des Mieters

3. Unterschrift des weiteren Mieters

Ort und Datum

eigenhändige Unterschrift des weiteren Mieters