

Wohnraum-Mietvertrag



Haus & Grund®

zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, Firma Herrn Max Mustermann
vertreten durch
Strasse, Nr., PLZ, Ort Musterstraße 1, 12345 Musterort, Tel.: 012345678
Steuer- oder ID-Nummer, fortlaufende Objekt- oder Mietnummer Steuernummer: 12345678, Objektnummer: 12345

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Personalausweisnummer Frau Martina Mustermann, geb. am 03.03.1985, Personalausweis-Nr. 1234567891011
Strasse, Nr., PLZ, Ort Musterweg 2, 23456 Musterort, Tel.: 23456789
Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Personalausweisnummer
Strasse, Nr., PLZ, Ort

§ 1 Mieträume, Mieter-Erklärung über Personenzahl, Schlüsselersatz (Schließanlage)

1. Zu Wohnzwecken werden vermietet in:

Strasse, Nr., PLZ, Ort Musterallee 3, 34567 Musterhausen, Wohnungsnummer: 12345678
--

zur Nutzung durch Personen im: Vorder- Hinterhaus Seitenbau; Unter- Erd-
 1. Ober- Dachgeschoss; links mitte rechts ;
 eine Wohnung eine Eigentumswohnung; Fern- Zentral- Etagen- Sonstige Heizung
 ist vorhanden.

4	Zimmer	1	Küche	1	Bad	1	Diele	1	WC (separat)	--	Abstellkam.	1	Keller	1	Speicherabt.	--
--	Terrasse	--	Balkon	1	Loggia	--	Garten	--	Gartenant.	--	Stellplatz	1	Garage	--	Carport	--
Folgende gewerbliche, geschäftliche Räume: --																

Der Mieter erklärt ausdrücklich, bei Abschluss dieses Vertrages keinerlei Absichten oder Gründe zu haben, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Räume gemäß der Haus- oder Wohnungsordnung mit zu benutzen, ohne dass für den Mieter hierdurch ein mietvertraglicher Nutzungsanspruch entsteht:

--

Der Vermieter kann bei Vorliegen sachlicher Gründe nach billigem Ermessen bestimmen, dass einzelne Gemeinschaftseinrichtungen in Zukunft in anderer Weise oder nicht mehr genutzt werden können.

Übergebene Schlüssel:

Haus 3	Wohnung 3	Zimmer 8	Speicher --	Keller 1	Briefkasten 2	Garage --
Sonstige --						

Weitere Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz mindestens fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den



Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Mieter hat das Recht, alle Belege einzusehen. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen. Dem Vermieter bleibt das Recht vorbehalten, die Abrechnung auch nach Saldoausgleich noch zu korrigieren.

Ändert sich der Ablese- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.

- d) Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der gem. § 3 Ziff. 2. a) getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.
- 3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** in § 3 Ziff. 1. b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.
- 4. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn **Zuschläge** zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 4 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietsicherheit (Kautio)

- 1. Die Grundmiete und die Betriebskostenzahlungen sind in einem Betrag kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto zu zahlen:

Kreditinstitut (Name) Musterbank	Kto.-Inhaber Martin Musterberg
IBAN DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	BIC XYZXYZ

- 2. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der **Eingang** bzw. die **Gutschrift beim Vermieter** maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit mindestens 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung schuldhaft in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 8,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.
- 3. Eine Zahlung ohne Zweckbestimmung wird in folgender Reihenfolge verrechnet: Mietsicherheit, Betriebskostenabrechnungssaldo, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände (Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale), laufende Miete (Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale).
- 4. Der Mieter hat **Sicherheit in Höhe von EUR** **in Worten** zu leisten. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme grundsätzlich von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können aber auch konkret eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen erhöhen die Erträge die Sicherheit.
- 5. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Eine Aufrechnung des Mieters mit Kautionsrückzahlungsansprüchen gegen die Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.

§ 5 Mieterhöhung

- 1. Für Mietpreiserhöhungen von Wohnraum gelten die §§ 558 – 560 BGB, soweit keine Staffelmiete (§ 557 a BGB) nach Ziff. 2 oder Indexmiete (§ 557 b BGB) nach Ziff. 3 dieses Mietvertrages vereinbart ist.

oder

- 2. **Staffelmiete** (§ 557 a BGB):
Die monatliche Grundmiete für Wohnung, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR .
Sie erhöht sich (jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten)
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR .



Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 – 559 b BGB ausgeschlossen.

oder

3. **Indexmiete** (§ 557 b BGB):

a) Die monatliche Grundmiete für Wohnung, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR

Sie ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. (Der zuletzt veröffentlichte vorbezeichnete Index (Basis 2010 = 100) hatte im Monat einen Punktestand von).

Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

b) Die Indexmietanpassung wird befristet bis Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Miet-erhöhungsregelungen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

§ 7 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht, Weiterhaftung bei vorzeitigem Auszug

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so haftet er weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und endgültiger Abwicklung.
4. Der Mieter muss das Verhalten berechtigter anderer Benutzer der Mieträume, welches sich auf das Mietverhältnis auswirkt, gegen sich gelten lassen.

§ 8 Zustand, evtl. Renovierungsbedürftigkeit der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt (s. ggfls. auch beiliegendes Übernahmeprotokoll, besondere Bestätigung). Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben):

Renovierungszustand hier eintragen; Renovierungszustand hier eintragen; Renovierungszustand hier eintragen

2. Soweit unter § 30 keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, ist weder der Mieter noch der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.
3. In den Räumen befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände (nachfolgend bitte möglichst genau beschreiben):

Ausstattung hier eintragen; Ausstattung hier eintragen; Ausstattung hier eintragen; Ausstattung hier eintragen;



§ 9 Nutzung der Mieträume, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Vermieter und Mieter versprechen, sowohl miteinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in angemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Die Benutzung der Mieträume zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten (§ 540 Abs.1 S. 1 BGB).
3. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diesen unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, beendet.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z.B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 10 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z.B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie gilt nach Ausübung billigen Ermessens bei Erteilung nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 11 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter oder dessen Beauftragten soweit rechtlich oder tatsächlich notwendig in Begleitung einer weiteren Person – bei Vorliegen von Gründen (u.a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach angemessener, vorhergehender Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 – 13.00 und 15.00 – 19.00 Uhr und ausnahmsweise auch Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 11.00 und 13.00 Uhr, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter zur Besichtigung der Wohnung spätestens nach Ablauf von 18 Monaten nach der letzten Besichtigung der Mietsache berechtigt.

Bleiben die Mieträume bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 12 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden auch **ohne Zustimmung** des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums (Modernisierung) hat der Mieter unter den Voraussetzungen der §§ 555 b ff BGB zu dulden. Dies gilt auch, wenn die Modernisierung nicht die Mietsache direkt betrifft, sondern eine andere Wohnung im Haus oder andere Teile des Hauses.
3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 13 Bauliche Maßnahmen durch den Mieter, Anschluss von Geräten, Öfen

Bauliche Arbeiten aller Art an und in den Mieträumen durch den Mieter, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, insbesondere der Anschluss in Wohnungen unüblicher Geräte sowie die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 14 Eigentumswohnungen, nachträgliche WEG-Beschlüsse, Verwalterabrechnung, Einsichtnahme in Belege

1. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, dann gelten, soweit sie von Bestimmungen dieses Vertrages abweichen, für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, über die Hausordnung und über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten, soweit diese den Mieter betreffen. Die betreffenden Schriftstücke hat der Vermieter dem Mieter auszuhändigen.
2. Nach Vertragsabschluss aus sachlichen Gründen gefasste derartige Beschlüsse hat der Mieter als für sich verbindlich anzuerkennen, soweit ihre Erfüllung für ihn nicht unbillig ist. Der Vermieter hat bei der Beschlussfassung berechnete Belange des Mieters vorzutragen und zu berücksichtigen.
3. Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch für den Mieter verbindlich, soweit dies die zulässigermaßen umlegbaren Betriebskostenarten im Sinne des § 3 Ziff. 2 betrifft



und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Soweit der Mieter vom Vermieter Einsichtnahme in die der Verwalterabrechnung zugrundeliegenden Betriebskostenunterlagen verlangen kann, hat diese ausschließlich beim Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter zu erfolgen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter hiermit zur Einsichtnahme.

§ 15 Gestaltung der Miete

In der Grundmiete sind die Kosten für die Erhaltung der Mietsache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand nur zum Teil enthalten. Soweit diese Kosten nicht in der Grundmiete enthalten sind, sind insbesondere in §§ 16, 17, 24 – 26 und 28 diesbezügliche weitere Verpflichtungen des Mieters aufgenommen.

§ 16 Mieterpflichten hinsichtlich des Zustandes der Mietsache, Wartung Rauchwarnmelder, Feuchtigkeit, Vermieterhaftung, kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen der Mietsache regelmäßig zu entkalken. Soweit die Mietsache mit Rauchwarnmeldern ausgestattet ist, ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen und diese mindestens einmal jährlich zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, es sei denn, der Vermieter hat diese Pflichten ausdrücklich übernommen. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei **modernen Fenstern** (z.B. Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) **besonders sorgfältig zu lüften** und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand von mindestens 5 cm einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bei zentraler Warmwasserversorgung ist der Mieter zur Vermeidung von Legionellenbildung verpflichtet, wöchentlich mindestens ein bis zwei Liter Warmwasser aus jeder Entnahmestelle der Mietsache zu entnehmen.

Er hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten. Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, durch Spänen und Wachsen bzw. Ölen zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenständen, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.
3. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a Abs.1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs.2 BGB).
4. a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).
b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei 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 beruhen.
c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
d) Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
e) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet b), c) und d) nicht für leichte Fahrlässigkeit.
5. Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rollläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf maximal 6% der aktuellen Jahresgrundmiete begrenzt.



§ 17 Laufende Schönheitsreparaturen in der Wohnung

1. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
2. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Hiervon ausgenommen ist die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Vertragsbeginn, für deren Ursache der Mieter nicht verantwortlich ist.
3. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, soweit ihm die Mietsache renoviert übergeben worden ist. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
 - a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre,
 - b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre,
 - c) in anderen Nebenräumen alle 10 JahreDie Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten Renovierung während der Mietzeit.
4. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.
5. Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

§ 18 Energieausweis

Der Energieausweis der Immobilie (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner diesbezüglichen Pflicht vorgelegt. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen; die Vorlage des Energieausweises erfolgt lediglich zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter hieraus nicht herleiten. Insoweit sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen.

§ 19 Heizung, Wärme-Contracting, Wartung

1. Der Vermieter hat die **Zentralheizungsanlage** grundsätzlich vom 1.10. – 30.4. und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6.00 und 23.00 Uhr mindestens 20° C betragen. **Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.** Die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen (Dauerkippstellung der Fenster).
3. Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung ergeben. Bedient der Vermieter die Heizung selbst, werden diese Kosten mit 3 % der jährlichen Heizkosten angesetzt, sofern nicht ein niedrigerer Betrag begründet ist. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art umzustellen.
4. Der Vermieter veranlasst die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der **Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräte** und legt die Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um.
 Der Mieter ist verpflichtet, die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der **Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräte** durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern die kalenderjährlichen Kosten maximal 6% der aktuellen Jahresgrundmiete nicht übersteigen. Der Mieter hat die Durchführung dieser Arbeiten dem Vermieter jährlich nach Ende der Heizperiode unaufgefordert nachzuweisen.



§ 20 Warmwasserversorgung, Einzelgeräte

1. Hinsichtlich der jährlichen Überprüfung, Reinigung und Wartung (einschließlich Entkalkung) von Warmwassergeräten gilt sinngemäß § 19 Ziff. 4.
2. Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet.

§ 21 Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten bei Zentralheizung und zentraler Warmwasserbereitung, Nutzerwechsel, Kostenverteilung

1. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Danach sind mindestens 50 % der Kosten nach dem erfassten Verbrauch umzulegen, sofern keine andere zulässige Vereinbarung über die Umlegung besteht. Der Vermieter entscheidet über die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten. Bei einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohnflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel bzw. eine Pauschale vereinbart ist.
2. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine **Zwischenabrechnung** grundsätzlich nicht statt. Endet das Mietverhältnis aufgrund Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten einer etwaigen **Zwischenablesung** zu tragen. Das gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis wirksam außerordentlich fristlos gekündigt hat. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sog. Gradtagzahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

§ 22 Schilder, Blumenkästen, usw.

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw. Im Falle der Zustimmung sind Ort, Dauer, Art der Anbringung und Vergütung zu vereinbaren.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen, auch wenn der Vermieter gem. Ziffer 1 zugestimmt hat.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist – u.a. aus Sicherheitsgründen – nicht zulässig.

§ 23 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabel

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Breitbandkabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden, soweit nicht §§ 555 b ff BGB entgegenstehen. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

§ 24 Rückgabe der Mietsache, Zurücklassung von Einrichtungen, Räumungs- und Verwertungsermächtigung für den Vermieter

1. Die Mieträume einschließlich Fenster und Böden sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, ist der Vermieter befugt, am darauffolgenden Werktag die Mieträume (zum Zwecke der Schadensminderung) auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und mit neuen Schlössern versehen zu lassen. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die **Entfernung von Dübeln**, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der **Ersatz durchbohrter Kacheln** durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.

Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis zum Vertragsende besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen.

Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) – fest verklebt oder nicht – auf seine Kosten eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Wird im Zusammenhang mit Bodenbelagsarbeiten usw. vom Mieter eine Tür verkürzt, ist bis zum Auszug die frühere Türlänge wieder herzustellen, Naturholztüren sind zu ersetzen.

2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist. Bei **Wegnahme einer Einrichtung** ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen.
3. Zum Zweck der Schadensminderung **ermächtigt der Mieter den Vermieter** hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung



oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. vernichtete Wertgegenstände.

§ 25 Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen

Der Mieter ist dem Vermieter und den Mitbewohnern gegenüber verpflichtet, die für das Mietgrundstück nach Bundes-, Landes- oder Ortsvorschriften bestehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallvermeidung und -beseitigung, zu übernehmen und zu erfüllen, soweit dies nach diesen Vorschriften zulässig ist. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

§ 26 Gartenpflege, Eigenleistung des Mieters

1. Der Mieter ist - ggfs. anteilig mit anderen Mietern - zur regelmäßigen Gartenpflege verpflichtet, es sei denn, der Vermieter führt diese selbst, oder durch von ihm beauftragte Dritte durch. Zur Gartenpflege gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte.
2. Wird die Gartenpflege im Anwesen gemeinsam von den Mietern durchgeführt, hat sich der Mieter daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.
3. Der Mieter ist in dem Umfang, in dem er allein zur Gartennutzung berechtigt ist, zur ordnungsgemäßen Pflege verpflichtet.

§ 27 Vertrags- und Gesetzesänderungen

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der **Schriftform**.
2. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
3. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
4. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

§ 28 Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

Zur Verwirklichung der in § 9 Ziff. 1 genannten Grundsätze der Erzielung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Hausparteien. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Hausparteien entsprechend der Gemeindegatsung und untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einig sind, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindegatsung.

Die EG-Hauspartei hat den Hausflur bis zur Kellertür einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen.

Die Mieter haben die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich.

Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung wechseln diese Verpflichtungen monatlich.

Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter hat im täglichen Wechsel nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg und vom Hof zu entfernen und bei Glatteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung.
3. Das Waschen von Fahrzeugen ist untersagt.
4. Die Wäsche darf nur auf dem Trockenspeicher - soweit vorhanden - oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuheben und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.
5. Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind – Kartons zerrissen – in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.
6. Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen wie Treppenhaus, Waschküche, Aufzug usw. untersagt.



7. Teppiche, Decken usw. dürfen nur werktags und nur an dem hierfür bestimmten Platz von 8.00 – 19.00 Uhr ausgeklopft werden. Der Platz ist anschließend zu reinigen. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden. Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen.
8. Jedes störende Geräusch, vor allem Türenwerfen und Lärmen im Treppenhaus, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13.00 – 15.00 und 22.00 – 7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00 – 12.00 oder von 15.00 – 17.00 Uhr an Werktagen für die Dauer von maximal zwei Stunden täglich gestattet.
9. Es ist untersagt:
 - a) Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
 - b) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen, es sei denn, der Mieter ist ausnahmsweise zeitweise darauf angewiesen (z.B. Kinderwagen, Rollstuhl etc.) und
 - c) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 – 7.00 Uhr und zwischen 13.00 – 15.00 Uhr auszuführen.
10. Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.
11. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen. Speicher- und Kellerzugangstüren sind abgeschlossen zu halten.
12. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die nach Ziff. 1, Abs. 1 für die Hausordnung verantwortliche Hauspartei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausbewohner das Wasser abzustellen und die Rohre leer laufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.
13. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren oder sonst in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Schäden vermieden werden. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
14. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (auch Fahrräder) auf dem Grundstück bedarf der Zustimmung des Vermieters, der auch Ort und evtl. Vergütung bestimmt. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die erfolglose Abmahnung folgenden Monatsersten die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im voraus ermächtigt. Bei Selbstausführung gilt § 3 Ziff. 2 b, Satz 2) entsprechend. In der Abmahnung ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

§ 29 Verhinderung des Mieters

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



6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

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

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

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

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

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;

10. die Kosten der Gartenpflege,

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

11. die Kosten der Beleuchtung,

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

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

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

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

14. die Kosten für den Hauswart,

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

15. die Kosten

a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

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

oder

b) **des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,

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

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 – 16 nicht erfasst sind.

Herausgeber:

H&G Haus & Grund Verwaltungs GmbH Karlsruhe

Kaiserallee 89 a, 76185 Karlsruhe

www.hug-ka.de

www.haus-und-grund-vertrag.de

Vervielfältigung verboten!

Stand 03/15

Auch im Schlafzimmer wird oftmals das Lüften vernachlässigt. Bedenken Sie bitte, dass ein schlafender Mensch in acht Stunden rund 300 Gramm Wasser abgibt, das zum Teil von der Luft, überwiegend aber von den Raumboflächen aufgenommen wird. Um diese Feuchtigkeit wieder abzugeben ist es notwendig, sowohl vor, als auch nach dem Schlafen eine Querlüftung durchzuführen, wobei die Temperatur im Schlafzimmer nicht unter 16 Grad Celsius absinken sollte, da dies Feuchtigkeitsschäden Vorschub leistet.

Auch Zimmerpflanzen verursachen durch die Verdunstung des Gießwassers genauso wie Aquarien zusätzliche Feuchtigkeitsbelastungen, so dass in solchen Räumen öfter gelüftet werden muss, als oben empfohlen worden ist.

Wenn Sie die in diesem Merkblatt gegebenen Ratschläge für eine richtige Beheizung und Belüftung der Mieträume beachten, werden sich Schimmelpilze und Feuchtigkeitsschäden aller Wahrscheinlichkeit nicht zeigen. Ihre Gesundheit und Ihr Geldbeutel werden Ihnen den vergleichsweise geringen Aufwand danken.

Daher: Richtige Heizung und Lüftung ist notwendig!

Dieses Merkblatt habe ich am _____ zur Kenntnis genommen. Ich werde die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten, insbesondere für richtiges Heizen und Belüften der Mieträume, beachten. Sollten sich in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsschäden bemerkbar machen, werde ich diese sofort dem Vermieter anzeigen.

Musterhausen _____, den _____

(Unterschrift)

(Unterschrift)

SEPA-Lastschriftmandat



Haus & Grund®

Zahlungsempfänger: Herrn Max Mustermann (Vermieter)

Mieter: Frau Martina Mustermann

2. Mieter:

Anwesen: Musterallee 3, 34567 Musterhausen, Wohnungsnummer: 12345678, 1.

Obergeschoss links

Gläubiger-Ident.-Nr.:

Mandatsreferenz:

Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften

Hierdurch ermächtige (n) ich (wir) Sie widerruflich, die von mir (uns) zu entrichtenden Zahlungen wegen

- Miete / Nebenkosten / Heizung / Mieteranteile Kleinreparaturen
- inkl. Verrechnung der Abrechnungsdifferenz aus Heizung/Betriebskosten,

die sich aus dem Mietverhältnis mit Ihnen ergeben, bei Fälligkeit zu Lasten meines (unseres) Kontos

bei
(Bezeichnung des kontoführenden Kreditinstitutes)

BIC: IBAN: DE

.....
(bei abweichendem Kontoinhaber)

durch Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein (wir unser) Kreditinstitut an, die vom oben genannten Zahlungsempfänger auf mein (unser) bezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann (wir können) innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem (unseren) Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Wenn mein (unser) Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Bei Rücklastschrift hat der Mieter die Kosten zu tragen.

Musterhausen, den

.....
(Unterschrift(en))

.....
(Unterschrift(en))

.....
(Vor- und Zuname in Druckbuchstaben)

.....
(Vor- und Zuname in Druckbuchstaben)