



Mietvertrag

für Wohnraum – Mietverhältnisse



Zwischen _____
in _____
vertreten durch _____ als Vermieter
und _____
sowie → _____
(beide) zur Zeit wohnhaft in _____
→ _____ als Mieter

- die Wohnung wird bei Vertragsbeginn von 2 Person(en) genutzt - wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1* Mieträume

1. Vermietet werden im Anwesen 90763 Fürth, Flößbastr. 128
(Straße, Ort)

a) zu Wohnzwecken:

folgende Räume im ☒ Vorderhaus / ☐ Rückgebäude ☒ im Erdgeschoss / 4 Obergeschoss ☐ rechts / ☒ mitte / ☐ links
Wohnungsnummer 345.

2 Zimmer / ☒ Küche ☒ Flur ☒ Bad ☒ Dusche ☒ Toilette ☒ Abstellraum ☐ Keller ☒ Kelleranteil, Nr. 345

☐ Boden / ☐ Bodenanteil, Nr. _____, Loggia

(weitere besondere Ausstattung der Wohnung <siehe Seite 15> „Beschreibung und Übergabe“)

b) nicht zu Wohnzwecken

_____ qm Garten/ _____ qm Gartenanteil (lt. Beigefügtem Lageplan) / 1 ☐ Garage/ ☐ (Tiefgarage)
Stellplatz Nr.: 3.4.5

zur Nutzung nach Maßgabe besonderer Garten- oder Garagen- und Stellplatzordnungen

c) folgende Gemeinschaftseinrichtungen:

zur Mitbenutzung nach Maßgabe der Hausordnung oder anderer Benutzungsordnungen.

Sind Flächenmaße (z.B. Flächengrößen) angegeben, so dient diese Angabe wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume (z.B. unter Ziff. 1a) bzw. sonstiger Beschreibung oder Flächenbezeichnung evtl. in Verbindung mit beigefügten Skizzen oder Plänen.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

3 Haustür-, = 3 Wohnungstür-, je 1 Zimmertür-, 2 Briefkasten-, = 3 Keller-, _____ Bodenschlüssel,

Haustürschlüssel Nr. 3.4.5, Wohnungstürschlüssel Nr. 3.4.5.

a) Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Nach Beendigung der Mietzeit sind diese Schlüssel auf Verlangen des Vermieters gegen Erstattung der Kosten für die Anfertigung an den Vermieter abzugeben. Anderenfalls ist ihre Vernichtung nachzuweisen. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlichen Räumen durch den Mieter ist nicht gestattet.

b) ☒ Es handelt sich um eine zentrale Schließanlage. Für den Fall, dass es sich um eine zentrale Schließanlage handelt, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust übergebener Schlüssel ein Austausch der gesamten Schließanlage notwendig werden kann, womit erhebliche Kosten verbunden sind. Zur Abdeckung des dadurch entstehenden Kostenrisikos wird in solchen Fällen der Abschluss einer Schlüsselversicherung angeraten.

*Zutreffendes bitte ausfüllen oder ankreuzen

(Bitte beachten Sie das Merkblatt zum Ausfüllen des Mietvertrages, erhältlich bei Ihrem Verein oder Haus & Grund Nürnberg)

§ 2*
Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.05.2014 (Datum)**.

2. Vertragsdauer

a) ☒ Der Vertrag läuft auf **unbestimmte** Dauer.

☒ Die Parteien vereinbaren wechselseitig, für die Dauer von 1 Jahren (max. 3 Jahre, 11 Monate) ab Vertragsabschluss, also bis

zum **30.04.2015** (Datum) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages zu verzichten.

Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ablauf des o.g. Zeitraumes mit der in § 3 Ziff. 2 genannten Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

b) ☐ Der Vertrag läuft auf **bestimmte** Dauer, ohne dass eine ordentliche Kündigung während der vereinbarten Mietdauer möglich ist.

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahr(en), also bis _____ abgeschlossen.

Grund der Befristung gem. § 575 BGB (unbedingt angeben!):

☐ Die Räume sollen als Wohnung für den Vermieter, für Angehörige seines Haushaltes oder für seine Familienangehörigen genutzt werden. (Angaben zu(r) betreffenden Person(en))

oder

☐ Die Räume sollen in zulässiger Weise beseitigt oder wesentlich verändert oder instandgesetzt werden, so dass die Maßnahme(n) durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde(n). Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

oder

☐ Die Räume sollen an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden: (Begründung)

3. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 7 Ziff. 3 kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens 4 Jahre seit Abschluß der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich (§ 557a Abs. 3 BGB).
4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Dauer verlängert, auch wenn der Vermieter der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3

Kündigung des Mietverhältnisses

1. Soweit eine Kündigung des Vertrages möglich ist, bedarf sie der schriftlichen Form.
2. Eine ordentliche Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
3. Die Rechte beider Vertragsparteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist nach den gesetzlichen Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.

§ 4*
Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich	€	570,00
zuzüglich für sonstige Räume/Flächen	€	
zuzüglich für ☐ (Tief-) ☐ Garage/ ☒ Stellplatz	€	30,00
Monatliche Grundmiete insgesamt	€	600,00

Neben der Grundmiete werden Betriebskosten umgelegt, und zwar

a)

☒ **Alle Betriebskosten**, wie in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführt (siehe Anlage 1 zum Mietvertrag, Seite 11 ff.)

Vorauszahlung für Wärme- u. Warmwasserversorgung (insb. Ziff. 4 d § 2 BetrKV) }

€

+ Vorauszahlung für alle übrigen Betriebskosten gem. § 2 BetrKV }

€ 180,00

Vorauszahlung insgesamt

€ 180,00

Monatliche Gesamtmiete - Summe Ziff. 1 und 1 a)

€ 780,00

* Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen.

Oder (nur ausfüllen, wenn Option unter a) nicht ausgefüllt ist!)

- b) folgende Betriebskosten gem. § 2 BetrKV: (bei preisgebundenem „öffentlich geförderten“ Wohnraum Einzelpositionen nach Art ankreuzen und Beträge einzeln aufführen bzw. die letzte Betriebskostenabrechnung beifügen!)

☐	1. Wärmeversorgung	Vorauszahlung €
☐	2. Warmwasserversorgung	Vorauszahlung €
☐	3. Wasserversorgung und Entwässerung	Vorauszahlung €
☐	4. Hausstrom	Vorauszahlung €
☐	5. ☐ Hausreinigung, ☐ Schneeräumdienst	Vorauszahlung €
☐	6. Hauswart	Vorauszahlung €
☐	7. Aufzug	Vorauszahlung €
☐	8. Gartenpflege	Vorauszahlung €
☐	9. ☐ Kabelfernsehen ☐ Antenne	Vorauszahlung €
☐	10. Müllbeseitigung	Vorauszahlung €
☐	11. Grundsteuer	Vorauszahlung €
☐	12. Straßenreinigung	Vorauszahlung €
☐	13. Schornsteinreinigung	Vorauszahlung €
☐	14. Sach- und Haftpflichtversicherungen	Vorauszahlung €
☒	15. Sonstige i.S.v. Ziff. 1-16 § 2 BetrKV	Vorauszahlung €
☐	16. Sonstige i.S.v. Ziff. 17 gem. § 2 BetrKV (s. Seite 12 des Vertrages)	Vorauszahlung €
Betriebskostenzahlung monatl. Insgesamt (Ziff. 1- 16)		€

Monatliche Gesamtmiete – Summe Ziff. 1 und 1 b)

€

§ 5*

Betriebskosten, Umlagemaßstab

1. Umlagemaßstab

- a) Ist nachfolgend nichts anderes vereinbart, werden die Betriebskosten, vorbehaltlich anders lautender zwingender gesetzlicher Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnflächen umgelegt (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB).
Abweichend von vorstehender Regelung werden für folgende Betriebskostenarten andere Umlagemaßstäbe vereinbart: (z.B.: nach Personen (Pers.), qm - Wohnfläche (qm), Wohneinheiten (WE), erfasstem Verbrauch durch Zähler (Z). Bei **vermieteten Eigentumswohnungen** können die Betriebskosten auch nach Miteigentumsanteilen (MEA) bzw. hinsichtlich der Grundsteuer der im Grundabgabenbescheid für betreffende Wohnung genannte Betrag in voller Höhe umgelegt werden.

Wärme- und Warmwasserversorgung:	siehe Ziff. 2 b)	Aufzug:	MEA - Aufzug
Wasserversorgung und Entwässerung:	Verbr	Hausreinigung/Schneeräumen:	MEA
Hausstrom:	MEA	Hauswart:	MEA
Sach- und Haftpflichtversicherungen:	MEA	Gartenpflege:	MEA
Grundsteuer:	Besch	Kabelfernsehen:	MEA
Straßenreinigung:	MEA	Müllabfuhr:	MEA
Sonstige:	MEA	Schornsteinreinigung:	MEA

b) Änderung des Umlagemaßstabes

- aa) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab zum Ende eines Abrechnungszeitraumes mit Wirkung für künftige, noch nicht begonnene Abrechnungszeiträume durch Erklärung in Textform zu ändern, wenn sachliche Gründe für eine solche Änderung vorliegen, der geänderte Umlagemaßstab billigem Ermessen entspricht, zwingende gesetzliche Bestimmungen, wie die der HeizKV, nicht entgegenstehen und die Änderung für den Mieter nicht zu unzumutbaren Ergebnissen führt.
- bb) Der Änderungsvorbehalt gilt insbesondere für die Fälle der Umwandlung des Mietobjektes in Wohnungseigentum oder bei vermieteten Eigentumswohnungen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Änderung des Verteilungsmaßstabes zur Verteilung der Betriebskosten unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen oder der Regelungen der Teilungserklärung beschlossen hat.
- cc) Der Vermieter ist berechtigt, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von getroffenen anders lautenden Vereinbarungen ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen (§556a Abs. 2 BGB).

*Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen.

2. a) Als Betriebskosten werden die in der jeweils gültigen Fassung des § 2 BetrKV beschriebenen Kosten umgelegt. Die zu leistenden Vorauszahlungen sind auf die Betriebskosten zu entrichten, die auf Wohnräume sowie mitvermietete sonstige Räume und (Tief-)Garagen/Stellplätze entfallen.
b) Die Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- **und** Warmwasserversorgungsanlagen sowie der Versorgung mit Fernwärme **und** Fernwasser werden nach der Heizkostenverordnung ermittelt, soweit nicht zulässig etwas anderes vereinbart wird.
c) Bei preisgebundenem Wohnraum wird ein Umlageausfallwagnis nach § 25 a NMV angesetzt.
3. Ist in diesem Vertrag die Zahlung der oder einzelner umlagefähiger Betriebskostenarten als Pauschale vereinbart, so ist der Vermieter durch Erklärung in Textform berechtigt, entsprechend den gesetzlichen Regelungen Erhöhungen anteilig auf den Mieter umzulegen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.
4. Sind Vorauszahlungen vereinbart, so sind diese jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.
5. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen einzusehen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
6. a) Endet der Mietvertrag während eines Abrechnungszeitraumes, wird der Mieter zeitanteilig und – wenn möglich – verbrauchsanteilig mit Betriebskosten belastet.
b) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, insb. Bei Umwandlung in Wohnungseigentum, darf der Vermieter den Abrechnungszeitraum ändern und bei Umstellung auf den neuen Abrechnungszeitraum den bisherigen verkürzen, soweit dies für den Mieter zumutbar ist. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes steht dem Vermieter dieses Recht auch mehrfach zu.
7. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs.4 BGB)
8. Werden öffentliche Abgaben nach Vertragsabschluss neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, die unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes erforderlich sind, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und angemessene Vorauszahlungen festzusetzen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden..
9. Die vereinbarten Betriebskosten sind bei Anfall vom Mieter auch dann zu entrichten, wenn die Gegenleistung (etwa wegen vorzeitigen Auszuges) nicht in Anspruch genommen wird.
10. Bei einer durch den Mieter veranlassten Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Kosten einer erforderlichen Zwischenablesung von Verbrauchszählern und die entsprechende Nutzerwechselgebühr zu tragen.
11. a) Der Verbrauch von Energie (Strom und Heizenergie, soweit das gesamte Anwesen nicht durch eine zentrale Anlage versorgt wird) innerhalb der Mieträume des Mieters geht zu seinen Lasten. Der Mieter hat unverzüglich nach Beginn des Mietverhältnisses den Direktbezug auf eigene Kosten und Rechnung von einem Versorgungsunternehmen sicherzustellen und sich dort anzumelden.
12. b) Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung und der Müllbeseitigung abweichend vom getroffenen anders lautenden Vereinbarungen unmittelbar zwischen dem(n) Mieter(n) und denjenigen abgerechnet werden, die die Leistung erbringen (Direktabrechnung). Die Erklärung kann nur für zukünftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

§ 6* Mietzahlungen

Die monatliche Gesamtmiete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder bezeichnete Stelle (Bankkonto)

kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Betriebskosten sind zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Dies gilt auch für den Fall, dass Nutzungsentschädigung geschuldet ist.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an, es sei denn, den Mieter trifft am verspäteten Eingang kein Verschulden.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten sowie Verzugszinsen zu erheben. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses € 8,00 für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen.

Bei den vorgenannten Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadenersatzanspruch. Der Mieter kann nachweisen, dass kein oder ein niedrigerer Schaden, der Vermieter, dass ein höherer Schaden entstanden ist.

Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen nach der Bestimmung des Vermieters zu verrechnen, sofern der Mieter keine Zahlungsbestimmung getroffen hat.

- ☐ Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung für die vereinbarte monatliche Gesamtmiete zu erteilen. Sie kann vom Mieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

*Zutreffendes bitte ankreuzen, bzw. ausfüllen

§ 7*
Mieterhöhungen

1. **Unbeschadet der Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer oder eines befristeten Kündigungsausschlusses kann der Vermieter Mieterhöhungen nach den Bestimmungen der §§ 558 bis 560 BGB geltend machen.** Für Verträge mit Staffelmietvereinbarungen gilt hiervon abweichend die Regelung von Nr. 3 bzw. für Indexmieten Nr. 4.

2. **(Nur für öffentlich geförderte Wohnungen.)**

Unabhängig von dem vertragsgemäß vereinbarten Mietzins gilt die jeweils zulässige Miete als vereinbart. Die zulässige Miete tritt an die Stelle der vertragsgemäß vereinbarten Miete vom Zeitpunkt der preisrechtlichen Zulässigkeit an.

3. **Staffelmietvereinbarung**

Abweichend von Ziff. 1 wird vereinbart, dass sich die in § 4 Ziff. 1 vereinbarte monatliche Grundmiete (je nach Ablauf von mindestens einem Jahr) um die im Folgenden ausgewiesenen Einzelbeträge erhöht, ohne dass es noch einer weiteren Geltendmachung bedarf.

Erhöhung der Grundmiete gemäß § 4 Ziff. 1:

			für Wohnraum		Garage / Stellplatz		Wohnraum		Garage / Stellplatz
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€
ab dem	20	um €		+	€	auf	€	+	€

Mieterhöhungen gem. §§ 558 bis 559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen (§ 557a Abs. 2 BGB). Nach dem Ablauf des Staffelmietzeitraums richten sich die weiteren Mieterhöhungsansprüche des Vermieters nach den anzuwendenden Vorschriften der §§ 558 ff BGB.

4. **Vereinbarung einer Indexmiete:**

(Falls diese Form der Mietanpassung gewählt werden soll, bitte gesondert unterschreiben!)

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, bezogen auf das jeweils neueste Basisjahr (derzeit 2010 = 100), gegenüber dem Stand bei Abschluss dieser Vereinbarung oder gegenüber dem Indexstand der letzten Mietanpassung um mehr als 5 Prozent (Prozent, nicht Punkte), so ändert sich die Grundnettomiete (ebenso die evtl. mitvereinbarte Garagen-/Stellplatzmiete) im gleichen Verhältnis.

Während der Geltungsdauer dieser Vereinbarung muss der Mietzins, von Erhöhungen gem. §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben (§ 557b Abs. 2 BGB).

Während der Geltungsdauer der Indexmiete gelten für sonstige Mieterhöhungen folgende Einschränkungen:

Eine Mieterhöhung gem. § 558 BGB ist ausgeschlossen; eine Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) ist nur zulässig, wenn der Vermieter diese auf Grund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat.

Eine Änderung des Mietzinses auf Grund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die jeweils eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten (§ 557b Abs. 3 BGB).

Für den Fall der Umbasierung der Indexe durch das Statistische Bundesamt gilt ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des neuen Index diese Indexreihe.

Unterschrift – VERMIETER

Unterschrift – MIETER

* Zutreffendes bitte ankreuzen, bzw. ausfüllen

§ 8

Schadenersatz, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Der Vermieter bezieht Trinkwasser aus einem öffentlichen Versorgungsnetz zu den Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und leitet dieses Trinkwasser dem Mieter weiter. Das Wasserversorgungs-Unternehmen haftet bei Unterbrechungen der Wasserversorgung und bei Unregelmäßigkeiten in der Belieferung dem Mieter gegenüber in gleicher Weise wie dem Vermieter.
Eine darüber hinausgehende Haftung übernimmt das Wasserversorgungs-Unternehmen weder dem Kunden noch Dritten gegenüber. Der Mieter wird aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Wasserversorgungs-Unternehmen geltend machen, als in den Absätzen 1 bis 3 der Haftungsregelung § 6 AVBWasserV vorgesehen ist. Einen entstandenen Schaden hat der Geschädigte unverzüglich dem ersatzpflichtigen Versorgungsunternehmen mitzuteilen.
3. Eine Aufrechnung gegen die Miete mit einer Gegenforderung, die nicht aus dem Mietverhältnis begründet ist, wird ausgeschlossen, es sei denn die Gegenforderung ist unbestritten, bereits rechtskräftig festgestellt oder in einem gerichtlichen Verfahren entscheidungsreif.
4. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ist auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt.

§ 9

Erhaltung der Mietsache

1. a) Der Mieter hat in den Mieträumen (einschließlich Zubehörräumen) für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume samt Zubehör sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
b) **Auf richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden wird der Mieter hingewiesen.** Insbesondere sind die vermieteten Räume so zu beheizen, dass die Raumtemperatur durchgehend möglichst nicht unter 17°C sinkt. Möbelstücke sollten mindestens im Abstand von 5 cm von den Wänden stehen. Die Räume sind regelmäßig (mind. Zehn Minuten – drei mal täglich) Stoß zu lüften. Größere Pflanzen sollen in gut beheizten Räumen aufbewahrt werden. Feuchte Luft (in Küche und Bädern) sollte durch sofortiges Lüften abgeleitet werden.
c) Der Mieter hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und Abflußleitungen im Winter vor dem Einfrieren zu schützen. Die Mieträume sind von Ungeziefer freizuhalten.
2. a) Der Mieter haftet für Veränderungen und Schäden an und in den Mieträumen, an und im Gebäude sowie auf dem Grundstück, wenn sie von ihm, den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Haushaltshilfen, Untermieter(n), Besucher(n), von ihm beauftragten Lieferanten oder Handwerker(n) schuldhaft verursacht wurden und sich diese Personen nach seinem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen in den Mieträumen oder im Gebäude aufhalten.
b) Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt dann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparatur von solchen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (**sog. Kleinreparaturen**), zu tragen. Dies sind insbesondere **Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser u. Gas**, wie z.B. Licht-, Klingel-, u. Gegensprechanlagen, Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne, Siphons, Spülkästen, Druckspüler, Wasch-, Toiletten-, u. Abflussbecken, Badewannen, Gas- u. Elektrogeräte, Badeeinrichtungen u. Warmwasserbereitungsanlagen, **Heiz- u. Kocheinrichtungen**, wie z.B. Wärmemesser, Heizkörperventile, Öfen, Herde, **Fenster- u. Türverschlüsse**, wie z.B. Schlösser und Rollläden, soweit die Kosten für jeden sachlich abgegrenzten Schaden **EUR 100.-** nicht übersteigen und der Aufwandsbetrag für alle Schäden in einem Kalenderjahr 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch **EUR 614.-**, nicht überschreitet. Diese Kostentragungspflicht trifft den Mieter auch, wenn die Veränderung oder der Schaden nicht von ihm zu vertreten ist.
4. **Nur für öffentlich geförderte Wohnungen:**
Die Kostentragungspflicht des Mieters gemäß Absatz 4 ist beschränkt auf die Kosten zur Behebung von kleineren Schäden an den Installations-Gegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, den Rollladengurten sowie an den Fernsehanschlüssen innerhalb der Wohnung.
5. Jeden in den Mieträumen entstandenen Schaden hat der Mieter **unverzüglich** dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
Der Mieter verzichtet auf den Ersatz von Aufwendungen, die ausgenommen bei Gefahr in Verzug vorgenommen wurden, ohne dass vom Vermieter zuvor Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist gefordert worden ist.

§ 9a

Schönheitsreparaturen

Die Parteien vereinbaren einvernehmlich für den Fall der Unwirksamkeit der folgenden Bestimmungen, die die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen regeln sollen, dass **der Vermieter** in Abänderung der gesetzlichen Regelung **nicht verpflichtet ist**, den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Mietsache durch Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu erhalten (**Freizeichnungsvereinbarung**). Die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters bei Mängeln der Mietsache im übrigen bleiben hiervon unberührt.

1. a) Da die Kosten für die Durchführung der **Schönheitsreparaturen** nicht in die Miete einkalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen, falls diese nach dem Abnutzungsgrad der Mieträume erforderlich sind, fachgerecht auszuführen.

b) Hierfür gelten im Allgemeinen folgende turnusgemäße Fristen: für Küchen/Bäder/Duschen: **5 Jahre**; für Wohn- und Schlafräume/Flure/Dielen/Toiletten: **8 Jahre**; für Fenster/Türen/Heizkörper: **10 Jahre**; für übrige Nebenräume: **10 Jahre**. Die Fristen beginnen unabhängig davon, ob die Wohnräume renoviert oder unrenoviert übergeben wurden, ab Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Sind Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt worden, so beginnen die Fristen ab diesem Zeitpunkt neu zu laufen.

c) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, die fachgerechte Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizungsrohre und Heizkörper, der Innentüren, der Fenster und Aussentüre von innen. Einbrennlackierte Teile (z.B. bei Heizkörpern) sind nicht zu streichen.

2. a) Eine nach Ziff. 1 entstandene, aber nicht erfüllte Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

b) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen gemäß § 9a Ziff. 1, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen auf Grund eines unverbindlichen Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Maler-Fachbetriebes an den Vermieter in Höhe eines Betrages zu zahlen, der sich nach dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen gem. Ziff. 1b) und den abgelaufenen Nutzungszeiträumen seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der letztmaligen Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Abnutzungsgrades der Mieträume bemisst. Dies bedeutet:

- Liegen im Falle von Ziff.1b) die Schönheitsreparaturen der Wände und Decken für die Nassräume (Küchen, Bäder, Duschen) während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 1/5, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, 2/5, länger als 3 Jahre, 3/5, länger als 4 Jahre, 4/5 der hierfür ausgewiesenen Kosten.
- Liegen im Falle von Ziff.1b) die letzten Schönheitsreparaturen für die Wohn- und Schlafräume/Flure/Dielen und Toiletten während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 1/8 der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, 2/8, länger als 3 Jahre 3/8, länger als 4 Jahre 4/8, länger als 5 Jahre, 5/8, länger als 6 Jahre 6/8, länger als 7 Jahre, 7/8 der ausgewiesenen Kosten.
- Liegen im Falle von Ziff.1b) die Schönheitsreparaturen für Fenster, Türen, Heizkörper während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 1/10 der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, 2/10, länger als 3 Jahre, 3/10, länger als 4 Jahre, 4/10, länger als 5 Jahre, 5/10, länger als 6 Jahre 6/10, länger als 7 Jahre, 7/10, länger als 8 Jahre, 8/10, länger als 9 Jahre, 9/10 der ausgewiesenen Kosten.
- Liegen im Falle von Ziff.1b) die Schönheitsreparaturen für übrige Nebenräume während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 1/10 der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, 2/10, länger als 3 Jahre, 3/10, länger als 4 Jahre, 4/10 länger als 5 Jahre, 5/10, länger als 6 Jahre, 6/10, länger als 7 Jahre, 7/10 länger als 8 Jahre, 8/10 länger als 9 Jahre, 9/10 der ausgewiesenen Kosten.

c) **Der Mieter ist berechtigt, die Zahlungen der Abnutzungsentschädigung durch fachgerechte Vornahme der Arbeiten abzuwenden.**

3. Lässt der Zustand der Wohnung **eine Verlängerung** der in Ziff. 1 b) und Ziff. 2 b) **zugrunde gelegten Fristen** zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter **auf Anforderung durch den Mieter** verpflichtet, im anderen Fall der Vermieter aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung auch einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen. Die in Ziff. 2b) vereinbarten Kostenanteile verändern sich dann entsprechend.*

**** Berechnungsbeispiel:**

Die Schönheitsreparaturen der Wände und Decken für Nassräume liegen bei Beendigung des Mietverhältnisses z.B. länger als 4 Jahre zurück. Es wäre demnach eine Quote von 4/5 zu zahlen.

Die Wohnung ist durch den Mieter aber nicht stärker abgenutzt, als es regelmäßig schon nach zwei Jahren zu erwarten wäre. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind deshalb unter Berücksichtigung der der Abnutzung entsprechenden fiktiven Wohndauer lediglich 2/5 der im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Kosten zu zahlen.

§ 10*

Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertragsgemäßen Zwecken benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Weitervermietung der Mietsache an Dritte noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt für den einzelnen Fall und kann bei in der Person des Untermieters liegenden wichtigen Gründen versagt oder widerrufen werden.
3. **Tiere dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters** gehalten werden, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, die ohne weiteres gehalten werden dürfen. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Das Füttern von Tauben ist verboten.

4. **Nur für vermietete Eigentumswohnungen:**

- ☒ Die Wohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage. Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes können Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie auch des Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft geregelt werden.

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass die von der Wohnungseigentümergemeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind, soweit der Vermieter an diese gebunden ist und mietvertragliche Vereinbarungen nicht unzumutbar abgeändert werden.

Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkung auf das Mietverhältnis haben, dem Mieter mitzuteilen.

* Zutreffendes bitte ankreuzen

§ 11

Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter, die zur Erhaltung der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, hat der Mieter zu dulden.
2. Die Duldungspflicht des Mieters sowie das Recht des Vermieters zur Geltendmachung von Mieterhöhungen bei Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums richten sich nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.
Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.

§ 12

Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, darf der Mieter nur mit **ausdrücklicher Erlaubnis** der Vermieters vornehmen, soweit es sich nicht um ohne weiteres zulässige Maßnahmen bei der Einrichtung und Ausstattung der Wohnung handelt.

Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

Manipulationen an Be- und Entlüftungseinrichtungen der Mieträume (wie z.B. Kamin, Lüftungsöffnungen usw.) sowie an Gasetagenheizungen, Gasboilern und anderen Geräten, die der Versorgung mit Gas dienen, sind zu unterlassen.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder einen sonstigen angemessenen Ausgleich zu leisten.

Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur fachgerechten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Dies umfasst auch die Beseitigung von Dekorationsschäden.

§ 13*

Übernommene Einrichtungen und Gegenstände

Folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, hat der Mieter von einem Vermieter übernommen:

***Einbauküche inkl. elektr. Geräte, Vorhänge im Schlafzimmer, Bücherregal im Wohnzimmer
Loggiamöbel***

Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

§ 14

Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zuverkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch Samstags) frei.
2. In Fällen dringender Gefahr ist den genannten Personen das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit zu gestatten.

§ 15*

Hausordnung, Verkehrssicherungspflicht, Hausreinigung

1. Die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Mietvertrages ist Bestandteil dieses Vertrages.
2. Dem Vermieter ist es gestattet, zusätzliche oder abweichende Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Reinigung, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause usw. zu treffen, wenn dadurch nicht die ursprünglich eingeräumten Gebrauchsrechte wesentliche Einschränkungen erfahren.

3. Ist nichts anderes in diesem Vertrag vereinbart, ist der Mieter verpflichtet, die öffentlichen Straßen, Gehsteigflächen und Fußwege am und zum Haus, sowie die Zugangswege, Durchgänge und Treppen nach den kommunalen Satzungsbestimmungen im vom Vermieter festgelegten Turnus zu reinigen. Putzmittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen.
4. Ist nichts anderes in diesem Vertrag vereinbart, ist der Mieter verpflichtet, das Streuen bei Winterglätte sowie die Schnee- und Eisbeseitigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kommunalen Satzungsbestimmungen auf den öffentlichen Gehsteigflächen und Fußwegen am Hause und zum Haus, sowie auf den Zugangswegen, Durchgängen und Treppen im vom Vermieter festgelegten Turnus durchzuführen. Streumittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen.
5. Soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, übernimmt der Mieter die Verpflichtung zur Durchführung der Hausreinigung in vom Vermieter festgelegten Umfang und Turnus. Ist nichts anderes bestimmt, gilt diesbezüglich die Regelung der anliegenden HausO (Seite 13, I Ziff. 2).
6. Der Mieter hat die ihm obliegenden Pflichten zur Durchführung der Hausreinigung und zu Schnee- und Eisbeseitigung auch dann zu erfüllen, wenn er vor Ablauf der Mietzeit auszieht oder aus sonstigen Gründen verhindert ist. Der Mieter hat dann dafür zu sorgen, dass die Arbeiten für ihn erledigt werden, andernfalls ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, jene auf Kosten des Mieters auszuführen zu lassen.
7. **Nur für vermietete Eigentumswohnungen:**
☒ Die **beigefügte(!)** Hausordnung der Eigentumswohnanlage (Anlage zum Mietvertrag) ist Bestandteil des Mietvertrages und geht der auf Seite 13 und 14 abgedruckten Hausordnung vor. Soweit die Hausordnung der Eigentumswohnanlage hinsichtlich einzelner Punkte keine Regelungen enthält, gilt die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Vertrages ergänzend.

§ 16 Gartenpflege

Ist dem Mieter ein Garten oder Gartenanteil zur ausschließlichen Nutzung durch ihn überlassen, so ist er, soweit dieser Vertrag oder eine besondere Gartenordnung nichts anderes bestimmt, verpflichtet, diesen zu pflegen und zu unterhalten, insbesondere während der Wachstumsphase regelmäßig den Rasen zu mähen, Bäume, Sträucher und Hecken fachgerecht zu beschneiden, Unkraut zu jäten und den Garten ausreichend zu bewässern.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. 9a) zurückzugeben. Bei Auszug sind eingebrachte oder übernommene Bodenbeläge auf Verlangen des Vermieters zu entfernen und die Mieträume zu reinigen.

§ 18 Personenmehrheit auf der Mieterseite

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Soweit Willenserklärungen gegenüber allen Mietern gelten sollen, müssen sie von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig jederzeit frei widerruflich zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters und Abgabe von Erklärungen. Die Vollmacht erstreckt sich auf die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch auf die Erklärung einer Kündigung oder auf eine Aufhebung des Mietvertrages.

§ 19* Mietkaution

1. Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von € 1.200,00, jedoch höchstens in Höhe von drei Monatsmieten, die vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt wird. Eine andere Anlageform kann zulässig vereinbart werden.
Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
2. Die Rückzahlung ist erst bei Beendigung des Mietverhältnisses und nach Erfüllung aller Vertragspflichten durch den Mieter fällig.

3. Bei Personenmehrheiten auf Mieterseite bevollmächtigen sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme der Kautions, unabhängig davon, ob die Kautions nur von einem oder von den Mietern gemeinsam geleistet wurde, es sei denn, die Mieter insgesamt geben dem Vermieter eine einheitliche anders lautende Anweisung.
4. **Eine vorherige Aufrechnung durch den Mieter, insbesondere mit laufenden Mietzahlungen, ist unzulässig.**
5. Der Mieter stimmt der alleinigen Haftung eines evtl. Erwerbers für den Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kautions zu, sofern ihm vom Erwerber des Objektes bestätigt wird, dass die Kautions an ihn ausgehändigt wurde und der Mieter innerhalb einer Frist von zwei Wochen einer Entlassung des Vermieters aus seiner Haftung nicht widerspricht. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter auf den Beginn der Frist und auf die vorstehend genannte rechtliche Wirkung des unterlassenen Widerspruches hinzuweisen.

§ 20

Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 21

Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollte eine der getroffenen Vertragsabreden nichtig sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Vereinbarungen davon nicht berührt.

§ 22*

Sonstige Vereinbarungen

(z.B. befristeter Kündigungsausschluss, Vereinbarungen über die Kautionszahlung oder -anlage, Sammelheizung, Warmwasserversorgung (insbesondere zur Wartung), Fahrstuhlbenutzung, Wasserverbrauch, Gartenbenutzung und -pflege, Erlaubnis zur Untervermietung bzw. zur Tierhaltung, Anbringung von Außenreklame, Außenantennen, Veränderungen in und an den Mieträumen, Vereinbarungen über die Kosten des Strom- und Gasverbrauches bei gemeinschaftlichen Zählern, Regelungen zur HausO usw. – Vorstehendes evtl. auf einem gesonderten Blatt als Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag aufführen und unterschreiben lassen. Dann hier Vermerk: siehe Zusatzvereinbarung ..., Anlagen fest mit dem Mietvertrag verbinden)

siehe eingelehtete Seite 10/1 -

Hinweis:

Der/die Mieter hat/haben sich gem. einschlägigen landesrechtlichen Meldebestimmungen spätestens innerhalb einer Woche nach Einzug bei den örtlich zuständigen Meldebehörden anzumelden und innerhalb einer weiteren Woche dem Vermieter hierüber eine Bescheinigung zu Kenntnis bringen.

*Zutreffendes bitte ausfüllen

§ 22 Sonstige Vereinbarungen (siehe Mietvertrag Seite 10)

Im Bad bzw. WC Dürfen keine Fliesen und Fugen ohne die Zustimmung des Eigentümers oder dessen Vertreter angebohrt werden. Außenwände dürfen nicht tapeziert werden. Im Baugebiet Flöbastraße, Waldstraße, Sonnenstraße kann es durch die Erstellung von Bauvorhaben zu Immissionen aus der Bautätigkeit kommen. Der Vermieter haftet nicht, wenn aus der Fortsetzung der noch nicht fertiggestellten Bauabschnitte oder anderer Bauvorhaben im Baugebiet Immissionen verschiedener Art auftreten, die bei der Durchführung von Bauvorhaben üblich und unvermeidbar sind. Dies gilt auch und insbesondere für die Bebauung der benachbarten Grundstücksflächen, auf der Wohnungseinheiten errichtet werden können. Die hier beschriebene Situation ist dem Mieter bekannt und stellt keinen Grund für Mietminderung dar.

Beschädigungen des Treppenhauses, insbesondere beim Transport von Möbeln und anderen Gegenständen sind zu vermeiden. Sollte trotz aller Sorgfalt dennoch ein Schaden verursacht werden, so haftet der Mieter vollumfänglich. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, sofort die Hausverwaltung zu informieren sowie eine entsprechende Schadensanzeige bei seiner Haftpflichtversicherung oder beim Transporteur anzuzeigen. Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden und eine Hausratversicherung abzuschließen.

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Hausreinigung sowie der Winterdienst werden von einer Fachfirma erledigt, die Kosten sind in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten. Die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung, sowie die Kosten der Schornsteinreinigung, werden nach der Heizkostenverordnung mit je 70% auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohnfläche umgelegt. Evtl. Nutzerwechselgebühren bei Ein-/Auszug trägt der Mieter.

Der Kellerraum Nr. 3.4.5 ist im Kaltmietzins nicht enthalten, dieses wird kostenfrei zur Verfügung gestellt. In diesem Kellerraum ist ein der Jahreszeit angepasstes Lüftungsverhalten wie nachfolgend beschrieben durch den Mieter unbedingt einzuhalten: In der warmen Jahreszeit ist mit erhöhter Luftfeuchtigkeit der Außenluft zu rechnen. Daher hat ein Öffnen der Lüftung zu unterbleiben. Lüftungsmaßnahmen sind aus physikalischen Gründen ausschließlich in der kälteren Jahreszeit gestattet.

Ein Informationsblatt über richtiges Lüften, eine Pflegeanleitung für den Parkettboden und eine Gebrauchsanweisung für die Sprechanlage werden bei Wohnungsübergabe ausgehändigt. Bei dieser Übergabe werden alle Verbrauchszähler abgelesen.

Die Lüfter in Küche, Badezimmer und Abstellraum sind regelmäßig vom Mieter zu reinigen.

Besonders ist darauf zu achten, dass Schäden an Silikonfugen im Bereich der Dusche und der Badewanne unverzüglich der Hausverwaltung zu melden sind! (Gefahr eines Wasserschadens!) Silikonfugen sind Wartungsfugen.

Der Aufzug ist ein Personenaufzug, um Schäden und Beschädigungen des Aufzugs zu vermeiden, wird der Mieter gebeten das zulässige Gesamtgewicht und die Größe des Aufzugs beachten und keine zu großen und zu sperrigen Gegenstände mit dem Lift zu transportieren.

Die Wohnanlage verfügt über einen Kabelanschluss, das Anbringen von Einzel-SAT-Schüsseln ist nicht gestattet. Markisen sowie Verkleidungen für Balkone und Terrassen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung angebracht werden. Um den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nicht erheblich zu beeinträchtigen, kann die Größe, Form und Farbe der Markisen und Verkleidungen von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden.

Die Mieter und der Vermittler (Perschke Immobilien) haben den Mietvertrag in den wichtigsten Positionen datailliert besprochen.

Die Kautions wird zwischen dem Vermieter/Vertreter als Kontoinhaber und dem Mieter bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt gem. § 551 Abs. 3 BGB.

Wir weisen den Mieter darauf hin, dass Telefon- und Internetanbieter Zugang zum Technikraum des Hauses haben müssen, um den gewünschten Anschluss freizuschalten. Da der Technikraum stets verschlossen sein muss, sind diese Termine mindestens 3 Tage vorher mit der Hausverwaltung abzustimmen. Jegliche entstehenden Kosten von Telefon- und Internetanbieter werden nicht erstattet.

als Vermieter

als Mieter