

# Wohnungsmietvertrag

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Dieser Mietvertrag wird teilweise automatisch, aber in jedem Fall individuell, erstellt und ist vor dem Unterschreiben von den Vertragspartnern zu überprüfen. Die individuellen Ergänzungen sind an der abweichenden Schriftart erkennbar. Gleichlautende Ausfertigungen erhalten sowohl der Mieter als auch der Vermieter bzw. der Verwalter der Wohnung.

Zwischen: ... Ehel. Partnerin Kunze  
in: ... Lessertweg 27, 35160 Stadthaus  
vertreten durch: ... Nienaber Immobilien GmbH

## als Vermieter

und ... Frau Katarina Janen  
Beruf: ... Rechenin geb. am: ... 14.11.1951 in: ...  
bisher wohnhaft: ... Heilingerstraße 32805 Korn-Bad Meinberg  
sowie: ... geborene: ...  
Beruf: ... geb. am: ... in: ...  
bisher wohnhaft: ...

## als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

Folgende unmöblierte Wohnräume werden im Hause

... Im Obdach 72, 32278 Kirchlengern  
zur Benutzung als Wohnung Nr. 3 im ... Ober ... Geschoss, links/Mitte/rechts, mit ... 3 ...  
Zimmern, ... 1 ... Küche, ... 1 ... Diele, ... 1 ... eingerichtetes Bad sowie zugehöriger Kellerraum, Balkon/Terrasse und  
... Stellplatz Nr. 3  
für maximal ... 2 ... Personen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet.

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Trockenboden- bzw. Waschküchenordnung mit zu benutzen.

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

Haustürschlüssel: ..... Wohnungsschlüssel: .....  
Bodenschlüssel: ..... Kellerschlüssel: .....  
Briefkastenschlüssel: ..... Garagenschlüssel: .....

Bei Bedarf weiterer Schlüssel sind diese durch den Mieter erst nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter anzuschaffen. Hierüber ist der Vermieter oder Verwalter schriftlich zu unterrichten. Verliert oder zerstört der Mieter die überlassenen Schlüssel, so ist der Vermieter berechtigt, Schadenersatz zu verlangen sowie bei Verlust und/oder Zerstörung überlassener oder von ihm selbst angeschaffter zusätzlicher Schlüssel bei einer konkreten Gefährdung der Mieträume auf Kosten des Mieters einen Austauschzylinder nebst der erforderlichen

Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist dem Vermieter nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Im Übrigen bleibt die Haftung des Mieters wegen verlustbedingtem Schadeneintritt unberührt.

4. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand nach eingehender Besichtigung am Übergabetag als vertragsgemäß, wie nachstehend angekreuzt

- unrenoviert ohne Tapeten und Bodenbeläge       unrenoviert mit Tapeten und Bodenbelägen  
 renoviert mit Bodenbelägen       renoviert ohne Bodenbeläge,

insbesondere aber als in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt mit folgenden Ausnahmen:

.....

5. Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht spätestens beim Einzug zu genügen.

### § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2011

**Vertrag auf unbestimmte Zeit.** Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.

**Vertrag auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsverzicht.** Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von ..... Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraumes von ..... Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

2. Die gesetzliche Regelung, wonach nach dem Ablauf des Mietvertrages der Gebrauch der Mietsache als fortgesetzt gilt, wenn die Vertragsparteien nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen erklären, wird vertraglich ausgeschlossen und findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss vereinbart werden.

3. Unbeschadet weitergehender Rechte, z.B. Rücktritt, Schadenersatz, Minderung, haftet der Vermieter nicht für das rechtzeitige Freimachen der Räume durch den bisherigen Wohnungsinhaber sowie nicht für die rechtzeitige Bezugsfertigkeit, soweit es sich dabei um Umstände handelt, die nach Vertragsschluss eingetreten sind. Dies gilt nicht, wenn den Vermieter, seinen Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.

### § 3 Miete

1. Die Netto-Miete beträgt monatlich 400,- EURO,

in Worten: vierhundert EURO

2. Die vorstehend unter Ziffer 1. vereinbarte Miete gilt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn. Für den folgenden Zeitraum wird die nachstehende Staffelmiete vereinbart:

ab dem ..... beträgt die Netto-Miete ..... EURO

ab dem ..... beträgt die Netto-Miete ..... EURO

ab dem ..... beträgt die Netto-Miete ..... EURO

jeweils zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen.

3. Die Miete ist nicht für die Zeit des Mietverhältnisses festgeschrieben; vielmehr ist der Vermieter berechtigt, die Miete geltend zu machen, die für Mietverträge auf unbestimmte Zeit zulässig ist. Dies gilt auch für die Mietzeit, die 12 Monate nach Inkrafttreten der letzten Staffelmiete beginnt. Dies gilt nicht, soweit unter § 31 abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

### § 4 Betriebskosten

1. An Betriebskosten zahlt der Mieter, soweit in § 31 nichts anderes vereinbart ist, neben der Netto-Miete (§ 3) anteilig monatlich angemessene Vorauszahlungen in Höhe von 1/12 der jährlichen Betriebskosten gemäß BetrKV (Betriebskostenverordnung), die in der Anlage zum Mietvertrag noch einmal näher erläutert sind.

2. Für die gemäß Ziffer 1. anfallenden Betriebskosten wird eine Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung vereinbart. Differenzen sind innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen. Ergibt sich aufgrund einer Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung, so kann der Vermieter die Vorauszahlung angemessen erhöhen.

3. Sollten dem Vermieter gegenüber bereits mit dem Mieter abgerechnete Betriebskosten nachträglich höher in Rechnung gestellt werden, z. B. durch geänderte Grundabgabenbescheide oder korrigierte Verbrauchsrechnungen, so ist der Vermieter zur Berichtigung einer bereits erstellten oder abgerechneten Betriebskostenabrechnung innerhalb von 3 Monaten nach Erhalt der geänderten Rechnungen oder Bescheide berechtigt.

4. Die von dem Mieter zu zahlenden Betriebskosten werden von dem Vermieter nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet, soweit dies möglich ist; im übrigen aufgrund eines nach billigem Ermessen bestimmten Umlageschlüssels festgesetzt. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel ändern, wenn begründete Veranlassung besteht und der neue Umlageschlüssel gleichfalls billigem Ermessen entspricht. Der Mieter stimmt der (auch wiederholten) Änderung des Umlagen- und Abrechnungsschlüssels durch den Vermieter zu, um jeweils einheitliche und gerechte Abrechnungsweisen der Betriebskosten im Gesamtobjekt zu gewährleisten.

5. Für den Fall, dass Betriebskosten im Sinne der BetrKV erstmalig neu entstehen, werden diese Kosten ebenfalls gemäß Ziff. 2. jährlich abgerechnet.

6. Entstehen durch bauliche Veränderungen im Sinne des § 3 MHG Betriebskosten gemäß BetrKV, so werden diese ebenfalls jährlich abgerechnet.

### § 5 Zahlung der Miete, Betriebskosten und sonstiger Zuschläge

1. Der Mieter hat monatlich, spätestens am 3. Werktag eines Monats, im Voraus folgende Zahlungen kostenfrei an den Vermieter vorzunehmen:

Miete (§3)	400 - EURO
Betriebskostenvorauszahlungen (§4 Ziff 1.)	53,- EURO
Sonstiges (z.B. Garage, Zuschläge u.ä.)	EURO
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>453,- EURO</b>

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen und entstandene Mahnkosten von 7,50 Euro pro Mahnung zzgl. der Mehrwertsteuer zu erheben.

Befindet sich der Mieter mit Zahlungen der Miete/Betriebskosten im Rückstand, so werden die Zahlungen bei fehlender Zweckbestimmung in folgender Reihenfolge angerechnet: Kosten etwaiger Rechtsverfolgung, wie Mahnkosten, Verzugszinsen, Rückstand auf Betriebskostennachzahlungen- und Vorauszahlungen, Mietrückstände.

Die erste Mietzahlung ist zum Zeitpunkt des Vertragsbeginnes fällig.

Die Zahlung der Miete und der Betriebskosten hat nach Wahl des Vermieters auf das Konto Nr.

..... bei der.....  
BLZ ..... Kontoinhaber:..... zu erfolgen.

Die Miete und die Betriebskosten der Wohnung werden dem Mieter bei Fälligkeit auf seinem Girokonto Nr.:

..... bei der.....  
BLZ..... Konto-Inhaber ..... belastet.

## § 6 Mietsicherheit

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses bei Aushändigung der Schlüssel eine Mietsicherheit (höchstens 3 Monatsmieten gemäß § 3 Ziff. 1 sind gesetzlich zulässig) in Höhe von ..... 400,- EURO.

**Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt** und zahlt bei Aushändigung der Schlüssel den Betrag von ..... Euro,

am 01.04.2011 den Betrag von ..... 400,- Euro,

am ..... den Betrag von ..... Euro.

2. Die Mietsicherheit ist mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist bei öffentlichen Sparkassen oder bei Banken als solche bezeichnet, getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen und zu verzinsen. Die Mietsicherheit ist einschließlich der Zinsen und unter Abzug eventuell fremd verursachter Kosten nach Beendigung des Mietvertrages bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Mieträume an den Mieter zurückzuzahlen, sofern der Vermieter keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag geltend machen kann. Eine Aufrechnung des Mieters mit den Mietzinsansprüchen des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.

3. Die Rückgewährung der Sicherheitsleistung hat mit befreiender Wirkung für den Vermieter an:  
.....  
zu erfolgen.

## § 7 Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung gegen Schäden aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis zu seinen Lasten ergeben können, abzuschließen und während der Laufzeit des Mietvertrages auch zu unterhalten.

Der Abschluss der Versicherung ist dem Vermieter bei Vertragsabschluß nachzuweisen, spätestens jedoch drei Monate nach Einzug.

Vorstehendes gilt entsprechend auch für den Abschluss und die Unterhaltung einer Hausratversicherung zum Neuwert.

## § 8 Sammelheizung

1. Der Betrieb der Sammelheizung richtet sich innerhalb des dem Mieter zu gewährenden vertragsgemäßen Gebrauchs nach der tatsächlichen Übung innerhalb der Wohnanlage. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Brennstoffknappheit), kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. In diesen Fällen ist der Mieter, unbeschadet weitergehender Rechte, nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Der Vermieter ist verpflichtet,

unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, Mieträume ordnungsgemäß zu beheizen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Heizungskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage zu bezahlen (siehe Betriebskostenverordnung).

#### **4. Die Heizungskosten werden zur Zeit wie folgt umgelegt:**

Sofern kein direkter Wärmebezug eines externen Versorgers erfolgt .....% (maximal 50 %) nach m<sup>2</sup> der Wohn- und Nutzfläche und der Rest nach dem Ergebnis der Heizkostenverteiler.

Bei Vertragsende vor Ablauf der Abrechnungsperiode werden die Kosten nach Erstellung der jährlichen Abrechnung anteilig abgerechnet. **Mehrkosten der Zwischenablesung oder anteiligen Abrechnung gehen zu Lasten des ausziehenden Mieters.**

5. Soweit der Mieter die Heizung allein und eigenverantwortlich betreibt (z. B. Etagenheizung), obliegt ihm die Brennstoffbeschaffung und Kostentragung für den Betrieb der Anlage. In diesem Rahmen ist er verpflichtet, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln, sie während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten und sie einmal jährlich in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann, bei Gasanlagen jedoch durch eine Heizungsfachfirma, warten zu lassen. Die Ausführungen der Betriebskostenverordnung gelten sinngemäß.

### **§ 9 Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt anlagebedingt im ganzen Jahr, sofern nicht der Mieter diese in entsprechender Anwendung des § 8 Ziffer 5. allein betreibt.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Warmwasserversorgung zu zahlen. Die Umlage dieser Betriebskosten erfolgt im Falle des § 8 Ziffer 4 nach m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche und dem Ergebnis der Warmwasserzähler, sofern die Warmwasserbereitung nicht außerhalb der Heizungsanlage, z.B. per Durchlauferhitzer oder Boiler, stattfindet.

Zu diesen Betriebskosten gehören die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 8 und die Wasserversorgungskosten, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden. Zu den Wasserversorgungskosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern und deren Ablesung und Auswertung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsmittel sowie den Kosten einer jährlichen Wartung für etwaige Durchlauferhitzer oder Boiler.

Die Einzelheiten ihrer Bezahlung durch den Mieter bestimmen sich unter entsprechender Anwendung der §§ 4, 8, und 9. Der Mieter ist zur Zahlung seines Kostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt. Im Übrigen gilt die Regelung nach § 9 entsprechend.

### **§ 10 Aufrechnung, Zurückbehaltung**

Der Mieter ist verpflichtet, Mängel der Mietsache unmittelbar sofort gegenüber dem Vermieter bzw. seinem Bevollmächtigten schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter die schriftliche Anzeige der Mängel an der Mietsache, so steht ihm ein Mietminderungsrecht wegen Mängel der Mietsache nicht zu.

### **§ 11 Benutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung**

1. Der Mieter darf den Mietgegenstand zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Diese Erlaubnis soll aus Beweisgründen vorher schriftlich erfolgen. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag schriftlich vermietet worden ist.

2. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen selbständigen Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes an Dritte berechtigt, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die bei berechtigtem Interesse zu erteilende bzw. erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall. Sie kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden.

3. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter - gleich ob in den gemeinsamen Haushalt oder unter Überlassung des Mietgegenstandes oder eines Teiles hiervon zur selbständigen Benutzung - ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu entrichten, wenn dem Vermieter die Überlassung nur dann zugemutet werden kann.

4. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung - auch bei Genehmigung des Vermieters - haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

## § 12 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden, Blumenkästen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die Zustimmung des Vermieters oder des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung soll aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Mit der Anbringung und dem Betrieb der Anlagen eventuell verbundene Nebenkosten trägt der Mieter.

2. Die vorherige Zustimmung kann von dem Vermieter oder Verwalter widerrufen werden, wenn sich für die allgemeinen Mietflächen, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.

3. Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Zustimmung den früheren Zustand wiederherzustellen.

## § 13 Antennen, Breitbandkabelnetz, Satellitenanlagen

### Sofern eine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist:

Der Mieter verpflichtet sich, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen.

Der Mieter trägt, unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. ~~Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelts für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.~~

### Sofern ein Breitbandkabelnetzanschluss vorhanden ist:

*Einkabelanschluss*

Der Mieter verpflichtet sich, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandkabelanschluss zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse. Weitergehende Aufrüstungen der Verteilanlage, die durch die Hinzunahme zusätzlicher digitaler Erweiterungen für den Mieter nötig werden, gehen zu dessen Lasten.

### Sofern eine Gemeinschaftssatellitenanlage vorhanden ist:

Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Receiver oder ähnliches) benötigt, nur die zur Verfügung gestellte ~~Satellitenanlage~~ zu benutzen. Er trägt die ~~Kosten des Betriebs der mit einer Satellitenanlage verbundenen privaten Verteileranlage~~ anteilmäßig.

### Sofern keine Gemeinschaftsantennen, kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatellitenanlage vorhanden sind:

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters oder des Verwalters berechtigt, eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage fachgerecht ~~anzubringen zu lassen~~. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. ~~Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für diese Außenantennen zu entsprechen, muss von einer Fachfirma installiert werden und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen.~~ Der

Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden und verpflichtet sich zum rückstandsfreien Rückbau der Einrichtung bei Auszug aus der Wohnung.

Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses bleibt hiervon unberührt.

Weitere Empfangsanlagen:

Unberührt ist das Recht des Mieters, die in das an den Grundsatz von Treu und Glauben gebundene Ermessen des Vermieters gestellte Zustimmung zur Errichtung weiterer Empfangsmöglichkeiten zu verlangen.

## § 14 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren (wie z. B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u. ä.) ist zulässig, soweit es nicht zu Unzuträglichkeiten kommt.
2. Andere Tiere, insbesondere Hunde und Katzen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund versagt werden. Zustimmung oder Ablehnung sollen aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.
3. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden und verpflichtet sich bereits jetzt, sämtliche durch das Halten eines Tieres in der Wohnung verursachten Gebrauchsspuren spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht beseitigen zu lassen.
4. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

## § 15 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter hat die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen, wenn erforderlich, in den Mieträumen unter Einschluss vorhandener Balkone, Loggien u. ä, Keller und Garagen fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Dabei ist vor allem auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu achten; im Übrigen geht extreme Gestaltung des Mieters im Rahmen der Schönheitsreparaturen, insbesondere ihre Beseitigung bei Auszug, zu Lasten des Mieters (z. B. farbiger Anstrich der Decken, Fenster und Türen einschl. Rahmung, Heizkörper und Fußleisten). Im **Allgemeinen** werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,  
in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre,  
in allen anderen Räumen einschl. Keller alle 7 Jahre.

Soweit es sich bei den auszuführenden Schönheitsreparaturen um Anstriche an Fenstern, Türen, Türcargen, Heizkörpern, Heizungsrohren, Versorgungsleitungen und Einbaumöbeln handelt, sind diese im Allgemeinen nach sechs Jahren vorzunehmen.

Die Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bzw., soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die Mietsache nach Ablauf der o. g. Fristen noch nicht renovierungsbedürftig ist.

Wird die Wohnung bei Vertragsbeginn in unrenoviertem Zustand übergeben, vereinbaren die Parteien, dass die vorgenannten Renovierungskosten auch in diesem Fall am Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Streichen der Wände und Decken, Heizkörper einschl. Rohren sowie der Holzfenster und sonstiger innenliegender Holzteile.

Dem Mieter obliegt es, vorhandene Parkett-, Teppich- und sonstige Böden ordnungsgemäß mit handelsüblichen Mitteln zu reinigen und zu pflegen. Entsprechendes gilt für die Lippendichtungen an Fenstern und Türen.

## § 16 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für die gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und im Übrigen den Mietgegenstand sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

Neuzeitlich isolierverglaste, lippengedichtete Fenster und Türanlagen dienen der Vermeidung des Energieverlustes sowie der Unterdrückung von Immissionen. Da jede Bausubstanz zur Verhinderung von Kondensationschäden der regelmäßigen Belüftung und ausreichenden Beheizung bedarf, hat der Mieter in klärender Abstimmung mit dem Vermieter für erforderliche Beheizung und Belüftung Sorge zu tragen, ansonsten er sich gegenüber dem Vermieter nicht nur schadenersatzpflichtig macht, sondern auch im Falle wiederholter erfolgloser Abmahnung des Vermieters mit einer ggf. fristlosen Kündigung des Mietvertrages zu rechnen hat.

Vor allem beim nachträglichen Einbau isolierverglaster und hochdämmender Fensterelemente ist der Mieter verpflichtet, mindestens dreimal täglich, bei vollständiger Öffnung der Fenster, ausreichend zu lüften. Die sogenannte „Kippstellung“ moderner Fensterflügel ist für eine ausreichende Lüftung der Räume ohne Wirkung.

Insbesondere beim Erstbezug oder dem Einzug in die Mieträume innerhalb von 3 Jahren nach Baufertigstellung obliegt dem Mieter eine besondere Sorgfalt hinsichtlich der ausreichenden Belüftung der gemieteten Räume. So ist bei der Möblierung der Räume ein Abstand von mindestens 10-15 Zentimetern Abstand der Möbel zu den noch Baufeuchtigkeit tragenden Innen- und Außenwänden einzuhalten, um auch hier Kondensationschäden durch stetigen Luftaustausch zu verhindern. Gleiches gilt für mitgemietete Keller- und Nebenräume.

Für den Fall, dass die Wohnung mit einem Innenbad ausgestattet ist, das entsprechend den bautechnischen Anforderungen im Jahr der Erbauung des Objektes mit einer Entlüftung ausgestattet wurde, ist gleichwohl eine sorgfältige, zusätzliche Belüftung des Bades durch Öffnen der Badezimmertür erforderlich, um überhöhte Luftfeuchtigkeit und Schimmelpilzbildung zu vermeiden. Der Mieter hat die Funktionsfähigkeit der Entlüftungsanlage, im Hinblick auf die Verstopfung der Abluftgitter, zu gewährleisten. Auf dieses Erfordernis wird ausdrücklich hingewiesen. Gleichwohl eintretende Lüftungsmängel berechtigen nicht zur Mietminderung, was hiermit als ausdrücklich vereinbart gilt.

2. Der Mieter hat den Mietgegenstand von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, dass er ihn nicht freihält, haftet der Mieter, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen trifft Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

3. Für die Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern sowie von Gästen, Handwerkern, Besuchern, Lieferanten und ähnlichen zu vertreten sind, die auf Veranlassung des Mieters in Beziehung zu den Mieträumen treten. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Beschädigte Glasscheiben sind vom Mieter zu ersetzen, wenn er den Eintritt des Schadens verschuldet hat.

Fliesen, Fensterrahmen, Türcargen und Vertäfelungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebohrt oder in ähnlicher Weise behandelt werden.

4. Der Vermieter hält Installationsgegenstände für Elektrizität (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen nebst Zubehör) und Gas (z. B. Öfen, Herde), Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Öfen, Herde und Heizkörperventile), Fenster und Türschlösser (z. B. Fensterbeschläge und Rollläden) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden in-stand, auch soweit sie dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen.

Fallen an den unter Ziffer 4 genannten Geräten und Anlagen kleine Reparaturen an, so hat der Mieter die entsprechenden Kosten zu erstatten.

**Kleinreparaturen in diesem Sinne liegen vor, wenn die Kosten pro Einzelfall EURO 80,00 zzgl. jeweils geltender Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Die jährliche Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag in Höhe von 5 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Nebenkosten nicht überschreiten.**

Heißwasserbereiter sind vom Mieter in gebrauchsfähigem Zustand zu halten, im Besonderen zu reinigen und zu entkalken. Der Mieter hat alljährlich die zu seinen Mieträumen gehörenden Gasgeräte, Gasleitungen, Nachstromspeicherheizungsanlagen und Warmwassergeräte fachmännisch warten und reinigen zu lassen, soweit

die Kosten hierfür nicht 5% der Jahresnettomiete überschreiten, und soweit der Vermieter selbst keinen Wartungsvertrag abgeschlossen hat und die entstehenden Kosten nicht bereits als Betriebskosten jährlich abrechnet.

Der Mieter hat alljährlich eine fachmännisch erfolgte Wartung/Reinigung dem Vermieter nachzuweisen. Sollte im Falle der Wartung durch den Mieter die o.g. Kostengrenze überschritten werden und deswegen der Mieter die Wartung und Reinigung nicht veranlassen, so hat der Mieter dem Vermieter dies unverzüglich mitzuteilen. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, einen Wartungsvertrag abzuschließen und die Kosten jährlich abzurechnen.

5. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen, trotz schriftlicher Mahnung, schuldhaft nicht nach oder ist Gefahr im Verzuge, so kann der Vermieter, unbeschadet weitergehender Rechte, die erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

6. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel an der Mietsache, hat der Mieter dies unverzüglich dem Vermieter oder dem Verwalter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn er den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

## **§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden; sie kann aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter deren Zeitwert zu erstatten, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme. Im Falle der Wegnahme ist der Mieter, wenn es vereinbart war, zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

## **§ 18 Errichtung und Betrieb von Feuerstätten durch den Mieter**

1. Die Errichtung neuer sowie die Verlegung bereits vorhandener Feuerstätten, gleich welcher Art, bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung des Vermieters oder des Verwalters sowie der baubehördlichen Genehmigung. Das gleiche gilt für die Anlage neuer Kaminanschlussöffnungen sowie von Außenwandabzügen und das Anbringen von Ruß- oder Rauchabstellschiebern.

2. Alle zu dem Betrieb dieser Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen und zur Entlastung des Vermieters allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie Anordnungen gemäß zu verfahren.

3. Im Besonderen sind die Aufstellung und der Betrieb eines Einzel-Ofens durch den Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters unter den dabei zu vereinbarenden Bedingungen zulässig.

4. Aus Beweisgründen sollen die Zustimmungen schriftlich erfolgen. Für jeden von ihm schuldhaft verursachten Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau von Feuerstätten durch den Mieter entsteht, haftet er.

## **§ 19 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie zu dulden.

2. Der Mieter hat in diesen Fällen die in Betracht kommenden Mieträume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht schuldhaft hindern oder verzögern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen.

## **§ 20 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter, dem Verwalter oder deren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung unter Angabe des begründeten Interesses zu angemessener Tageszeit frei. Die Ankündigung sollte tunlichst eine Woche vorher erfolgen. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten des Mietgegenstandes zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. In allen Fällen sind wichtige Belange des Mieters zu berücksichtigen. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass der Mietgegenstand auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.

## **§ 21 Fahrstuhlbenutzung (soweit vorhanden)**

1. Bei der Benutzung des Fahrstuhls sind die in der Hausordnung festgelegten Bestimmungen sowie die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften zu beachten.
2. Die Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung des Fahrstuhls kann bei kurzfristigen Störungen, die der Vermieter bzw. der Verwalter nicht zu vertreten hat, bei höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen, Reparatur- oder Wartungsarbeiten und TÜV-Überprüfungen nicht verlangt werden. Unbeschadet weitergehender Rechte ist der Mieter nicht berechtigt, in diesen Fällen Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen hat der Vermieter bzw. Verwalter Sorge zu tragen.
3. Wird die Stilllegung der Fahrstuhlanlage beschlossen, so hat auch der Mieter keinen Anspruch auf Benutzung, Inbetriebnahme und Inbetriebhaltung, soweit der notwendige vertragsgemäße Gebrauch nicht eingeschränkt wird oder, in Sonderfällen, seine schutzwürdigen Interessen berücksichtigt sind.
4. Eine Vergrößerung der Fahrstuhlkabine für Umzüge oder den Transport von sperrigen Gegenständen darf nur durch den Hausmeister bzw. den dafür bestellten Fahrstuhlwärter vorgenommen werden. Der Vermieter oder der Verwalter oder die vorgenannten Personen sind von dem beabsichtigten Umzug oder Transport mindestens 24 Stunden zuvor zu unterrichten.
5. Die Kosten des Betriebs der Fahrstuhlanlage trägt der Mieter gemäß § 4 Ziffer 1 dieses Vertrages. Dazu gehören die Kosten für Strom, Bedienung, Wartung, TÜV-Prüfung, Lohn des Fahrstuhlwärters sowie für die Reinigung der Fahrstuhlkabine.

## **§ 22 Hausordnung, Waschküchen- und Trockenbodenordnung**

1. Eine vorhandene und bei Vertragsabschluß bekannt gegebene Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages, es sei denn, in § 31 ist eine abweichende Regelung getroffen worden. Das gleiche gilt ggfs. für andere Gebrauchsregelungen.
2. Sofern der Wohnungseigentümer zusätzliche Regelungen für die ordnungsgemäße Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus und in ähnlichen Fällen nach billigem Ermessen beschließt, werden auch sie Vertragsbestandteil. Solche Regelungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben.

## **§ 23 Kündigungsrecht**

1. Eine Kündigung des Mietvertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Im Falle einer ordentlichen Kündigung kommt es für den Lauf der Kündigungsfrist auf den Zugang des Kündigungsschreibens an; die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats zugegangen sein, damit dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählt. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und ohne Kündigungsverzicht beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate auf das Ende des übernächsten Monats, ansonsten gelten die unter § 2 vereinbarten Termine.

Bei einer Kündigung durch den Vermieter sind das Vorliegen eines berechtigten Interesses und die Begründung desselben zu beachten. Hiervon abweichende gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.

### **3. Der Vermieter kann den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen,**

- a) wenn der Mieter nach Abmahnung durch den Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt,
- b) wenn der Mieter sich in Mietzahlungsverzug befindet, und zwar entweder für zwei aufeinanderfolgende Mietzahlungstermine mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit einem Betrag, der die Miete für zwei Monate erreicht.

4. Jeder Vertragsteil kann den Mietvertrag, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der andere Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass eine Fortsetzung des Mietvertrages nicht zumutbar ist.

5. Bei Tod des Mieters kann eine Kündigung mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten zum ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

## **§ 24 Beendigung des Mietvertrages**

1. Die Mietsache ist mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters ggf. die Mieträume öffnen, reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen.

Gehört ein Bodenbelag zur vermieteten Sache, so hat der Mieter bei Auszug diesen sauber und, abgesehen von vertraglicher Abnutzung, in einwandfreiem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehende, vom Mieter zu vertretende Schäden hat der Mieter rechtzeitig vor Auszug und Übergabe der Räume fachmännisch auf seine Kosten zu beseitigen. Diesbezüglich obliegt dem Mieter die Beweislast dafür, dass er vorbeschriebene Schäden nicht zu vertreten hat.

Vom Mieter bei Übernahme der Mieträume eingebrachte Tapeten und Teppichböden sind bei Auszug wieder fachgerecht zu entfernen. Wände und Böden sind in den Zustand zu versetzen, den diese bei Übernahme der Mieträume hatten. Siehe auch § 1.4.

2. Endet der Mietvertrag infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters und würde dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen, so haftet der Mieter für die dadurch entstandenen Schäden, insbesondere für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

3. Der Vermieter ist bei vorzeitigem Auszug des Mieters berechtigt, in den Mieträumen Arbeiten ausführen zu lassen.

## **§ 25 Personenmehrheit als Mieter**

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

2. Für den rechtswirksamen Zugang einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Kündigungserklärungen. Das gesetzliche Widerrufsrecht bleibt hiervon unberührt.

3. Falls einer der Ehegatten oder einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung aus dem Mietvertrag nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wie auch der übrigen Mieter, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

## **§ 26 Haftung**

1. Der Mieter kann Schadenersatzansprüche nur insoweit geltend machen, als der Schaden auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruht.

2. Gleiches gilt für Feuchtigkeitsschäden jeder Art an den Einrichtungsgegenständen und sonstigen Sachen des Mieters.

## § 27 Pfandrecht des Vermieters

Im Hinblick auf das gesetzliche Vermieterpfandrecht erklärt der Mieter, dass die in den Mieträumen eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

.....  
.....

Der Mieter verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben.

## § 28 Bürgersteig- und Straßenreinigung

Dem Mieter obliegt die Reinigung des Bürgersteiges und, wo ein solcher nicht vorhanden ist, der Straße in Gehwegbreite von einem Meter sowie des Hofes und des Hauseinganges einschl. der jeweiligen Zuwege; diese Reinigungspflicht umfasst auch die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das erforderliche, ggf. wiederholte Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln.

## § 29 Wohnungs-/Sondereigentum

Steht das Mietobjekt im Sondereigentum des Vermieters, so gelten sämtliche Verpflichtungen des Vermieters als Sondereigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft ausdrücklich auch mit Wirkung für und gegen den Mieter als vereinbart, soweit dessen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag betroffen sind bzw. im Verlauf des Mietverhältnisses einmal betroffen werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Dem Mieter wird die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft zur Einsichtnahme vorgelegt, sofern er dies wünscht.

Sollte die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung während der Mietzeit gegen die Stimme des Vermieters wirksam geändert worden sein, so gilt diese Änderung nach schriftlicher Mitteilung dem Mieter gegenüber.

## § 30 Nebenabreden, Änderungen des Mietvertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages sollen aus Beweisgründen schriftlich vereinbart werden.

## § 31 Sonstige Vereinbarungen

Die Kosten für Strom, Heizung, Wasser/Warml. rechnet jedes Mieters direkt mit EWB ab.  
Der Reinigungsplan ist einzuhalten.

## § 32 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen

1. Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden und führt dies zu einem unbilligen Ergebnis, sind die Vertragsparteien gehalten, hierfür gemeinsam eine zulässige Ersatzvereinbarung zu treffen.

barung zu treffen, die dem Gewollten möglichst nahe kommt. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

3. Kann sich eine Vertragspartei aufgrund von Gesetzesänderungen auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt als vereinbart, dass dies auch die andere Vertragspartei nicht kann, sofern das Gesetz nicht entgegensteht.

4. Bisherige schriftliche und/oder mündliche Mietvereinbarungen treten mit dem Wirksamwerden dieses Vertrages außer Kraft.

### § 33 Weitergabe von Daten dieses Vertrages / Auskunftspflicht

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter dem Mieter Auskunft über die gespeicherten Daten und über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Übermittlung erfolgt ist.

Bunde ..... den 23.02.2011

 .....  
Vermieter

 .....  
Vermieter

X  .....  
Mieter

 .....  
Mieter

Der/Die Mieter bestätigen nochmals ausdrücklich, von den Ausführungen und Hinweisen in § 16 1. dieses Mietvertrages Kenntnis genommen sowie anliegende Betriebskostenverordnung erhalten zu haben.

Bunde ..... den 23.02.2011

X  .....  
Mieter

.....  
Mieter

# Betriebskostenverordnung – BetrKV

Stand: Dezember 2003

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

Inkrafttreten: 01.01.2004

### **§ 1 BetrKV Betriebskosten**

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### **§ 2 BetrKV Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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

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

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

4. die Kosten

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

b) des Betriebes der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes; oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a), hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a); oder

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

#### 5. die Kosten

a) des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a), hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen, entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

#### 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

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

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 Betriebes des Personen- oder Lastenaufzuges,

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 nichtöffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebes von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebes von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

#### 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

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

#### 11. die Kosten der Beleuchtung,

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

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

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

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

14. die Kosten für den Hauswart,

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

15. die Kosten

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

16. die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, 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 bis 16 nicht erfasst sind.

X   
..... Mieter ..... Mieter