

§ 3 Teilkündigung

- Die unter § 1 Ziffer 1 b) ferner vermieteten können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 b Abs. 2 BGB gesondert gekündigt werden (Teilkündigung).

§ 4 Miete, Betriebskosten, Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungen

- 1.a Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich

in Worten: Euro

- 1.b (**Staffelmietvereinbarung**) Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum gestaffelt. Die Miete beträgt monatlich:

1. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
2. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
3. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
4. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
5. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
6. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
7. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
8. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
9. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro
10. vom	20.....	bis zum.....	20	Euro

(Staffelmietvereinbarungen für darüber hinausgehende Zeiträume siehe § 25)⁵⁾

Nach Ablauf dieser Staffelmietvereinbarung gelten die allgemeinen gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten.

2. Neben der Miete sind zu entrichten für⁶⁾

3. Zusätzlich zu der in Ziffer 1. a bzw. 1. b vereinbarten Miete (Nettomiete) trägt der Mieter gem. § 556 Abs. 1 BGB **sämtliche Betriebskosten** i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung. Dabei handelt es sich um folgende Kosten:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; 2. die Kosten der Wasserversorgung; 3. die Kosten der Entwässerung (einschließlich Niederschlagsentwässerung); 4. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffanlage, die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme, die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; 5. die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; 6. die Kosten verbundener zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Kosten verbundener eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme und Warmwasser, die Kosten der Reinigung und Wartung bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen; 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges; 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung; 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung; 10. die Kosten der Gartenpflege; 11. die Kosten der Beleuchtung; 12. die Kosten der Schornsteinreinigung; 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; 14. die Kosten für den Hauswart; 15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege; 17. sonstige Betriebskosten, insbesondere Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung, die Kosten der Dachrinnenreinigung, die Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen,

-

Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Vermieter ist ferner berechtigt, die Vorauszahlungen für Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen und verpflichtet sich, jährlich abzurechnen.

- Für die **kalten Betriebskosten** hat der Mieter z. Zt. **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten in Höhe von

Für **Heiz- und Warmwasserkosten** hat der Mieter z. Zt. **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten in Höhe von

-
Miete und Vorauszahlungen insgesamt zur Zeit

- Der Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten läuft vom bis zum Zur Abrechnung über Heizungs- und Warmwasserkostenvorauszahlungen vgl. § 6.

4. Als Umlagemaßstab für kalte Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen, wird der Anteil der Wohnfläche des Mieters an der gesamten Wohn- und Nutzfläche der Wirtschaftseinheit vereinbart. Wenn diese Verteilung grob unbillig ist, etwa weil die durchschnittliche Belastung der Mieterwohnfläche um mehr als 25 % von der durchschnittlichen Belastung anderer Flächen (insbesondere der Gewerbeflächen) abweicht, verteilt der Vermieter nach den unterschiedlichen, notfalls nach billigem Ermessen zu schätzenden Kosten der einzelnen Nutzergruppen. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasste Betriebskosten gilt der gesetzlich zulässige Maßstab als vereinbart.

⁵⁾ Die Laufzeit von Staffelmietvereinbarungen ist jetzt nicht mehr beschränkt (§ 557 a BGB). Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung von mehr als zehn Jahren wie vorgesehen könnte unter § 25 bzw. als Anlage aufgeführt werden. Sofern der hier vorgesehene Zehn-Jahres-Zeitraum ausreicht, Hinweis auf § 25 bitte streichen.

⁶⁾ Hier sind die in § 1 Ziffer 1. b) ferner vermieteten Sachen wie Garagen, Stellplätze, Garten usw. und die dafür zu entrichtenden Entgelte aufzuführen; bzgl. der Mieterhöhung für diese Nebenleistungen kann eine gesonderte Vereinbarung in § 25 getroffen werden.

§ 19 Hausgemeinschaftsordnung

Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Hausgemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

Hausgemeinschaftsordnung:

Das gedeihliche Zusammenleben im Hause setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit weitestgehend Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u. a. zu Folgendem:

Ausreichende Beaufsichtigung der Kinder.

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türeinzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, sowie Unterlassen des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. Als grundsätzliche Ruhezeit gelten folgende Zeiten: Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr; Sonntags- und Feiertagsruhe; Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist grundsätzlich die Geräusentwicklung auf Zimmerlautstärke zu halten.

Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung scharf- und übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll und anderen Abfällen in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks. Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten usw. sind zu zerkleinern. Vorhandene Recyclingtonnen (Glas, Papier, Biotonne, Gelbe Tonne etc.) sind ordnungsgemäß zu benutzen und zu befüllen.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Krafräder, Mopeds und Wagen, wofür der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muss. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 20 bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter, u. a. Folgendes zu beachten:

Das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen ist nicht zulässig.

Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Trockenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muss auf

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht/nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 14 Nr. 5 auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nach, dass ein Missbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

2. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

3. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem eine ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam geworden wäre, für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

4. Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter/Vermieter

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

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung durch einen Mieter oder das Angebot eines Mieters auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 22 Abschluss und Änderungen des Vertrages

Auf den Zugang der Annahmeerklärung für diesen Vertrag wird verzichtet.

Nebenabreden, Stundung, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Abänderung dieser Schriftformklausel ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen.

Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohren; gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht nass aufwischen; Steinholzfußboden nicht scharf abseifen; Kunststofffußböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallung, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

D. Aus der schuldhaften Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, dass der Mieter die Meldepflicht verletzt.

§ 15 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 Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

2. Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse an der behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

3. 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 die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet, wenn der Vermieter bei der Erlaubnis einen entsprechenden Vorbehalt gemacht hat.

4. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

5. Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluss eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen. Der Mieter hat hierbei alle bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Es gilt § 554 BGB.

2. Der Vermieter darf im Übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen. Aufwendungen, die der Mieter infolge einer dieser Maßnahmen machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen.

4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zur Zeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Jalousien bestehen zu lassen. Ferner darf er bei berechtigtem Interesse vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme ersetzen. Die Sammelwarmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte oder neue Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen entstehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu tragen.

6. Der Vermieter ist berechtigt, bei Strom und Gas die Energieversorgungsart und die entsprechenden Geräte zu wechseln, es sei denn, die Maßnahme ist für den Mieter unzumutbar.

§ 17 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, dass die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

- ▶
- ▶
- ▶
- ▶

Macht der Vermieter im Rahmen einer Räumungsvollstreckung von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch, vereinbaren die Mietvertragsparteien schon jetzt, dass der Vermieter verwertbare Pfandsachen nach Ablauf eines Monats freihändig veräußern und den Erlös mit seinen Geldforderungen verrechnen darf. Bei der Verwertung der Pfandsachen hat der Mieter an der Trennung verwertbarer Pfandsachen von wertlosem Müll mitzuwirken. Über das Ergebnis führen die Parteien schriftlich Protokoll.

§ 18 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seinen Beauftragten, die sich entsprechend auszuweisen haben, steht die Besichtigung der Mieträume in der Zeit von 9 bis 12 und 15 bis 19 Uhr zu, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 1 Woche vorher angekündigt hat. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden. Die Besichtigung zur Prüfung des Zustandes der Mieträume darf ▶ mal pro Jahr erfolgen, aus wichtigen Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit gestattet.

2. Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.

3. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang und in dringenden Fällen betreten werden können. Dazu hat er sicherzustellen, dass er (auch telefonisch) erreichbar ist, um den Zutritt selbst oder über einen Beauftragten zu ermöglichen. Gegebenenfalls hat er die entsprechenden Schlüssel an einer für den Vermieter zumutbar erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle identifizierbar mit Namen, Anschrift und Telefonnummer mitzuteilen.

4. Der Mieter trägt solche Kosten, die dadurch entstehen, dass die Wohnung trotz rechtzeitiger Ankündigung nicht betreten werden konnte.

5. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Der Vermieter ist zu rückwirkenden Mieterhöhungen wegen Erhöhungen der laufenden Aufwendungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt.

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum bleiben die nach den gesetzlichen Bestimmungen in Betracht kommenden Mieterhöhungsmöglichkeiten unberührt.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen zu tragen.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter, sofern Schönheitsreparaturen fällig sind, die durch einen Umbau nach Vertragsende alsbald wieder zerstört würden, zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet.

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 120,00 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

§ 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaigen weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der

▶ Verzugszinsen wird mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB / mit % vereinbart.

▶ Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete Euro für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

3. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen zunächst auf den kündigungsbegründenden Mietrückstand und danach auf die jeweils älteste Mietforderung zu verrechnen.

- ▶ 4. Die Mietzahlung ist zu leisten auf das Konto
- ▶
- ▶ 5. Miete und Betriebskosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von folgendem Konto abgebucht:
- ▶

Der Mieter erteilt hiermit eine Einzugsermächtigung, die aus wichtigem Grund durch Erklärung gegenüber dem Vermieter widerrufen werden kann. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

§ 6 Heizung, Warmwasserversorgung (siehe auch § 4 und Hausgemeinschaftsordnung)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 °C beträgt.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr –, Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Eichung, Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 3 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

3. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

4. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung zu tragen.

5. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser (Fernwärme/Fernwarmwasser oder zentrale Heizungsanlage/Warmwasserversorgung) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung der Wärme und des Warmwassers sowie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.

6. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage auf gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung umzustellen; nach Umstellung gilt § 6 Nr. 5. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen.

7. Ist die Wohnung mit Etagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

8. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

9. Abrechnung und Umlagemaßstäbe

▶ a) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April⁷⁾

▶ b) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom bis⁷⁾

Der Vermieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses während des Abrechnungszeitraums nicht zur Zwischenabrechnung verpflichtet.

A. Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser nach Verbrauch

▶ Von den Heizungsbetriebskosten werden vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt.

▶ Die übrigen Kosten werden nach der Wohnfläche von m² / nach dem umbauten Raum von m³ / nach der Fläche der

▶ beheizten Räume von m² / nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von m³ verteilt.

▶ Von den Kosten der Warmwasserversorgung werden vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen

▶ Kosten nach der Wohnfläche von m² verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

B. Fester Umlagungsmaßstab⁸⁾

Die Kosten für die Heizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nach der m²-Größe der Wohnung

▶ von m² / nach der Fläche der beheizten Räume von m² / nach dem umbauten Raum von m³ /

▶ nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von m³ umgelegt.

Fälligkeit der Nachzahlung aus der Abrechnung

Der Mieter hat die fälligen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen jeweils innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten.

§ 7 Aufzug

1. Ist ein Aufzug vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Für Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Unfällen irgendwelcher Art aufgrund von anfänglichen Mängeln haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Soweit dem Vermieter Ansprüche gegen dritte Personen zustehen, tritt er sie an den Mieter ab.

2. Bei Störungen im Aufzugsbetrieb hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadensersatz, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

2. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie unterzuvermieten, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, sofern nicht § 553 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.

3. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

4. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung an als vereinbart und zahlbar.

§ 9 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden, Blumenkästen außerhalb der Mieträume, Markisen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Der Mieter ist verpflichtet, eine angemessene Vergütung zu zahlen; behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

2. Die Erlaubnis kann von dem Vermieter jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden.

3. Der Mieter haftet für alle 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 Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Bei Arbeiten an der Fassade hat der Mieter die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen seiner Schilder zu tragen.

4. Bei vorhandener oder auch späterer Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen sowie etwaige alte Schilder zu entfernen und dadurch erforderlich werdende Instandsetzungskosten zu tragen.

§ 10 Anlage von Außenantennen

1. Ist eine Gemeinschaftsantenne (auch Parabolantenne) oder Kabelfernsehen (Breitbandnetz) vorhanden oder wird eine derartige Einrichtung vom Vermieter geschaffen, verpflichtet sich der Mieter, zum Betrieb von Rundfunk- oder Fernsehgeräten die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelfernsehanschluss (Breitbandnetz) zu benutzen und ausschließlich Anschlusskabel der Hersteller der Antennenanlage zu verwenden. Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser eine vorhandene Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Bei einer Einführung von Kabelfernsehen (Breitbandkabelnetz) duldet der Mieter, dass der Anschluss der Mietwohnung an eine bisher zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne (Hochantenne) beseitigt wird.

2. Ist eine Antenneneinrichtung nicht vorhanden und stimmt der Vermieter der Errichtung einer Anlage durch den Mieter zu oder ist er zur Zustimmung rechtlich verpflichtet, gilt folgendes als vereinbart:

a) Außenantenne (auch Parabolantenne)

Der Mieter hat dem Vermieter den Plan zur Anlage zwecks Einwilligung vorzulegen. Die Anlage hat den Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes, technisch den VDE-Bestimmungen und betriebsmäßig den Bestimmungen der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft (z. B. Deutsche Telekom) zu entsprechen. Rechte Dritter sind zu wahren. Der Mieter hat bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters zu folgen, der diese unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Eine auch nach allgemeiner Verkehrsanschauung erhebliche Verunzierung durch die Antennenanlage darf nicht eintreten.

Die Antenne wird zur weitgehenden Sicherung vor denkbaren Schäden von einer Fachkraft angebracht; dabei dürfen keine erheblichen nachteiligen Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden.

Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren frei. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung und Unterhaltung der Anlage entstehen. Er weist dem Vermieter vor der Errichtung der Anlage eine ausreichende Schadensversicherung für die Anlage nach und wiederholt dies auf Verlangen des Vermieters im jährlichen Turnus.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis endet. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für die Beseitigungskosten hinterlegt der Mieter auf Verlangen des Vermieters eine Kaution, die entsprechend § 551 Abs. 3 BGB zu behandeln ist.

b) Breitbandkabelanschluss

Darf der Mieter sich an das Kabelfernsehen (Breitbandnetz) anschließen, gilt zusätzlich zu oder abweichend von den Regelungen unter a), dass er bei der Einrichtung eines entsprechenden Netzes für das ganze Haus durch den Vermieter mit dem Anschluss seiner Leitung an das Gesamtnetz einverstanden ist. Die dafür entstehenden Anschlusskosten trägt er im Rahmen einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung. Im Falle der Errichtung eines Gemeinschaftsanschlusses oder bei Auszug des Mieters entfällt eine Entfernung von eingefügten (z. B. unter Putz gelegten) Leitungen.

c) Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

§ 11 Tierhaltung

Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 12 Zustand der Mieträume

▶ 1. Der Mieter erklärt, dass er die Mieträume am besichtigt hat.

▶ 2. Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen⁹⁾:

▶

▶

▶

§ 13 Haftungsausschluss

1. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

2. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Mängel nach § 536 a Abs. 1 1. Alternative BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit. Ansonsten besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

§ 14 Gebrauch und Pflege der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern durch Vernachlässigung der Obhutspflicht schuldhaft verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

4. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen; dies gilt nicht, wenn die Verstopfungen lediglich durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

5. Ist der Mieter mit seinen Leistungspflichten in Verzug, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung zu setzen, nach deren Ablauf er Schadensersatz statt der Leistung verlangen kann. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

6. Jeden in den Mieträumen entstehenden Mangel der Mietsache hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

7. Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

⁷⁾ Unzutreffendes streichen bzw. bei b) ausfüllen.

⁸⁾ Ein fester Umlagungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten ist nur zulässig bei Vermietung einer Wohnung im vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus.

⁹⁾ Hier sind auch eventuelle Ansprüche des Mieters auf Mängelbeseitigung festzuhalten und Vereinbarungen darüber zu treffen, ob der Mieter auf derartige Ansprüche verzichtet; ggf. ist ein Wohnungsübergabeprotokoll anzufertigen und darauf zu verweisen.