

UNBEFRISTETER WOHNUNGSMIETVERTRAG

gemäß § 535 ff. BGB

Haus- und Grundverwaltung
Betriebswirt Torsten Kunze



**Buchenstraße 31
03149 Forst (Lausitz)**

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab.

Vermieter		
Name		
Adresse		
Telefon/ Fax		
E-Mail		
Ansprechpartner		
Sonstiges		
1. Mieter		
Name		
Vorname		
Adresse		
Telefon / Fax		
E-Mail		
2. Mieter		
Name		
Vorname		
Adresse		
Telefon / Fax		
E-Mail		
Mietobjekt (Lage und Kurzbeschreibung) :		
Beschreibung		
Anschrift		
Stockwerk		
Detaillierte Beschreibung des Mietobjektes:		
Raumbezeichnung	Mit vermietetes Inventar, Ausstattung, Zubehör	Fläche m²
Diele, Flur		
Wohnzimmer		
Balkon / Wohnzimmer		
Zimmer 2		
Zimmer 3		
Küche		

Bad/Dusche	Waschbecken, Eckwanne	Dusche,	
Toilette	Ja		
Abstellraum i. Whg	Nein		
Abstellraum i. Keller	Nein		
TG-Platz Nr.	Ja		
Waschküche Trockenraum	Zur gemeinschaftlichen (Mit-)Benutzung		
Gartennutzung	nein		
Haustechnik:			
Beheizung:	Stadtgas-Zentralheizung mit zentraler Wasserversorgung		
Lüftungsanlage	Nein		
Klimaanlage	Nein		
Rauchmelder	Nein		
Sprinkler-Anlage	nein		
Alarmanlage	nein		
Telekommunikation	Telekom / TAE-Dose im Wohnzimmer		
Telekommunikation	Kabel / Internetanschluss Kabel-Forst im WZ		
Kabelfernsehen	Kabel- Forst im WZ		
Müllschlucker	nein		
Personenaufzug	nein		

1. Wohnfläche*:

1.1. Eine bestimmte Wohnungsgröße wird nicht zugesichert. Einvernehmlich gehen Vermieter und Mieter bei Abschluss dieses Vertrages davon aus, dass die Wohnfläche insgesamt rund beträgt, ohne eines Gemeinschaftsanteiles an gemeinschaftlich genutzten Flächen.

1.2. Die vorstehende Wohnflächenangabe wird insbesondere bei der Umlage der Betriebs- und/oder Heizkosten als Bezugsgröße zu Grunde gelegt, soweit keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt oder bei Eigentumswohnungen die auf die Wohnung entfallenden Miteigentumsanteile als Berechnungsgrundlage vereinbart sind. Daneben dient diese Wohnflächenangabe bei zukünftigen Mieterhöhungen, soweit diese nicht einvernehmlich erfolgen, als Berechnungsgrundlage, z. B. bei der Ermittlung von Vergleichsmieten.

1.3. Können sich die Parteien im Falle einer Auseinandersetzung - gleich aus welchem Grund - nicht einigen, gilt die Wohnfläche als vertraglich vereinbart, die sich bei Ermittlung eines konkreten

Aufmaßes unter Anwendung der Berechnungsmethoden der BerechnungsVO 2007 ergibt. Balkone und Terrassen sind zur Hälfte der tatsächlichen Fläche in die Wohnfläche einzubeziehen. Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche von der vorstehend angenommenen Wohnfläche, die kleiner als 5 % (nach oben oder nach unten) sind, sind in jedem Fall unter allen rechtlichen Gesichtspunkten für die rechtlichen Beziehungen der Parteien aufgrund dieses Mietverhältnisses als unerheblich anzusehen.

2. Die Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt **am**

2.1. Kündigungsfristen

Das Mietverhältnis ist für beide Vertragsparteien erstmalig **zum** mit dreimonatiger Kündigungsfrist ordentlich kündbar und setzt sich anderenfalls nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit auf unbestimmte Dauer fort. Das Recht der Vertragsparteien, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich (fristlos) zu kündigen, bleibt unberührt.

Nach Einhaltung der Mindestlaufzeit kann gemäß § 573 c BGB die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.

2.2. Die Kündigung:

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von sämtlichen Mietern (bzw. bei Kündigung durch die Vermieter - von sämtlichen Vermietern) unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS oder einer sonstigen elektronischen Übertragung genügt diesen Anforderungen nicht. Sollte zukünftig gesetzlich eine andere Form als die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben werden, so ist die Kündigung auch wirksam, wenn sie der jeweiligen im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Form entspricht. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an. Samstage sind Werktage (BGH, Urteil v. 27.04.2005).

Erfolgt die Kündigung durch Bevollmächtigte im Auftrag (z. B. ein Ehepartner kündigt zugleich für den anderen Partner oder ein Miteigentümer kündigt als Vermieter zugleich für seinen Partner) so ist eine schriftliche Kündigungsvollmacht im Original (keine Kopie) dem Kündigungsschreiben beizufügen.

3. Die Schlüssel bzw. Chipkarten zur Türöffnung:

Dem Mieter werden beim Einzug die folgenden Schlüssel bzw. Bedienelemente übergeben:

Anzahl	Schlüsselart /Verwendung	Anzahl	Schlüssel / Bedienelement
2	Hauseingangsschlüssel	1	Briefkastenschlüssel
		1	Funk- Fernsteuerung für TG- Tor

Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon

unverzöglich schriftlich informiert.

Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Die Kosten für bis zu höchstens 3 zusätzlich vom Mieter angefertigte Schlüssel erstattet der Vermieter beim Auszug nach Übergabe funktionsfähiger Schlüssel.

4. Schließanlage zur Türöffnung:

entfällt

5. Verlust eines Schlüssels:

5.1 Sofern ein Hauseingangsschlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit aller Mieter muss deshalb in solchen Fällen das Haustürschloss oder -sofern das Haus mit einer Schließanlage ausgestattet ist, diese ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel der anderen Mieter auszutauschen und es entstehen hohe Kosten.

5.2 Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.

5.3 Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung des Mieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

6. Die Monatsmiete

Die Grundmiete beträgt monatlich für das Mietobjekt

Die Miete für den TG- Stellplatz beträgt monatlich (Garage, Freifläche, Inventar)

Heizkosten- / Warmwasservorauszahlung monatlich (vgl. Ziffer 9)

Betriebskostenvorauszahlungen die unter Ziffer 8 aufgelisteten sind

Gesamtbetrag der Monatsmiete inklusive Vorauszahlungen

Die Miete und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle durch Überweisung auf das nachstehende Bankkonto kostenfrei zu entrichten.

Sparkasse Spree-Neiße :

Kontoinhaber:

Kontonummer:

8. Die Betriebskosten

8.1. Neben dem Mietzins sind die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die in der nachfolgenden Liste angekreuzten und aufgeführten Betriebskosten gemäß der seit 01.01.2004 geltenden Betriebskosten-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zusätzlich zu bezahlen:

- Grundsteuer
- Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherungsumlage
- Entwässerungskosten
- Hausreinigungskosten
- Müllabfuhrkosten*. Zu diesen Kosten siehe auch nachstehende Ziffer 10
- Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (und Etagenheizung)
- Abwasserkosten
- Wasserversorgungskosten
- Hausbeleuchtungskosten
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitband- Kabelanschlusses
- Betriebskosten für Internet, Breitbandkabel
- Fahrstuhlkosten Betriebs- und Wartungskosten
- Hauswartkosten
- Gartenpflegekosten
- Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers
- Straßenreinigung

Energieversorgungskosten (Strom), wenn nicht mit eigenem Zähler ausgestattet

Eine Abschrift des amtlichen Textes der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag beigelegt.

8.2. Für die vorstehend aufgeführten Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Einmal jährlich erfolgt die Jahresendabrechnung.

8.3. Für die Umlage (Verteilung) der gesamten Betriebskosten der Wohnanlage oder des Hauses oder Betriebskostenerhöhung auf die einzelnen Wohnungen und Mieter wird Folgendes vereinbart:

8.3.1 Soweit der Verbrauch oder eine Nutzung konkret erfasst wird, werden die Kosten nach dem ermittelten Verbrauch bzw. der erfassten Nutzung auf den Mieter umgelegt.

8.3.2 Betriebskosten, die von den für das Haus insgesamt anfallenden Betriebskosten abgrenzbar sind und der Wohnung konkret zugeordnet werden können, werden entsprechend auf den Mieter umgelegt. Dazu gehören bei Wohnungen in Eigentümergemeinschaften insbesondere alle Betriebskosten, die vom Vermieter anteilig entsprechend den auf die Wohnung entfallenden Miteigentumsanteilen aufzubringen sind (z. B. die Grundsteuer).

8.3.3 Andere als die mit Ziffer 9.3.1 - 2 erfassen Betriebskosten werden anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt (vgl. § 556 a BGB), sofern keine andere Regelung besteht. Eine solche verbindliche Regelung kann sich durch eine jahrelang im Haus geübte Praxis gebildet haben.

8.3.4 Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Abrechnung (auch Teilabrechnung) der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, anzupassen (Erhöhung oder Absenkung). Das in § 560 BGB vorgeschriebene Verfahren ist dabei einzuhalten.

8.3.5 Soweit möglich und durch eine entsprechende Ausstattung der Wohnung vorgesehen, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen, bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs des Mietobjekts (Strom, Gas, Müllabfuhr, Heizung).

9. Die Heizkosten

9.1. Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich zum Mietzins die Kosten für die Beheizung des Mietobjektes einschließlich der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser zu bezahlen (Heizkosten). Zur Abgeltung dieser Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung.

9.2. Zu den Heizkosten gehören gemäß der Verordnung der Bundesregierung über die Aufstellung der Kosten (BetriebskostenVo 2007) insbesondere folgende Kosten:

Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes und die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, sowie die Kosten für den Wasserverbrauch. Ebenso gehören 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 zu den Heiz- bzw. Betriebskosten.

9.3. Der Vermieter bzw. ein von ihm beauftragter Wärmemessdienst führt eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach näherer Maßgabe der Verordnung der Bundesregierung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten durch.

9.4. Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs werden Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Wasserzähler oder andere geeignete Geräte verwendet. Falls die Berechnung der Heizungskosten durch Wärmemesser oder Heizkostenverteiler erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden. Im übrigen werden die Heizungskosten nach Wahl des Vermieters nach Quadratmeter beheizter Fläche oder ähnlichen Vergleichsmaßstäben umgelegt.

9.5. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten (mit Warmwasser) anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.

9.6. Der Betrieb der Heizung:

Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21 Grad C° beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

9.7. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C° absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zum Beispiel Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

9.8. Es ist dem Mieter nicht gestattet, die Einstellung von automatischen Brennkesseln zu verändern oder sonstige Manipulationen an der Heizungsanlage durchzuführen.

10. Müllentsorgung und Reinigung

Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen und Einrichtungen (zum Beispiel Trockenraum, Treppenhaus, Eingänge) in angemessenem Umfang zu beteiligen. Die gemeinschaftlich benutzten Räume und Einrichtungen sind nach jeder Benutzung in dem Umfang zu reinigen, dass die Gebrauchsspuren des Mieters beseitigt sind.

10.1 Der Mieter entsorgt seinen Hausmüll in das vom Vermieter dafür bereitgestellte Gefäß. Es ist ausschließlich das zugewiesene Gefäß zu benutzen. Die Entsorgung von Sperrmüll, Elektronikschrott, Schrott und Schadstoffen ist in jedem Fall Sache des Mieters. Dies ist zwischen Mieter und zuständigem öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen und richtet sich nach der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung der Gebietskörperschaft.

10.2 Das Müllentsorgungsunternehmen rechnet die Entsorgungsgebühren teilweise nach der tatsächlich entsorgten Müllmenge ab. Der Vermieter ist berechtigt, diese Kosten zusätzlich je nach Anfall beim Mieter als monatliche Vorauszahlung (siehe Ziffer 5 oben) einzufordern. Insoweit kann die Höhe der Vorauszahlung jederzeit nach Teil- oder Zwischenabrechnungen angepasst werden, das Verfahren gem. § 560 BGB ist dabei einzuhalten. Sofern es dem Vermieter zumutbar ist werden die direkt zuzuordnenden Kosten dem Mieter mit der Jahresabrechnung berechnet.

11. Die Kautionsleistung

11.1. Zahlung:

Der Mieter verpflichtet sich eine Kautionsleistung in Höhe von **0,00 €** an den Vermieter zu bezahlen.

Die Kautionszahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig.

Diese Kautionsleistung wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt (vgl. § 551 BGB).

Die Kautionsleistung ist auf das Konto des Vermieters

bei der

Konto Nr. BLZ einzuzahlen.

Die gemäß § 551 Abs. 2 BGB bestehenden Rechte des Mieters werden nicht eingeschränkt.

11. 2. Rückzahlung:

11.2.1. Die Kautionsleistung ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieter Forderungen an den Mieter zurückzuzahlen.

11.2.2. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Kautions für die Dauer eines den Umständen nach angemessenen Zeitraumes einzubehalten.

11.2.3. Hinsichtlich der Betriebs- und Heizkosten ist der Vermieter berechtigt, bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist die Kautions in der Höhe einzubehalten, die zur Sicherung seiner Ansprüche angemessen ist. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung und Begleichung offener Forderungen durch den Mieter ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubehalten. Eine jährliche Auszahlung der Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautions aufrechnen (vgl. Urteil des BGH vom 18.01.2006).

12. Die Übergabe des Mietobjektes (Wohnung):

12.1. Der Mieter hat offensichtliche Mängel oder Schäden in der Wohnung innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

12.2. Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, welchen der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden.

13. Die Haftung für Schäden in den Mieträumen

13.1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

13.2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, welche nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft in der Wohnung verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, welche durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien entstehen.

13.3. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der damit verbundenen Reparaturen wie z. B. neue Tapeten oder neue Farbanstriche trägt der Vermieter. Sofern jedoch für den Befall des Hauses mit Ungeziefer ein falsches Wohnverhalten des Mieters ursächlich ist oder den Ungezieferbefall begünstigt hat oder das Ungeziefer vom Mieter eingeschleppt wurde, ist er verpflichtet, die Kosten der Bekämpfung durch einen Fachbetrieb sowie alle Folgekosten (zum Beispiel Renovierungskosten) dem Vermieter zu erstatten.

13.4. Unabhängig von der Verursachung oder eines Verschuldens ist der Mieter verpflichtet, Maßnahmen zur Ungezieferbekämpfung zu fördern und zu unterstützen.

14. Die Erhaltung der überlassenen Räume (Schönheitsreparaturen)

14.1. Die Schönheitsreparaturen (Renovierungen) während der Mietdauer in den Innenräumen der Wohnung sind jeweils bei Bedarf ohne besondere Aufforderung des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen.

14.2. Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren der Wände (bei Raufasertapete: Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken (bei Raufasertapete Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), das Streichen von Einbauteilen und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).

14.3. Die Schönheitsreparaturen sollten vom Mieter nach Ablauf folgender Zeiträume ausgeführt werden:

In Küchen, Bädern, Duschen und sonstige Nassräumen nach 3 ½ Jahren.

In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 ½ Jahren.

In anderen Nebenräumen nach 7 ½ Jahren.

Diese Fristen laufen in jedem Fall jeweils ab dem Beginn des Mietverhältnisses. Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung dieser Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter verpflichtet, beziehungsweise im anderen Fall dazu berechtigt, nach billigem Ermessen die vorstehend genannte Länge der Zeiträume verlängern oder zu verkürzen.

Hinsichtlich des Anstrichs oder der Lasur von Holzwerk, Fenstern sowie der Heizkörper, Heizungsrohre usw. in den jeweiligen Räumen ist - unabhängig vom Nutzungszeitraum - der jeweilige Zustand dieser Gegenstände dafür ausschlaggebend, ob eine Renovierungsmaßnahme erforderlich ist oder nicht. In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, sobald die Mietwohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist.

14.4. Befindet sich der Mieter mit der Durchführung notwendiger Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Maßnahmen selbst von einem Fachbetrieb durchführen lassen. Der Mieter kann die Durchführung von Schönheitsreparaturen ablehnen, wenn und soweit die Durchführung der Schönheitsreparaturen dazu führen würde, dass von ihm Schönheitsreparaturen ausgeführt werden müssen, die nicht durch seinen Mietgebrauch verursacht wurden.

14.5. Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.

14.6. Beim Auszug aus der Wohnung besteht nur dann keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, wenn der neue Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder wenn der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Renovierung, unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung und dem Zeitpunkt der letzten durchgeführten Renovierung, erstattet. Dem Mieter verbleibt aber in jedem Fall das Recht, Schönheitsreparaturen (auch teilweise oder nur in bestimmten Räumen) selbst vornehmen oder vornehmen lassen.

14.7. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Betrag als Kostenersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen gemäß vorstehender Regelung einigen, so erfolgt die Berechnung des vom Mieter geschuldeten Betrages entsprechend dem nachfolgenden Rechenbeispiel auf der Basis eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes, wobei die in Ziffer 14.3. festgelegten Nutzungszeiträume zu Grunde gelegt werden. Dies gilt nicht, wenn besondere Umstände vorliegen sollten, nach denen der Vermieter verpflichtet ist, die Fristen gemäß Ziffer 14.3. zu verlängern. In diesem Fall werden die längeren Fristen der Berechnung zu Grunde gelegt.

14.8. Berechnungsbeispiel:

Wohnzimmer - vertragliche Nutzungsdauer ohne Schönheitsreparatur nach Ziffer 14.3. : 66 Monate. Die tatsächliche Nutzungsdauer durch den Mieter soll in diesem Beispiel seit der letzten Renovierung bis zum Auszug 26 Monate betragen haben. Die Renovierungskosten betragen nach Voranschlag des Fachbetriebs: 820,00 € (unterstellter unverbindlicher Wert für dieses Rechenbeispiel). Danach ergibt sich als Wert der monatlichen Abnutzung: 12,42 € (= 820 € geteilt durch 66 Monate).

Vom Mieter geschuldeter Kostenersatz in diesem Beispiel: 322,92 € (=12,42 € mal 26 Monate).

15. Kleine Schäden in den Mieträumen

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbarem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich 75,00 € auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Heizkörperventile, Wasserhähne und Armaturen, Sicherungen (Elektroinstallation) Spültische, Kücheninventar (Einbauküche), Schlösser und Klinken der Wohnungstüren, Fenster, Fensterläden, Rollläden (Gurte und Verschlüsse), Jalousien, Markisen, WC- und Badeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, sonstige elektrischen Einrichtungen.

16. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

17. Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

17.1. Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen. Sofern die Reinigung der Treppenhäuser und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen nicht einem Fremdunternehmen übertragen ist, beteiligt sich der Mieter daran im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen und Übungen.

17.2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Hunde, Katzen und andere Tiere mit entsprechender Größe (z. B. Hausschweine) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.

17.3. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte (z. B. Untermiete) entsprechend der gesetzlichen Regelung (vgl. § 540 BGB) der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Bleibt ein Besucher länger als 6 Wochen in der Wohnung, ist der Mieter in aller Regel verpflichtet, die Erlaubnis des Vermieters für einen noch längeren Aufenthalt des Besuchers in der Wohnung unverzüglich einzuholen.

18. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

18.1. Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

18.2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr und Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr betreten.

18.3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

18.4. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7-tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziffern 2 und 3 nach 2-tägiger Voranmeldung möglich. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in einer Abwesenheit betreten werden können.

18.5. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

19. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

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 diese Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

20. Beendigung des Mietverhältnisses

20.1. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.

20.2. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das gilt auch für die Teppichböden, soweit die Wohnung vom Vermieter damit ausgestattet ist. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt wurden, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Teppichböden schon älter als 10 Jahre und verschlissen sind.

20.3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

21. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter

21.1 Vollmacht :

Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen immer von allen Mietern unterzeichnet sein, siehe dazu auch Ziffer 4 dieses Mietvertrages.

21.2 Haftung:

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

21.3 Vermietervollmacht:

Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.

22. Sonstiges

22.1 Aufstellung und Betrieb eines Einzelofens (z. B. Kaminofen) oder eines Abluft-Wäschetrockners bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für elektrisch betriebene Heizungen.

22.2. Schilder - außer üblichen Namensschildern - im Treppenhaus und an der Außenfassade dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden, gleiches gilt für Blumenkästen. Der Vermieter kann eine einmal gegebene Zustimmung widerrufen, sofern die Aufrechterhaltung des Hausfriedens oder sonstige wichtige Gründe dies erforderlich machen.

22.3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

23. Die Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter ausgehändigte und von ihm durch Unterschrift anerkannte Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist.

Der Vermieter kann eine Hausordnung nachträglich aufstellen, soweit darin enthaltene Regelungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind. Eine nachträglich aufgestellte Hausordnung wird erst wirksam, wenn Sie allen Mietvertragsparteien in Textform zugegangen ist.

Für die verbindliche Aufstellung einer Hausordnung, die weitergehende Regelungen enthält, sowie zur Abänderung einer bestehenden Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist die Zustimmung aller beteiligten Mietvertragsparteien des Wohngebäudes erforderlich.

23. Die Hausordnung

Ho1. Allgemeines

1.1. Die Einhaltung der in dieser Hausordnung enthaltenen Regeln sollte selbstverständlich sein. Das Zusammenleben aller Mitbewohner unter einem Dach erfordert grundsätzlich Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme.

1.2. Im Rahmen seiner allgemeinen Obhuts- und Sorgfaltspflichten ist jeder Mieter dazu verpflichtet, sich bei der Nutzung von Gebäude und dazugehörigen Freiflächen stets so zu verhalten, wie dies ein verständiger Eigentümer tun würde.

1.3. Verstöße gegen die Hausordnung können den Vermieter zu einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Mieter wiederholt trotz Abmahnung gegen Bestimmungen der Hausordnung verstößt.

1.4. Der Vermieter kann diese Hausordnung auch nachträglich ergänzen oder ändern, sofern hierdurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Eine Ergänzung oder Änderung wird erst wirksam, wenn alle Mieter davon schriftlich unterrichtet wurden.

Ho2. Lärm, gegenseitige Rücksichtnahme

2.1. Jeder Hausbewohner tritt für die allgemeine Sicherheit und die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften ein. Er ist verpflichtet, die Einhaltung der Nachtruhe (22.00-06.00 Uhr) zu gewährleisten und hat sich so zu verhalten und auf seine Besucher einzuwirken, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme ein störungsfreies Wohnen für alle ermöglicht wird. Das heißt, Störungen der Mitbewohner sind auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken und die Zimmerlautstärke ist einzuhalten, das gilt auch für Balkone, Terrassen, Flure und Treppenhäuser sowie den Garten, Zugänge und Zufahrten (laute Musik, Türen schlagen usw. ist grundsätzlich zu vermeiden). Eine besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (Mittagsruhe) gefordert. Normale Wohngeräusche sind von allen Bewohnern jedoch hinzunehmen.

2.2. Zimmerlautstärke ist eine Lautstärke, die in den Nachbarwohnungen nur noch so zu hören ist, wie die allgemeinen für dieses Haus typischen Wohngeräusche des täglichen Lebens (Definition aus dem Urteil des LG Hamburg aus dem Jahr 1995 Az.: 317 T 48/95).

2.3. Altbauten erfordern insbesondere im Hinblick auf Lärmschutz oft ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz. Der Mieter muss sein Verhalten immer – nicht nur in

Altbauten - entsprechend den jeweiligen Besonderheiten des Wohngebäudes anpassen. Dabei kann es z. B. erforderlich sein, die Dusche oder Badewanne innerhalb der Nachtzeiten nur in Ausnahmefällen zu benutzen.

2.4. Musik und elektronische Unterhaltungsmedien: Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 Uhr 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden. Elektronische Unterhaltungsmedien (z. B. auch Computerspiele) dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Ho3. Kinder

3.1. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Lärm, der von spielenden Kindern ausgeht, ist von den Mitbewohnern außerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und außerhalb der Mittagsruhe zu tolerieren.

3.2. Aus Sicherheitsgründen dürfen Kinder sich nicht ohne erwachsene Aufsicht im Keller, in der Tiefgarage, dem Waschkeller oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

3.3. Kinder dürfen auf dem Hof und den zum Haus gehörenden Flächen (z. B. Garten) spielen, soweit diese Flächen zur allgemeinen Benutzung durch alle Mieter geöffnet sind. Spielgeräte, Zelte und Plumpschbecken können aufgestellt werden, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt oder im Einzelfall (z. B. bestimmte Teilflächen) vom Vermieter oder Beauftragten (Hauswart) untersagt ist.

3.4. Die Sauberhaltung des Spielplatzes und des Sandkastens (soweit vorhanden) nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird. Die Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich. Von Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fern zu halten.

Ho4. Sicherheit

4.1. Fluchtwege sowie Feuerwehrezufahrten sind unbedingt und jederzeit freizuhalten!

4.2. Haustechnik:

4.2.1. Zur Haustechnik gehören insbesondere: alle Installationen (Anlagen und Einrichtungen) zur Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung, Lüftungs- u. Klimatisierungsanlagen, Heizungsanlagen, Aufzüge, Ruf- und Signalanlagen.

4.2.2. Jede Art von Veränderung, Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten oder sonstige Eingriffe (auch Einstellungsarbeiten) an der Haustechnik darf ausschließlich von dafür zugelassenen Handwerks- u. Servicebetrieben vorgenommen werden. Mieter werden darauf hingewiesen, dass bei unsachgemäßer Durchführung von Arbeiten an der Haustechnik der Versicherungsschutz für das Gebäude verloren gehen kann.

Das betrifft insbesondere auch die Verlegung privater Leitungen, Erweiterung, Umbau oder Reparaturen. Lampen und Beleuchtungskörper dürfen nicht mit Glühlampen höherer Leistung als technisch zulässig und nicht mit brennbarem Material umkleidet werden. Vom Mieter unbefugt installierte oder technisch unvorschriftsmäßige bzw. unvorschriftsmäßig genutzte Leitungen und Anlagen können jederzeit entschädigungslos und auf Kosten des Anbringers oder Nutzers entfernt werden.

4.2.3. Die jeweiligen Benutzungsvorschriften für technische Anlagen und Geräte sind strikt einzuhalten.

4.3. Private technische Geräte dürfen - soweit aus anderen Gründen kein Verwendungsverbot besteht - betrieben werden, wenn sie den technischen Standards sowie den Unfallverhütungs- und Brandschutzvorschriften entsprechen. Die Pflicht zur Einhaltung der Vorschriften obliegt Eigentümer und Betreiber gleichermaßen. Die Absicherung elektrischer bzw. elektronischer Geräte gegen eventuell im Stromnetz auftretende Überspannungen ist ausschließlich Sache des Mieters.

4.4. Das Rauchen im öffentlichen Bereich (Treppenhaus, Flure, Eingangszone, Tiefgarage usw.) in Wohnhäusern mit installierten Rauchmeldern ist strengstens untersagt. Die Kosten für ausgelöste Fehlalarme trägt der Verursacher bzw. gehen zulasten der Mietergemeinschaft des Wohnhauses.

4.5. Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge, Hoftüren und Garagentor (Tiefgarageneinfahrten), soweit mit einem automatischen Türöffner (ggf. mit Gegensprechanlage) ausgestattet, immer geschlossen zu halten. Alle Bewohner müssen darauf achten, dass sich keine Personen unbefugt Zutritt zum Haus verschaffen. Soweit eine Tür nicht mit einem automatischen Türöffner ausgestattet ist, ist sie zumindest in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten, sofern sie nicht - insbesondere bei nur gelegentlicher Benutzung - ganztägig geschlossen halten werden kann.

4.6. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das kurzzeitige Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen ist auch im Keller, in Abstellräumen oder auf dem Dachspeicher untersagt. Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Flure und Balkone sind grundsätzlich keine Abstellplätze.

Ho5. Wasser und Gas

5.1. Waschmaschinen sind, soweit im Haus eine Waschküche mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten vorhanden ist, ausschließlich dort zu betreiben. Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich, sofern die Maschine entsprechend den Regeln der Technik fachmännisch hinsichtlich Wasser - und Abwasserleitungen angeschlossen ist. Dabei muss der Wasseranschluss mit dem Stand der Technik entsprechenden automatischen Einrichtungen versehen sein, die einen unbeabsichtigten Wasseraustritt verhindern. Eine Geschirrspülmaschine kann ohne Zustimmung des Vermieters betrieben werden, jedoch gilt hinsichtlich der Ausführung der Wasser und Abwasseranschlüsse die gleiche Regel wie für den Betrieb einer Waschmaschine.

5.2. Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen. Arbeiten an Gasleitungen und Gasanschlüssen sowie gasbetriebenen Geräten dürfen ausschließlich von einem dafür zugelassenen Fachbetrieb ausgeführt werden (siehe auch Ziffer 4.1).

5.3. Silikonfugen: Zu den Obliegenheiten des Mieters gehört die Pflege der in seiner Wohnung vorhandenen Silikonfugen. Die perfekte Pflege sieht wie folgt aus: Silikonfugen nach jedem Duschen oder Baden noch einmal gründlich abspülen. Die Fugen mit einem Tuch trockenreiben. Zusätzlich einmal wöchentlich wie folgt reinigen: Auf einen feuchten Lappen Haushaltssanitärreiniger (z. B. flüssige Schmierseife oder handelsübliche Reiniger) geben, Fugen damit gründlich reinigen, nachspülen und trocken reiben. Schäden (insbesondere Risse, Versprödungen) an Silikonfugen sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, damit eine fachgerechte Reparatur erfolgen kann. Sofern

der Mieter nicht sicherstellen kann, dass kein Wasser über defekte Fugen in den Boden eindringt, ist die Benutzung der betroffenen Einrichtung bis zur Reparatur zu unterlassen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass durch in den Boden eindringendes Wasser hohe Gebäudeschäden verursacht werden können, die in keinem Verhältnis zu dem meist geringen Überwachungs-, Pflege- und Reparaturaufwand stehen.

Ho6. Fernsehen, Rundfunk, Telefon

6.1. Soweit das Haus mit einer Gemeinschaftsantennenanlage oder/und Breitbandkabelanschluss ausgestattet ist, und ein ausreichender Fernseh- und Rundfunkempfang möglich ist, ist das Anbringen von zusätzlichen Außenantennen gleich welcher Art auf Balkonen, an Hausfassaden, Dächern sowie an Fenstern ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters unzulässig. Sofern der Empfang des terrestrischen digitalen Fernsehens technisch möglich ist, ist es Sache des Mieters, die hierfür erforderliche Set-Top-Box für DVB-T Empfang anzuschaffen. Die Anschaffung von Decodern zum Fernsehempfang ist immer Sache des Mieters auf eigene Kosten. Der Mieter kann nicht darauf verweisen, dass die Anschaffung einer eigenen Empfangsanlage kostengünstiger wäre.

6.2. Der Mieter kann einen seinen Bedürfnissen entsprechenden Telefon- und Internetanschluss herstellen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die dafür notwendigen technischen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dies ist Sache des Mieters. Sofern bereits geeignete Kabel vorhanden sind, ist der Mieter gehalten, ausschließlich die vorhandene Anschlussmöglichkeit zu verwenden. Sofern Kabel oder sonstige Einrichtungen außerhalb der Wohnung verlegt bzw. verbaut werden müssen, kann dies nur mit Absprache und Zustimmung des Vermieters erfolgen.

Ho7. Reinigung, Winterdienst

7.1. Die folgenden Regelungen gelten nur, soweit der Vermieter die Erledigung dieser Arbeiten nicht an einen Hauswart übertragen hat.

7.2. Kehrwoche: Haus und Grundstück sind in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus in üblichem Umfang reinigen (Kehrwoche).

7.3. Winterdienst: In schneereichen Regionen kann der Vermieter einen Winterdienstplan ohne Zustimmung der Mieter aufstellen oder ändern, der die Übernahme des Winterdienstes in wöchentlichem Turnus und weitere Einzelheiten je nach Bedarf regelt. Der Winterdienstplan wird erst wirksam, wenn er jedem Mieter schriftlich zugegangen ist.

7.4. Sofern kein Winterdienstplan besteht, ist die Räum- und Streupflicht von dem Mieter durchzuführen, der jeweils mit der Kehrwoche an der Reihe ist. Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.

Winterdienstzeiten: täglich, immer dann, wenn mit dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs gerechnet werden kann. An Werktagen ab 6:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 9:00 Uhr. Für das Ende der Dienstpflicht am Abend ist das jeweilige Verkehrsbedürfnis entscheidend, in der Regel muss der Winterdienst bis 22:00 Uhr durchgeführt werden.

Ho8. Wohnverhalten

8.1. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung gesondert zu entsorgen. Mülltonnen oder sonstige Müllbehälter (Säcke) dürfen ausschließlich auf dem dafür vorgesehenen Platz aufgestellt werden.

8.2. Das Grillen mit Holzkohle ist auf Balkonen grundsätzlich nicht gestattet. In jedem Fall ist beim Grillen vom Mieter sicherzustellen, dass Qualm und Dunst nicht in andere Wohnungen eindringen können.

8.3. Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

8.4. Lüften: Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

8.5. Schädlinge: Der Befall mit Schädlingen ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Jeder Bewohner hat die Pflicht, Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu dulden und zu unterstützen. Durchzuführende Maßnahmen werden rechtzeitig bekannt gegeben.

8.6. Fahrzeuge: Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Garageneinfahrten und Parkplätze dürfen grundsätzlich nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden. Verläuft die Garageneinfahrt in der Nähe von Schlafräumen, kann der Vermieter zur Vermeidung von Lärmstörungen Benutzungsverbote während der Nachtzeit erlassen. Entsprechendes gilt für Parkplätze. Temporäre Nutzungsverbote sind den Mietern schriftlich bekannt zu geben und werden erst mit der Bekanntmachung wirksam.

8.7. Fahrräder: Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und Räumen gestattet.

8.8. Haustiere: Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen jeder Art sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen und Grünanlagen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten. Grünanlagen sind keine "Tiertoiletten".

Ho9. Gartennutzung

9.1. Offenes Feuer ist im Garten nicht gestattet.

9.2. Der Betrieb eines Gartengrills – gleich welcher Bauart – ist im Garten und auf Balkonen sowie Terrassen generell nicht gestattet. Sofern alle Mieter des Hauses zustimmen, kann für einzelne Tage die Erlaubnis zum Betrieb eines Grills erteilt werden. Die Nachbarschaft darf nicht gestört werden.

9.3. Ist der Garten oder Gartenteile an einzelne Mieter zur ausschließlichen Benutzung vermietet, sind diese Nutzungsrechte von allen Mietern zu beachten.

9.4. Im Garten oder in dem Teil des Gartens, der allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung offen steht, dürfen einzelne Mieter keine Blumen- oder Gemüsebeete anlegen oder andere Mitmieter von

der Nutzung des Gartens ausschließen oder diese erschweren.

Unterschriften der Vertragsparteien:

Dem Vertrag sind die nachfolgend angekreuzten Unterlagen beigelegt:

- Abschrift der Betriebskostenverordnung
- Vereinbarung über mit vermietete Einbauküche und sonstiges Inventar
- Mietanpassungsvereinbarung zur Indexmiete
- Abschrift der Berechnungsverordnung zur Wohnfläche
- Vereinbarung zur Wohnungseigentümergeinschaft

Mieter:

Haus- und Grundverwaltung
Vertreter Herr Kunze

Forst, den 14.06.2008

Anlage zum Mietvertrag, überlassene Gegenstände im Zusammenhang mit der Mietwohnung

Die im folgenden Vereinbarungstext als „Vermieter“ und „Mieter“ bezeichneten Personen haben über die Miete einer Wohnung einen Mietvertrag abgeschlossen. Die Wohnung ist vom Vermieter in dem in dieser Vereinbarung konkretisierten Umfang mit Möbeln und/oder Inventar (nachstehend kurz „Inventar“ genannt) ausgestattet worden, welches mit der Wohnung vermietet wird. Die Parteien treffen hinsichtlich der Einzelheiten der Nutzung insoweit die folgenden Vereinbarungen.

A. Inventarliste:		
Vermietet werden alle im nachfolgenden Inventarverzeichnis aufgeführten Möbel und Einrichtungsgegenstände des Vermieters. Zum Inventar gehören auch Einbaumöbel der Küche und die Küchengeräte (Einbauküche) soweit in der Inventarliste aufgeführt.		
Raumbezeichnung	Inventar, Ausstattung, Zubehör - Beschreibung	Zustand*
Diele, Flur	keine	1a
Wohnzimmer	Auslegware	1a
Balkon	Keiner vorhanden	
Zimmer 2	keine	
Zimmer 3	keine	
Küche	keine	
Bad/Dusche	Einbaubad	
Toilette	keine	
TG-Platz Nr.	Keiner vorhanden	

* **Klassifizierung des Zustandes** des Inventars bei Übernahme (siehe rechte Spalte der vorstehenden Tabelle):

Stufe 1a: Neuwertiger Zustand oder Neuzustand bei Erstbezug oder Austausch (Renovierung).

Stufe 1a: Einwandfreier Zustand, nur geringe Gebrauchsspuren und Verschleiß, regelmäßig gewartet, voll funktionstüchtig und einwandfrei gereinigt.

Stufe 2a: Ohne Mängel und funktionstüchtig, Gebrauchsspuren und Verschleiß sind altersgerecht und entsprechen der Nutzungsdauer, kein Reparaturbedarf, kein Reinigungsbedarf.

Stufe 3: Schönheitsfehler und kleinere Schäden, jedoch voll funktionstauglich. Stärkere Gebrauchsspuren und Verschleiß.

1. Veränderungen am Inventar:

1.1. Der Mieter darf die in dieser Liste verzeichneten Gegenstände ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht aus den Wohnräumen entfernen. Der Mieter kann eine Genehmigung vom Vermieter nur verlangen, sofern sicher gestellt ist, dass entferntes Inventar an einen Ort verbracht wird, der zu einer in jeder Hinsicht sachgerechten Lagerung geeignet ist. Der Vermieter ist jedoch in keinem Fall verpflichtet, eine entsprechende Genehmigung nachträglich zu erteilen.

1.2. Nicht entfernen darf der Mieter solche Gegenstände, die speziell in die Wohnung eingepasst oder eingebaut sind, wie zum Beispiel eine Einbauküche, Badeinbaumöbel oder auch Einbauschränke.

1.3. In jedem Fall ist der Mieter dazu verpflichtet, das Mietobjekt beim Auszug wieder in den Zustand zurück zu versetzen, in dem es sich beim Einzug befunden hat, sämtliches entferntes Inventar ist dorthin zurückzubringen, wo es sich vor der Entfernung befunden hat.

2. Obhutspflicht, Instandhaltung und Pflege:

2.1. Der Mieter ist verpflichtet, das Inventar ab dem Zeitpunkt der Übergabe so zu behandeln und zu benutzen, wie es ein verständiger auf die Werterhaltung bedachter Eigentümer tun würde. Insbesondere ist der Mieter auf seine Kosten verpflichtet das Inventar zu pflegen und regelmäßig zu reinigen, sowie falls erforderlich geringwertige Verschleißteile im Rahmen nachfolgender Ziffer 2.2. und 2.3. zu ersetzen.

2.2. Der Mieter ist verpflichtet, notwendige Kleinreparaturen am Inventar einschließlich des Ersatzes von geringwertigen Verschleißteilen selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Dies gilt nicht, sofern die Kosten je Einzelfall 75 € übersteigen oder die gesamten innerhalb von 12 Monaten aufgewendeten Reparaturkosten den Betrag von 8 % der Jahresgrundmiete (Miete ohne Betriebskosten) übersteigen.

2.3. Die Regelungen gemäß Ziffer 2.1. und 2.2. gelten nur, soweit es sich um Inventar handelt, welches dem ständigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegt.

3. Modernisierung, Ersatzbeschaffung:

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet Inventar, solange dieses noch funktionstauglich ist, durch anderes moderneres oder einfach neues Inventar zu ersetzen. Nicht mehr funktionstaugliches Inventar kann nach Wahl des Vermieters durch anderes gebrauchtes Inventar mit gleicher Funktion ersetzt werden.

4. Haftung:

4.1. Der Mieter haftet für alle Schäden am Inventar, die aufgrund einer Verletzung seiner Obhutspflichten gemäß Ziffer 2 entstehen, sowie für alle Schäden, die aufgrund unsachgemäßer Behandlung (Bedienungsfehler) oder übermäßiger Beanspruchung entstehen.

4.2. Der Mieter haftet in gleichem Umfang ohne eigenes Verschulden auch für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Helfer oder Familienangehörigen oder sonstige Dritte verursacht wurden. Die gilt auch dann, wenn sich nicht feststellen lassen sollte, welche Person einen Schaden verursacht hat, bzw. die Identität einer Person oder des Schadensstifters nicht geklärt werden kann.

4.3. Wenn während des Mietverhältnisses Schäden am Inventar auftreten, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich - nicht erst bei einem bevorstehenden Auszug - anzuzeigen.

4.4. Kommt Inventar während der Mietdauer abhanden oder wird Inventar durch Verschulden des Mieters so beschädigt, dass es nicht mehr funktionstauglich ist, so ist der Mieter verpflichtet, betroffenes Inventar im Rahmen des Schadensersatzes gemäß nachstehender Regelungen zu ersetzen.

5. Schadensersatz

5.1. Der Mieter kann seine Schadensersatzpflicht erfüllen bzw. den Schaden ausgleichen, indem er für das betroffene Teil des Inventars ordnungsgemäß und fachmännisch repariert oder einen gleichwertigen Ersatz beschafft und vor Ort verbringt. Küchengeräte sind voll funktionsfähig anzuschließen.

5.2. Die Ersatzbeschaffung ist dann als gleichwertig anzusehen, wenn das Möbelstück bzw. der Einrichtungsgegenstand hinsichtlich seines Alters und seines Aussehens und seiner Funktion, dem beschädigten Teil entspricht. Nicht erforderlich ist, dass es sich um ein genau identisches Teil handelt, es muss jedoch hinsichtlich des Designs zur übrigen Einrichtung möglichst genau passen und voll funktionsfähig sein.

5.3. Sofern der Mieter innerhalb einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist den Schaden nicht durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung gemäß vorstehender Ziffer 5.2. ausgleicht, ist er dazu verpflichtet, dem Vermieter den dafür erforderlichen Geldbetrag zu ersetzen.

5.4. Zu den Kosten der Ersatzbeschaffung gehören insbesondere neben dem Kaufpreis auch die Kosten für den Transport des ersatzbeschafften Inventars und das Vor-Ort-Aufstellen inklusive des funktionsgerechten Anschlusses (bei Küchengeräten). Es ist dabei als nicht unüblich vom Mieter in Kauf zu nehmen, dass die Transportkosten höher sein können, als der eigentliche Kaufpreis von gebrauchten Einrichtungsgegenständen.

6. Rückgabepflicht

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur vollständigen Rückgabe des Inventars in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter verpflichtet.

7. Vertragsbestandteil:

Diese Vereinbarung ist untrennbarer wesentlicher Bestandteil des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages bezüglich des Mietobjektes, in dem sich das aufgelistete Inventar befindet. Eine isolierte Kündigung dieser Vereinbarung ist daher beiderseitig ausgeschlossen.

Diese Vereinbarung endet - ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf - mit Beendigung des Mietvertrages, auf den sie sich bezieht.

Mieter

Haus- und Grundverwaltung
Vertreter Herr Kunze

Forst, den 14.06.2008

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

Die Verordnung ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten. Abschrift des veröffentlichten Textes:

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegende Installationen,
5. Einbaumöbeln, und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift (vom Abdruck wurde abgesehen).

Als Anlage zum Mietvertrag erhalten:

Haus- und Grundverwaltung
Torsten Kunze

Forst, den 14.06.2008

Betriebskostenverordnung (2004) (Abschrift des amtlichen Textes)

Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (= amtliche Bezeichnung) gilt seit 01.01.2004.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks 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 könnte; 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 bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten 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 Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

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

4. die Kosten

a) des Betriebs 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, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, 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 Betriebs 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 Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens

a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs 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 Betriebs 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 Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs 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 Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

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

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die

dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

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

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

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

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

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

Oder

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

16. die Kosten des Betriebs 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.

Als Anlage zum Mietvertrag erhalten:

Haus- und Grundverwaltung
Torsten Kunze

Forst, den 14.06.2008