

Wohnungs- mietvertrag

(allgemein)

Vermieter:

FRAU
URSULA NOLTE
HYAZINTHENKEES
BAD HILDUNGEN

Mieter:

HERR + FRAU
ROLAND R.
WAEVER

Objekt:

HYAZINTHENKEES
BAD HILDUNGEN

Objektnummer:

§ 1 MIETVERTRAGSPARTEIEN

Der Mietvertrag wird geschlossen:

Zwischen Vermieter:

Name, Vorname, Firma
NOLTE URSULA

Gesetzl. Vertreter

Ehefrau/Ehemann

Ehefrau/Ehemann
34537 BAD WILDUNGEN

PLZ, Ort
HYAZINTHEN 465

Straße

Hausverwaltung bzw. zuständiger Sachbearbeiter

Telefon, Telefax, Telex

Vermieter ist

Eigentümer Rechtsträger selbst Mieter

Name, Vorname, Firma

Gesetzl. Vertreter

Ehefrau/Ehemann

Ehefrau/Ehemann

PLZ, Ort

Straße

Hausverwaltung bzw. zuständiger Sachbearbeiter

Telefon, Telefax, Telex

Vermieter ist

Eigentümer Rechtsträger selbst Mieter

Weitere Vermieter nein; ja, auf gesondertem Beiblatt

und Mieter:

Name, Firma
WAGNER

Vorname
ROLAND R + ANNES

PLZ, Ort
HYAZINTHEN 465

Straße

geboren am

Beruf

Telefon dienstlich Telefon privat

Paßnummer, ausgestellt in

Gemeldet beim Einwohnermeldeamt

bisher wohnhaft

Name, Firma

Vorname

PLZ, Ort

Straße

geboren am

Beruf

Telefon dienstlich Telefon privat

Paßnummer, ausgestellt in

Gemeldet beim Einwohnermeldeamt

bisher wohnhaft

Weitere Mieter nein; ja, auf gesondertem Beiblatt

§ 2 MIETVERTRAGSABSCHLUSS

Die unter § 1 dieses Vertrages aufgeführten Parteien, die diesen Mietvertrag auch unterschrieben haben, schließen den Mietvertrag über das Mietobjekt zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen ab. Soweit unter § 1 Mietvertragsparteien Personen aufgeführt werden, die den Mietvertrag nicht alle unterzeichneten, gilt der Mietvertrag nur mit den Personen als abgeschlossen, die den Vertrag unterzeichnet haben. Die Mieter verpflichten sich, innerhalb von 4 Wochen nach Bezug, dem Vermieter eine Anmeldebescheinigung vorzulegen.

§ 3 Mietgegenstand

1. PLZ/Ort des Mietobjektes: 34137 BAD HILDUNGEN

Straße und Hausnummer: WAZENTHEN 665

Wohnungsnummer und Etage: 1. OG.

Mietobjektart: Wohnung Zimmer Haus

Bestehend aus: 4 (Anzahl) Zimmer;

Küche Kochnische Bad WC

Sonstiges: _____

2. Des weiteren soll folgendes

- a) Mietgegenstand werden oder
b) der/die Mieter zur stets widerruflichen kostenfreien Nutzung erhalten:

Keller Nr. _____ Speicher

Waschküche, Anschlußnummer: _____

Trockenraum _____ Stellplatz Nr. _____

Abstellraum, Fläche für Kinderwagen, Räder usw.;

Gartennutzung Gartenmitnutzung

ohne Gartennutzung Hoffläche

Sonstiges: _____

3. Die Garagen/Stellplatznutzung

a) ist Gegenstand des Mietvertrages oder

b) ist nicht Gegenstand des Mietvertrages

Garage, Nummer _____ Stellplatz, Nummer _____

4. Die Mietfläche beträgt ca. 96 qm. Die Mieträume dürfen vom Mieter ausschließlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen/bewohnen werden, beträgt 2

Die auch nur teilweise Nutzung der Mietfläche für berufliche oder gewerbliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Dem Mieter ist es nicht gestattet, fremde Namen- oder Firmenschilder am Mietobjekt bzw. Briefkasten anzubringen.

§ 4 Mietdauer (nicht Zutreffendes bitte streichen)

A) Unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am 15.11.07 und läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsvorschriften. Demnach bedarf die Kündigung der Schriftform. Sie muß dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Es gelten dann die gesetzlichen Kündigungsfristen, und zwar:

3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes weniger als 5 Jahre vergangen sind.

6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes mehr als 5 Jahre vergangen sind.

9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes mehr als 8 Jahre vergangen sind.

12 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes mehr als 10 Jahre vergangen sind.

B) Festmietzeit (Sonderregelung für Zeitmietverträge siehe C)

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren geschlossen. Es beginnt am _____ . Es endet am _____ .

Der Festmietvertrag endet, ohne daß auf Seiten des Vermieters oder Mieters eine Kündigung notwendig wird.

C) Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren (höchstens 5 Jahre) geschlossen. Das Mietverhältnis beginnt

am _____

1 Weil der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will, und zwar

2. Weil der Vermieter die Räume in zulässiger Weise beseitigen will.

3. Weil der Vermieter die Räume in zulässiger Weise so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

4. Weil der Vermieter die Räume mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses an den Mieter vermietet hat.

Das Fortsetzungsverlangen nach Abs. 1 oder nach § 565b BGB wird ausgeschlossen, weil der Vermieter die Räume an einen anderen zur Dienstleistung verpflichteten vermieten will.

Ausschluß des Fortsetzungsverlangens des Mieters

Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der in diesem Vertrag bestimmten Mietzeit. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit wird hiermit von den Vertragsparteien ausgeschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit. § 568 BGB ist somit einvernehmlich von den Vertragsparteien ausgeschlossen.

§ 5-I Mietzins

584,07 €

(1) Die Nettomiete (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich
DM 1.000,-
in Worten: tausend
Deutsche Mark.

(2) Die Mietnebenkosten bestimmen sich aus § 6.

(3) Daneben werden außerdem erhoben:
a) DM _____, als Zuschlag für
(z. B. Untervermietung, gewerbliche Nutzung):
b) DM 50.-25.-, als Zuschlag für
(z. B. Garage, Stell-, Tiefgaragenplatz):
c) DM _____, als Zuschlag für

1025 DM = 584,074 €

1 € = 1,955 P 3 DM

§ 5-II Staffelmiete

Entsprechend § 10 des Mieterhöhungsgesetzes, abgeändert durch Gesetz vom 20. 12. 1982, wird für einen Zeitraum von _____ Jahren (höchstens 10 Jahre zulässig!) eine Staffelmiete vereinbart. Bei Verträgen, die länger als vier Jahre gelten, hat der Mieter nach 4 Jahren das Recht, den Vertrag mit gesetzlicher Frist zu kündigen.

Es wird folgende Staffelung der Kalt-Nettomiete vereinbart:

Nach Ablauf von:

- 12 Monaten DM _____, 24 Monaten DM _____,
- 36 Monaten DM _____, 48 Monaten DM _____,
- 60 Monaten DM _____, 72 Monaten DM _____,
- 84 Monaten DM _____, 96 Monaten DM _____,
- 108 Monaten DM _____, 120 Monaten DM _____,

zuzüglich der jeweils geltenden Betriebskosten (siehe Aufstellung).

§ 5-III Indexmiete

§ 5 Abs. 3 (Index-Miete nach dem 4. Mietrechtsänderungsgesetz ab 1.1.1993 zulässig).

Damit eine automatische Anpassung/Wertsicherung des Mietzinses gem. § 3 Währungsgesetz genehmigungsfähig ist, muß eine Mietzeit auf 10 Jahre vereinbart werden. Diese 10 Jahre Bindung trifft nur den Vermieter. Aus diesem Grund kann dem Mieter zu jedem Zeitpunkt ein außerordentliches Kündigungsrecht gegeben werden.)

- (1) Das Mietverhältnis wird zwischen den Parteien auf 10 Jahre vereinbart.
- (2) Der Mieter kann zu folgenden Zeitpunkten außerordentlich kündigen:
- (3) Es wird folgende Index/Wertsicherungsklausel vereinbart:
1. Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt oder von der an seine Stelle tretenden Dienststelle festgelegte Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen Basis: 1991 = 100 jeweils um mehr als _____ % gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages ändern, so verändert sich automatisch ohne Zutun der Vertragsschließenden im gleichen Verhältnis der in diesem Vertrag vereinbarte Mietzins.

- 2. Auch nach einer Änderung des Mietzinses entsprechend dem vorstehenden Absatz dieses Vertrags ändert sich der neue Mietzins, jeweils automatisch ohne Zutun der Parteien erneut, sobald die im vorstehenden Absatz beschriebene Lebenshaltungskostenindexziffer von der für die vorgegangene Änderungen maßgebenden um mindestens weitere _____ % abweicht. Ausgangspunkt für die Berechnung des neuen Mietzinses ist stets der Mietzins, der nach Erreichen der _____ %-Grenze zuletzt Gültigkeit hatte. Soweit bei dieser Vereinbarung die Genehmigung der zuständigen Landeszentralbank erforderlich ist, unterwerfen sich die Vertragsparteien schon jetzt der Entscheidung der Bank.
- 3. Falls diese Wertleitklausel von der Landeszentralbank nicht genehmigt werden sollte, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Klausel in den Vertrag aufzunehmen, die den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen am nächsten kommt. Sollten die Bestimmungen über die Festlegung des Lebenshaltungskostenindex abgeschafft oder geändert werden, so verpflichten sich die Vertragsschließenden, eine Vereinbarung zu treffen, die wirtschaftlich den vorstehenden Veränderungen über die Wertleitklausel entspricht.

§ 6 Mietnebenkosten

Zusätzlich zur Nettomiete zahlt der Mieter monatlich

DM 250.-

als Vorauszahlung auf die Betriebskosten Nr. 1 bis 17, die der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsordnung entsprechen. (§ 27)

Nebenkostenabrechnung

Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zu Ungunsten des Vermieters (Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszuges eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.

Der Gesamtmietzins beträgt monatlich DM

1.275.-
~~1.300.-~~

§ 7 Mietzahlungen

Die Miete, die Vorauszahlungen sowie etwaige Zuschläge und Vergütungen sind unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Mietzinsvereinbarung monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vermieter eingehend kostenfrei erstmalig

am 15.11.2018

an den Vermieter

an: _____ zu zahlen:

a) auf das Konto Nr. 21909936

b) bei der KREISSPAR. LAWEOV

c) BLZ 52350005 zu überweisen.

Hierzu richtet der Mieter bei seiner Bank einen Dauerauftrag ein

oder

hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter Abbuchungsermächtigung

oder

hierzu zahlt der Mieter dem Vermieter die Gesamtmiete zu oben genannten Bedingungen durch unwiderrufliche Lastschrift-(Bankeinzugsverfahren) während der gesamten Laufzeit des Vertrages.

Siehe auch Bestimmungen des § 28 der allgemeinen Mietbedingungen.

§ 8 Mieterhöhung

Gesetzliche Mieterhöhung:

Auch bei einer bestimmten Laufdauer des Vertrages können die Miete und die Nebenkosten nach den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

§ 9 Kautions

Es wird eine Kautions von 21 Monatsmieten (netto ohne Nebenkosten – nach dem Gesetz höchstens drei Monatsmieten) für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag vereinbart. Der Mieter ist berechtigt, diesen Betrag in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn der Mietverhältnisse fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautions von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Die Kautions ist frühestens 3 Monate nach Auszug und vertragsmäßiger Rückgabe der Mietsache zur Rückzahlung fällig. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, bis zur Abrechnung der jährlichen Betriebskosten einen angemessenen Betrag zurückzuhalten. Sind zwischen Vermieter und Mieter Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietverhältnis anhängig, kann bezüglich der zu erwartenden Kosten dieses Rechtsstreites die Kautions zurückbehalten werden. Der Vermieter kann verlangen, daß während der Mietzeit die Kautions zur ortsüblichen Miete bzw. im Hinblick auf die zwischenzeitlich eingetretenen Mietsteigerungen angepaßt wird und der Mieter entsprechende Beträge auf die Kautions nachbezahlt. Die Sicherheit muß vor Einzug erbracht werden. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautions abzutreten oder zu verpfänden.

§ 10 Hausverwaltung – Hausmeister

(1) Mit der Hausverwaltung wird beauftragt:

Name/Firma: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

Telex: _____

(2) Mit der Hausmeisterei wird beauftragt:

Name/Firma: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

Notdienst Telefon: _____

(3) Den Anweisungen der Hausverwaltung in bezug auf das Mietverhältnis ist stets Folge zu leisten. Die Hausverwaltung ist zur Abgabe und Entgegennahme jeglicher Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, bevollmächtigt – der Hausmeister nicht.

§ 11 Schönheitsreparaturen

(1) Da in der Miete keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert sind, hat der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen. Es gehören zu den Schönheitsreparaturen: Das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleistungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster) und Vorfenster von Innen- und Außentüren von innen sowie der übrigen Holzteile, die Reinigung von Teppichböden. Diese Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit ausgeführt werden. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter während der Vertragszeit nach Ablauf folgender Zeitspannen seit Beginn des Mietverhältnisses ausführen zu lassen:

Küche, Bad bzw. Duschräume, Toilette alle 3 Jahre, alle übrigen Wohnräume samt Flur alle 5 Jahre.

(2) Endet das Mietverhältnis nach Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, bei Beendigung die Schönheitsreparaturen auszuführen, sofern nicht der Vermieter nach Ablauf der Renovierungsfristen eine Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangt. Dem Mieter obliegt der Beweis, daß die Schönheitsreparaturen fachmännisch und innerhalb der Renovierungsfristen durchgeführt worden sind.

(3) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter ver-

pflichtet, die anteiligen Kosten aufgrund eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

Wenn die Schönheitsreparaturen seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit einer späteren Vornahme länger zurückliegen als

bei Küche, Bad, WC:

7 Monate mit 20 %	23 Monate mit 60 %
11 Monate mit 30 %	27 Monate mit 70 %
15 Monate mit 40 %	31 Monate mit 80 %
19 Monate mit 50 %	34 Monate mit 90 %

bei allen anderen Räumen:

12 Monate mit 20 %	36 Monate mit 60 %
18 Monate mit 30 %	42 Monate mit 70 %
24 Monate mit 40 %	48 Monate mit 80 %
30 Monate mit 50 %	54 Monate mit 90 %

Weist der Mieter binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Vorschlages durch den Vorschlag eines anderen Malerfachbetriebes für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, daß dieser Handwerker die Ausführungen der Arbeiten ablehnt.

Unberührt von dieser Regelung bleiben etwa weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschadens.

Den Anspruch auf Geldersatz hat der Vermieter auch dann, wenn für den Mieter bei Vertragsende fällig gewordene Schönheitsreparaturen deshalb nicht zur Durchführung kommen können, weil der Vermieter in den Mieträumen bauliche Veränderungen vornimmt und deshalb die zuvor vom Mieter ausgeführten Schönheitsreparaturen wieder zerstört werden.

- (4) War eine Anfangsrenovierung der Wohnung nötig und ist der Vermieter seiner Anfangsrenovierungspflicht nicht nachgekommen oder hat sich der Mieter ausdrücklich zur Anfangsrenovierung verpflichtet, so gilt folgendes:
Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so muß er diese während der Mietzeit nur unter Maßgabe der in § 11 Abs. 1 genannten Fristen sach- und fachgerecht ausführen, jedoch nur soweit, wie er sie selbst verwohnt hat. Spätestens bei Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter alle bis dahin je nach Grad der eigenen Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten fachmännisch auszuführen oder dem Vermieter die Kosten anteilig zu erstatten. Resultieren Schönheitsreparaturen oder damit verbundene Kosten aus Abwohnrückständen von Vormietern (z. B. erforderlicher doppelter Farbanstrich), hat der Mieter diese nicht vorzunehmen bzw. zu bezahlen.
- (5) Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen, hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden und gegebenenfalls (z. B. durch Wegrücken der Möbel) zu unterstützen.
- (6) Der Mieter erstattet dem Vermieter alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die sich daraus ergeben, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht fristgemäß ausführte und der Nachmieter z. B. nicht rechtzeitig einziehen konnte (also alle Folgeschäden).

§ 12 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen. Er muß diese auf eigene Kosten fachgerecht ausführen. Unter „Kleinreparaturen“ versteht man Bagatellschäden bis zu 150,- DM an Teilen der Mietsache, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Unter Kleinreparaturen bzw. Bagatellschäden wird die Schadensbehebung oder Kleinreparatur an defekten Lichtschaltern, Steckdosen, Küchenherden, Elektroboilern, Verschleißsvorrichtungen der Türen, Fenstern, Fensterläden, Jalousien, Heizkörpern, Wasserarmaturen, Markisen, Toiletten und Badeeinrichtungen verstanden bis zu jährlich höchstens 5 % der Jahresbruttokaltmiete.

§ 13 Reparaturen

Ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vermieters darf der Mieter keinen dritten Personen oder Firmen Reparaturaufträge für das Mietobjekt erteilen. Eine Ausnahme gilt nur in akuten Notfällen, bei denen der Vermieter oder die Hausverwaltung nicht erreichbar sind. In einem solchen Notfall sind nur Notreparaturen auszuführen.

§ 14 Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen. Der Mieter hat sein Mietverhalten nach den baulichen Verhältnissen des Hauses zu richten.
- (2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und des Mietobjektes bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er:
- den Gebrauch der Mietsache oder eines Teiles derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will;
 - die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Mietzwecken nutzen oder nutzen lassen will;
 - ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will;
 - ein Tier, speziell einen Hund, halten will; ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihre Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann eine ohne Zustimmung erfolgte Tierhaltung untersagen, soweit diese eine Belästigung darstellt;
 - eine Antenne anbringen oder verändern will. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wiederherzustellen. Selbiges kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn sich die Antenne dem allgemeinen Rahmen des Hauses nicht anpaßt. Parabolspiegel sind immer genehmigungspflichtig.
 - Böden (wie Teppich, Fliesen, Marmor, Parkett, Kork) oder spezielle Wandverkleidungen (wie Spiegel, Fliesen, Marmor, Holz, Stoff, Kork) verändern, verkleben oder über das übliche Maß hinaus anbohren will;
 - Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will;
 - jegliche Gegenstände außerhalb der Mieträume abstellen will, soweit nicht anderweitig durch den Vertrag erlaubt;
 - Haushaltsmaschinen oder andere Vorrichtungen in den Mieträumen benutzen will, die die Kapazität der vorhandenen Installationen überschreiten, Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn mit sich bringen sowie Beeinträchtigungen der Mietsache (z. B. Benutzung eines Wäschetrockners ohne Kondensator) oder des Grundstückes zur Folge haben.
 - Schlüssel, die er vom Vermieter erhalten hat, nachmachen lassen will.
- (3) Der Vermieter kann eine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen persönlicher oder behördlicher Art nicht eingehalten werden, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.
- (4) Sollten durch die Art der Nutzung seitens des Mieters besondere behördliche Auflagen erlassen werden, so ist deren Erfüllung Sache des Mieters. Eine Kostenerstattung durch den Vermieter erfolgt nicht.
- (5) Für Schäden, die aus der – auch vom Vermieter erlaubten – Sondernutzung der Mietsache (siehe Absatz 2) durch den Mieter resultieren, übernimmt der Mieter die alleinige Haftung, soweit sie der Vermieter nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig mitverursacht hat.

§ 15 Untervermietung

- (1) Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder eines Teiles der Räume bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- (2) Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache oder eines Teiles derselben an einen Dritten, so kann der Mieter den Mietvertrag nicht kündigen.
- (3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt. Untervermietung liegt vor, wenn der Mieter Besucher länger als vier Wochen aufnimmt.
- (4) Der Vermieter kann für den Fall der Untervermietung einen Untermietzuschlag verlangen, wenn ihm die Gestaltung der Untervermietung nur unter diesen Voraussetzungen zuzumuten ist.
- (5) Bei einer Genehmigung der Untervermietung tritt der Mieter für den Fall des Zahlungsverzuges sämtliche Ansprüche aus dem Untermietvertrag an den Vermieter ab. Dieser nimmt die Abtretung hiermit an.

§ 16 Lüftung und Heizung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt so zu heizen und zu lüften, wie es die baulichen Verhältnisse des Mietobjektes und die klimatischen Bedingungen erfordern. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung täglich mehrmals zu lüften. Dem Mieter ist bekannt, daß das Kippen von Fenstern zu Feuchtigkeitsschäden führen kann. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung im Winter so ausreichend zu heizen, daß es zu keinen Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) kommen kann.
- (2) Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Heizkosten der Gemeinschaftsflächen auf alle Mieter verteilt werden, und zwar nach dem individuellen Verbrauch in der eigenen Wohnung. (Eine Ausnahme bilden nur Gemeinschaftsräume mit besonders hohem und steuerbarem Energieverbrauch, z. B. Sauna).
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, die bei seinem Auszug ergebenden Kosten der Zwischenablesung zu bezahlen.

§ 17 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorgesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. In soweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen.
- (4) Der Vermieter wird die vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten und beabsichtigt der Mieter, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen, hat er seine Absicht dem Vermieter angemessene Zeit vorher schriftlich mitzuteilen. Schadensersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat.

§ 18 Haftung

Der Vermieter haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm und Feuchtigkeit entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, daß die Schäden durch grobe Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht entstanden sind und der Vermieter trotz Aufforderung des Mieters unterlassen hat, innerhalb angemessener Frist die Mängel zu beseitigen.

§ 19 Betreten der Mietsache

- (1) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Meßgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache, und zwar an Wochentagen von 9 bis 17 Uhr, nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.
- (3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, daß die Rechte des Vermieters nach Absatz 1 und 2 ausgeübt werden können.
- (4) Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 20 Personenmehrheit als Mieter

- (1) Haben mehrere Personen – z. B. Ehegatten – gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme der Abgabe solcher Erklärungen. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es also, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

§ 21 Bauliche Veränderungen

Durch den Mieter

- (1) Um- und Einbauten, Veränderungen jeder Art, insbesondere Installationen in den Räumen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen und wieder beseitigt werden. Jede Änderung der Heizungsart oder der Feuerungsstelle (z. B. Entfernung von Öfen und Herden aus der Wohnung), Aufstellung von Gas- oder Elektroherden, Aufstellung von Öl- und Gasöfen usw. ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters zulässig. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle etwaigen insoweit entstehenden Schäden sowie für die Einhaltung aller behördlichen, insbesondere baupolizeilichen und feuerpolizeilichen Vorschriften. Eine ohne Erlaubnis des Vermieters vorgenommene Änderung hat der Mieter unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
- (2) Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, mitnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter den Beitrag zu erstatten, den die Herstellung der Einrichtungen nachweislich gekostet hat, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung mit, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung etwaiger Dekorationsschäden.

Durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verhindern oder verzögern. Soweit erforderlich, muß der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernen von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter gegenüber für etwaige entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.
- (2) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume ganz ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 22 Teppichböden

Teppichböden dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vermieter verklebt oder in sonstiger Weise mit dem Unterboden fest verbunden werden. Bei erheblicher Beschädigung/erheblichen Flecken muß der Mieter den Boden erneuern. Zu den Schönheitsreparaturen zählt auch die fachmännische Reinigung von Teppichböden.

§ 23 Verkehrssicherungspflicht der Wege und Reinigungspflicht

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht der Wege wird dem Mieter oder den Mietern übertragen, die insbesondere für die Reinigung der Gehwege, Einfahrten und Außenanlagen und das Schneeräumen samt Streuen zu sorgen haben. Die Mittel hierfür stellt der Vermieter zur Verfügung.
- (2) Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen und -räume und des Treppenhauses wird dem Mieter oder den Mietern übertragen.
- (3) Der Erfüllungszeitraum der Verkehrssicherungspflicht (Abs. 1) und der Reinigungspflicht (Abs. 2) ergibt sich für die Mieter aus einem im Eingangsbereich des Hauses vom Vermieter oder dessen Beauftragten ausgehängten Plan.
- (4) Sofern die in den Absätzen 1 und 2 des § 23 genannten Pflichten einem vom Vermieter oder dessen Beauftragten bestellten Hausmeister/einer Reinigungskraft übertragen worden sind, sind die Absätze 1 und/oder 2 hinfällig. Die Mieter haben jedoch dann die damit verbundenen Kosten zu tragen.

§ 24 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Ende des Mietvertrages sind die unter § 11 dieses Vertrages eingegangenen Verpflichtungen zu beachten und einzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, zwei Wochen vor Ende der Mietzeit dem Vermieter nachzuweisen, durch Rechnungsbelege usw., daß er die während der Mietzeit ggf. fällig gewordenen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat.
- (2) Die in § 11 benannten Schönheitsreparaturen sind, soweit fällig, bis zum Auszug vom Mieter durchzuführen. Insbesondere sind sämtliche Tapeten und Farbanstriche zu entfernen und die Mietgegenstände wie Wände, Decken, Fenster, Türen, Heizungen und Heizungsrohre fachmännisch weiß gestrichen zurückzugeben, soweit diese auch bei Übergabe weiß gestrichen waren. Für die Malerarbeiten gilt die VOB, Teil C.
- (3) Vom Mieter gesetzte Dübel sind zu entfernen. Alle in Wände, Türen, Fenster und sonst im Mietobjekt angebrachten Nägel sind zu entfernen und die Löcher fachmännisch zu verschließen.
- (4) 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 der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

- (5) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (6) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 25 Pfandrecht-zurückgelassene Gegenstände

- (1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters, soweit eine Pfändung nicht gesetzlich ausgeschlossen ist.
- (2) Der Mieter ist einverstanden, daß der Vermieter, nach Auszug des Mieters, die dem Pfandrecht unterliegenden und zurückbehaltenen Gegenstände an einem sicheren Ort nach Wahl des Vermieters unter Verschuß nimmt, damit das Mietobjekt weitervermietet werden kann.
- (3) Bei Auszug ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter seine neue Anschrift sofort mitzuteilen. Unterläßt der Mieter dies und ist die neue Anschrift nicht zu erhalten, kann der Vermieter die dem Vermietpfandrecht unterliegenden Gegenstände verkaufen bzw. der Müllverwertung übergeben. Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche hieraus hat der Mieter nicht.
- (4) In den Mieträumen zurückgelassene Gegenstände, die der Mieter trotz Aufforderung nicht abholt, kann der Vermieter wahlweise auf Kosten des Mieters einlagern oder verwerten.

§ 26 Versicherungen

Vom Mieter ist ein Nachweis über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung bei Abschluß des Mietvertrages zu erbringen, die Schäden durch Verschulden des Mieters an und in dem Mietobjekt, Leitungswasserschäden usw. abdeckt. Ansprüche gegen die Haftpflichtversicherung tritt der Mieter an den Vermieter ab. Dieser nimmt die Abtretung an. Der Mieter ist verpflichtet, eine Versicherung gegen Einbruchbeschädigung abzuschließen.

§ 27 Aufstellung der Betriebskosten

Der Mieter zahlt sämtliche Nebenkosten nach der II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27. Es gelten die Nebenkosten in jeweils geltender Form und im jeweils geltenden Umfang. Die bei Vertragsabschluß geltenden Nebenkosten nach der II. Berechnungsverordnung waren folgende:

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
2. **Die Kosten der Wasserversorgung**
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiere, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebs-

raums, 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 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 Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann 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 eigenständigen 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 einen Fachmann.

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

c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

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

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten 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 die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, 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 (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen die Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 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 einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehören die Antennenanlage; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage

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

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

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

17. Sonstige Betriebskosten

a) Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

b) Zu den sonstigen Betriebskosten sollen vereinbarungsgemäß noch folgende Kosten gehören (beispielsweise die Kosten der Klima-, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Dachrinnenreinigung, Alarmanlage etc.):

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, 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.

§ 28 Mietzahlungen

- (1) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte. Alle eingehenden Zahlungen des Mieters werden – sofern der Mieter nichts anderes bestimmt – in nachstehender Reihenfolge verrechnet: 1. Nebenkosten, 2. Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, 3. Mietrückstand, 4. laufende Miete.
- (2) Spezielle Mängel, auf die sich eine beabsichtigte Mietminderung stützen soll, müssen dem Vermieter unverzüglich schriftlich angezeigt werden. Diese Anzeige sollte mindestens einen Monat vor der Mietminderung geschehen, um eine Nachbesserung zu ermöglichen. Kommt der Mieter der unverzüglichen vereinbarungsgemäß schriftlichen Anzeigepflicht des Mangels nicht nach, so steht ihm gem. § 545 Abs. 2 BGB auch kein Minde-

alle Post für den
Gardinermeister
sind für den
des Vermieters.

§ 30 Hausordnung

Art. 1 Sauberkeit und Ordnung

- (1) Die Mieträume sind sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Die Mieter haben ihren Müll zu beseitigen, ggf. zu trennen und die Müllgefäße für die Müllabfuhr bereitzustellen. Müll- und Abfallprodukte dürfen nur in die hierzu bestimmten Müllbehälter gefüllt werden. Ausgenommen sind sperrige Gegenstände (Schachteln, Kisten, Packpapierbehälter usw.). In Wasch- und Spülbecken sowie Abortanlagen dürfen Gegenstände, die zu einer Verstopfung führen können, nicht entleert werden. Der Vermieter kann jederzeit verlangen, daß der Mieter die Müllentsorgung selbst vornimmt.
- (2) Die Mieter sollten auch darauf achten – soweit es ihnen möglich ist, daß die Gemeinschaftsflächen und Räume nicht unnötig verschmutzt werden. Der Besucher erhält hier seinen ersten Eindruck vom Haus und dieser sollte selbstverständlich gut sein. Die Mieter sollen also darauf achten, daß auf keinen Fall auf den Parkplätzen und im Eingangsbereich Abfälle oder Zigaretten weggeworfen werden. Fußböden sind nach den entsprechenden Pflegevorschriften zu behandeln und sauber zu halten. Fußböden sind trocken zu halten, und zwar vor allem in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern. Bei eintretender Kälte hat der Mieter Vorkehrungen gegen das Einfrieren der Wasserleitungen zu treffen, er hat insbesondere die betreffenden Fenster zu schließen, die Zuleitungen vor Kälte zu schützen und eine Mindesttemperatur von $+10^{\circ}\text{C}$ zu halten.
- (3) Jeder unnütze Verbrauch von Wasser oder Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.
- (4) Die Mietsache ist von allem Ungeziefer freizuhalten. Bei Verdacht auf Ungeziefer kann der Vermieter eine Untersuchung der Mietsache vornehmen und ggf. die Desinfektion der Mietsache zu Lasten des Mieters durchführen lassen. Bei etwaigem Auftreten von Ungeziefer sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen.
- (5) Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, darf der Vermieter die Reinigung auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Art. 2 Ordnung

- (1) Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z. B. Waren, Brennstoffen, Verpackungen, Fahrzeugen usw.) außerhalb der Mieträume – insbesondere auf den Gemeinschaftsflächen – ist nicht gestattet. Auch die behördlichen Verbote sind zu beachten. Die Kosten für den Abtransport unerlaubt abgestellter Gegenstände hat der Mieter zu tragen. Der Mieter hat für den Abtransport dieser Gegenstände zu sorgen.
- (2) Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zu seinem Mietobjekt gehörende Personen zu verhindern. Jeglicher Handel mit Erzeugnissen im Haus ist untersagt.
- (3) Im Bereich der Gemeinschaftsflächen dürfen Firmentafeln, Namensschilder und sonstige Werbemittel nur mit schriftlicher

Art. 3 Sicherheit des Gebäudes

- (1) Soweit ein Mieter außerhalb der Öffnungszeiten das Gebäude betritt bzw. verläßt, hat er für das ordnungsgemäße Schließen der Türen und Ausschalten der Lichtanlagen zu sorgen. Dies gilt auch für Aufzugsanlagen.
- (2) Weisungen der Hausmeister, des Vermieters oder vom Vermieter beauftragter Personen, die die Sicherheit und Ordnung im Hause betreffen, sind zu befolgen.
- (3) Die Feuerwehranfahrt, Hauseingänge und Gemeinschaftseinrichtungen sind ständig freizuhalten.
- (4) Die Fluchtwege und Fluchttreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden und sind aus feuerpolizeilichen Gründen ständig freizuhalten.
- (5) Verkehrsvorschriften auf den Parkplätzen sind einzuhalten.
- (6) Um den Mietern einen angenehmen Aufenthalt in den Mietobjekten zu ermöglichen, sollen jegliche unnötigen Geräusch- oder Lärmentwicklungen vermieden werden.
- (7) Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerlöschpolizei, sind zu beachten.
- (8) Störungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, Verstopfung der Gas- und Entwässerungsanlagen usw. sind sofort zu melden.

Art. 4 Heizung

- (1) Während der Heizperiode sind Türen und Fenster gut geschlossen zu halten. Lüften ist auf ein normales Maß zu beschränken.
- (2) Den Mietern ist nicht gestattet, während der Heizperiode die Heizkörper in den Gemeinschaftsflächen zu bedienen.
- (3) Bei Frostgefahr dürfen Heizkörper nicht abgestellt werden, alle übrigen Wasserleitungs- und Abflußrohre der Mietsache sind zur Verhütung des Einfrierens angemessen zu schützen. Der Mieter haftet für jeden unmittelbaren und mittelbaren Schaden, der durch das Einfrieren der Heizung und sanitären Installationen seiner Mietsache entsteht.

Art. 5 Sonstige Bestimmungen

- (1) Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen aufgestellten Anordnungen können vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung und Sicherheit oder die Bewirtschaftung dies erfordern. Diese Änderungen werden den Mietern sofort bekanntgegeben. Durch ihre Bekanntgabe an die Mieter werden sie verbindlicher Bestandteil der Hausordnung.
- (2) Der vom Vermieter oder dessen Beauftragten ausgehängte Verkehrssicherungsweg- und Reinigungsplan ist strikt einzuhalten.