

## Wohnraummietvertrag

Jris Sabine Koch  
Mieter

Höfen 86 - WE 50  
Straße und Hausnummer

42277 Wuppertal  
Ort

## Ermittlung der Indexmiete gemäß § 5, Ziffer 1b

Bei der Berechnung der prozentualen Veränderung erfolgt nach der Formel:

$$\frac{\text{Neuer Index}}{\text{Alter Index}} \times 100 - 100$$

### Inhaltsverzeichnis

Parteien des Mietvertrages	§ 17 Wasserführende Leitungen
§ 1 Mieträume	§ 18 Beheizung und Warmwasserversorgung
§ 2 Mietzeit	§ 19 Fahrstuhl (Aufzug)
§ 3 außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters	§ 20 Außenantenne, Breitbandkabelnetz und Parabolantennen
§ 4 Miete und Betriebskosten	§ 21 Abstellen von Fahrzeugen o. ä.
§ 5 Mietanpassungen	§ 22 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
§ 6 Zahlung der Miete	§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 7 Sicherheitsleistung (Kautions)	§ 24 Personenmehrheit als Mieter
§ 8 Minderung der Miete	§ 25 Tierhaltung
§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung Gartenpflege, Haushaltsmaschinen	§ 26 Erstbezug
§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	§ 27 Müllbeseitigung
§ 11 Schönheitsreparaturen durch den Mieter	§ 28 Hausordnung
§ 12 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	§ 29 Sonstige Vereinbarungen
§ 13 Reinhaltungs-/Reinigungspflichten/Winterdienst	§ 30 Änderungen und Ergänzungen
§ 14 Modernisierungen und bauliche Veränderungen. Mieterhaftpflichtversicherung	§ 31 Salvatorische Klausel
§ 15 Anzeigenpflicht und Haftung des Mieters	§ 32 Mietverwaltung
§ 16 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels	<b>Anhang</b>
	<b>Hausordnung</b>
	<b>Sonstige Vereinbarungen</b>

# Wohnraummietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

Zwischen

Herrn Thomas Herold

Büroanschrift: Ohligser Straße 82 in 42781 Haan

als Vermieter

und

Name, Vorname Koch, Iris Sabine als Mieter/in 1

geboren am \_\_\_\_\_

Pers.-Ausweis/Pass Nr. \_\_\_\_\_ Ausstellungsort \_\_\_\_\_

Zuletzt wohnhaft Hildener Str. 7, 40699 Erkrath

Beruf: \_\_\_\_\_ derzeit/zuletzt tätig bei: \_\_\_\_\_

Telefon 0176 - 9222 1774 e-mail \_\_\_\_\_

Kontonr. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_ Bank \_\_\_\_\_

Name, Vorname \_\_\_\_\_ als Mieter/in 2

geboren am \_\_\_\_\_

Pers.-Ausweis/Pass Nr. \_\_\_\_\_ Ausstellungsort \_\_\_\_\_

Zuletzt wohnhaft \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_ derzeit/zuletzt tätig bei: \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Kontonr. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_ Bank \_\_\_\_\_

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

## § 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken\*)

folgende Wohnung  Eigentumswohnung  folgendes Einfamilienhaus

Straße, Hausnummer: Höfen 86 - WESU

Postleitzahl, Ort: 42277 Wuppertal

im 3. Geschoss, rechts/~~Mitte~~/links

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

2 Zimmer 1 Küche/Kochnische 1 Diele/Flur

1 sep. WC 1 Bad/Dusche/WC 1 Balkon/Terrasse 1 Kellerräume

Wohnfläche ca. 46 m<sup>2</sup>

\*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

außerdem folgende Räume: \_\_\_\_\_

Die Gartenfläche \_\_\_\_\_

Beschreibung Lage

darf vom Mieter

nicht genutzt werden\*)

mitgenutzt werden\*)

alleine genutzt werden\*)

Über Garagen/Stellplätze kann ein getrennter Vertrag abgeschlossen werden.

Soweit Gemeinschaftsräume wie Waschküche oder Trockenspeicher vorhanden sind, darf der Mieter diese im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung durch 2 Personen erfolgt.

Für die Nutzung durch weitere Personen gilt § 9 Ziffer 5.

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll bei Wohnungsübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austauschs von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohnungsverwaltung über einen Wohnungsschlüssel der Mietsache verfügt. Der Schlüssel ist unter Verschluss, und nur für Notfälle hinterlegt. Im Falle eines Schlosswechsels durch den Mieter, ist die Verwaltung umgehend zu informieren. Tel. 0173 / 7 233 255. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter, einen Drittschlüssel bei der Verwaltung zu hinterlegen.

## § 2 Mietzins

1.a)  \*) **Vertrag auf unbestimmte Zeit.**

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 01.09.12

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. \*\*) Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung nach § 545 BGB nicht in Betracht. \*\*\*) Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

### Kündungsverzicht: (maximal 5 Jahre)

Das obige Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig für einen Zeitraum für \_\_\_\_\_ Jahren bis \_\_\_\_\_ auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Nach Ablauf des Verzichtszeitraumes kann das Mietverhältnis wieder von beiden Mietparteien mit den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

oder

1.b)  \*) **Zeitmietvertrag**

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit beabsichtigt. \*\*\*\*)

Die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes zu nutzen, wie sie im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die nachstehenden Gründe bestehen:  
nähere Erläuterung: \_\_\_\_\_

\*) Zutreffendes ausfüllen ankreuzen

\*\*) vergl. § 573 c BGB im Anhang

\*\*\*) vergl. § 545 BGB im Anhang

\*\*\*\*) vergl. § 575 BGB im Anhang

- Die Räume in zulässiger Weise zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden Gründen ergibt:

nähere Erläuterungen: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

- Die Räume an einen der Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten

nähere Erläuterung: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

2. Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit gemäß Ziffer 1 oder um einen Vertrag auf bestimmte Zeit gemäß Ziffer 2 handelt, durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen – für nicht preisgebundene Wohnungen zurzeit gemäß den §§ 557 bis 559b BGB und für preisgebundene Wohnungen gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz sowie § 4 Abs. 8 der Neubaumietverordnung – geändert werden \*).

**§ 3**

**Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus dem im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen (s. hierzu insbesondere §543 BGB, Kündigung wegen Zahlungsverzuges).

Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB nicht in Betracht. \*\*)

**§ 4**

**Miete und Betriebskosten**

- 1.) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Miete:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Grund-/Nettomiete für die Wohnräume  | <u>259,-</u> € |
| b) Grund-/Nettomiete für Garage(n) Stellplätze<br>(soweit kein separater Vertrag abgeschlossen wurde) | <u>/</u> €     |
| c) Abzurechnende Vorauszahlungen auf die Betriebskosten<br>gemäß §2 Betriebskostenverordnung ***)     | <u>110,-</u> € |
| d) <u>/</u>   | <u>/</u> €     |
| e) <u>/</u>   | <u>/</u> €     |
| <b>monatlicher Zahlungsbetrag zurzeit:</b>  | <u>369,-</u> € |

\* vergl. §§ 557-559 BGB im Anhang

\*\* vergl. § 545 BGB im Anhang

\*\*\* bei Vermietung im öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen die Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung namentlich und in der anfallenden Höhe berechnet sein (§ 20 NMG)

Bei preisgebundenen Wohnungen gilt die jeweils zulässige Kostenmiete als vertraglich vereinbart.

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß § 5 dieses Vertrages angepasst werden.

3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen. Dies sind insbesondere folgende Kostenarten:

- a) die öffentlichen Lasten, z.B. Grundsteuer, Deichgebühr
- b) die Kosten der Wasserversorgung, einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzähler
- c) die Kosten der Entwässerung, insbesondere Abwasser und Oberflächenwasser
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (auch Etagenheizung)
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbeseitigung
- i) die Kosten der Gartenpflege
- j) die Kosten der Beleuchtung
- k) die Kosten der Schornsteinreinigung und der Dachrinnenreinigung
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) die Kosten für den Hauswart
- n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschl. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlagen
- o) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege
- p) die Kosten der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs-/ Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen
- q) die Kosten der Wartung Feuerlöschgeräte / Rauchwarnanlagen
- r) die Kosten der Wartung der Garagentor und Müllplätze
- s) die Kosten gemeinschaftlicher Spiel- und Werkräume und falls vorhanden der Fahrradstellflächen
- t) die Kosten der vermietereigenen Schadenabsicherung

folgende Kosten:

---

Für die vorstehend bezeichneten Betriebskosten haben die Parteien gemäß § 4 Ziffer 1 c) eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährliche Abrechnung) vereinbart.

4. Der Jahresabrechnungszeitraum kann aus berechtigtem Anlass auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.
5. Sofern es sich bei der Heizung um eine Heizung handelt, die ausschließlich die Mieträume mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, z.B. bei einer Etagenheizung oder Nachtstromspeicheröfen, obliegt die Versorgung mit Energie dem Mieter. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.
6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, 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.
7. Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den unter Ziff. 3 ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von 2% nach Maßgabe des § 25a der Neubaumietverordnung erhoben.
8. Vereinbarung zum Verteilerschlüssel, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen (z.B. für preisgebundenen Wohnungsbau, für die neuen Bundesländer, für die Heizkosten gem. HeizKV – siehe § 18 des Vertrages -) vorliegen: Die Verteilung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 18 festgelegten Verteilungsmaßstab.

\*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

Die Kosten der Warmwasserversorgung, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, werden nach Verbrauch abgerechnet. Andernfalls werden die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Müllabfuhr nach Personenzahlen des Hauses verteilt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung des Kaltwasserzähler und der Abrechnungstrennung der Wasserversorgung.

Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.

Die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandkabelnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden nach Wohneinheiten verteilt.

Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.

Folgende Kosten werden abweichend wie folgt umgelegt:

---

---

Da es sich um eine **Eigentumswohnung** handelt, ist der Vermieter durch den Verteilerschlüssel der Hausverwaltung gebunden und fügt die letzte Abrechnung mit der Bezeichnung „Anlage 2“ diesem Vertrag bei. Der Mieter akzeptiert die hier verwendeten Verteilerschlüssel als vereinbart.

In der Abrechnung der Hausverwaltung (Anlage 1) ist die Grundsteuer nicht enthalten. Für die Grundsteuer wird folgender Umlagemaßstab vereinbart:

Der Mieter trägt die Grundsteuer entsprechend des jeweiligen Grundsteuerbescheids der Gemeinde.

Der letzte Grundsteuerbescheid ist als Anlage beigelegt.

(die genannten Anlagen sollten von den Parteien noch einmal unterschrieben und diesem Vertrag beigeheftet werden.)

Da es sich um eine **Eigentumswohnung** handelt, werden die Betriebskosten, vorbehaltlich der Heizkosten, die entsprechend der Heizkostenverordnung verteilt werden (siehe § 18 dieses Vertrages), wie folgt verteilt:

Die Positionen \_\_\_\_\_ werden nach den Mieteigentumsanteilen verteilt.

die Positionen \_\_\_\_\_ werden nach \_\_\_\_\_ verteilt.

die Positionen \_\_\_\_\_ werden nach \_\_\_\_\_ verteilt.

die Positionen \_\_\_\_\_ werden nach \_\_\_\_\_ verteilt.

9. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung und beschließt die Gemeinschaft, während der Vertragsdauer über eine Änderung des Verteilerschlüssels oder ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so gibt der Vermieter dem Mieter hierüber eine Mitteilung. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird.

10. Sofern Betriebskosten nach Vertragsschluss neu entstehen, ist der Vermieter nach vorheriger Ankündigung in Textform berechtigt, auch diese auf den Mieter umzulegen. Die Umlage ist nur zulässig für die Zeit ab Ankündigung an den Mieter.

11. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

12. Sollte ausnahmsweise ausdrücklich keine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, sondern die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart worden sein, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Begründung und Berechnung der Erhöhung enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Für preisgebundene Wohnungen ist die Vereinbarung einer Pauschale nicht zulässig.

\*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

§ 5  
Mietanpassungen

1. Die Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 b) kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder einen Zeitmietvertrag handelt, **entweder** gemäß §§ 558 bis 559b BGB oder gemäß Ziffer a) erhöht oder Gemäß nachfolgender Ziffer b) angepasst werden. Sind weder a) noch b) angekreuzt, kann die Miete gemäß §§ 558 bis 550 b BGB erhöht werden.

a) \*) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende gestaffelte Mieterhöhung, wobei die Grund-/Nettomiete mindestens ein Jahr unverändert bleibt (Staffelmiete):

Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
_____		
_____		
_____		

Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung gemäß §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.\*\*)

oder

b) \*) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende **Indexklausel**:  
Die Miete wird durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete – Basisjahr = 2000 = 100 Punkte). Verändert sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so kann auch die Miete im selben Verhältnis angepasst werden. Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB \*\*), jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden.

Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

2. Unabhängig von den vorgenannten Mieterhöhungen kann die Miete außer im preisgebundenen Wohnraum jeder Zeit durch freiwillige Vereinbarung der Vertragspartner geändert werden. Für preisgebundene Wohnungen gelten die vorgenannten Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht. Hier gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete vom Tage des Vertragsabschlusses an als vereinbart; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

\*) Zutreffendes ausfüllen ankreuzen  
\*\*) vergl. §§ 558-559b BGB im Anhang  
\*\*\*) vergl. §§559-560 BGB im Anhang

§ 6  
**Zahlung der Miete**

1. Der monatliche Gesamtbetrag gemäß § 4 Ziff. 1 von 369,- €

ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an den von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person oder Stelle zu entrichten.

Bei Überweisungen haben Zahlungen auf folgendes Konto zu erfolgen:

Konto Nr.	1270 370	bei der	Stadtsparkasse Solingen
BLZ	342 500 00	Kontoinhaber	Thomas Herold

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den monatlichen Gesamtbetrag durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.
3. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen, falls der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.
5. Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs-, Schadenersatz oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziffer 1, spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag zurückzutreten.

§ 7  
**Sicherheitsleistung (Kautions)**

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von 600,- € (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 a) an den Vermieter zu leisten.

In frei finanzierten Wohnungen dient die Kautions der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. rückständige Mieten und Betriebskosten, Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen). Bei preisgebundenen Wohnungen dient die Sicherheitsleistung nur dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

Bei einer Mietmehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen, gleiches gilt für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

2. \*) Als Sicherheit ist eine Geldsumme bereitzustellen. Der Mieter ist zur Leistung von drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

\*) Zutreffendes ausfüllen ankreuzen

Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.

oder

\*) Es wird die Gestellung einer Bankbürgschaft vereinbart, und zwar in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung.

Die Inanspruchnahme des Bürgen darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Bürge dem Mieter zunächst Mitteilung macht oder der Vermieter dem Bürgen das Bestehen einer Forderung nachweist.

3. Bei einem Wechsel des Vermieters ist der bisherige Vermieter berechtigt, die erhaltene Kautionszinsen zuzüglich angefallener Zinsen abzurechnen und nach seiner Wahl an den Erwerber der Wohnung oder an den Mieter auszuzahlen. Verlässt bei einer Mietmehrheit oder bei Ehepaaren als Mieter ein Mieter bei weiter bestehendem Mietvertrag die gemeinsame Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kautionszinsen abzurechnen und /oder ganz oder teilweise an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen.

## § 8

### Minderung der Miete

Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsabschluss kennt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsabschluss ein Mangel an der Mietsache in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Mangels zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter der Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.

## § 9

### Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters benutzt werden.
4. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist.
5. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderungen der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Setzt der Mieter trotz Abmahnung oder Setzung einer angemessenen Frist zur Abhilfe diesen vertragswidrigen Zustand fort, so ist der Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.  
Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
6. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.
7. Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung – auch bei Genehmigung seitens des Vermieters – haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.
8. Soweit der Mieter Gartenland gemäß § 1 des Vertrages zur Nutzung überlassen wurde, ist er verpflichtet, den Garten auf eigene Kosten im üblichen Rahmen zu pflegen, insbesondere während der Wachstumszeit den Rasen zu mähen sowie das fachgerechte Beschneiden von Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Eine Veränderung der Gartenanlage ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Hierzu zählen insbesondere Beseitigung oder Neuanlage von Rasenflächen, Gehölzen, anderen mehrjährigen Anpflanzungen usw.. Der Mieter hat die für die Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel, usw. zu stellen sowie die Gartenabfälle auf eigene Kosten zu entsorgen.

9. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn Belästigung der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat.

\*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

## § 10

### Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen Zustand. Über den Zustand bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.
2. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er dieses zu vertreten hat.

Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im Nachstehendem Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in besonderem Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

3. Der Mieter trägt außerdem die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, dem den direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner – außer bei preisgebundenen Wohnungen – auch Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zurzeit 90,-- EURO nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zurzeit 6% der Jahresmiete (Grundmiete/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt.
4. Dem Mieter wird empfohlen, gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflichtversicherung und Hausratversicherung für Einbruch und Diebstahl sowie eine Glasversicherung abzuschließen.

## § 11

### Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden, Decken, Holzwerk, Fußböden, Treppenstufen, Heizkörper einschl. Heizrohre, Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie der Innenseiten von Balkonen/Loggien. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine öffentlich geförderte Wohnung, so sind die Innenseiten der Balkone/Loggien von der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ausgenommen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten die regelmäßigen Schönheitsreparaturen durchzuführen beziehungsweise durchführen zu lassen.  
Sofern der Grad der Abnutzung keine andere Zeitfolge erfordert, werden die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:  
In Küche, Bad und Duschen: drei Jahre; in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten: fünf Jahre; in anderen Nebenräumen (z.B. Keller, Balkone/Loggien): sieben Jahre; Fußböden, Treppenstufen einschließlich Leisten, Heizkörpern und Heizrohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen: sieben Jahre.  
Die Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses beziehungsweise soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt fachgerecht ausgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt ab.
3. Der Mieter ist auch zur Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Voraussetzungen der Ziffer 2 seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen gegeben sind.  
Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen gemäß den Voraussetzungen der Ziffer 2 – zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen – durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er zeitanteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde. Dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die Voraussetzungen der Ziffer 2 seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht gegeben sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer Fachfirma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, indem er zum Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt bzw. durchführen lässt.
4. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung sind die alten Tapeten zu entfernen.  
Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Deckfarben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt.

## § 12 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

## § 13 Reinholdungs-/Reinigungspflicht und Winterdienst

1. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Flure, Höfe und Flurfenster sowie die Zuwege zum Haus und um das Haus. Der Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe bei Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Bei Verhinderung hat der Mieter auf eigenen Kosten für eine Vertretung zu sorgen. Soweit die Kosten der Hausreinigung gemäß § 3 Ziff. 3 h auf den Mieter umgelegt werden, entfällt die Reinigung durch den Mieter.
2. Der Mieter übernimmt abwechselnd die Reinigung der Flächen für die der Vermieter die öffentlich-rechtliche Reinigungspflicht hat, insbesondere des Bürgersteiges.

Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist entsprechend der örtlichen Satzung zu entfernen, jedenfalls unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls. Bei Verlangen des Mieters ist ihm die Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung vom Vermieter zur Verfügung zu stellen. Bei Glatteisbildung ist sofort zu streuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen.

Persönliche Verhinderungen (z.B. Beruf, Urlaub, Krankheit, usw.) befreien den Mieter nicht von diesen Verpflichtungen. Er hat dann auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.

3. Im Einfamilienhaus übernimmt der Mieter sämtliche erforderliche Arbeiten der Reinigung und des Winterdienstes einschließlich des Streuens von abtauenden Mitteln.
4. Der Mieter hat für die Reinigung und den Winterdienst erforderliche Gerätschaften und Reinigungs- sowie Streumittel auf eigene Kosten zu stellen.

## § 14 Modernisierung und bauliche Veränderungen; Mieterhaftpflichtversicherung

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
2. Zur Instandsetzung jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der **vorherigen Zustimmung** des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.

Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

4. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur nach **vorheriger Zustimmung** des Vermieters anbringen. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Rahmen des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann jederzeit verlangen, dass der Mieter für die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt und für die Dauer des Mietverhältnisses unterhält; entfernt er die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen vor Ablauf des Mietverhältnisses wieder, endet die Versicherungspflicht des Mieters zu diesem Zeitpunkt.

5. Der Mieter ist verpflichtet, hinsichtlich der sonstigen Namensschilder entsprechende Schilder auf eigene Kosten anzubringen, wobei die Einheitlichkeit gegenüber der sonstigen Beschilderung gewahrt bleiben muss. Bei Auszug verpflichtet er sich, diese auf eigene Kosten zu entfernen. Der Vermieter ist berechtigt, diese Schilder auf eigene Kosten auszutauschen.

### § 15

#### **Anzeigenpflicht und Haftung des Mieters**

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden.

Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

### § 16

#### **Haftung des Vermieters wegen eines Mangels**

1. Die verschuldungsunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel einer Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren, und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
2. Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er greift ferner nicht bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

### § 17

#### **Wasserführende Leitungen**

1. Jede Beschädigung an wasserführenden Leitungen (auch Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.
2. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigengebrauch entnommen werden.
3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.
4. Der Mieter ist zum Kostenersatz des Mehrverbrauchs an Wasser verpflichtet, der dadurch entsteht, dass er seiner Verpflichtung gemäß Ziff. 1 und 2 nicht genügt.

### § 18

#### **Beheizung und Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen gemäß § 4 zu bezahlen. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

2. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferungen einschließlich Trinkgelder. 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. die Reinigung der Anlage (einschließlich des Tanks) und des Betriebsraumes. die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz. die Kosten der Anmietung oder anderen Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten Der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

3. Zu den Kosten der Warmwasserversorgung gehören:

Die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden. und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend der vorstehenden Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und Zählermiete. die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten Des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter wie folgt:

a) \*) nach der Wohn- bzw. Nutzfläche

\*) nach dem umbauten Raum

b) Bei vorhandenen **Wärmezählern** oder **Heizkostenverteilern** bzw. **Warmwasserzählern** oder **Warmwasserkostenverteilern**:

In diesem Falle trägt der Mieter

70 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler

und

70 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hiefür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

c) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.

5. Bei vorschussweiser Zahlung: Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins gemäß § 4 Ziff. 1 c eine Vorauszahlung in Höhe von

20-50 €

zu leisten. Diese Vorauszahlung ist Teil der Gesamtvorauszahlung gemäß § 4 Ziff 1 c. Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

6. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters aufgestellt werden. Ofenrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen Kamine eingeführt werden.

7. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von Ölöfen ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig. Dies gilt für Öfen, die mit anderen Brennstoffen betrieben werden. gleichermaßen. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme für unbedenklich hält. Macht der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme eines Öl-ofens von der Anbringung eines Zugreglers als Kaminaufsatz abhängig, so trägt der Mieter die hierfür anfallenden Kosten. Im Falle der Lagerung von Öl, die nur im Keller gesetzlich zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Entstehen Schäden in den Mieträumen und an den Kaminen durch ein schuldhaft unsachgemäßes Bedienen der Öfen, so ist der Mieter dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Für die Lagerung des Heizöls gelten die behördlichen Vorschriften. Das Heizen mit Petroleumöfen ohne Kaminanschluss ist nicht gestattet.

8. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. kostensparende Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu leisten.
9. Soweit der Mieter die Heizungsanlage betreibt (z.B. Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Er hat die Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, soweit sie entstehen, nach § 4 zu tragen. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 10 Ziff. 3 getroffenen Regelung.

### **§ 19 Fahrstuhl (Aufzug)**

1. Der Fahrstuhl dient nur zur Personenbeförderung.
2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstromes, Kosten der Beaufsichtigung, der Überwachung und Pflege der Anlage, die regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf den Mieter gemäß § 4 umgelegt.

### **§ 20 Außenantenne, Breitbandkabelnetz und Parabolantennen**

1. Bei Anschluss der Mieträume an eine Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass er seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Die Anlage von Einzelantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.
2. Beabsichtigt der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter, die Wohnung an das Breitbandkabelnetz, an eine Einzel- oder Gemeinschaftsparabolantenne anzuschließen, hat der Mieter die Bau- und sonstigen Anschlussmaßnahmen zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Falle ist er auch damit einverstanden, dass der Anschluss der Mietsache an die vertraglich zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsantenne beseitigt wird, wenn dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist.
3. Im Falle des Anschlusses der Mietsache an das Breitbandkabelnetz oder an eine Einzel- oder Gemeinschaftsparabolantenne ist der Mieter verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen eine Mieterhöhung infolge der Wertverbesserung zu leisten.
4. Der Mieter ist gemäß § 4 verpflichtet, sich anteilig an den Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage zu beteiligen.

### **§ 21 Abstellen von Fahrzeugen o.ä.**

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und / oder Wartungsarbeiten an berechtigten abgestellten Fahrzeugen sind nicht gestattet.
2. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

### **§ 22 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und / oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume an Wochentagen nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach sonstiger Zeitvereinbarung betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte zu erfüllen bzw. wahrzunehmen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Dies gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstücks oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer den Mieter schonenden Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.
3. Bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z. B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson, die dem Vermieter zu benennen ist.

### § 23

#### Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigen Schlüssel gilt § 1. Über den Zustand der Mieträume bei Herausgabe an den Vermieter wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt. Bezüglich der Schönheitsreparaturen gilt § 11.
2. 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.  
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 vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.
3. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen angefangenen Kalendermonat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.
4. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.
5. Bei einem vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.

### § 24

#### Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten, Lebenspartner) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.  
  
Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, nicht jedoch für Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Falls einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.

**§ 25**  
**Tierhaltung**

1. Kleintiere (z. B. Ziervögel und Zierfische u. a..) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigt werden.  
  
Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Die Haltung von Hundarten, die nach dem Landeshundegesetz als sog. „gefährliche Hunde“ gelten, ist nicht gestattet.
3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.
4. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

**§ 26**  
**Erstbezug**

Soweit es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug (Neubau oder Sanierung von Wohnung oder Gebäude) handelt, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche wegen Baufeuchte, insbesondere erhöhtem Heizkostenaufwand geltend zu machen.

Dem Mieter ist bekannt, dass ein erhöhter Lüftungsaufwand besteht, um Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung und an Seinen eingebrachten Sachen zu vermeiden.

**§ 27**  
**Müllbeseitigung**

Werden Müllbehälter benutzt, sind die Mieter abwechselnd für das Hinausstellen und Hineinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge der Tätigkeiten regelt. Soweit die Kosten für das Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter gemäß § 4 Ziff. 3 auf den Mieter (anteilig) umgelegt werden, entfällt die Verpflichtung des Mieters zum Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter. Sollte der Mieter eine eigene einzelne Mülltonne zur Verfügung haben, so ist er verpflichtet, diese hinauszustellen und hineinzuholen sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen zu sorgen. Soweit in der Gemeinde Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten vorschreibt, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschriften zu beachten.

**§ 28**  
**Hausordnung**

Handelt es sich bei dem Mietprojekt um eine Eigentumswohnung, gilt die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft auch rechtsverbindlich für den Mieter in der jeweils gültigen Fassung (s. Aushang im Treppenhaus oder an geeigneter Stelle).

In allen anderen Fällen gilt die im Anhang abgedruckte Hausordnung. Diese gilt auch ergänzend zur o.g. Hausordnung der Eigentümergemeinschaft in allen nicht kollidierenden Fällen. Bei Widersprüchen gilt die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft vorrangig.

Die jeweilige Hausordnung kann bei Vorliegen sachlicher Gründe einseitig vom Vermieter geändert werden.

§ 29  
Sonstige Vereinbarungen

Im Übrigen treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

[X] Die Anlagen 1 + 2 sind Bestandteil dieses Mietvertrages.

---

---

---

\*) Zutreffendes ausfüllen ankreuzen

§ 30  
Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

§ 31  
Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an Ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

§ 32  
Mietverwaltung

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter für die Verwaltung des hier vermieteten Wohnraumes nebst Nebenräumen bzw. des gesamten hier in Rede stehenden Mietobjektes als Mietverwaltung bestellt hat die

**Ted's Service GmbH (Ohligser Straße 82, 42781 Haan).**  
Telefon (0 21 29) 344 357 - Fax (0 21 29) 344 356  
[www.teds-service.de](http://www.teds-service.de) - [mieter@teds-service.de](mailto:mieter@teds-service.de)

Die Ted's Service GmbH ist für alle Angelegenheiten rund um diesen Mietvertrag bestellt. Sie ist zudem umfassend bevollmächtigt. Diese Vollmacht beinhaltet insbesondere für den Vermieter das:

- Schließen, Ändern und Lösen von Mietverträgen
- Aussprechen von Mieterhöhungen
- Erstellen der Nebenkostenabrechnungen
- Mahnen aller säumigen Zahlungen
- Beantragen von gerichtlichen Mahnbescheiden, wenn Mahnungen fruchtlos bleiben
- Übergeben des Mietobjektes bei Einzug und die Übernahme nach Auszug
- Beauftragen von Handwerkern
- Durchführen von Besichtigungen (z.B. bei Nachvermietungen oder Schäden etc.)
- Androhen und Aussprechen von fristlosen Kündigungen bei andauerndem Zahlungsverzug
- Sowie alle anderen Erklärungen im Rahmen dieses Mietvertrages entgegen zu nehmen oder auszusprechen.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten.

Ort Haan . den 30.08.2017

Unterschrift des/der Vermieter/s:

Unterschrift des/der Mieter/s:

**Anhang**  
**§ 542 Ende des Mietverhältnisses**

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(Absatz 2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht

1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.

**§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder die unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
  - a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist
  - oder**
  - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Das gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist, oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind §§ 536 b, 536 d und §§ 469 bis 471 entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

**§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegen stehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs.
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

## § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 557a Staffelmiete

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 557 b Indexmiete

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Verbraucherpreisindex) in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete)
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von den Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie der jeweiligen Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht mehr um als 20 von hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
  1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bildung erloschen ist und
  2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.
- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
  1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d).
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§558e).
  3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
  4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des §558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

- (2) Sind bauliche Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 559a Anrechnung von Drittmitteln

- (1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.
- (2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.
- (3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 559 b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 560 Veränderungen von Betriebskosten**

- (1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung angibt.
- (3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters**

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
  1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
  2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt,

**oder**

  3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

- (3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung**

- (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
- (3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am fünfzehnten eines Monats zum Ablauf diesen Monats zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 575 Zeitmietvertrag

- (1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
  2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahme durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erschwert würde.

### Oder

3. die Räume an einen zur Dienstleistung des Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft der Vermieter.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# HAUSORDNUNG

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner ist nur möglich, wenn jeder sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lässt. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

## 1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr zu unterlassen. Tonwiedergabegeräte, wie z. B. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke zu stellen.

## 2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 21 Uhr abzuschließen.

Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Fenster, Türen und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden.

Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt oder beschädigt werden, sind sofort zu reinigen.

In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der Aborte dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches hineingeworfen werden.

Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von dem jeweiligen Mieter, der jeweils den Trockenspeicher benutzt, zu schließen.

## 3. Reinhaltungs- und Reinigungspflicht.

Die Hausbewohner sind verpflichtet, die Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeit in bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne! Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Brutherd für Ungeziefer abgeben. Der Mülltonnenraum ist stets sauber zu halten.

## 4. Waschordnung

Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers regelt sich nach den Vereinbarungen mit dem Vermieter. Der Vermieter kann anordnen, dass außerdem die beiden letzten Werkstage der Woche Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden.

Das Trocknen der Wäsche hat bei Vorhandensein entsprechender Gemeinschaftsräume nur dort zu erfolgen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in einem einwandfreien Zustand zu übergeben.

Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

## 5. Kälteschutz

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstigen Öffnungen sowie die Fenster der Bade- und Aborträume zu schließen, damit keine Frostschäden insbesondere an wasserführenden Leitungen eintreten können. Die Heizkörperventile sind bei Frost zumindest geringfügig zu öffnen, um Rohrschäden durch Einfrieren zu verhindern.

## Sonstige Vereinbarungen:

---

---

---

**Weitere Vereinbarungen**

1. Es gilt ergänzend die Hausordnung der Verwaltung in der jeweils gültigen Fassung
2. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt nach Maßgabe der WEG Verwaltungsabrechnung, die für die Mieter bindend ist. Sollten einzelne Punkte der WEG - Verwalterabrechnung und dadurch dann die Nebenkostenabrechnung ungültig sein, verliert nicht die gesamte Nebenkostenabrechnung ihre Gültigkeit, sondern nur diese betreffenden Posten.
3. Der/die Mieter ist/sind verpflichtet bei Auszug seine/ihre neue Adresse bekannt zu geben.
4. Die Wohnung wird ohne Bodenbelag vermietet. Der/die Mieter ist/sind verpflichtet von ihm/ihnen verlegte Auslegware (Teppich und PVC) bei Auszug zu entfernen.
5. Der/die Mieter haben bei Auszug die Wohnung in dem Zustand zu verlassen, wie er/sie sie erhalten hat/haben, d.h. renoviert bzw. mit den nötigen Schönheitsreparaturen versehen.
6. Es darf kein Gewerbe in der Wohnung ausgeübt werden.
7. Sittenwidrige und gesetzeswidrige Handlungen werden strafrechtlich verfolgt und begründen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.
8. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 10,00 je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben.
9. Sofern der Mieter öffentliche Leistungen in Bezug auf die Miete und sonstige aus diesem Vertrag geschuldete Zahlungen erhält, verpflichtet er sich hiermit, dem Vermieter oder dessen Beauftragten (Mietverwaltung Ted's Service GmbH – Haan) die Bekanntgabe des Leistungsträgers mit Aktenzeichen und Ansprechpartner sowie aller bekannten Kontaktdaten. Der Mieter erteilt dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten hiermit eine umfassende Vollmacht, sich Auskünfte über die öffentlichen Leistungen bei den jeweiligen Leistungsträgern zu holen und weist die Leistungsträger hiermit an, diese Auskünfte zu erteilen. Diese Vollmacht soll auch gelten, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages keine öffentlichen Leistungen erhält, dieser Fall aber in Zukunft eintritt und auch, wenn Leistungsansprüche beendet werden, wieder aufleben oder sich Art, Inhalt und/oder Leistungsträger ändern. Diese umfassende Vollmacht für jetzt und in Zukunft soll die reibungslose Verwaltung dieses Mietvertrages gewährleisten, so das der Vermieter oder dessen Bevollmächtigte in die Lage versetzt werden, bei Problemen oder Unklarheiten in Bezug auf Leistungen im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag helfend und klärend Einfluß zu nehmen. Diese Vollmacht gilt, auch über das Ende des Mietvertrages hinaus, da in der Regel auch lange nach dem Ende des Mietvertrages noch Abrechnungen erstellt und Zahlungen fällig werden. Für die Dauer des Mietvertrages verzichtet der Mieter ausdrücklich auf den Widerruf dieser Vollmacht. Der Vermieter verpflichtet sich, alle Daten vertraulich und nur zu Zwecken der ordnungsgemäßen Verwaltung des Mietvertrages zu verwenden gem. Bundesdatenschutz.
- 9a. Der Mieter verpflichtet sich weiter, den Leistungsträger anzuweisen, die ihm zustehenden Leistungen zur Finanzierung der Miete incl. Nenekosten etc. direkt an den Vermieter zu zahlen.

Ort, Datum Wuppertal 30.10.12

Vermieter [Signature]

Mieter J. J. Kodu

**Betriebskostenabrechnung 01.01. - 31.12.2010**

*Ted's Service* ... 

Objekt: 4227 Wuppertal, Höfen 86 WE 50  
Mieter: Calgero Rizzo

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2010 - 31.12.2010

Abrechnung vom 10.03.2011

Erklärung der Umlageschlüssel (US)	P		Einzel- anteil	Gesamt- anteil
001 Wohn- und Nutzfläche		m <sup>2</sup>	0,00	0,00
001a Wohn- und Nutzfläche		m <sup>2</sup>	0,00	0,00
002 Miteigentumsanteile Gesamt		MEA	160,00	10.000,00
003 Miteigentumsanteile		MEA		
004 Miteigentumsanteile		MEA		
005 Miteigentumsanteile		MEA		
006 Anzahl Wohneinheiten		Anz	0,00	0,00
007 Heizkosten gem. Abrechnung		€	0,00	0,00
008 Warmwasser gem. Abrechnung		€		
009 Kaltwasser gem. Abrechnung		€		
010 Grundsteuerheranziehungsbescheid		€	127,75	
011 Hauseigene Schadensregulierung gem. § 4 Ziff. 3		€ p.m.	3,50	
012 Personentage		Tage	0,00	0,00
Jahresanteil		Tage	0,00	0,00

Bezeichnung	US	Gesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Grundsteuer	010	127,75	127,75
Heizkosten	007	0,00	0,00
Schornsteinfeger	EA	1359,04	32,05
Warmwasser	00	0,00	
Kaltwasser	002	10443,52	167,10
Abwasser	002	11567,32	185,08
Niederschlagswasser	002	5304,80	84,88
Allgemeinstrom	002	1415,93	22,65
Strom Waschküche	00	0,00	
Gebäudeversicherung	002	9677,97	154,85
Haftpflichtversicherung	002	0,00	0,00
Glasversicherung	002	0,00	0,00
Hausmeister/Hauswart	002	6544,39	104,71
Kosten Gartenpflege	002	0,00	0,00
Winterdienst	002	364,85	5,84
Straßenreinigung	002	447,14	7,15
Müllgebühren	002	6956,91	111,31
Treppenhausreinigung	002	6544,40	104,71
Kabelfernsehen/Gem. SAT-Anlage	006	0,00	0,00
Wartung techn. Anlagen allgem.	EA	2867,90	59,50
Wartung Aufzug	00	0,00	
Kosten Rohrreinigung	00	0,00	
Wartung/Prüfung Feuerlöscher /RWA	00	0,00	
Strom Tiefgarage	00	0,00	
Sonstige BK Tiefgarage	00	0,00	
sonstige Kosten umlagefähig	0	0,00	
Hauseigene Schadensregulierung gem. § 4 Ziff. 3	011	42,00	42,00
Kleinreparaturen gem. § 10, Ziff. 3			0,00
Mahnkosten gem. Anlage 1, Ziff. 8			0,00
Rückstände gemäß Anlage			
Kosten TS gemäß Anlage			
Kosten TH gemäß Anlage			
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>63.663,92</b>	<b>1.209,58</b>
zu zahlende Vorauszahlungen	12 x	0,00	
<b>abzüglich tatsächlich gezahlter Vorauszahlungen</b>	<b>12 x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ihr Guthaben</b>			<b>1.209,58 €</b>