

Wohnraummietvertrag

Patrick Grochowaski

Mieter 1 (Vor- und Zuname)

Mieter 2 (Vor- und Zuname)

Schützenstr. 80 - WF 10

Straße / Hausnummer / Wohnungsnummer

42659 Solingen

PLZ / Ort

Inhaltsverzeichnis

Parteien des Mietvertrages

- § 1 Mieträume
- § 2 Mietzeit
- § 3 außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters
- § 4 Miete und Betriebskosten
- § 5 Mietanpassungen
- § 6 Zahlung der Miete
- § 7 Kautions- und Haftpflichtversicherung
- § 8 Minderung der Miete
- § 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung
Gartenpflege, Haushaltsmaschinen
- § 10 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume
- § 11 Schönheitsreparaturen durch den Mieter
- § 12 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter
- § 13 Reinhaltungs-/Reinigungspflichten/Winterdienst
- § 14 Modernisierungen und bauliche Veränderungen,
Mieterhaftpflichtversicherung
- § 15 Anzeigenpflicht und Haftung des Mieters
- § 16 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels

- § 17 Wasserführende Leitungen
- § 18 Beheizung und Warmwasserversorgung
- § 19 Fahrstuhl (Aufzug)
- § 20 Außenantenne, Breitbandkabelnetz und
Parabolantennen
- § 21 Abstellen von Fahrzeugen o. ä.
- § 22 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
- § 23 Beendigung des Mietverhältnisses
- § 24 Personenmehrheit als Mieter
- § 25 Tierhaltung
- § 26 Erstbezug
- § 27 Müllbeseitigung
- § 28 Hausordnung
- § 29 Sonstige Vereinbarungen
- § 30 Änderungen und Ergänzungen
- § 31 Salvatorische Klausel
- § 32 Mietverwaltung
Hausordnung
Anlage 1: Weitergehende Vereinbarungen
Anlage 2: Nebenkostenabrechnung - Beispiel

Wohnraummietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser
zwischen

Herrn Thomas Herold
Büroanschrift: Ohligser Straße 82 in 42781 Haan als Vermieter

und

Vor- und Zuname: Patrick Grochowski als Mieter/in 1
geboren am: 11.06.1981
Pers.-Ausweis/Pass Nr.: 509 714189 Ausstellungsort: Solingen
Zuletzt wohnhaft: am Haunenhof 61 Clo. Harolzgrh
Beruf: Briefkünstler derzeit/zuletzt tätig bei: Postcom
Telefon: 015773607901 e-mail: hazelisnutz81@web.de
Kontonr.: 3888 416 00 BLZ: 342400 50 Bank: Commerzbank
IBAN: DE27 342400500388 8416 00

und

Vor- und Zuname: _____ als Mieter/in 2
geboren am: _____
Pers.-Ausweis/Pass Nr.: _____ Ausstellungsort: _____
Zuletzt wohnhaft: _____
Beruf: _____ derzeit/zuletzt tätig bei: _____
Telefon: _____ e-mail: _____
Kontonr.: _____ BLZ: _____ Bank: _____
IBAN: _____

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu privaten und eigenen Wohnzwecken folgende*)

Wohnung Eigentumswohnung Einfamilienhaus

Straße / Hausnummer / Wohnungsnr.: Schützenstr. 80 - WE 10

Postleitzahl / Ort: 42659 Solingen

im DG Geschoss, rechts/Mitte/links (Straßenansicht)

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

Zimmer Küche/Kochnische Diele/Flur
 sep. WC Bad/Dusche/WC Balkon/Terrasse Kellerräume Gartenfläche

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

Über Garagen/Stellplätze wird regelmäßig ein getrennter Vertrag abgeschlossen. Soweit Gemeinschaftsräume wie Waschküche oder Trockenspeicher vorhanden sind, darf der Mieter diese im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen. Die Nutzung dieser Räume ist lediglich gestattet und nicht vom Mietgebrauch umfasst. Sie kann aus berechtigtem Interesse jederzeit vom Vermieter widerrufen werden. Der Mieter hat die Mietsache vorher ausführlich besichtigt und übernimmt sie im vorhandenen Zustand als vertragsgemäß.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung durch 1 Personen erfolgt.

Eine Änderung der Personenzahl ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. § 9 Ziffer 5 bleibt unberührt. Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll bei Wohnungsübergabe. Grundsätzlich steht dem Mieter je 1 Schlüssel für die erforderlichen Schlösser zu. Bei Personenmehrheiten als Vertragspartner (z.B. Eheleute oder Lebensgemeinschaften etc.) steht jedem Vertragspartner je 1 Schlüssel zu. Weitere Schlüssel kann der Mieter entweder kostenpflichtig erwerben oder selbst fertigen, sofern ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird. 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 heraus zu geben 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 und einbauen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austauschens von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

Dem Mieter ist bekannt, dass bei der Mietverwaltung ein Notschlüssel der Mietsache unter Verschluss hinterlegt ist. Im Falle eines Schlosswechsels durch den Mieter, ist die Mietverwaltung umgehend zu informieren. In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter, einen neuen Ersatzschlüssel bei der Mietverwaltung zu hinterlegen. Dieser ist nur für Notfälle und zur Gefahrenabwendung bei Abwesenheit des Mieters bestimmt.

§ 2 Mietzeit - Vertrag auf unbestimmte Zeit.

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem 01.07.2016. 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 beim Vertragspartner an. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis weder stillschweigend, noch wird es neu begründet. Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.
2. Die Miete kann durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen geändert werden.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den 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>230,-</u>	€
b) Grund-/Nettomiete für Garage(n) Stellplätze (soweit kein separater Vertrag abgeschlossen wurde)	<u>/</u>	€
c) Abzurechnende Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	<u>95,-</u>	€
d) Betriebskostenpauschale (wird nicht abgerechnet) für §4 Ziffer 3 Buchstabe(n) _____	<u>/</u>	€
e) Abzurechnende Vorauszahlungen auf Wasser / Heizung (wenn nicht in c) oder d) enthalten)	<u>/</u>	€
f) _____	<u>/</u>	€
monatlicher Zahlungsbetrag zu Beginn des Vertrages	<u>325,-</u>	€

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß §5 angepasst werden.
3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß §§1+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 + verbundener Anlagen §2,6BKVO)
 - e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und verbundener Anlagen (§2,6BKVO)
 - 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
 - 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, Kosten der Trinkwasseruntersuchung zur Legionellenprüfung
 - q) die Kosten der Wartung Feuerlöschgeräte / Rauchwarnanlagen und Rauchmelder
 - r) die Kosten der Wartung der Garagentore und Müllplätze und der Dachrinnenreinigung
 - s) die Kosten gemeinschaftlicher Spiel- und Werkräume und falls vorhanden der Fahrradstellflächen
 - t) die Kosten der vermietereigenen Schadenregulierung
 - u) folgende Kosten:

Für diese Betriebskosten haben die Parteien gemäß §4 Ziffer 1 eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährliche Abrechnung) und/oder Pauschalen 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. Vereinbarung zum Verteilerschlüssel:
 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 Personen- zahlen des Hauses verteilt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter sind die Kosten der Zwischenablesung gem. §23 Nr. 7 zu tragen.
 Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.
 Die Kosten der Beheizung werden gem. §18 abgerechnet.
 Die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandkabelnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden nach Wohneinheiten verteilt. Bei Vertragsänderungen mit dem Versorger werden die jeweils neuen Kosten ebenso umgelegt.
 Die Grundabgaben trägt der Mieter alleine gem. Bescheid der Gemeinde.
 Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.
 Wenn es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist der Vermieter durch den Verteilerschlüssel der Hausverwaltung gebunden und fügt die letzte vorhandene Abrechnung mit der Bezeichnung Anlage 2 diesem Vertrag bei. Der Mieter akzeptiert somit die in Anlage 2 verwendeten Verteilerschlüssel als vereinbart. Ändern sich die Verteilerschlüssel durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft während der Vertragsdauer 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.
8. 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.
9. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

10. 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.
11. Für die Versorgung der Mietsache mit Strom ist der Mieter selbst und auf eigene Kosten verantwortlich. Einen entsprechenden Versorgungsvertrag muß er daher selber mit einem Versorger seiner Wahl abschließen.

§ 5 Mietanpassungen

1. Die Grund-/Nettomiete gemäß §4 Ziffer 1 kann entweder gemäß nachfolgender Staffel oder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden. 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 _____ €

2. Unabhängig von den vorgenannten Mieterhöhungen kann die Miete jederzeit durch freiwillige Vereinbarung der Vertragspartner geändert werden.

§ 6 Zahlung der Miete

1. Der monatliche Zahlungsbetrag gemäß §4 Ziffer 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an den von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person/Stelle zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang der Zahlung an. Überweisungen haben auf folgendes Konto zu erfolgen:

Stadtparkasse Solingen - Kontoinhaber Thomas Herold

BIC SOLSDE33XXX - IBAN DE6334250000001270370

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, Vollmacht für das Bankeinzugsverfahren zu erteilen.
3. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren von EUR 10,- je Mahnung und 12% Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis ggf. 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.
6. Die erste Mietzahlung ist abweichend von §2 Ziffer 1, spätestens zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag zurückzutreten und/oder die Schlüsselübergabe zu verweigern.

§ 7 Kaution + Haftpflichtversicherung

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Kaution in Höhe von 600,- € an den Vermieter in bar oder durch Überweisung zu leisten. Die Kaution dient der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

Hinweis: Der Mietvertrag kommt nur durch Zahlung einer Barkaution (Überweisung) zu Stande. Die Zahlung ist zu leisten auf das o.g. Konto des Vermieters.

Verzug oder Scheitern der Schlüsselübergabe oder des gesamten Mietvertrages wegen einer nicht gezahlten Kaution geht allein zu Lasten des Mieters und löst auch Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus.

2. Bei mehreren Mietern als Personenmehrheit kann der Vermieter die Kaution mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen. Die Kaution wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut seiner Wahl zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt.
3. Bei einem Wechsel des Vermieters ist der bisherige Vermieter berechtigt, die erhaltene Kaution zuzüglich angefallener Zinsen abzurechnen und nach seiner Wahl an den Erwerber der Wohnung oder an den Mieter auszuzahlen. Verlässt bei einer Personenmehrheit oder bei Ehepaaren als Mieter ein Mieter bei weiter bestehendem Mietvertrag die gemeinsame Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kaution abzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen.
4. Der Mieter soll eine private Haftpflichtversicherung, eine Glasversicherung und eine Einbruch-/Diebstahlversicherung abschließen, die vom Mieter zu vertretende Schäden am Vertragsgegenstand abdeckt.

§ 8 Minderung der Miete

- 1) 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 die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.
- 2) Soweit eine energetische Modernisierung i.S.v. §555b, Nr. 1 BGB durchgeführt wird, hat der Mieter für die Dauer von drei Monaten kein Recht zur Minderung.

§ 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. Es darf kein Gewerbe ausgeübt werden. Sittenwidrige Handlungen oder Straftaten berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung.
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 dem Mieter Gartenland 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 markante 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. Die Gartenpflege ist nach Weisung des Vermieters durch den Mieter zu erledigen, sofern diese Aufgabe nicht über die Betriebskosten abgerechnet wird.

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.
10. Der Mieter hat für eine ordnungsgemäße und ausreichende Lüftung der Mietsache zu sorgen. Hierbei ist der Feuchtgehalt der Luft zu beachten. Informationen dazu gibt es im Internet oder bei der Mietverwaltung.

§ 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 nachstehenden 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 Fenster ausgestattet sind, ist der Mieter in Besondere 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, die dem 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, Rollläden, etc.. Je Einzelfall darf der Betrag von zur Zeit 100,- EURO nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zur Zeit 6% der Jahresnettogrundmiete (ohne Nebenkosten) beschränkt.

§ 11 Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, das Anstreichen von Wänden, Decken, Holzwerk, Fußböden, Treppenstufen, Heizkörpern einschl. Heizrohre, Innentüren, Rahmen der Fenster und Außentüren von innen.
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: fünf Jahre; in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten: acht Jahre; in anderen Nebenräumen (z.B. Keller, Balkone/Loggien): zehn Jahre; Fußböden, Treppenstufen einschließlich Leisten, Heizkörpern und Heizrohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen: zehn 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 bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Voraussetzungen der §11 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 §11 Ziffer 2 – zurück gerechnet 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 §11 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 Reinhaltungs-/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 § 4 Ziffer 3 auf den Mieter umgelegt werden, entfällt diese Reinigungspflicht des Mieters.

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 bzw. die Glätte durch geeignete Mittel zu entfernen. Schnee ist entsprechend der örtlichen Satzung zu entfernen. Bei Verlangen des Mieters ist ihm die Ortssatzung vom Vermieter zur Verfügung zu stellen. Persönliche Verhinderungen (z.B. Beruf, Urlaub, Krankheit, usw.) befreien den Mieter nicht von diesen Verpflichtungen. Er hat dann auf seine Kosten für eine geeignete und zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen. Der Mieter hat für die Reinigung und den Winterdienst erforderliche Gerätschaften und Reinigungs- sowie Streumittel auf eigene Kosten zu stellen. Sofern der Vermieter diese Maßnahmen übernimmt, trägt der Mieter die Kosten dafür über die Nebenkosten. Dem Vermieter steht jederzeit das Recht zu, den Winterdienst an ein örtliches Unternehmen zu vergeben und diese Kosten auf den/die Mieter um zu legen, der Mieter ist dann vom Winterdienst befreit.

§ 14 Modernisierung und bauliche Veränderungen; Mieterhaftpflichtversicherung

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen gem. §555a BGB). Ebenfalls hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme nach §555b BGB zu dulden, soweit keine besondere Härtefallsituation vorliegt, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie die Belange der Energieeinsparverordnung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen sind. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. 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.
3. 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.
- 3a. Hat der Mieter bauliche oder sonstige Änderungen mit Zustimmung des Vermieters getätigt, hat er bei Beendigung des Mietverhältnisses diese zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter diese übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten zum Zeitwert zu ersetzen. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.
4. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters anbringen. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat der Mieter diese 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 Mieter ist verpflichtet, für die angebrachten Einrichtungen / Anlagen eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.
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. Dem Mieter wird empfohlen, hierzu eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 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 §16 Ziffer 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 eine vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.
3. Die Angaben im Energieausweis stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.

§ 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 §17 Ziffer 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 Bundesemissionschutzgesetz, 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 §18 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 und die Kosten der Lieferung.
4. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter nach der Wohn- bzw. Nutzfläche sofern keine Messeinrichtungen vorhanden sind. Bei vorhandenen Wärmezählern oder Heizkostenverteilern bzw. Warmwasserzählern oder Warmwasserkostenverteilern trägt der Mieter 70% der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler und 30% der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche. Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist. Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt. Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins gemäß § 4 Ziffer 1 eine Vorauszahlung zu leisten, die Teil der unter §4 Ziffer 1 genannten Beträge ist.
6. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters aufgestellt werden. Sämtliche Kosten aus der Installation, Unterhaltung und Entfernung bei Vertragsende gehen zu Lasten des Mieters. Der Mieter hat dem Vermieter nachzuweisen, dass die Anlage ordnungsgemäß angeschlossen und in Betrieb genommen wird. Bei einer erforderlichen Freigabe durch den Schornsteinfeger, ist diese dem Vermieter vor zu legen. Der Vermieter kann auf Kosten des Mieters verlangen, dass diese Anlagen vom Schornsteinfeger abgenommen werden. Der Mieter ist verpflichtet, für diese Anlagen eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.
7. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. kostensparende Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu akzeptieren.
8. 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 Ziffer 3 getroffenen Regelungen.
9. Der Vermieter ist berechtigt, auch nach Mietbeginn und ohne Zustimmung des Mieters, die Beheizung durch ein Wärmecontracting sicher zu stellen und einen solchen Vertrag abzuschließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen. In diesem Fall kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Kosten für Wärmelieferung direkt mit dem Wärmelieferanten abrechnet. Der Vermieter schuldet für diesen Fall keine Abrechnung für Heizung und ggf. Warmwasser. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt dann ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Heizkostenverordnung bzw. die allgem. Bedingungen der Versorgung mit Fernwärme.

§ 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 Ziffer 3 verpflichtet, sich anteilig an den Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage zu beteiligen sofern vorhanden.
5. Sofern für den Empfang Receiver o.ä. benötigt werden, hat diese der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen.

§ 21 Abstellen von Fahrzeugen o.ä.

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und / oder Wartungsarbeiten an berechtigt 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 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 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 oder durch die Erlaubnis an die Mietverwaltung, Besichtigungen auch in Abwesenheit des Mieters mit dem ggf. dort hinterlegten Notschlüssel durch zu führen.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigenden 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 Wegnahmerechtes 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.
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 Schäden, welchen der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.
6. Die Kautionsabrechnung ist innerhalb von 6 Monate nach Vertragsende und Schlüsselübergabe abzurechnen. Sollte zur Kautionsabrechnung die Nebenkostenabrechnungen des laufenden und/oder des Vorjahres noch nicht erstellt worden sein, so soll/en diese auf der Basis der zuletzt erstellten Nebenkostenabrechnung geschätzt und bei Nachzahlungen mit einem angemessenen Zuschlag als Sicherheitseinbehalt bis zur Vorlage der Nebenkostenabrechnungen von der Kautionsabrechnung abgesetzt werden. Geschätzte Guthaben sollen erst nach Vorlage der tatsächlichen Abrechnung ausgezahlt werden, soweit der Nachzahlungsbetrag beglichen wurde..
7. Sollte der Mieter innerhalb einer Abrechnungsperiode das Mietverhältnis beenden, so trägt er die zusätzlich anfallenden Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung. Dies gilt auch, wenn der Vertrag gem. §3 beendet wird.
8. Der Mieter verpflichtet sich, seine neue Adresse bekannt zu geben.

§ 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) Mietern 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 beim Vermieter abgegeben werden. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters und für Kündigungen, nicht aber 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 oder Schäden an der Mietsache erkennbar oder zu befürchten sind.
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.

§ 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 auf den Mieter (anteilig) umgelegt werden, entfällt diese. Sollte der Mieter eine eigene einzelne Mülltonne zur Verfügung haben, so ist er verpflichtet, diese hinaus zu stellen und hinein zu holen 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 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

Weiter treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

- 1) Die Anlagen 1 + 2 sind Bestandteil dieses Mietvertrages.
- 2) Angaben aus zugänglich gemachten oder ausgehändigten Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung werden weder Bestandteil dieses Vertrages noch werden sie vom Vermieter als Eigenschaften der Mietsache zugesichert.
- 3) Vor Abschluß des Mietvertrages wurde die Wohnung durch den Mieter besichtigt. Es bestand ausreichend Gelegenheit, diesen Vertrag zu sichten und Fragen zu stellen.

- 4) Die Kaution wird in 3 Raten à 2000 € gezahlt.
(1. Rate bei Schlüsselübergabe, die weiteren
Raten zum 01.08.16 und 01.09.16)

§ 30 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen immer der Schriftform. Ein Verzicht auf die Schriftform wird ausgeschlossen. Beide Parteien verpflichten sich, an der Erhaltung der Schriftformerfordernis mitzuwirken.

§ 31 Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen insbesondere des gesamten Vertrages 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 Mietverwaltung (Ohligser Straße 82, 42781 Haan).

Telefon (0 21 29) 344 357 - Fax (0 21 29) 344 356

www.teds-service.de - mieter@teds-service.de

Die Mietverwaltung ist für alle Angelegenheiten rund um diesen Mietvertrag bestellt.

Sie ist zudem umfassend bevollmächtigt für das Schließen, Ändern und Lösen von Mietverträgen, das Aussprechen von Mieterhöhungen, das Erstellen der Nebenkostenabrechnungen, das Mahnen aller säumigen Zahlungen, das Beantragen von gerichtlichen Mahnbescheiden, das Übergeben des Mietobjektes bei Einzug und die Übernahme nach Auszug, das Beauftragen von Handwerkern, das Durchführen von Besichtigungen (z.B. bei Nachvermietungen oder Schäden etc.), das Androhen und Aussprechen von fristlosen Kündigungen bei andauerndem Zahlungsverzug sowie alle anderen Erklärungen im Rahmen dieses Mietvertrages entgegen zu nehmen oder auszusprechen und alle Handlungen auszuführen.

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

Ort Solingen, den 02.06.2016

Unterschrift des/der Vermieter/s:

Ted's Service
Ohligser Str. 82 - 42781 Haan
Tel 02129 344357 • Fax -6
mieter@teds-service.de

Unterschrift des/der Mieter/s:

P.F.

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. Ferner gilt ergänzend oder ersetzend, sofern vorhanden, die Hausordnung der Hausverwaltung.

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. Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien und unmittelbar neben dem Wohngebäude nicht gestattet.

2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

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 Werktage 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.

Sonstiges

Anlage 1 zum Mietvertrag von Patrick Grochowski

für die Wohnung 10, Schützenstr. 80, Solingen

Weitergehende Vereinbarungen

1. 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.
2. Der/die Mieter ist/sind verpflichtet bei Auszug seine/ihre neue Adresse bekannt zu geben.
3. Die Wohnung wird ohne Bodenbelag vermietet. Eventuelle vom Vormieter vorhandene Bodenbeläge sind auf Verlangen beim Auszug vom Mieter auf dessen Kosten zu entfernen, ebenso wie vom Mieter verlegte Bodenbeläge. Dies gilt auch für alle Einrichtungsgegenstände, auch wenn sie vom Vormieter übernommen wurden. Auf dem Boden verlegte Fliesen oder Parkett, sofern diese nicht vom Mieter verlegt wurden, sind von der Entfernungsverpflichtung ausgeschlossen.
4. 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 beauftragter Mietverwaltung 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 Leistungs- trägern 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.
5. 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 Solingen 02.06.16

Ted's Service
Ohligser Str. 82 | 42781 Haan
Tel. 02129 / 34435-7 • Fax -6
mieter@teds-service.de

Vermieter [Signature]

Mieter [Signature]

Betriebskostenabrechnung 01.01. - 31.12.2014

Objekt: 42659 Solingen, Schützenstr. 80

WE 10

Mieter:
Abrechnungszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014

Abrechnung vom

10.12.2015

Ihre Mietzeit 01.01.2014 - 31.12.2014

Erklärung der Umlageschlüssel (US)		P		Einzel- anteil	Gesamt- anteil
001	Wohn- und Nutzfläche		m ²	25,00	
002	Miteigentumsanteile (MEA Gesamt objekt)		MEA	39,00	1.000,00
003	Miteigentumsanteile (MEA)		MEA	39,00	779,00
004	Miteigentumsanteile (MEA)		MEA		
005	Personentage		Anz	365,00	4.745,00
006	Anzahl Wohneinheiten ohne WE 13+14		Anz	1,00	12,00
007	Heizkosten gem. Abrechnung		€	280,55	6.527,25
008	Warmwasser gem. Abrechnung		€		
009	Kaltwasser und Schmutzwasser gem. Wasserühren		€	13,57	630,80
010	Grundsteuerheranziehungsbescheid		€	117,17	
011	Hauseigene Schadensregulierung gem. § 4 Ziff. 3		€	42,00	42,00
012	Personentage für Müllgebühren		Tage	365,00	5.840,00
	Jahresanteil gem. der oben genannten Mietzeit		Tage	365,00	365,00

Zeile	Bezeichnung	US	Gesamt EUR	Wohnung	Ihr Anteil EUR
1	Grundsteuer	010	117,17	117,17	117,17
2	Heizkosten	007	6.527,25	280,55	280,55
3	Schornsteinfeger				
4	Wasser	003	44,46	3,71	3,71
5	Schmutzwasser	009	1.781,20	38,32	38,32
6	Kaltwasser	009	1.681,63	36,18	36,18
7	Niederschlagswasser	002	642,93	25,07	25,07
8	Allgemeinstrom	005	684,95	52,69	52,69
9	Strom Waschküche				
10	Versicherung	002	1.680,81	65,55	65,55
11	Haftpflichtversicherung				
12	Glasversicherung				
13	Hausmeister	006	3.360,00	280,00	280,00
14	Kosten der Gartenpflege				
15	Winterdienst				
16	Straßenreinigung (nicht der Stadt)	002	72,18	2,82	2,82
17	Müllgebühren	012	1.321,00	82,56	82,56
18	Treppenhausreinigung				
19	Kabelfernsehen / SAT-Anlage				
20	Wartung techn. Anlagen allgem.				
21	Wartung Aufzug				
22	Kosten Rohrreinigung				
23	Wartung / Prüfung Feuerlöscher / RWA				
24	Strom Tiefgarage				
25	Sonstige Betriebskosten Tiefgarage				
26	Betriebskosten Notstromaggregat				
27	Hauseigene Schadensregulierung gem. § 4 Ziff. 3f	011		42,00	42,00
28	Kleinreparaturen gem. § 10 Ziff. 3				
29	Mahnkosten gem. § 6 Ziff. 3				
30	Rückstände gemäß Anlage				
31	Kosten TS gemäß Anlage				
32	Kosten TH gemäß Anlage				
33					
34	Summe Ausgaben		17.913,58	1.026,61	1.026,61
35	abzüglich zu zahlender Vorauszahlungen	12	100,00		
36	abzüglich tatsächlich Vorauszahlungen	12	100,00	-	1.200,00
Ihre Abrechnungsergebnis					- 173,39 €

Anlagen: Anlage zu Zeile 1 und 2, Anschreiben

Dok-Nr. U101403

NU48130 12-13742

13-13742

HGA/-25298