

# Mietvertrag für Wohnräume

Der nachstehende Vertrag ist die Grundlage für die Gestaltung der mietrechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Unter Vermieter und Mieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn es sich bei Ihnen um mehrere Personen handelt. Alle im Vertrag genannten Personen unterschreiben den Mietvertrag eigenhändig. Ausgehend von den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über Mietverhältnisse (insbes. §§ 535 ff.) dienen die vertraglichen Vereinbarungen dazu, das gemeinsame Interesse von Mieter und Vermieter an der Pflege und Erhaltung der Wohnräume, die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei der Nutzung und Instandhaltung der Mieträume und der Gemeinschaftseinrichtungen festzulegen und zur Gestaltung einvernehmlicher Beziehungen der Vertragsparteien wie auch zur Entwicklung gutnachbarlicher Beziehungen zwischen den Mietern im Hause beizutragen.

Der Mieter behandelt die gemieteten Räume sowie die Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich und sorgsam als wären sie sein Eigentum. Die im nachstehenden Vertrag vereinbarten Pflichten des Vermieters und des Mieters bleiben von dieser Sorgfaltspflicht des Mieters unberührt. Zudem respektiert der Mieter gutnachbarschaftliches Zusammenleben mit allen Bewohnern und ihren Gästen. Dies gilt unabhängig von Geschlecht, Alter, Abstammung, Rasse, Sprache, Heimat und Herkunft, Glauben sowie religiösen oder politischen Anschauungen, soweit sie verfassungskonform sind.

In diesem Sinne wird

zwischen - als Vermieter

und

folgender Mietvertrag vereinbart:

**§1 - Mieträume** Als Wohnung werden folgende im **rechten Quergebäude, 1.OG rechts** des Hauses .....gelegene

Räume:

Zimmer 1 Flur 1 Küche 1 Bad 1

vermietet. Die Wohnfläche dieser Räume beträgt ca. **48,35 m<sup>2</sup>**. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Übergabe sämtliche Schlüssel auszuhändigen. Die Beschaffung weiterer

Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

**§ 2 - Beginn und Dauer der Mietzeit; ordentliche Kündigung** Das Mietverhältnis beginnt am **01.05.2014** und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Eingang der Kündigung an. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist - auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses wird für den Fall ausgeschlossen, dass der Mieter nach Vertragsende den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. Entsprechend findet § 545, Satz 1 BGB keine Anwendung. Der Vermieter braucht daher einer stillschweigenden Verlängerung nicht erst zu widersprechen.

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Mieträume, mindestens aber den zuletzt vereinbart gewesenen Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

### § 3 - Miete und Nebenkosten

Der Mietzins ohne die Nebenkosten gemäß § 4 dieses Vertrages beträgt monatlich

1. Nettokaltmiete vom 01.05.2014 bis zum 30.04.2015	471,41 €
2. Nettokaltmiete vom 01.05.2015 bis zum 30.04.2016	485,55
3. Nettokaltmiete vom 01.05.2016 bis zum 30.04.2017	500,11 €
4. Nettokaltmiete vom 01.05.2017 bis zum 30.04.2018	515,12 €
5. Nettokaltmiete vom 01.05.2018 bis zum 30.04.2019	530,57 €
6. Nettokaltmiete vom 01.05.2019 bis zum 30.04.2020	546,49 €

Betriebskostenvorauszahlung 58,02 €

Heizkostenvorauszahlung 48,35 €

Gesamtmiete z.Z. 577,78 €

In der Miete sind die Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung und gemäß § 4 dieses Vertrages nicht enthalten. Sie sind als Vorauszahlung vom Mieter an den Vermieter neben der Miete in Höhe von z. Zt. monatl. **106,37 €** (siehe oben) zu zahlen und werden kalenderjährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Vorauszahlung ändert sich, wenn sich die Höhe der Betriebs- bzw. Heizkosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf Abrechnung der Vorauszahlung beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

### § 4 Nebenkosten

Der Mieter ist davon unterrichtet, dass die Nebenkosten (Betriebskosten) beim Vermieter sogenannte Durchlaufposten sind. Sie werden dem Vermieter von Dritten für Lieferungen und Leistungen, die für die Nutzung und den Betrieb der Mietsache notwendig sind, in Rechnung gestellt. Es handelt sich wesentlich um Kosten, die durch die Nutzung der Mietsache und durch Verbrauch seitens des Mieters entstehen. Aus diesem Grunde vereinbaren die Parteien, dass der Mieter diese Nebenkosten trägt. Die vereinbarte Pauschale wird für die Begleichung der laufenden Rechnungen verwendet und dient dem Mieter zur Verteilung seiner Zahllast auf das Jahr.

#### a) Betriebskosten

Vereinbart werden folgende Betriebskosten soweit sie tatsächlich anfallen:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks. Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe
2. Die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung. Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten der Entwässerung

gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

3. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Beaufsichtigung und der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

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

5. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung Zu den Kosten der Hausreinigung gehören neben den Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges auch die Kosten für Dachreinigung und Ungezieferbekämpfung.

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

7. Die Kosten der Beleuchtung Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

8. Die Kosten der Schornsteinreinigung Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung. Diese Kosten zählen nur dann zu den Betriebskosten, wenn sie nicht zu den Heizkosten zählen.

9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

10. Kosten für den Hauswart Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, die die Nummern 2 bis 6 betreffen, dürfen Kosten für die entsprechenden Arbeitsleistungen nicht unter diesen Nummern angesetzt werden.

11. Die Kosten a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a). Ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

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

13. Sonstige Betriebskosten Das sind die in den Nummern 1 bis 12 nicht genannten Betriebskosten, namentlich Betriebs- oder Wartungskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere von Pumpensäumpfen und Reinigung von Dachrinnen.

b) Heiz- und Warmwasserkosten

Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in dem vereinbarten Mietzins nicht

enthalten, sie werden vom Vermieter angemessen auf die daran angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu diesen umlagefähigen Heiz- und/oder Warmwasserkosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektrischen Strom, die Anfuhrkosten für Brennstoffe die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und für die technische Überwachung der Anlage nebst Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Ferner gehören dazu die Kosten der Bedienung der Anlage und die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlagefähig. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlagefähigen Betriebskosten. Ferner zählen die Kosten der Abrechnung zu den Heiz- und/oder Warmwasserkosten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d. h. nach Wohnfläche und nach einem dem Wärmeverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwendet, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 70 v. H., die verbleibenden Kosten werden als Grundkosten nach der Wohnfläche verteilt. Die Daten werden im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet; jeder Mieter erhält eine Originalabrechnung.

Bei der Umlegung nach Wohnflächen sind die Räume des Eigentümers und des Hauswirts und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die gemeinschaftlich genutzten Räume, wie etwa das Treppenhaus, zu berücksichtigen.

Auf den Umlegungsbetrag für die Heiz- und/oder Warmwasserkosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die jeweils für ein Kalenderjahr innerhalb der jeweils geltenden gesetzlichen Frist abzurechnen ist.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die rechtzeitig angekündigte jährliche Ablesung der Geräte in einer einmaligen Begehung durchführbar ist. Die Heizkörper bzw. Warmwasseruhren müssen zum Zeitpunkt der Ablesung frei zugänglich sein. Kann eine Ablesung nicht durchgeführt werden, erfolgt im Einvernehmen mit der Hausverwaltung eine Verbrauchsschätzung. Im Falle eines Mieterwechsels werden die für die Wohnung angefallenen Kosten folgendermaßen verteilt: - Grundkosten nach Gradtagen innerhalb des Versorgungszeitraumes - Verbrauchskosten durch Zwischenablesungen.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1. Oktober bis zum 30. April (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von 21 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnittstemperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.

Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen. Sein Minderungsrecht bleibt hiervon unberührt.

Für den Fall, dass allgemein, im einzelnen oder durch gesetzliche Bestimmung weitere Betriebskosten bzw. Heiz- und Warmwasserkosten umlagefähig bzw. neu eingeführt werden, vereinbaren beide Vertragsparteien, dass unmittelbar nach Kenntnis eines solchen Falles Verhandlungen über die Umlage dieser neuen Betriebskosten durchgeführt werden.

**Individualabrede:** Da es sich bei den Betriebskosten um Kosten handelt, die aus Nutzung und Verbrauch seitens des Mieters entstehen, dem Vermieter aber von Dritten in Rechnung gestellt werden, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass nach gemeinsamer Feststellung der Umlagefähigkeit dieser Kosten, diese in einer neuen Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden. Der Mieter ist mit dieser Regelung einverstanden, und erklärt ausdrücklich, daß es nur recht und billig ist, dass er die von ihm verursachten Kosten auch trägt. Mit der Unterschrift bestätigen die Parteien die eingehende Erörterung sowie das beiderseitige Einverständnis zu dieser Vereinbarung. Jede Partei erhält das diesbezügliche beiderseits unterzeichnete Verhandlungsprotokoll.

## § 5 Mietentwicklung

Die Nettokaltmiete ist wie im § 3 dieses Vertrages ausgewiesen für 6 Jahre gestaffelt. Nach Ablauf der Staffelung ist der Vermieter berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.

Alle allgemein, gesetzlich oder im Einzelfall eintretenden Mieterhöhungen und/oder Erhöhungen sowie Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten jeder Art sind vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart und vom Mieter zu zahlen. Unbeschadet bleibt das Kündigungsrecht des Mieters. Für diesen Fall tritt eine Erhöhung der Miete nicht ein.

**Individualabrede:** Vermieter und Mieter haben die Bedeutung des vorstehenden Absatzes eingehend erörtert. Mit dieser Bestimmung wird zum einen geregelt, dass bei Gesetzesänderungen, die Regelungen betreffen, auf die sich dieser Vertrag bezieht, die neue Regelung als Ersatz der alten gilt, und zum anderen hierdurch vereinbart, daß sich die derzeitige Zusammensetzung der Miete bzw. der Nebenkosten ändern kann, was unmittelbar Auswirkungen auf die Miethöhe zeitigen kann. Dem Mieter ist dies bewusst. Mit der Unterschrift bestätigen die Parteien die eingehende Erörterung sowie das beiderseitige Einverständnis zu dieser Vereinbarung. Jede Partei erhält das diesbezügliche beiderseits unterzeichnete Verhandlungsprotokoll.

## § 6 - Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Sie sind auf das Konto der mit der bei der einzuzahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zahlungseingang beim Vermieter bzw. bei der von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person an.

Miete und Mietnebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass keine Einschränkung des gesetzlichen Minderungs- und Aufrechnungsrechts des Mieters vertraglich vereinbart wurde.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von **5,00 €** je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen in Rechnung zu stellen.

## § 7 - Benutzung der Mieträume und Gemeinschaftseinrichtungen, Untervermietung

Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu dem in § 1 dieses Vertrages genannten Zweck genutzt werden.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis

kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.

Das Aufstellen, Aufbewahren, Lagern usw., sei es auch nur vorübergehend, jeglicher Sachen außerhalb der in § 1 des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

Das Halten von Hunden in der Wohnung ist genehmigungspflichtig. Vereinbart wird folgende Hausordnung:

### **Anerkennung der Hausordnung**

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

### **Allgemeine Ordnungsbestimmungen**

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, Türeenschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden. Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Die Haltung von Hunden ist genehmigungspflichtig.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) ist die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.

### **Sorgfaltspflichten des Mieters**

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen.
- Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern, sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- Türen und Fenster nachts bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Keller- und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.
- Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf "kalt" stehen. Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen

### **Brandschutzbestimmungen**

Alle allgemeinen, technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen), sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller
- Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller, das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u.ä. auf dem Boden. Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, dass diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben. Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren. Der Mieter ist verpflichtet:
  - Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
  - Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.
  - Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
  - Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
  - Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
  - In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
  - Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtheit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

**§ 8 - Elektrizität, Gas, Wasser** Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Benutzung von Elektrohaushaltsgeräten mit hohem Anschlusswert ist der Mieter befugt, auf seine Kosten die Steigeleitung und/oder die Zählertafel nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu ändern. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Eine etwa vorhandene Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter. Sein Minderungsrecht bleibt davon unberührt. Der Vermieter ist berechtigt, bei starkem Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung zumindest in der Zeit von 21 bis 7 Uhr abzustellen.

**§ 9 - Zustand und Instandhaltung der Mieträume, Schönheitsreparaturen** Dem Mieter ist bekannt, dass es sich um einen Altbau handelt. Übliche Mängel sowie Schäden durch Feuchtigkeit sind daher nicht auszuschließen. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch diese Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig, welcher Art, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird dem Vermieter für die hier genannten Feuchtigkeitsschäden vom Mieter erlassen. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen. Sein Minderungsrecht bleibt hiervon unbeschadet.

## Schönheitsreparaturen

### a) Laufende Renovierung

Der Mieter übernimmt die während der Mietdauer durch seinen Gebrauch erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere

- das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
- die sachgemäße Pflege der Fußböden
- das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre
- das Anstreichen oder Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen oder soweit deren Materialgestaltung eine anderweitige sachgerechte Pflege erfordert, die Durchführung derselben. Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

### b) Abgeltungsregelung

(1) Bei Übergabe einer renovierten Wohnung durch den Vermieter an den Mieter ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen, wenn das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters endet. Die Höhe der anteiligen Kosten richtet sich nach dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Fachbetriebes, der sich auf die vollständige Ausführung sämtlicher Schönheitsreparaturen bezieht sowie nach folgenden Grundsätzen:

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in Küche, Bad, Wohnräumen, Flur oder WC

länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter entsprechend der Abnutzung der Wohnung im Allgemeinen 20 % der Kosten aufgrund des vom Vermieter vorgelegten Kostenvoranschlages; liegen sie länger als zwei Jahre zurück, im Allgemeinen 40 %; liegen sie länger als drei Jahre zurück, im Allgemeinen 60 %

liegen sie länger als vier Jahre zurück, im Allgemeinen 80 % der Kosten.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Abgeltungsquoten lediglich Regelwerte bei durchschnittlicher Abnutzung darstellen. Ist die Wohnung in geringerem Umfang abgenutzt, als es durchschnittlicher Abnutzung entspricht, reduziert sich der Abgeltungsbetrag in dem Verhältnis, in dem die Wohnung im Maßstab zur durchschnittlichen Abnutzung geringer abgenutzt wurde.

. (1) Bei höherer Abnutzung ist der Vermieter nicht berechtigt, höhere als die oben ausgewiesenen Kostenquoten geltend zu machen.

. (2) Auf die Schönheitsreparaturen in Nebenräumen ist kein anteiliger Kostenausgleich zu leisten, soweit die Schönheitsreparaturen in diesen Räumen noch nicht fällig sind.

. (3) Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen oder durch eigenen Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes geringere Kosten darzulegen. Legt der Mieter geringere Kosten dar, hat der Vermieter die Angemessenheit der Höhe der von ihm geltend gemachten Kosten nachzuweisen.

## **Instandsetzung, Instandhaltung**

Der Mieter hat die Kosten für kleinere Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an allem Zubehör und allen Einrichtungen mit denen der Mietgegenstand ausgestattet ist (z.B. in der Küche Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, die Sanitärobjekte in den Sanitärräumen sowie Fenster- und Türverschlüsse) zu tragen, allerdings nur bis zur Höhe eines Betrages von 80,00 € für den Einzelfall. Die jährliche Gesamtbelastung des Mieters für die Kosten kleinerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist begrenzt auf 8 % der Nettokaltmiete.

Schäden und Störungen an den Abflussleitungen innerhalb des Mietgegenstandes (bis zur Anschlussstelle an die Hauptleitung), die durch den Mietgebrauch veranlasst sind, sind vom Mieter unverzüglich zu beheben.

Zerbrochene Glasscheiben im gegenständlichen Bereich der Mieträume und Beschädigungen an den Namensschildern des Mieters sind vom Mieter zu ersetzen, es sei denn, der Mieter oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermieter, Besucher usw. haben diesen nicht schuldhaft verursacht.

Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.

Ungezieferbefall der Räume hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.

Dem Mieter ist beim Mietvertragsabschluß bekannt, dass am Haus die Fassade und die Balkone Instandgesetzt werden müssen. Der Mieter stimmt der Instandsetzung schon jetzt zu.

## **§ 10 - Bauliche Maßnahmen**

Bauliche Veränderungen und alle neuen Einrichtungen und Verbesserungen seitens des Mieters bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

## **§ 11 - Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume in angemessenem Maße betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit, namentlich bei mehr als 7 Tagen ist er verpflichtet, die Schlüssel der Wohnung an einer schnell erreichbaren Stelle, unter Benachrichtigung des Vermieters, verfügbar zu halten.

**§ 12 - Mietsicherheit** Es wird eine Kautionshöhe in Höhe von 3 Nettokaltmieten, mit hin in Höhe von **1.414,23 €** vereinbart. Die Kautionshöhe wird zu marktüblichen

Zinsen verzinst. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.

## **§ 13 - Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit**

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Anderenfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene Gegenstände zu entsorgen.

## **§ 14 - Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung oder ein Sonderkündigungsrecht durch den Vermieter beendet, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe. Ausdrücklich sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die hier genannten Formen der vorzeitigen Beendigung durch den Vermieter nur dann möglich sind, wenn der Mieter vertragswidrig gehandelt hat. Dies erklärt die vorgenannte Haftung des Mieters.

Werden die Mieträume bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zwar geräumt, nicht aber an den Vermieter übergeben, und ist der Mieter - ohne seine neue Anschrift bekannt zu geben - verzogen, so kann sich der Vermieter - nachdem er sich von der Räumung überzeugt hat und wenn der Augenschein über den Zustand der Räume und über eventuell vereinzelt zurückgelassenen Gegenstände die Annahme, dass der Mieter den Besitz an der Mietsache aufgegeben hat, zulässt - selbst in den Besitz der Mietsache bringen. In diesem Falle verändert er die Schlösser. Das Recht, Schadens- und Aufwendungsersatz gegen den Mieter geltend zu machen, bleibt davon unberührt.

## § 15 - Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist. Er erteilt schon jetzt seine Zustimmung, dass der Vermieter stets die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in ihrer jeweiligen Zusammensetzung der Gesellschafter ist, das gilt insbesondere bei Ausscheiden eines Gesellschafters unter Fortbestand der Gesellschaft unter den übrigen, bei Übertragung eines Gesellschaftersanteiles auf einen bisherigen oder auf einen neuen Gesellschafter.

**Individualabrede:** Der vorstehende Absatz wurde von den Vertragsparteien eingehend erörtert. Der Mieter erklärt, dass jeder neue Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Vermieter wird und jeder aus der Gesellschaft ausscheidende zugleich aus dem Mietverhältnis austritt, ohne dass es jedesmal einer Vertragveränderung bedarf. Dem Mieter genügt die Hausverwaltung Kuglerstraße 9 als Vertreter des Vermieters als Ansprechpartner. Er hat sich durch Einsicht in die entsprechenden Unterlagen davon überzeugt, dass die Hausverwaltung Kuglerstraße 9 berechtigt ist, im Namen der Vermieter sämtliche Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben. Der Vereinfachung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Rahmen dieses Mietverhältnisses halber wünscht der Mieter ausdrücklich diese Regelung. Im Gegenzug verpflichtet sich die die Hausverwaltung Kuglerstraße 9 für den Fall, dass es doch einmal zu Rechtsstreitigkeiten kommt, bei denen der Mieter den Vermieter verklagen muss, dem Mieter die Namen der aktuellen Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu nennen. Der Mieter verpflichtet sich für diesen Fall, die die Hausverwaltung Kuglerstraße 9 als Prozessbevollmächtigten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu benennen. Mit der Unterschrift bestätigen die Parteien die eingehende Erörterung sowie das beiderseitige Einverständnis zu dieser Vereinbarung.

Vermieter Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

## § 16 - Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Jede Vertragsveränderung sowie jeder nachträgliche Vertragszusatz bedarf der Schriftform. Mit dieser Regelung ist die mündliche Individualabrede nicht ausgeschlossen. Die Vertragsparteien sind sich jedoch einig, dass eine mündliche Individualabrede aus Gründen beiderseitiger Rechtssicherheit unmittelbar nach Ihrem Wirksamwerden schriftlich fixiert und das entsprechende Papier jeder Vertragspartei ausgehändigt wird.

Sämtliche in diesem Vertrag mit „Individualabrede“ gekennzeichneten Absätze wurden nach der Vertragsverhandlung mittels automatischer Datenverarbeitung in diesen Vertrag eingefügt. Es handelt sich um Individualabreden gemäß § 305 b BGB. Sie genießen Vorrang vor allen anderen Vereinbarungen in diesem Vertrag. An der Ausgestaltung der Individualabreden waren beide Vertragsparteien beteiligt.

**Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten im nach dem Bundesdatenschutzgesetz zulässigen Rahmen mittels automatischer Datenverarbeitungsanlagen gespeichert und verarbeitet werden und für statistische Zwecke ohne seine Namensnennung weitergegeben werden dürfen.**

Berlin, den .....