

Wohnraummietvertrag „B-Version“

zwischen

Vermieter:

und

Mieter:

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Mieträume

Auf dem Grundstück: Marquardstrasse 23 - 25, 36039 Fulda

Strasse, Ort

werden zur Benutzung als Wohnung folgende Räume vermietet:

_____, bestehend aus ____ Zimmer(n), ____ Küche, ____ Bad; ____ WC, ____ Flur,
(Geschoss, links/rechts/Mitte)
____ Keller-/Abstellraum ____

Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitzubedenzen

Waschraum mit Münzautomaten für Waschmaschinen und Wäschetrockner, Fahrradabstellraum,

Beide Parteien sind sich darüber einig, dass - - Personen in die Mieträume einziehen. Der Mieter ist verpflichtet, die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb von 2 Wochen nach dem Einzug oder Auszug vorzulegen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen.

Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

____ Haus, ____ Wohnung, ____ Briefkasten, ____ Keller-/ Abstellraum, ____

§ 2 Mietzeit

1. Mietvertrag von unbestimmter Dauer.

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnraummiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate. Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfasst die Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen, -pauschalen und Zuschläge.

§ 4 Miete, Betriebskosten

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich:

Euro

2. Folgende Betriebskosten gemäß (Betriebskostenverordnung – BetrKV) sind in der Nettokaltmiete **nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:**

Kostenart	Verteilungsschlüssel	Vorauszahlung in Euro
Grundsteuer	m ² Anteil Wohnfläche	
Wasser	über die vorhandenen Kalt- und Warmwasseruhren	
Kanal – Entwässerung - Fäkalienabfuhr	über die vorhandenen Kalt- und Warmwasseruhren	
Warmwasser	über die vorhandenen Kalt- und Warmwasseruhren	
Heizung	über die vorhandenen Messeinrichtungen	
Betrieb der Aufzugsanlage	nach Wohneinheiten die den Zugang über Haus „B“ haben.	
Straßenreinigung	m ² Wohnfläche	
Müllbeseitigung	m ² Wohnfläche	
Gebäudereinigung	m ² Wohnfläche	
Winterdienst	m ² Wohnfläche	
Gartenpflege	m ² Wohnfläche	
Allgemeinstrom	m ² Wohnfläche	
Hauswart	m ² Wohnfläche	
Sach- und Haftpflichtversicherung	m ² Wohnfläche	
Schornsteinfeger/ Immissionsmessung	Lt. Heizkostenabrechnung	
Maschinelle Wascheinrichtung	über Münzzähler im Waschraum	
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage	nach Wohneinheiten	
Wartung der Heizungsanlage	Lt. Heizkostenabrechnung	
Gesamtbetrag der Nebenkostenvorauszahlung		<hr/> Euro

3.

- Ist in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ ein solcher nicht eingesetzt, so kann der Vermieter einen geeigneten, auch unterschiedlichen Umlenumsmaßstab nach billigem Ermessen bestimmen. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung und nach Maßgabe des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe halten.
- Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Abrechnungsbelege der Nebenkosten zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in der Gemeinden in der sich die Wohnung befindet, bestimmt der Vermieter einen Einsichtsort in der Gemeinden in der sich die Wohnung des Mieters befindet.
- Erhöhung und Neueinführung von Betriebskosten sind nach Maßgabe des § 560 BGB umlegbar.
- Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten einmal jährlich ab. Soweit zulässig ist der Vermieter bei einer Erhöhung oder Neuentstehung von Betriebskosten berechtigt, nach Maßgabe des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen.

4. **Gesamtbetrag der Miete + Nebenkostenvorauszahlung monatlich:**

Euro

§ 5 Änderung des Mietzinses

Auch bei einem befristeten Mietverhältnis oder bei Ausschluss des Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit sind Mieterhöhungen nach den §§ 557 bis 560 BGB zulässig. Für Staffelmietverhältnisse gemäß § 557 a BGB und Indexmieten gemäß § 557 b BGB gilt eine gesonderte Vereinbarung.

§ 6 Zahlung der Miete

Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen

Konto-Nr.: _____ bei _____ BLZ: _____

- a) Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 13,-- €uro, sowie Verzugszinsen 4 % geltend zu machen.
- b) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/ oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

§ 7 Aufrechnung Zurückbehaltung

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handle sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 536 a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 8 Heizung

1. Während der Heizperiode sind die beheizten Räume in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20° C zu beheizen.
Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden. Bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Verschulden des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
2. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen wie oben.
3. Sind in Gemeinschaftsräumen (Wie z. B. Treppenhäuser, Flure, Waschmaschinenraum usw.) Heizkörper angebracht, die von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage beheizt werden, tragen diese Kosten die Nutzer in Form des festgelegten Verteilungsschlüssels.
4. Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit diese nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.

5. Beim Auszug des Mieters vor Ablauf der Heizperiode oder vor Abrechnung der Kosten für die verfllossene Heizperiode werden die angefallenen verbrauchsabhängigen Heizkosten von der Wärmemessdienstfirma auf Kosten des Mieters durch eine Zwischenablesung erfasst.
- a. Ist eine Zwischenablesung aus technischen oder anderen Gründen nicht möglich, so erfolgt stattdessen durch die Wärmemessdienstfirma eine Ermittlung nach der Gradtagszahlentabelle. Die Mietparteien können auch jederzeit, namentlich bei Auszug, eine andere Regelung vereinbaren.
 - b. Der ausziehende Mieter erhält die Abrechnung nicht schon bei Auszug, sondern zusammen mit den anderen Mietern erst mit der turnusmäßigen Heizkostenabrechnung.

§ 9 Fahrstuhlbenutzung

Fahrstuhlbenutzung kann nicht verlangt werden, bei Stilllegung des Aufzuges bei Stromausfall, notwendigen Reparaturen oder behördlichen Anordnungen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 10 Warmwasserversorgung

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 9 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

§ 11 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus § 553 BGB bleiben unberührt.
3. Die Einwilligung nach § 11 Ziffer 1 und 2 dieses Vertrages soll schriftlich erfolgen.

§ 12 Satellitenanlage/Kommunikationsanlage/Breitbandanschluss

1. Der Mieter darf keine Außenantennen/Satellitenanlagen anbringen.
2. Der Mieter hat die Möglichkeit sich gegen Entgelt auf die im Haus vorhandene Satelliten- und Kommunikationsanlage mit Breitbandanschluss aufzuschalten.

Hierzu wird ein separater Vertrag mit der Betreiberfirma auf Wunsch angeboten.

§ 13 Tierhaltung

Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (Wellensittich, Zierfische). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 14 Waschen und Trocknen in der Wohnung

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Hiervon unberührt bleiben Klein- und Handwäsche, sofern hierdurch die Mietsache und das Wohngebäude nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden.

§ 15 Zustand der Mieträume

Der Zustand der Mieträume wird auf einem Wohnungsabnahmeprotokoll dokumentiert und von Vermieter und Mieter durch Unterschrift bestätigt.

§ 16 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in der gesamten Mietsache (Mieträume nebst Zubehör und Einbauküche mit Cerankochfeld, Heizluftbackofen, Mikrowellengerät, Dunstabzugshaube, Edelstahlspüle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Armaturen, Schränke) für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln, er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und Abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
2. Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer freizuhalten, soweit die zu seinem Haushalt gehören den Personen oder Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, gilt Ziffer 12 entsprechend. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigen von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter nach Maßgabe von Satz 1 ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.
3. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen (Waschmaschinen und Trockner) ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen. **Naturalisiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.** Die Zeitfolge beträgt: **Bei Küche, Bad und Toilette 3 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.**
5. Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf spätestens aber alle 3 Jahre, fachgerecht reinigen zu lassen.
6. Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.
7. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der obengenannten Fristen zurück gerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig 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 obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.
8. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadenersatz.
9. Der Mieter ist verpflichtet, die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflussbecken einschl. der Zu- und Ableitungen, Ofen, Herde, Ventile, Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, Badeeinrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen instand zu halten und instand zusetzen, es sei denn, er beweist, dass ihn insoweit kein Verschulden trifft. Das gleiche gilt für beschädigte und zerbrochene Glasscheiben.
10. Verschuldenunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten an den in Ziffer 9 aufgeführten Gegenständen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag von **80,- Euro** zu tragen.
11. Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Sach-, Dienst- und Geldleistungen nach § 16 Ziffer 10 dieses Vertrages ist auf jährlich 8 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.
12. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.

§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass deren Durchführung oder bauliche Auswirkung oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

§ 18 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

§ 19 Fassadengestaltung

Die Ermietung und Benutzung der Außenwände ist ausgeschlossen - einschließlich der Gestaltung der Fensteraußenseite bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Erforderliche behördliche Genehmigungen beschafft sich der Mieter auf eigene Kosten.

§ 20 Geräte des Mieters

1. Sollten sich durch die Aufstellung und den Betrieb von Geräten für den Vermieter oder für die Bewohner des Hauses unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese Geräte zu entfernen bzw. den Betrieb einzustellen.
2. Für Schäden, die durch Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat, verursacht werden, haftet der Mieter.

§ 21 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten oder anderweitig Dritten überlassen. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 549 Abs. 2 BGB)
2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haftbar.

§ 22 Betreten der Räume

1. Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (Werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache aus begründetem Anlass nach Terminvereinbarung besichtigen können.
2. **In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.**

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.
2. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht worden sind. Kommt der Mieter dieser Pflicht trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen alle Haus- und Wohnungsschlüssel usw. (gleichgültig, ob vom Vermieter erhalten oder selbst angefertigt) nur dem Vermieter, seinem Verwalter oder einer von ihnen bevollmächtigten Person übergeben werden.
4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Der Vermieter hat sich ein mitwirkendes Verschulden bei der Schadensentstehung anrechnen zu lassen.
5. Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, dass diese Abgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. Vermieter geteilt werden, dass die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet soweit nicht eine Sonderablesung vereinbart ist.
6. Wird die Mietsache mit Messeinrichtungen von Versorgungsunternehmen (z.B. Stromzählern) überlassen, so ist der Mieter verpflichtet, diese mit den gleichen angeschlossenen Messeinrichtungen zurückzugeben.

§ 24 Personenmehrheit

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person, dies gilt nicht für Kündigungen, Mietaufhebungsvereinbarungen und Mieterhöhungen.

§ 25 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine

Sicherheit in Geld in Höhe von: _____, in Worten _____

- a) Der Vermieter ist verpflichtet, diese Sicherheit von seinem Vermögen getrennt auf ein Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist einzuzahlen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu. Dieser Kautionsbetrag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, wenn gegen ihn keinerlei Ansprüche bestehen.
- b) Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/ der Eigentumswohnung/ des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.
- c) Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfall den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht gegenüber dem Mieter aufgerechnet ist.

§ 26 Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 27 Hausordnung

1. **Der Wohnungseingangsbereich ist soweit erforderlich, mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln.** Die Reinigung der gemeinschaftlich benutzten Räume wie Waschmaschinenraum, dazugehörige Treppen, Kellervorplatz, Kellertreppe, Aufzug usw. obliegt der Hausverwaltung sowie die Gehweg und die Zugangswege vor dem Hause von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen. Im übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. **Balkone sind von Schnee und Eis zu befreien. Unterlässt ein Mieter vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.**
2. Teppiche, Decken, Bettvorleger Möbel usw. dürfen nur an dem dazu bestimmten Ort werktäglich gereinigt werden; nicht jedoch zwischen 13 und 15 Uhr sowie zwischen 20 und 7 Uhr Aus den Fenstern darf nichts geschüttelt, gegossen oder geworfen werden. Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.
3. Das Aufstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen usw. auf Vorplätzen, Gängen, Treppen und Trockenböden ist nicht erlaubt. Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen, soweit vorhanden, untergebracht werden. Das Aufstellen oder Parken von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet.
4. Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dach und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
5. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen, Asche darf nur abgekühlt in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.
6. Der Mieter ist verpflichtet, mit dem Wasser sparsam umzugehen. Jeder Schaden an den Ver- und Entsorgungsleitungen ist sofort dem Vermieter mitzuteilen. Wasserabgabe an nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen sowie das Waschen von Fahrzeugen ist untersagt. Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet.
7. Wäsche dürfen nicht vor den Fenstern und auf Balkonen ausgehängt werden. Zur Reinigung der Badewannen dürfen keine angreifenden Mittel verwendet werden. Unterlässt ein Mieter vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.
8. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die Herunterfallen und das Abfließen von Wasser verhindern.
9. Alle mit Türen versehenen Zugänge - **Flur- und Kellertüren**, usw. sind geschlossen zu halten. Bei starkem Frost behält sich der Vermieter vor nach Benachrichtigung der Mieter, die Wasserleitung von 21 bis 7 Uhr abzustellen.
10. Das Haus wird, sofern es nicht ständig abgeschlossen ist, im Sommer und im Winter werktags von 21-6 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 14-6 Uhr geschlossen.
11. Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenwohnen stören könnte, insbesondere sind Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türeenschlagen zu vermeiden. Unbedingte Ruhe ist von 13-15 Uhr sowie von 20-7 Uhr einzuhalten. Beim Betreiben von Tonanlagen und Geräten des Mieters dürfen andere Mieter nicht beeinträchtigt werden.
12. **Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen, oder sonst Feuer zu machen, Vögel auf dem Grundstück zu füttern.**
13. Kellerräume dürfen nur mit gut verschlossenem Licht betreten werden in den Bodenräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Matratzen, Kleider Polstermöbel nicht gelagert werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer, die nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen in den Bodenkammern des Mieters nur so aufgestellt werden, dass die Böden, insbesondere alle Ecken und Winkel, übersichtlich und zugänglich sind. Der Mieter hat Vorkehrungen zu treffen, die die sofortige Entrümpelung seines Bodenraumes ermöglichen. Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.
14. Der Mieter ist verpflichtet, von polizeilichen Anmeldungen - auch von Untermietern - dem Vermieter Kenntnis zu geben.
15. Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

§ 28 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

