



Immobilien

Netzwerk

Berlin

Brandenburg

Trebbiner Straße 110-
14547 Beelitz
GF Günther Berthold

www.inbb.net-
info@inbb.net-

Tel.:033204 – 41 00 7
Fax:033204 – 41 00 8
Auto:0172 – 30 62 7 92

Immobilien Verband Deutschland

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.



Mietvertrag für Wohnräume

Whng.-Nr.: / Haus

Zwischen:

-Vermieter-

und

Herr / Frau
(Vorname Nachname)

geb. am

wohnhaft in:
(Straße, PLZ/ Ort)

-als Mieter-

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Grundstück:

im Haus:

a) die Wohnung im

zur Benutzung als Wohnraum,

deren Wohnfläche ca. m²
und deren Heizfläche ca. m² als vereinbart gelten.

Die Benutzung von Wohnräumen für andere, insbesondere für gewerbliche Zwecke, bedarf der schriftlichen, jederzeit ohne Entschädigung widerruflichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verpflichtet sich, die behördliche Zustimmung zu beschaffen, eine eventuell entstehende Ausgleichszahlung für Zweckentfremdung an Behörden zu entrichten sowie einen angemessenen bzw. den preisrechtlich zulässigen Zuschlag vom Zeitpunkt der entsprechenden Verwendung an zu zahlen.

b) Ferner werden vermietet:

2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Wohnungsübergabe für die Mietzeit folgende Schlüssel auszuhändigen: **It. Übergabevermerk**

§ 2 Mietzeit

1. Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der **gesetzlichen Kündigungsfrist**, die für beide Vertragsteile verbindlich ist, gekündigt werden.

Mieter und Vermieter vereinbaren nach gesonderter Verhandlung, dass das Mietverhältnis frühestens zum, unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, schriftlich gekündigt werden kann. Eine spätere Kündigung hat schriftlich unter Beachtung der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreiben an.

2. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, soweit den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

3. Unbeschadet sonstiger Vereinbarungen kann der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung des

Vermieters/anderer Mieter, unbefugte Überlassung an Dritte, sittenwidriges Verhalten).

4. Der Mieter muss sich nach seinem Einzug unverzüglich bei der Behörde (Einwohnermeldeamt usw.) anmelden.

5. Die Anwendung des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) wird ausgeschlossen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Die **Nettokaltmiete** für die Wohnung beträgt monatlich z. Z.
in Worten:

..... €
EURO

2. Der Mieter hat nachstehende Nebenkosten, die **nicht** in der Miete enthalten sind, anteilig zu entrichten. Dafür sind zur Zeit die nachstehenden Vorschüsse monatlich zu entrichten:

Vorschüsse für Nebenkosten (z. Z.)

Grundsteuer

Be- und Entwässerungsgebühr

Aufzug (entfällt)

Straßenreinigungsgebühren / Müllabfuhrgebühren

Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Gartenpflege

Beleuchtung

Schornsteinreinigung

Sach- und Haftpflichtversicherungen

Hauswart

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne / Kabelfernsehen

Maschinelle Wascheinrichtung

sonstige Nebenkosten

Gesamtbetriebskostenvorauszahlung mtl. z. Z.

€

Heizkostenvorauszahlung mtl. z. Z.

€

Miete und Nebenkosten insgesamt mtl. zur Zeit

€

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Über die Vorauszahlungen wird der Vermieter jährlich abrechnen, und zwar über die Betriebskosten nach

1. Quadratmeter Wohnfläche im Verhältnis der Gesamtwohnfläche des Gebäudes

2. Anzahl der Personen

über die Heiz- u. Warmwasserkosten zu

30 % Grundkosten nach Quadratmeter Wohnfläche

70 % nach Verbrauch

Die Abrechnung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, Eine Überzahlung wird erstattet; eine Nachzahlung ist innerhalb der gesetzten Frist an den Vermieter zu entrichten. Der Vermieter ist verpflichtet und berechtigt, die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen der jeweils letzten Abrechnung anzupassen, wobei er schon erkennbare oder voraussehbare Kostenveränderungen berücksichtigen kann.

Mieterhöhungen erfolgen auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Aufstellung der Neben- und Betriebskosten (analog § 2 BetrKV)

i.S.d. Betriebskostenverordnung i.d.F. vom 27.11.2003; § 5 Ziffer 1 des Mietvertrags

Nachfolgende Unterschrift(en) der/des Mieter(s) gilt/gelten auch für den Mietvertrag, falls dieser versehentlich nicht von dem/den Mieter(n) unter § 22 unterzeichnet wurde.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der

für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden können; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

In Ergänzung zu § 5 Ziffer 1 des Mietvertrags werden die dort aufgeführten Betriebskosten wie folgt erläutert:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Kosten der Wasserversorgung

Die Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, der Kosten der Berechnung und Aufteilung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. der Aufbereitungsstoffe.

3. Kosten der Entwässerung

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

4. Kosten für die Wärmeversorgung

- a) Betrieb der zentraler Heizungsanlagen einschl. Abgasanlage
- b) Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- c) Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme
- d) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5. Kosten für die Warmwasserversorgung

- a) Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- b) Eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser
- c) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

7. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Gebühren für die öffentliche Straßenreinigung, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Kosten der Gartenpflege

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 nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Kosten der Beleuchtung

Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Kosten der Schornsteinreinigung

Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten in Nummer 4 Buchstabe a enthalten sind.

13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Kosten für den Hauswart

Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem

Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit dies nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Werden Arbeiten vom Hauswart ausgeführt, dürfen Kosten für die Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. a) Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage, Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

16. b) Kosten des Betriebs der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

17. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Kosten des Betriebsstroms, der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

18. Sonstige Betriebskosten

Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

§ 4 Zahlung des Mietzinses und Nebenkosten

Miete und Vorauszahlungen sind monatlich im voraus bis spätestens zum 3. Werktag jedes Monats auf das Konto des Zwangsverwalters bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse

Empfänger:
Kto-Nr.
BLZ:

zu überweisen.

Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 5,00 € zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen **5 % über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB**, wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.

Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.

6. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten einen **Dauerauftrag** zu erteilen.

§ 5 Sammelheizung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die **Sammelheizungsanlage** von 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Zur Beheizung außerhalb dieses Zeitraums vgl. Ziff. 4.

2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Warmwasserversorgungsanlage (sofern vorhanden) während der Heizperiode abzusichern.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage sowie Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der kaufmännischen Abrechnung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters - Mietwechselgebühr-), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), die Kosten der

Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Wassererwärmung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingt teilweise der völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Bei überhöhten Temperaturen hat der Mieter kein Recht, die Heizkostenumlage zu mindern. Die Heizperiode läuft vom 1. Oktober bis 30. April. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12°C beträgt.

4. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter / haben die Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche sowie auch töpfermäßige Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung zu tragen.

5. Werden die Mieträume mit Fernwärme versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehende Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

6. Werden die Mieträume mit Fernwarmwasser versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlage.

7. Ist die Wohnung mit Einzelheizung und / oder einer Einzelwarmwasserversorgungsanlage (wie z.B. Gasheizung und elektrischen Durchlauferhitzer) ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Betriebs- und Wartungskosten.

8. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei den, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

9. Vorschussweise Zahlung und Abrechnung über die Vorschüsse
Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Kostenvorschuss in Höhe 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarf zu leisten, welcher vom Vermieter festgesetzt wird. Über die geleisteten Vorschüsse ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember d.J.

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nur zur Abrechnung zum Ende des vertraglichen Abrechnungszeitraumes verpflichtet. Im Falle einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Vorschüsse entsprechend neu festsetzen.

B/I Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme nach Verbrauch

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden **70 von Hundert** nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt. Die übrigen Kosten nach der **Heizfläche m²** verteilt.

B/II Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach Verbrauch

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden **70 von Hundert** der Kosten der Warmwassererwärmung nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Heizfläche verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

§ 6 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter erklärt, dass er die Mieträume im Monat **2008** besichtigt hat.

2. Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen:

Der Mieter erkennt ausdrücklich an, dass ihm der Zustand der Räume, der Geräuschverhältnisse sowie eventuelle Nachteile der Umgebung bekannt sind und verzichtet auf den Einwand, dass die Mietsache wegen etwaiger Mängel zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht geeignet ist und macht

Minderungsansprüche nicht geltend. Das gilt auch für Anstriche, Tapeten, Fußbodenbeläge, etwaig vorhandene Küchenmöbel, Sanitärinstallationen und dergleichen.

§ 7 Benutzung der Mieträume - Untervermietung

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit jedem übrigen Mieter im Sinn einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.
2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.
3. Der Mieter ist nur mit ausdrücklicher **Erlaubnis** des Vermieters zur Untervermietung oder zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen 1 Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen - auch für sich - vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstandene Schäden.

§ 8 Tierhaltung

Die Tierhaltung, außer Kleintiere im haushaltsüblichen Umfang, insbesondere die Haltung von Hunden und Katzen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Eine etwaige Erlaubnis kann jederzeit unter Angabe von Gründen widerrufen werden. Die Haltung von gefährlichen Hunden (Zuordnung entsprechend der jeweiligen Hundehalterverordnung) ist untersagt. Dies trifft auch auf in Pension gegebene Tiere zu. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen trägt der **Mieter**.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Art und Umfang unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter, sofern er die Schönheitsreparaturen trägt, verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparatur aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter **im Allgemeinen** nach folgender Maßgabe zu bezahlen. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvoranschlags eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %. Ungeachtet des Vorstehenden ist der Mieter berechtigt, die Schönheitsreparaturen selbst oder durch einen von ihm beauftragten Dritten nach der Maßgabe der Regelung zu Ziffer 2 auszuführen und damit die Verpflichtung zur Zahlung des Kostenanteils abzuwenden. Der Vermieter kann im übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Die Fristenregelung für Schönheitsreparaturen in Nebenräumen wird analog dem Vorgenannten auf die Frist von 7 Jahren prozentual abgestellt.

Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und Schadensersatz bei Fälligkeit der Schönheitsreparaturen bleibt von vorstehender Regelung unberührt.

2. Die Schönheitsreparaturen sind durch den Mieter oder durch einen vom Mieter beauftragten Dritten, fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen des Parketts, Reinigen der Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich

auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern, Duschen	alle 3 Jahre
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre

3. Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen und beabsichtigt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geduldeten Leistung verpflichtet. Schuldet der Mieter im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung Schönheitsreparaturen und beabsichtigt der Vermieter, bauliche Umgestaltung der Mietsache vorzunehmen, so kann der Vermieter eine angemessene Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verlangen, sofern er seine Absicht dem Mieter unverzüglich mitteilt.

4. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.

5. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter kann sich darauf, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter bei Übernahme der Mieträume eine entsprechende Bescheinigung eines Sachverständigen vorgelegt hat.

6. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen, ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

7. **Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen**, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **76,00 €** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand **153,00 €** nicht übersteigen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an:

- Fensterverschlüsse, Klinken Schlösser, Lichtschalter, Steckdosen, Klingel, Rollladenband und -riegel
- äußere Schäden an Herd und Kühlschrank (sofern zur Mietsache gehörig)
- Wasserhähne, Schwenkarme, Ausgüsse, Duschköpfe, Brauseschläuche, WC-Sitz mit Deckel sowie Thermostatventile

8. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen.

9. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so hat der Vermieter dem Mieter eine Nachfrist zusetzen, nach deren Ablauf er die erforderlichen Arbeiten auch ohne Aufforderung auf Kosten des Mieters vornehmen lassen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann. Das gilt insbesondere für Schönheitsreparaturen, die bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht ausgeführt sind. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

10. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

11. Einrichtungen, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, die aber nicht vom Vermieter erstellt wurden, insbesondere von einem Vormieter zurückgelassen wurden, gelten als nicht mitvermietet. Insoweit ist der Vermieter zu einer Instandhaltung nicht verpflichtet. Die nicht mitvermieteten Gegenstände und Einrichtungen sind in einem besonderen Protokoll aufgeführt, das Vertragsbestandteil ist.

§ 10a Instandsetzung

1. Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für eine saubere Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung).

Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen

obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch Offen stehen lassen von Türen und Fenstern oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.), durch Pfennigabsätze, Stöckelschuhe, Stockspitzen oder sonstige spitze Gegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

3. Der Mieter verpflichtet sich, kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von **80 €** im Einzelfall zu tragen und dem Vermieter die angefallenen Kosten zu erstatten, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Vertragsjahr begrenzt auf **300 €**, jedoch nicht mehr als 10 % der jeweils geschuldeten Jahresmiete.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 BGB. Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.

5. Der Mieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch Aufstellung oder Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Ölföfen oder Öltanks sowie sonstigen gefahrträchtigen Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für solche Schäden.

§ 10b Gewährleistung

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

2. Für Mängel der Mietsache, die bereits bei dem Abschluss des Vertrags vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

3. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstehenden Mangels oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht von dem Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.

4. Sofern es sich um Schäden oder Mängel handelt, gegen die sich der Mieter weder durch eigene Vorsichtsmaßnahmen noch durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung schützen kann, gelten die Ziffern 1 bis 3 nicht.

§ 11 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht kein Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

3. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

4. Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluss eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen. Der Mieter hat hierbei alle bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

§ 12 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Es gilt § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

2. Der Vermieter darf im übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen.

4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zur Zeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Jalousien bestehen zu lassen. Er ist berechtigt, bestehende Balkone zu beseitigen und ist nicht verpflichtet, unbenutzbar werdende Balkone zu erneuern. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen und die bestehende Sammelheizung auf andere Heizstoffe umzustellen oder an die Fernheizung anzuschließen. Die Sammelwarmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen (auch bei baulichen Veränderungen durch den Mieter) zulässig sind, zu tragen.

§ 13 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, dass die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:
ohne Ausnahme

§ 14 Kautio

Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautio zu zahlen. Diese beträgt

€

Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Die Kautio ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann. Während des Mietverhältnisses ist eine Aufrechnung mit der noch nicht fälligen Rückzahlungsforderung des Mieters durch diesen ausgeschlossen.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter und seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume von 9.00 bis 19.00 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes frei, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 24 Stunden vorher angekündigt hat. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei

beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung in der Zeit von 9.00 bis 19.00 Uhr nach vorheriger Ankündigung, die mindestens 24 Stunden vorher zu erfolgen hat.

3. Der Mieter muss dafür Sorge trage, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (länger als drei Tage) des Mieters, hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter schnell zu erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle mitzuteilen.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen. Öfen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen beim Auszug innen und außen gereinigt sein.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.

3. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.

4. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter schon im Voraus.

5. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er entfernen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig - mindestens 1 Monat vor der Wegnahme - von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar. Sie geben dem Mieter deshalb weder ein Wegnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

6. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an eine Nutzungsvergütung in Höhe der bei Neuvermietung erzielbaren Miete zu zahlen. Dies vorbehaltlich der Vorschriften der §§ 546 a, 571 BGB.

7. Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. den Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

8. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete trotzdem für den ganzen Monat zu zahlen.

§ 17 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch dann für andere Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung eines Mieters.

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründet, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung. Entsprechendes gilt für Ehegatten.

4. Im Falle des Ausscheidens des einen Mitmieters oder eines Ehegatten aus dem Mietverhältnis haftet der ausscheidende Mieter dem Vermieter als selbstschuldnerischer Bürge für alle Miet- und Schadenersatzverpflichtungen einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung gegen den verbleibenden Mieter oder Nutzer, es sei denn, dass zwischen dem Vermieter und dem ausscheidenden Mieter besondere Vereinbarungen schriftlich getroffen worden sind.

5. Ziffer 4 gilt entsprechend bei mehreren Mietern für alle Kosten der Rechtsverfolgung, insbesondere auch für Zwangsvollstreckungskosten, die dem Vermieter gegenüber einen Mieter entstehen.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Nebenabreden, Stundung, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur Wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

Die Abänderung dieser Schriftformklausel ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

§ 19 Hausgemeinschaftsordnung

1. Verpflichtung zur Hausgemeinschaft

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinn des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehende Rücksichtnahme geübt wird. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

2. Schutz vor Lärm

Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13-15 Uhr und von 22-8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, Plattenspieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

3. Hausschlüssel

Der Hausschlüssel darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen. Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen. Der Mieter ist nur nach Absprache und mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, Hausschlüssel nachmachen zu lassen. Bei Mietvertragsende muss er alle - auch die auf eigene Kosten nachgemachten - Schlüssel dem Vermieter unaufgefordert übergeben.

4. Hausreinigung

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter auszuführen. Wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung im Wechsel wochenweise in folgendem Rhythmus **1x die Woche** zu erfolgen. Gleichfalls sind die Mieter verpflichtet, die Reinigung der Hausflure, des Speichers, des Kellers und der dazugehörenden Treppen und Zugänge auszuführen.

5. Gehwegreinigung, Streupflicht, Schutz vor Unwetter

In der vom Vermieter zu bestimmenden Reihenfolge hat der Mieter die Straßengehwege zu reinigen, im Winter von Schnee zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Hierbei sind die örtlichen polizeilichen Vorschriften einzuhalten. Das Gleiche gilt für den Zugang zum Haus, zur Garage und für den Hof. Kehrgeräte und Streugut hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen. Sämtliche Fenster - auch Dach-, Gang- und Kellerfenster - sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster. Diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leer laufen zu lassen.

6. Gemeinschaftsräume und -anlagen

In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge, nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück.

7. Abfallbeseitigung

Für die Beseitigung von Abfällen sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden. Sofern Müllbehälter (z.B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen.

8. Treppenhausbeleuchtung

Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden. Die Haustür ist von 22 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten.

9. Waschen und Trocknen

Das Waschen und Trocknen von Wäsche hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.

10. Ausklopfen von Teppichen und Polstermöbeln

Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw. darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z.B. im Hof - keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern - und während der behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.

11. Hinweis- und Verbotsschilder

Das Anbringen von Hinweis- und Verbotsschildern bedarf der Genehmigung des Vermieters.

12. Rundfunk- und Fernsehantennen

Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen, dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

13. Speicher- und Kellerraum

In Speicher- und Kellerräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat nur das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

14. Garagenordnung

Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z.B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum genutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufen lassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.

15. Grillen

Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen nicht gestattet.

16. Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen. **Falls der Mieter trotz 2-maliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die 2. erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Weg der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt.** Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

§ 20 Weitere Vereinbarungen/ Zusatzvereinbarungen

1. An der Kellertür (sofern ein Keller mitvermietet wurde) ist ein Namensschild anzubringen. Die Kellerräume sind verschlossen zu halten.
2. Der oder die Mieter sind verpflichtet, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen oder nachzuweisen und diese Versicherung während der Mietdauer aufrechtzuerhalten.
3. Der oder die Mieter haben das Mietobjekt eingehend besichtigt und übernehmen es im vorgefundenen

Zustand. Etwaige vorhandene Mängel müssen schriftlich in einem Übernahmeprotokoll festgehalten werden, wie z.B.:

- jegliche Art von Auslegeware,
- zusätzliche Steckdosen,
- abgehängte Decken oder Deckenverkleidungen,
- Wandverkleidungen,
- Warmwassergeräte, Kachelbäder etc.

werden vom Mieter in eigener Verantwortung übernommen, für deren Ersatzreparaturen oder Wiederherstellungen der Vermieter nicht einzustehen hat.

4. Kosten für den privaten Verbrauch von Elektroenergie und Gas (sofern vorhanden) sind grundsätzlich durch den Mieter zu tragen. An- und Abmeldungen bei den entsprechenden Versorgungsunternehmen sind unverzüglich durch den Mieter vorzunehmen.

5. Der Mieter ist verpflichtet bei der zuständigen Meldestelle behördlich anzumelden.

6. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich darüber zu informieren, wenn weitere Personen in den Haushalt mit aufgenommen werden oder sich Änderungen im Personalstand (z.B. Heirat) ergeben.

7. Für den Zeitraum **bis** wird dem Mieter einmalig eine Mietfreiheit in Höhe einer Nettokaltmiete, d.h. in Höhe von **EUR** gewährt. Der Betrag kann durch den Mieter mit der Mietzahlung (Monat./Jahr) verrechnet werden. Eine Barauszahlung dieses Betrages erfolgt nicht.

8. Die Anlage - Richtiges Lüften - ist Vertragsbestandteil und ist separat zu unterschreiben.

§ 21 Erklärungen der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss

1. Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass er/sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Insbesondere wurde vom Vermieter auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen.

Luckenwalde, den

....., den

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter/in)

.....
(Mieter/in)