

Mietvertragsnummer:	
Wohnung	
Stellplatz	

für Mietverhältnisse über Wohnraum

Zwischen **Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen, Anstalt des öffentlichen Rechts**
Arabellastraße 31
81925 München
gesetzlich vertreten durch die **Bayerische Versorgungskammer**
Arabellastraße 31
81925 München

als Vermieter

und

als Mieter

wird folgender Vertrag geschlossen:

Soweit in dem nachfolgendem Mietvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die als **Anlage 1** beigefügten allgemeinen Vertragsbedingungen für Mietverhältnisse über Wohnraum (AVB), die als **Anlage 2** beigefügte Hausordnung, für die angemieteten Stellplätze die als **Anlage 3** beigefügten Allgemeinen Vertragsbedingungen für Mietverträge für Kfz-Stellplätze (AVB KFZ) und die als **Anlage 4** beigefügte Garagenordnung, der als **Anlage 5** beigefügte Grundrissplan sowie der als **Anlage 6** beigefügte Auszug aus der Betriebskostenverordnung, der als **Anlage 7** beigefügte Tiefgaragenplan sowie der als **Anlage 8** beigefügte Kellerplan.

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter überlässt dem Mieter für eigene Wohnzwecke folgende im Anwesen

Straße + Haus-Nr., Geschoss, Wohnungsnummer, 70173, Stuttgart gelegene **freifinanzierte** Wohnung, bestehend aus Zimmern, Küche, Bad, Balkon, und Keller Nr. und den Tiefgaragenstellplatz mit der Nummer .

Die künftige Raumaufteilung der Wohnung ergibt sich aus dem beigefügten Grundrissplan (**Anlage 5**). Die in dem Grundrissplan dargestellte Raumaufteilung wird nicht als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart, sondern dem Mieter ist bekannt, dass sich im Rahmen der tatsächlichen Bauausführung im

Detail Abweichungen ergeben können. Solche Abweichungen hat der Mieter hinzunehmen, sofern die vorgesehene Nutzung nicht oder nur unwesentlich berührt wird. Nach der Flächenberechnung entfällt auf die vermietete Wohnung eine Fläche von qm. Grundlage der Flächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung.

Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, dass die tatsächliche Wohnfläche von den Angaben in der Flächenberechnung abweicht, haben Vermieter und Mieter das Recht, ein tatsächliches Aufmaß der Wohnung durchzuführen. Der jeweils anderen Vertragspartei ist die Möglichkeit zu geben, an der Aufmaßnahme teilzunehmen. Wird binnen der ersten drei Monate nach Übergabe der Wohnung kein Aufmaß genommen, sind sich die Parteien einig, dass die sich aus der Flächenberechnung ergebende Wohnfläche für diesen Vertrag verbindlich ist. Eine Anpassung der Miete an die tatsächliche Flächengröße kann dann nicht mehr verlangt werden.

Wird ein Aufmaß durchgeführt und ergeben sich Abweichungen von der in der Flächenberechnung genannten Flächengröße, sind sich die Parteien einig, dass nur dann und insoweit eine Anpassung der Miete an die tatsächliche Flächengröße stattfinden soll, sofern die sich aus der Flächenberechnung insgesamt für die Wohnung ergebende Wohnfläche um mehr als +/- 3 % von der in der Flächenberechnung genannten Größenangabe abweicht. Liegt die tatsächliche Abweichung der Wohnfläche unter +/- 3 %, findet keine Anpassung der Miete statt. Im Falle von Abweichungen über +/- 3 % wird die Miete in vollem Umfang der Abweichung angepasst. Mit dieser proportionalen Anpassung der Miete an das tatsächlich vorhandene Wohnflächenmaß sind weitere Ansprüche im Zusammenhang mit Flächenabweichungen zu den nach diesem Vertrag angenommenen Flächengrößen wechselseitig ausgeschlossen. Lediglich für den Fall, dass die Flächenabweichung eine für den Mieter nicht mehr hinnehmbare Größenordnung (+/- 10 %) erreicht, können darüber hinausgehende vertragliche Ansprüche, wie beispielsweise Kündigung oder Rücktritt von dem Vertrag geltend gemacht werden. Schadensersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.

(3) Der Mieter ist berechtigt, die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Hausordnung (**Anlage 2**) mitzubedenutzen.

§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt voraussichtlich am **01.08.2012**. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann nach den Nummern 12 und 13 der Allgemeinen Vertragsbedingungen, im folgenden AVB, siehe **Anlage 1**, schriftlich gekündigt werden.

(2) Der Mieter ist sich bewusst, dass die von ihm angemietete Wohnung in einer neu herzustellenden Wohnanlage liegt und der Vermieter deshalb die rechtzeitige Bezugsfertigkeit der Wohnung nicht garantieren kann. Der Vermieter wird jedoch alles daran setzen, für eine rechtzeitige Bezugsfertigkeit zu sorgen. Der Vermieter wird den Mieter spätestens drei Monate plus 1 Woche vor dem geplanten Einzugstermin darüber unterrichten, ob und inwieweit der Einzugstermin gehalten werden kann oder ob aufgrund verspäteter Fertigstellung der Wohnanlage der Einzugstermin verschoben werden muss. Mieter und Vermieter sind sich einig, dass sich im Falle einer Verschiebung des Einzugstermins der Mietbeginn auf den tatsächlichen Tag der Übergabe der Wohnung verschiebt, dass jedoch im Übrigen die Verschiebung keine Auswirkungen auf Inhalt und Bestand des Mietverhältnisses haben soll.

Beträgt die Verschiebung des Mietbeginns mehr als 3 Monate, ist der Mieter berechtigt, binnen einer Woche nach Mitteilung des neuen Einzugstermins von dem Mietvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist schriftlich auszuüben. Darüber hinausgehende Ansprüche im Zusammenhang mit einem solchen Rücktritt sind wechselseitig ausgeschlossen. Übt der Mieter das Rücktrittsrecht nicht aus, verschiebt sich der Mietbeginn auf den vom Vermieter mitgeteilten Übergabetermin.

§ 3 Miete

(1) Die Grundmiete beträgt bei Vertragsbeginn monatlich:

a) Wohnung	€	
b) Stellplatz Nr.	€	

Die Mietanpassungsmöglichkeit ergibt sich aus Ziff. 3 der AVB (**Anlage 1**). Danach kann die erste Mietanpassung frühestens nach Ablauf von 3 Jahren nach Mietbeginn erfolgen. Die Mietanpassung erfolgt dann entsprechend der eingetretenen prozentualen Indexabweichung gerechnet ab dem Monat des Mietbeginns bzw. der letzten Mietfestsetzung.

(2) Neben der Miete sind ab Vertragsbeginn monatlich zu entrichten:

Vorauszahlung Heizung	€	
Vorauszahlung Betriebskosten Wohnung	€	
Vorauszahlung Betriebskosten Tiefgaragenstellplatz	€	
Gesamtbetrag	€	

(3) In der Miete sind keine Betriebskosten enthalten. Neben der Miete trägt der Mieter die anteilig auf die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz entfallenden Betriebskosten gemäß der als **Anlage 6** beigefügten Betriebskostenverordnung. Auf die Betriebskosten sind die in Ziff. 2. genannten Vorauszahlungen zu leisten.

Folgende Betriebskosten sind sonstige Betriebskosten nach § 1, § 2 Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung, siehe **Anlage 6**:

- die Kosten für die Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen
- die Kosten für Brandschutzmaßnahmen
- die Kosten für die Wartung und Prüfung der Blitzschutzanlagen
- die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie Überprüfung von Elektroanlagen
- die Kosten für die Wartung der Rauchwärmeabzugsanlagen (RWA)
- die Kosten für die Wartung der Lüftungsanlagen
- die Kosten für die Miete und Wartung der Satellitenempfangsanlage
- die Kosten für die Prüfung der Wasserversorgungsanlage nach der TrinkwasserVO
- die Kosten der Reinigung der Tiefgarage
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Schranken- und Toranlage
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Co2-Warnanlage
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Lüftungsanlagen
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Sicherheits- und Notstrombeleuchtung auch in der Tiefgarage.

(4) Die für die Abrechnung der Betriebskosten der Wohnung maßgebende Abrechnungseinheit umfasst die Gebäude: Lissabonner Straße 2-8, Stockholmer Platz 5, Kopenhagener Straße 18+20, Pariser Platz 5A-5E.

Die Tiefgarage stellt eine eigene Abrechnungseinheit dar. Die Betriebskosten im Zusammenhang mit der Tiefgarage werden auf die Mieter im Verhältnis der von ihm angemieteten Stellplätze zu den insgesamt in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätzen umgelegt.

(5) Der Vermieter rechnet die Betriebskosten nach § 1 und § 2 Betriebskostenverordnung, vom 25.11.2003 (**Anlage 6**), jährlich ab.

(6) Im Übrigen gilt Nr. 4 Abs. 1, 2, 3 und 4 der AVB (**Anlage 1**).

§ 4 Heizung und Wasserversorgung

- (1) Für die Wärme- und Wasserversorgung gelten die Bedingungen der Versorgungs-unternehmen, die beim Vermieter eingesehen werden können.
- (2) Die Heiz- und Warmwasserkosten nach § 3 Abs. 2 werden jährlich durch eine Fachfirma für den Zeitraum vom **01.01.** bis **31.12.** abgerechnet. Die mit der Abrechnung beauftragte Firma steht zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht fest und wird dem Mieter später bekanntgegeben.

Die Mietsache ist mit elektronischen Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserzählern mit Funkablesung ausgestattet. In den Technikzentralen und Unterstationen sind die Hauptzähler mit direkter Ablesung vorgesehen.

Diese Kosten werden im Rahmen der Heizkostenabrechnungen auf die Mieter umgelegt. Die Kostenumlage richtet sich nach den jeweils gültigen Konditionen des Vertragsunternehmens und wird bei Bedarf angepasst.

Es wird folgender Umlegungsmaßstab vereinbart:

- 70 %** der Heizkosten als Verbrauchskosten nach den Ergebnissen der installierten Messgeräte, der verbleibende Rest als Grundkosten nach der beheizbaren Fläche;
- 70 %** der Warmwasserkosten als Verbrauchskosten nach den Ergebnissen der installierten Messgeräte, der verbleibende Rest als Grundkosten nach der Wohn- oder Nutzfläche.
- 100 %** der Frischwasserkosten als Verbrauchskosten nach den Ergebnissen der installierten Messgeräte.

Im Übrigen gilt Nr. 4 Abs. 5 und 6 der AVB, siehe **Anlage 1**.

§ 5 Sicherheitsleistung (Kautio)

Die Sicherheitsleistung beträgt [REDACTED] €. Der Mieter verpflichtet sich, die Sicherheitsleistung auf das

Kautions-Sparkonto Nr. [REDACTED]

bei der Hausbank München, Bank für Haus- und Grundbesitz eG, Bankleitzahl 700 901 00, Sonnenstraße 13, 80331 München, zu zahlen. Im Übrigen gilt Nr. 5 der AVB.

§ 6 Gesetzliche Bestimmungen

- (1) Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (2) Personenbezogene Daten werden nur erhoben, soweit sie zur ordnungsgemäßen Durchführung der vertraglichen Beziehungen erforderlich sind. Die Datenverarbeitung erfolgt im Rahmen der Datenschutzbestimmungen.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Der Mieter bestätigt, dass ihm die Einsichtnahme des Energieausweises ermöglicht wurde und er davon Gebrauch gemacht bzw. auf die Einsichtnahme verzichtet hat.
- (2) Dem Mieter ist bekannt, dass sich die Wohnung im direkten Umfeld des städtebaulichen Projektes Stuttgart 21 befindet, auf deren Verwirklichung der Vermieter keinen Einfluss hat. Sollte es im Rahmen der künftigen Entwicklung des Projektes Stuttgart 21 und/oder der Nachbargrundstücke aufgrund etwaiger Baustraßen und/oder Baumaßnahmen im direkten Objektmfeld zu Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten des Mieters kommen, kann der Mieter diesbezüglich nur dann und insoweit mietvertragliche Ansprüche, insbesondere Minderungsrechte geltend machen, soweit die Nutzung seiner Wohnung nicht mehr möglich ist und/oder in nicht mehr zumutbarer Weise eingeschränkt ist, so dass eine entschädigungslose Hinnahme der Beeinträchtigungen als schlechterdings unangemessen angesehen werden muss.
- (3) Es handelt sich um den Erstbezug einer neu hergestellten Wohnanlage. Mit Bezug der Wohnung ist die Wohnanlage ggfs. noch nicht restlos fertiggestellt. Es können daher aufgrund von noch andauernden Bauarbeiten aufgrund der restlichen Fertigstellung bzw. Mängelbeseitigungen Beeinträchtigungen, zum Beispiel in Form von Lärm bzw. Schmutz auftreten. Der Mieter kann diesbezüglich nur dann und insoweit mietvertragliche Ansprüche, insbesondere Minderungsrechte geltend machen, soweit die Nutzung seiner Wohnung nicht mehr möglich ist und/oder in nicht mehr zumutbarer Weise eingeschränkt ist, so dass eine entschädigungslose Hinnahme der Beeinträchtigungen als schlechterdings unangemessen angesehen werden muss.
- (4) Der Mieter verpflichtet sich für den Fall, dass Gewährleistungsmängel auftreten, bei der Abhilfe dieser Mängel selbst mitzuwirken bzw. die Abhilfe dieser Mängel auch nach seinem Einzug zu dulden. Der Mieter tritt in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein, soweit diese nur vom Inhaber der Wohnung (Mieter) erfüllt werden können.
- (5) Bei den Pariser Höfen handelt es sich um ein für seine Nachhaltigkeit ausgezeichnetes Wohngebäude. Zur Unterstützung dieser Nachhaltigkeit sollte der Mieter bei Neuanschaffungen möglichst energieeffiziente Geräte (z.B. Klasse A) einsetzen.

Die Energieeffizienz zahlreicher Geräte im Haushalt kann anhand des EU-Energie-Labels beurteilt werden, das bei Neugeräten ausgewiesen sein muss. Dieses Label gilt für Kühl- und Gefriergeräte, Geschirrspülmaschinen und Waschmaschinen, sowie ab 2011 für Fernsehgeräte. Es beschreibt die Energieeffizienz anhand der Klassen G (schlecht; rot dargestellt) bis hin zu A (gut; grün dargestellt). Für Kühl- und Gefriergeräte, Waschmaschinen und Geschirrspüler wird die beste Energieeffizienzklasse A weiter unterteilt in A, A+, A++ und A+++. A+++ sind dabei die derzeit am energieeffizientesten Geräte.“

- (6) Soweit den Erdgeschosswohnungen ein Gartenanteil zugeordnet ist, verpflichtet sich der Mieter zur Einhaltung folgender Vorgaben in Bezug auf die Benutzung, Erhaltung und Pflege des Gartenanteils: Der Garten ist ausschließlich als Ziergarten zu nutzen. Es dürfen nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m vorgenommen werden. Jeder Gartennutzer ist für die Pflege seines Gartens verantwortlich. Das Rasenmähen, Unkrautjäten und Sauberhalten, auch der Grenzflächen, ist regelmäßig durchzuführen. Der Hausmeister ist zur Kontrolle berechtigt.

Die Gartenwasserarmaturen auf den Terrassen müssen bei Frost nicht entleert werden, allerdings müssen Schläuche demontiert werden, da sich in ihnen Restwasser befindet und diese bei Frost zerstört werden können. Mit Wasser ist sorgsam umzugehen.

Die Terrasse darf nicht zur Lagerung von Gegenständen zweckentfremdet werden. Das Anbringen von Zäunen, Pergolen, Rankgerüsten und sonstigen Einbauten im Garten, z.B. der ortsfeste Einbau von Spielgeräten und Sandkästen, Komposthaufen, Gartenteichen, Brunnen, etc. ist nicht gestattet. Eine eventuell vorhandene Bepflanzung darf nicht geändert oder entfernt werden. Der Rückschnitt wird von der Hausverwaltung veranlasst.

- (7) Dem Mieter ist bekannt, dass der Raum Küche ohne Einrichtungsgegenstände vermietet wird. Das Bereitstellen der Küche ist Mietersache.
- (8) Dem Mieter ist bekannt, dass die Balkone nicht für Taumittel geeignet sind und kein Streusalz verwendet werden darf.

**§ 8
Allgemeine Vertragsbedingungen**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Sie bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

**§ 9
Vertragsbestandteile**

- Bestandteile dieses Vertrags sind folgende Anlagen, deren Aushändigung der Mieter bestätigt:
- Anlage 1: - Allgemeine Vertragsbedingungen für Mietverhältnisse über Wohnraum (AVB)
 - Anlage 2: - Hausordnung
 - Anlage 3: - Allgemeine Vertragsbedingungen für Mietverträge über Kfz-Stellplätze (AVB-Kfz)
 - Anlage 4: - Garagenordnung
 - Anlage 5: - Grundrissplan Wohnung
 - Anlage 6: - Auszug aus der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV)
 - Anlage 7: - Tiefgaragenplan
 - Anlage 8: - Kellerplan

Stuttgart, den _____

Vermieter
(Vorname Nachname)

Mieter
(Vorname Nachname)

Vermieter
(Vorname Nachname)

Mieter
(Vorname Nachname)

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) für Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Benutzung der Mietsache und Gemeinschaftseinrichtungen

(1) Der Vermieter stellt eine Hausordnung sowie Benutzungsordnungen für die zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen und Anlagen auf; er kann diese Ordnungen ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses bzw. der Wohnanlage zweckmäßig erscheint.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen einzustellen oder neue Einrichtungen (z.B. Kinderspielplätze, Klopferüste) zu schaffen, soweit dies notwendig erscheint.

(3) Der Vermieter **haftet** für Schäden, die bei der Benutzung der Waschanlage und anderer gemeinschaftlicher Einrichtungen entstehen, nur bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz, es sei denn, der Schaden beruht auf einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. § 536 d BGB bleibt davon unberührt.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die Namens- und Klingelschilder für die Wohnung in Absprache mit dem Hausmeister in der vom Vermieter vorgeschlagenen Art und Größe anzubringen.

(5) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.

2. Mietzahlungen

(1) Die Miete und die Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu zahlen und müssen spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei beim Vermieter eingegangen sein. Der Mieter ist verpflichtet, eine entsprechende Einzugsermächtigung zu erteilen. Vom Vermieter angeforderte Nachzahlungen sind mit der nächstfälligen Miete zu entrichten.

(2) Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 4,- € zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB, wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.

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

3. Mietanpassung

(1) Die Parteien vereinbaren, dass die monatliche Miete nach § 3 (1) ab Mietbeginn der Wertsicherung unterworfen wird (Ausgangsbasis = Indexstand Monat Mietbeginn).

(2) Erhöht oder ermäßigt sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte monatliche Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis-Index 2005 = 100) gegenüber dem Stand des Mietbeginns bzw. der letzten Mietfestsetzung, kann der Vermieter die Anpassung der Grundmiete entsprechend der eingetretenen prozentualen Indexabweichung, gerechnet ab Mietbeginn bzw. der letzten Mietanpassung, verlangen. Die erste Mietanpassung nach dieser Bestimmung kann frühestens drei Jahre nach Mietbeginn erfolgen. Die nachfolgenden Mietanpassungen können weiterhin jeweils 3 Jahre nach einer durchgeführten Mietänderung durchgeführt werden. Die Änderung der Miete erfolgt durch eine Erklärung in Textform. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung über die eingetretene Mietanpassung zu entrichten.

(3) Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

4. Betriebskosten

(1) Werden Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I s. 2346, 2347) erhöht oder neu eingeführt, so kann auch die Miete entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556a Abs. 2 BGB zu ändern.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.

(4) Sofern die einzelnen Betriebskostenarten Müllentsorgung und Wasser- und Entwässerung durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.

(5) Der Vermieter legt die Kosten für Heizung und Warmwasser nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter um; bei freifinanzierten Wohnungen auf der Grundlage des

Energieeinsparungsgesetzes und der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie nach den einschlägigen DIN-Normen.

(6) Der Mieter ist verpflichtet, der jeweils beauftragten Firma zum bekannt gegebenen Termin Zugang zur Mietsache für die Montage, Ablesung, Wartung und Reparatur der messtechnischen Verbrauchseinrichtungen zu gewähren. Er hat ferner dafür zu sorgen, dass insbesondere die Ablesung möglichst in einer einmaligen Begehung durchführbar ist, die Einrichtungen frei zugänglich sind und Möbel, Heizkörperverkleidungen usw. rechtzeitig entfernt werden. Kann eine Ablesung aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, nicht durchgeführt werden, wird die Wärmedienstfirma im Einvernehmen mit dem Vermieter eine Verbrauchsschätzung vornehmen.

Endet oder beginnt das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraums nach § 4 des Mietvertrags, so werden die Heizkosten nach Heizgradtagszahlen des Deutschen Wetterdienstes und die Kosten für Warmwasser nach Kalendertagen abgerechnet. Die Heizgradtagszahlen berücksichtigen alle Tage, an denen aufgrund der herrschenden Außentemperatur normalerweise geheizt wird. Wünscht ein Mieter statt dessen eine Zwischenablesung der Heiz- und Warmwasserkostenverteiler, so kann er dies auf seine Kosten bei der Wärmedienstfirma zu Beginn bzw. zum Ende des Vertragsverhältnisses veranlassen. **Die Heizkostenabrechnung kann erst im Rahmen der jährlichen Gesamtabrechnung erstellt werden.**

Der Mieter ist verpflichtet, Mängel oder Beschädigungen der Geräte unverzüglich der Wärmedienstfirma mitzuteilen, damit eine Schadenbeseitigung durch diese Firma vorgenommen werden kann. Sofern diese Schäden das Messergebnis beeinflussen können, erfolgt eine Schätzung unter Zugrundelegung der Vorjahreswerte oder aber des durchschnittlichen Verbrauchs aller Mieter.

5. Sicherheitsleistung

(1) Die Sicherheitsleistung wird zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Zinsen erhöhen die Sicherheitsleistung.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung in Anspruch zu nehmen, sofern der Mieter ihm obliegende gesetzlich oder vertraglich übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt.

6. Schadenersatz, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

(1) Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden sind, ist ausgeschlossen. § 536 d BGB bleibt hiervon unberührt. Schadenersatzansprüche des Mieters wegen später auftretender Mängel der Mietsache oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung des Mangels (§ 536 a Abs.1 BGB) sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig oder es handelt sich um eine Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Sonstige Mängelgewähransprüche des Mieters werden dadurch nicht berührt.

(2) Für Schäden, die durch das öffentliche Fernwärme- bzw. Wasserversorgungsnetz entstanden sind, kann der Mieter gegenüber den jeweiligen Versorgungsunternehmen keine weitergehenden Schadenersatzansprüche erheben, als sie dem Vermieter nach § 6 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 und 2 der Verordnungen über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bzw. Wasser vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S.742 und 750) zustehen würden. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich den jeweils beliefernden Versorgungsunternehmen oder, wenn diese feststehen, den ersatzpflichtigen Unternehmen mitzuteilen.

(3) Die Aufrechnung gegen die Miete mit Forderungen aus einem anderen Rechtsverhältnis oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen solcher Forderungen ist ausgeschlossen, es sei denn, sie sind unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB werden davon nicht berührt.

7. Übergabe der Mietsache

(1) Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem im Übergabeprotokoll festgestellten Zustand.

Der Mieter kann nur Mängel geltend machen, die im Übergabeprotokoll festgehalten sind und deren Beseitigung schriftlich vereinbart wird. Die Beseitigung der Mängel, die auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren, erfolgt durch den Vermieter nur dann, wenn sie innerhalb von 4 Wochen nach Übergabe der Wohnung schriftlich gemeldet werden und auf Umständen beruhen, die vom Vermieter zu vertreten sind.

(2) Führt der Vermieter Renovierungs- oder Mängelbeseitigungsarbeiten durch, so ist der Mieter verpflichtet, diese auch nach seinem Einzug zu dulden. Verzögert sich die Durchführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern, die Miete zurückzubehalten oder zu mindern, es sei denn, dass der Gebrauchswert der Wohnung erheblich beeinträchtigt ist und der Vermieter die Verzögerung verschuldet hat.

(3) Der Mieter ist ferner nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern, die Miete zu mindern oder zurückzubehalten, wenn Straßen, Zugangswege oder Außenanlagen nicht rechtzeitig fertiggestellt werden.

8. Erhaltung der Mietsache durch den Mieter

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sorgfältig und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen; er hat für ausreichende Lüftung und Beheizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Die Hausreinigung wird grundsätzlich vom Vermieter veranlasst. In besonderen Fällen kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Hausreinigung selbst durchführt oder durchführen lässt.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden.

Schäden in den Mieträumen, im Haus oder an den Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen hat der Mieter - soweit er nicht zu deren Beseitigung verpflichtet ist - dem Vermieter sofort anzuzeigen.

Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Obliegt dem Mieter die Beseitigung von Schäden, steht ihm weder ein Minderungs- noch ein Zurückbehaltungsrecht bzw. ein Schadenersatzanspruch zu, auch wenn die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache wesentlich beeinträchtigt ist oder vorübergehend ganz entfällt.

Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen und Einrichtungen, ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm, sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

(3) Der Mieter hat während der Mietzeit die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen, deren Erforderlichkeit sich aus der tatsächlichen Abnutzung der Mietsache durch seinen Mietgebrauch ergibt.

(4) Das Ausführen von Schönheitsreparaturen umfasst bei Bedarf das Anstreichen der Wände und Decken, gegebenenfalls das vorherige Tapezieren, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der offen liegenden Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, weiter die Grundreinigung etwaiger vom Vermieter gestellter Teppichböden.

(5) Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen seit Mietbeginn erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre

in anderen Nebenräumen alle zehn Jahre

Lackarbeiten für Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Einbaumöbel alle zehn Jahre.

(6) Erfordert der Zustand der Mietsache (oder einzelner Räume) wegen einer tatsächlich geringeren oder erhöhten Abnutzung der Mietsache (oder einzelner Räume) durch den Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen erst zu einem späteren oder bereits zu einem früheren Zeitpunkt als in den allgemeinen Zeiträumen aus Abs. 5 vorgesehen, kann sich darauf sowohl der Mieter als auch der Vermieter berufen. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(7) Der Mieter hat die Aufwendungen für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen (bis € 100,-- je Einzelfall, Jahreshöchstgrenze 8 % der Jahresgrundmiete) innerhalb der Mieträume zu tragen. Die Kostentragungspflicht des Mieters bezieht sich auf die Behebung von Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas bis zum Wandanschluss, den Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen, den Einbaumöbeln, Rollläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Ferner umfasst die Kostentragungspflicht des Mieters das Warten und Entkalken der Elektrogeräte, Gasgeräte, Kohlebadöfen und dergleichen je nach örtlichen Verhältnissen im Abstand von 1 bis 3 Jahren.

(8) Zerbrochene Glasscheiben hat der Mieter gleichfalls auf eigene Kosten zu ersetzen. Hiervon sind Schäden ausgenommen, die durch Blitzschlag, Brand oder Explosion verursacht worden sind und soweit der Gebäudebrandversicherer Ersatz geleistet hat.

(9) Verstopfungen von Toiletten und anderen Abflussleitungen bis zum Wandanschluss hat der Mieter sofort auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

(10) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus Absatz 1 bis 2 und den Absätzen 8 und 9 trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen lassen. Wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

9. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch den Vermieter

(1) Ausbesserungen, bauliche Veränderungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, kann der

Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat nach vorheriger Ankündigung die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten; er darf die Ausführung der Arbeiten weder behindern noch verzögern, andernfalls hat der Mieter für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen.

(2) Der Mieter kann die Miete nur mindern, zurückbehalten oder Schadenersatz verlangen, wenn die Arbeiten den Gebrauch der Wohnung in erheblichem Maße beeinträchtigen oder ganz ausschließen.

10. Genehmigungspflichtige Handlungen des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf alle Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Hauses und der Wohnung benötigt der Mieter die vorherige Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt oder Personen in seine Wohnung aufnimmt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme bis zu einer Dauer von 6 Wochen,
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Tiere halten will, mit der Ausnahme von Kleintieren, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie die Beeinträchtigung der Mietsache nicht zu erwarten sind,
- d) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus, auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe anbringen bzw. aufstellen oder ändern will,
- e) zusätzliche Öfen/Herde etc. anschließen, Anschlüsse verändern oder von der bei Bezug vorhandenen Beheizung abweichen will,
- f) zusätzliche Installationen sowie Um-, An- oder Einbauten vornehmen oder die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern will,
- g) Markisen, Balkonbehänge, Rollläden, Jalousetten usw. anbringen will,
- h) Außenantennen, Parabolantennen oder ähnliche Vorrichtungen für Satellitenempfang anbringen will.

Die Instandhaltung und Instandsetzung zu d) mit h) obliegt ausschließlich dem Mieter.

(2) Der Vermieter kann Auflagen erteilen und ergänzen. Er kann Zustimmungen widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn sich auf eine andere Weise Unzuträglichkeiten ergeben.

(3) Der Mieter haftet auch bei einer Zustimmung des Vermieters für sämtliche Schäden; er kann aus der Zustimmung keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten.

(4) Der Mieter hat grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer von ihm beantragter Zustimmung, es sei denn, gesetzliche Vorschriften stehen dem entgegen.

11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Beauftragte des Vermieters können die Mieträume in der Zeit von 9.00 bis 19.00 Uhr besichtigen oder besichtigen lassen, in Fällen von Gefahr aber zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten. Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung zwecks anderweitiger Vermietung in der Zeit von 14.00 bis 19.00 Uhr zu gestatten.

(2) In dringenden Fällen ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume öffnen zu lassen.

12. Kündigung des Vertrages

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und von allen Mietern unterzeichnet sein. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vermieter/Mieter an.

13. Außerordentliches Kündigungsrecht

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

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
- b) der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt, oder
- c) der Mieter

- aa) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist oder
- bb) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
- d) der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen oder
- e) eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(3) Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Vorschriften verwiesen.

14. Beendigung des Mietverhältnisses im Todesfall

(1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Besteht das Mietverhältnis nur mit einem Mieter, so ist der Erbe nach Eintritt des Erbfalls berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen. Das gleiche Recht steht dem Vermieter zu, es sei denn, dass ein Anspruch des Erben auf Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht.

(3) Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Vorschriften verwiesen.

15. Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache vollständig zu räumen und zu säubern. Beim Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, zurückzugeben.

(2) Beschädigungen der Mietsache sind bis zum Ende der Mietzeit zu beseitigen.

(3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrags auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.

16. Entschädigungspflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Vertragsverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete und der Nebenkosten bis zum Ablauf des Monats zu zahlen, in welchem die vollständige Räumung und ordnungsgemäße Rückgabe nach Nr. 15 erfolgt ist.

(2) Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter dem Vermieter auch nach erfolgter Räumung der Mietsache für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete und Nebenkosten bis zu dem Tag der Weitervermietung.

(3) Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

17. Gesamtschuldverhältnis

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme und zur Abgabe rechtsverbindlicher Willenserklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Abgabe von Kündigungserklärungen und den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

18. Meldepflicht

(1) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

(2) Ferner hat sich der Mieter unverzüglich bei einem Energieversorger seiner Wahl anzumelden. Unterlässt er dieses, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Mieterdaten dem zuständigen Energieversorger mitzuteilen.

Hausordnung für Mietverhältnisse über Wohnraum

Anlage 2

Das Wohnen in verhältnismäßig enger Nachbarschaft verlangt Regelungen, die für alle Bewohner verbindlich sind. Die Hausordnung soll deshalb als Ergänzung des Mietvertrages und der Allgemeinen Vertragsbedingungen dazu beitragen, ein ruhiges und gut nachbarschaftliches Wohnen zu ermöglichen. Haus und Wohnung können nur dann zu einem wirklichen Heim werden, wenn alle Bewohner in gleicher Weise um ein gutes Zusammenleben bemüht sind. Die Hausordnung muss daher im eigenen Interesse von allen Mietern ohne Ausnahme beachtet werden.

1. Ruhe

Von besonderer Bedeutung ist die Einhaltung der ortsüblichen Ruhezeiten, die Rücksichtnahme auf Kranke und solche Mitbewohner, die Schichtdienst versehen müssen. Die ortsüblichen Ruhezeiten, von 12.00 bis 14.00 Uhr und von 22.00 bis 6.00 Uhr, sind in Ortssatzungen oder Lärmschutzverordnungen festgelegt. Ruhestörende Arbeiten dürfen nur von Montag mit Freitag zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr und an Samstagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 17.00 Uhr ausgeführt werden und sind an Sonn- und Feiertagen generell unzulässig.

Musizieren ist grundsätzlich nur in der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr gestattet, jedoch nur, wenn andere Mieter dadurch nicht erheblich gestört werden. Zu anderen Tageszeiten darf das Musizieren und das Abspielen von schall- bzw. lärm erzeugenden Geräten die Zimmerlautstärke nicht überschreiten. Die Erteilung von Musikunterricht bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Baden und längeres Wassereinlaufen soll nach 22.00 Uhr möglichst vermieden werden.

Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners wird um besondere Rücksichtnahme gebeten.

Es sollten jedoch keine überspitzten Anforderungen an diese Regelungen gestellt werden. In Ausnahmefällen ist eine vorherige Absprache mit den betroffenen Nachbarn notwendig.

2. Abfälle, Sauberkeit, Umweltschutz

Abfall jeglicher Art ist in die dafür bereitgestellten Müllbehälter zu schütten. Bitte keine Essensreste oder ähnliches zur Fütterung von Tieren (Tauben etc.) aus dem Fenster werfen. Denken Sie daran, dass beispielsweise Taubenkot ein Haus nicht nur erheblich verschmutzt, er enthält darüber hinaus gefährliche Krankheitserreger; ferner locken die nicht aufgenommenen Speisereste Ungeziefer an. Sollten Sie das Auftreten von Ungeziefer feststellen, bitten wir Sie, unverzüglich den Hausmeister zur verständigen. Innerhalb seiner Wohnung ist der Mieter verpflichtet, die notwendigen Gegenmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Es ist darauf zu achten, dass der Fußabstreifer stets unmittelbar vor der Wohnungseingangstüre liegt und sich in gutem und sauberem Zustand befindet. Bitte klopfen Sie Fußabstreifer, Teppiche, Betten, Matratzen, Polstermöbel etc. keinesfalls im Treppenraum, Flur oder auf dem Balkon, sondern an den dafür vorgesehenen Plätzen aus.

Falls die Hausreinigung nicht vom Vermieter gegen Entgelt vorgenommen wird, ist der Mieter verpflichtet, diese nach Anweisung des Hausmeisters durchzuführen.

Im Interesse des Umweltschutzes bitten wir Sie, mit Heizung, Strom und Wasser sparsam umzugehen und alles zu vermeiden, was die Umwelt mehr als notwendig belastet.

3. Tierhaltung

Die Tierhalter sind zur Beseitigung von Verunreinigungen durch Haustiere innerhalb des Hauses und der Wohnanlage verpflichtet, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, dadurch entstehende Kosten für die Beseitigung dieser Verunreinigungen dem Mieter in Rechnung zu stellen. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage stets an der Leine zu führen und insbesondere - wie auch Katzen - aus hygienischen Gründen im Interesse der Kinder von den Kinderspielflächen, Spiel- und Liegewiesen fernzuhalten.

4. Maßnahmen gegen besondere Gefahren

Bei Regen sind die Fenster insbesondere auf der Wetterseite zu schließen. Wir bitten Sie, ferner darauf zu achten, dass auch bei Benützung der sanitären Einrichtungen keine Wasserschäden entstehen. Bei Frostgefahr müssen entsprechende Maßnahmen (Fenster schließen, ggf. entsprechende Erwärmung der Räume) getroffen werden, die das Einfrieren der Wasserleitungen, Heizkörper, Heizungsrohre u. ä. verhindern. Dies gilt auch, wenn während der kalten Jahreszeit die Mietsache zeitweise nicht benutzt wird.

Der Mieter muss für ausreichende Belüftung sorgen, um möglichen Schimmelbefall zu vermeiden.

Notwendige Energiesparmaßnahmen müssen jedoch beachtet werden; Einzelheiten sind Rundschreiben zu entnehmen.

Im Brandfall ist sofort der Hausmeister oder die Feuerwehr zu verständigen.

5. Elektrische Geräte, Antennen

Der Anschluss elektrischer Geräte und Apparate darf nur im Rahmen der Belastbarkeit der elektrischen Leitungen und Sicherungen erfolgen. Bei Geräten mit hohen Anschlusswerten ist vorherige Rückfrage beim Hausmeister erforderlich. Das Anschließen von Elektrogeräten, gleich welcher Art, ist in Keller- und Speicherräumen ohne schriftliche Genehmigung untersagt.

Vorhandene Gemeinschaftsantennen bzw. Breitbandnetzanschlüsse für Rundfunk und Fernsehen dürfen nur unter Verwendung der vorschriftsmäßigen Anschlusskabel benutzt werden. Für Störungen, die durch falsche Anschlusskabel oder -dosen auftreten, haftet der Mieter. Das Anbringen

zusätzlicher Antennen, insbesondere Parabolantennen bzw. DVB-T Antennen, ist genehmigungspflichtig.

Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen sowie das Abstellen von nicht fahrbereiten Kraftfahrzeugen ist auf allen

6. Abstellen von Gegenständen, Sperrmüll

Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Kinderwagen etc. dürfen nicht behindern. Stellen Sie derartige Sachen allein aus Sicherheitsgründen nicht auf Fußwegen, im Treppenraum, im Hausflur, den Keller- und Speichergängen ab, sondern benutzen Sie die Ihnen vermieteten Räume (Wohnung, Keller- oder Speicherraum), wenn Gemeinschaftsräume für diese Zwecke nicht zur Verfügung stehen.

Für die Beseitigung des Sperrmülls hat der Mieter zu sorgen. Der Sperrmüll kann bei den städtischen Sammelstellen abgeliefert werden.

Grundstücken des Vermieters nicht gestattet. Das Parken ist nur innerhalb der weiß markierten Parkfläche erlaubt.

11. Wasch- und Trockenräume

Wäsche (ausgenommen Kleinwäsche) darf innerhalb der Wohnung weder gewaschen noch getrocknet werden, es sei denn mit Haushalts- bzw. -trockenmaschinen.

7. Keller und Speicher

Es ist nicht gestattet, die Keller- oder soweit noch vorhandene Speicherverschlüsse zu verkleiden; die Durchlüftung muß erhalten bleiben. Keller- und Speicherabteile müssen stets sauber gehalten werden. Benzin und andere leicht brennbare und explosive Stoffe dürfen in der gesamten Wohnanlage nicht gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten die jeweils einschlägigen behördlichen Vorschriften oder Richtlinien. Keller bieten nur in bedingtem Umfang Lagermöglichkeiten; Haftung für eingelagerte Gegenstände wird vom Vermieter nicht übernommen.

12. Spielplatz

Kinder sollen auf den dafür vorgesehenen Plätzen möglichst unbeschränkt spielen dürfen. Im Interesse aller Mieter müssen jedoch für die Benützung der Spielplätze sowie der zum Spielen für Kinder freigegebenen Rasenflächen folgende Spielzeiten festgelegt werden:

Montag mit Samstag	und	von 8.00 bis 12.00 Uhr von 14.00 bis 19.00 Uhr
Sonn- und Feiertage	und	von 10.00 bis 12.00 Uhr von 14.00 bis 18.00 Uhr

8. Balkon, Loggia, Terrasse

Die Fußbodenentwässerungen auf den Balkonen bzw. den Loggias sind stets von Verstopfungen freizuhalten. Bitte lagern Sie keinerlei Gegenstände auf Balkon, Loggia oder Terrasse. Das Trocknen von Wäsche sowie das Aus- und Überhängen von Betten und Decken usw. über Brüstungshöhe sowie aus den Fenstern ist untersagt.

Auf Grund besonderer örtlicher Gegebenheiten können diese Zeiten eingeschränkt oder erweitert werden. Bitte halten Sie Ihre Kinder an, unnötiges Lärmen beim Spielen zu vermeiden, Mannschaftsspiele, insbesondere Fußballspielen, zu unterlassen, keine gefährlichen oder besonders unfallträchtigen Spielgeräte (Pfeile o. ä.) zu verwenden und die Rasenflächen möglichst schonend zu behandeln. Darüber hinaus müssen auch Kinder auf andere Mieter Rücksicht nehmen.

9. Grünanlagen

Grünanlagen und Anpflanzungen sind im Interesse aller Mieter zu schonen.

Das Befahren der Wohnwege mit Fahrzeugen aller Art, insbesondere mit Fahrrädern, ist untersagt.

Treppen, Flure, Garagenvorplätze, Tiefgaragen, Wohnwege und Straßen dürfen aus Sicherheitsgründen nicht als Spielplatz benutzt werden.

10. Fahrzeuge

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Hausmeister bzw. das Hausmeisterserviceunternehmen sind angewiesen, die Einhaltung zu überwachen. Bitte halten Sie sich an diese notwendige Ordnung. Sie unterstützen damit auch die nicht immer leichte Aufgabe Ihres Hausmeisters und sichern dadurch insbesondere ein gutes Wohnklima für alle Mieter.

Allgemeine Vertragsbedingungen für Mietverhältnisse über Kfz-Stellplätze (AVB-Kfz)

1. Mietsache

(1) Der Vermieter überlässt dem Mieter den im Wohnraummietvertrag bezeichneten Stellplatz zur ausschließlichen Benutzung als Stellmöglichkeit für ein Kraftfahrzeug.

(2) Flüssiggasbetriebene Fahrzeuge dürfen, soweit dies nach den jeweils gelten landesrechtlichen Vorschriften zulässig ist, eingestellt werden.

Fahrzeuge, wie Wohnmobile, Wohnwagen und auch PKW mit gasbetriebenen Ausstattungen dürfen nicht abgestellt werden.

2. Mietdauer und Kündigung

Beginn und Dauer des Mietverhältnisses über den Stellplatz richten sich nach § 2 des Wohnraummietvertrages. Der Kfz-Stellplatz kann nur zusammen mit dem Wohnraummietvertrag gekündigt werden.

3. Miete

Die Miete stellt lediglich das Entgelt für die Überlassung der Mietsache dar. Die Einstellung des Kraftfahrzeuges erfolgt auf Gefahr des Mieters. Eine Versicherung gegen Feuer, Diebstahl, Beschädigungen usw. wird für die eingestellten Fahrzeuge durch den Vermieter nicht abgeschlossen.

4. Haftung des Vermieters

(1) Der Vermieter haftet nur für Mängel, die bei der Übergabe der Mietsache schriftlich festgestellt worden sind.

(2) Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Freistellung der Mietsache, es sei denn, der dadurch dem Mieter entstehende Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Vermieters. Dies schließt das Recht des Mieters, sich vom Vertrag zu lösen, nicht aus.

5. Erhaltung der Mietsache durch den Mieter

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die bei der Benutzung der Garage oder infolge Nichtbeachtung der Garagenordnung durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Lieferanten oder durch sonstige Personen, die mit seinem Willen die Mietsache benutzen, verursacht werden.

6. Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand dem Hausmeister zu übergeben. Insbesondere sind evtl. vorhandene Ölflecken zu beseitigen. Dem Hausmeister sind alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, auszuhändigen.

Diese AVB-Kfz und die Garagenordnung sind Bestandteil des Wohnraummietvertrages. Daneben gelten noch die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Mietverhältnisse über Wohnraum.

Garagenordnung

1. Das Parken ist nur auf den angemieteten und besonders gekennzeichneten Plätzen erlaubt. Auf offenen Stellplätzen in Tiefgaragen und auf ebenerdigen Abstellplätzen dürfen außer den Kraftfahrzeugen keine weiteren Gegenstände wie Fahrräder, Krafträder oder Kraftfahrzeugteile abgestellt werden.
2. Die öffentlich-rechtlichen Ordnungs- und Sicherheitsvorschriften für Garagen und sonstige behördliche Anordnungen sind zu beachten. Verboten ist insbesondere:
 - a) Das Rauchen, die Verwendung von Feuer und offenem Licht,
 - b) die Lagerung von Betriebsstoffen, feuergefährlichen Gegenständen, leeren Betriebsstoffbehältern, Batterien, Reifen usw.,
 - c) das längere Laufen lassen und Ausprobieren des Motors,
 - d) das Einstellen des Fahrzeuges mit undichtem Tank usw.,
 - e) das Reparieren oder Waschen von Fahrzeugen,
 - f) die Stromentnahme.
3. Die Reinigung der Tiefgarage und der Hofabstellplätze erfolgt durch den Hausmeister. Der Mieter hat jedoch keinen Anspruch auf Reinigung und Schneeräumung zu einem bestimmten Zeitpunkt. Einzelgaragen sind von den Mietern selbst zu reinigen. Über das normale Maß hinausgehende Verunreinigungen (z. B. Ölflecken) sind von den Benützern unverzüglich zu beseitigen.
4. Kindern ist der längere Aufenthalt, insbesondere das Spielen und Radfahren in der Garage und auf der Rampe, nicht gestattet.
5. Die Garagenanlage ist unbedingt in Schrittgeschwindigkeit zu befahren. Die Straßenverkehrsordnung hat sinngemäß Gültigkeit.
6. Die Tiefgarage ist stets verschlossen zu halten. Schäden an Toranlagen sind dem Hausmeister bzw. der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.
7. Auf den Parkflächen dürfen nur fahrbereite Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Sollten entsprechende Hinweise des Vermieters ohne Beachtung bleiben, ist der Vermieter berechtigt, fahruntüchtige Fahrzeuge auf Kosten des Mieters zu entfernen.
8. Den Mietern ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters die Weitervermietung oder sonstige Überlassung des Abstellplatzes an Dritte nicht gestattet.
9. Vorstehende Garagenordnung gilt sinngemäß auch für Einzelgaragen und Hofabstellplätze.

Auszug aus der Betriebskostenverordnung – BetrKV

Vom 25. November 2003, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2003, Teil I Nr. 56, ausgegeben zu Bonn am 27. November 2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) In-Kraft-Treten: 01.01.2004

§ 1

Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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 Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, 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 Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich einer Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a); oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutz-gesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wasserwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) und entsprechend Nummer 2, soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. 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 nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. 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;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a) berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder 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, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; 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;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechen Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.