

MIETVERTRAG FÜR WOHNRÄUME

Zwischen _____

- nachfolgend Vermieter genannt-

und _____
(Vor- und Zuname, durch Personalausweis ausgewiesen)

Wohnhaft _____

(Adresse)
- nachfolgend Mieter genannt-

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

§1 MIETRÄUME

1. Vermietet werden im Hause _____
zur Benutzung als Wohnung _____ Zimmer mit _____ qm im _____ OG
mit der Wohnungsnummer _____.

Die Wohnung besteht aus _____ Zimmer, _____ Küche, _____ Flur, _____ Bad/WC,
_____ Balkon, _____ Abstellbox, _____ Keller, _____ Bodenraum.

2. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass _____ Personen in die Mietsache
einziehen. Der Mieter verpflichtet, sämtliche Meldebestätigungen dem Vermieter innerhalb
von 2 Wochen nach dem Einzug oder Auszug vorzulegen. Der Mieter verpflichtet sich,
dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen.

3. Der Mieter erhält die Hausschlüssel, Wohnungsschlüssel, Zimmerschlüssel, sowie weitere Schlüssel gemäss Übergabeprotokoll. Die Beschaffung weiterer Wohnungsschlüssel oder Schlüssel zu gemeinschaftlichen Räumen durch den Mieter bedarf die Einwilligung des Vermieters. Bei einer Schliessanlage dürfen weitere Schlüssel nur über den Vermieter bestellt werden. Die Kosten für zusätzliche Schlüssel hat der Mieter zu tragen. Bei Beendigung der Mietzeit sind sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Hat der Mieter den Verlust des Schlüssels verschuldet, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst den erforderlichen Schlüsseln zu beschaffen, es sei denn, der Mieter weist dem Vermieter nach, dass ein Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist.

§2 MIETZEIT

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist frühestens zum _____ erklären. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraumes vereinbart werden. Das Recht der ausserordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
3. Für Zeitmietverträge nach § 575 BGB gilt eine gesonderte Vereinbarung.
4. Die Kündigung muss schriftlich bis zum Dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen. Bei der ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses richtet sich die Länge der Kündigungsfrist nach den zwingenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.
5. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat schuldhaft gehandelt.
6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§3 AUSSERORDENTLICHES KÜNDIGUNGSRECHT

Für den Fall der ausserordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes oder wiederholten Verstössen gegen die Hausordnung umfasst die Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen, -pauschalen und Zuschläge.

§4 MIETE

1. Die Netto-Miete (d.h. ohne Betriebskosten und Heizkosten) beträgt monatlich _____ Euro (in Worten _____ Euro)
Dabei ist berücksichtigt, dass der Mieter die Schönheitsreparaturverpflichtung gemäss § 16 dieses Vertrages übernommen hat.

2. Folgende Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB (erläutert durch die Betriebskostenverordnung) sind in der Netto-Miete nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen

Kosten für:

Verteilungsschlüssel:

a) Heizung (siehe § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages)

b) Wasser

c) Kanal- und Oberflächenentwässerung

d) Beleuchtung, Allgemeinstrom
(soweit nicht Heizung)

e) Müllabfuhr

f) Lfd. öff. Lasten des Grundstückes
(u.a. Grundsteuer)

g) Strassenreinigung

h) Schornsteinfeger (soweit nicht Heizung)

i) Sach- und Haftpflichtversicherung

j) Hauswart

k) Gartenpflege

l) Schneeabseitung und Streuen bei Glatteis

m) Personen- und Lastenaufzug

n) Gemeinschaftsantenne
bzw. Breitbandanschluss

o) Maschinelle Wascheinrichtung

p) Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank und
Leck-Sicherungsanlagen, Blitzschutzanlagen,
Dachrinnen

q) Bürgersteigreinigung

r) Warmwasser (siehe § 9 dieses Vertrages)

s) Reinigung und Wartung von Warmwasser-
geräten, Etagenheizungen und Einzelöfen,
z.Zt. pro Jahr

t) Überprüfung und Wartung der Gas- und
Elektroinstallation, Rauchmelder sowie
haustechnische Anlagen

Monatliche Vorauszahlung auf die Punkte b) bis t)

Monatliche Vorauszahlung auf die
Gesamtbetriebskosten

3. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.
4. Der Vermieter ist im Allgemeinen nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, bestimmt der Vermieter einen Einsichtsort in der Gemeinde, in der sich die Wohnung des Mieters befindet.
5. Erhöhungen und Neueinführung von Betriebskosten sind nach Massgabe des § 560 BGB umlegbar.
6. Im sozialen Wohnungsbau gilt für die Dauer der Bindung die jeweils gesetzlich zulässige Kostenmiete als vereinbarte Miete.

§5 ZAHLUNG DER MIETE

1. Der Mieter hat spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus folgende Zahlung an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu leisten:

Nettomiete	_____	Euro
Sonstige (z.B. Abstellbox)	_____	Euro
Betriebskostenvorauszahlung	_____	Euro
Gesamtbetrag	_____	Euro

2. Die gesamte Miete (einschliesslich Betriebskostenvorauszahlung) ist zu zahlen auf das Konto:

Firmenname	_____
Konto- Nummer	_____
Bank	_____
Bankleitzahl	_____
IBAN/Swift	_____

3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

§6 ÄNDERUNG DER MIETE

Auch bei einem Mietverhältnis auf bestimmte Zeit oder bei Ausschluss des Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit sind Mieterhöhungen nach den §§ 557 bis 560 BGB zulässig. Für Staffe-

mietverhältnisse gemäss § 557 a BGB und Indexmieten gemäss § 557 b BGB gilt eine gesonderte Vereinbarung.

§7 AUFRECHNUNG, ZURÜCKBEHALTUNG, SCHADENSERSATZ

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem andern Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handle sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.
2. Bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sind Schadensansprüche des Mieters ausgeschlossen, es sein denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft. Gleiches gilt für Schadenersatzansprüche des Mieters nach § 536 BGB
3. Aus der Vorlage eines Energieausweises durch den Vermieter ergibt sich keine Zusicherung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes oder der Wohnung, es sein denn, dass den Vermieter im Zusammenhang mit der Erstellung ein Verschulden trifft.

§8 HEIZUNG (SOWEIT VORHANDEN)

1. Während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) sind die beheizten Räume in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer angemessenen Temperatur (ca. 20 Grad Celsius) zu beheizen. Ausserhalb der Heizperiode ist die Heizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert. Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Verschuldung des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB bleiben unberührt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störung zu sorgen.
2. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschliesslich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmässigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschliesslich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschliesslich der Tankreinigung und der Betriebsräume einschliesslich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsgesetz sowie die Schornsteinefegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschliesslich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage wie vorstehend.
3. Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zu Beteiligung an den Heizkosten.

4. Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung und der Nutzerwechselgebühr trägt der Mieter.

§9 WARMWASSERVERSORGUNG (SOWEIT VORHANDEN)

Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend §8 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschliesslich der Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen wie vorstehend. Im Übrigen gilt § 8 entsprechend.

§10 AUFZUG (SOWEIT VORHANDEN)

Schadenersatz wegen Nichtbenutzbarkeit des Aufzuges kann nicht verlangt werden bei Stilllegung infolge Stromausfalls, notwendiger Reparaturen, Wartung oder behördlicher Anordnung, es sei denn, dass den Vermieter ein Verschulden trifft.

§11 BENUTZUNG DER MIETRÄUME, GEBRAUCHSÜBERLASSUNG

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist zu einer Untervermietung sämtlicher Mieträume ohne Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt (§ 540 BGB). Besteht kein berechtigtes Interesse an einer teilweisen Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung, kann der Vermieter die Einwilligung verweigern (§ 553 BGB). Eine Einwilligung ist vor allem ausgeschlossen, soweit sie für den Vermieter unzumutbar ist. Die Einwilligung kann befristet und aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Die Einwilligung nach § 11 Ziff. 1 und 2 dieses Vertrages soll schriftlich erfolgen.

§12 AUSSENANTENNEN / BREITBANDANSCHLUSS

Der Mieter bedarf zur Anbringung oder Aufstellung von Aussenantennen/Breitbandanschluss der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Der Vermieter kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen.

§13 TIERHALTUNG

Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie Wellensittichen bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Der Vermieter kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen.

§14 WASCHEN IN DER WOHNUNG

Das Betreiben von haushaltsüblichen Waschmaschinen und Trockengeräte in Küche, Bad und Toilette erlaubt, sofern hierdurch die Mietsache und das Wohngebiet nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Anschlüsse für die entsprechenden Maschinen müssen durch einen Fachmann, auf Kosten des Mieters, installiert werden. Vorhandene Einbauten dürfen durch die Installation nicht beschädigt werden.

Eine Waschmaschine sowie ein elektrischer Wärmetrockner dürfen nicht in der Wohnung aufgestellt werden, wenn hierfür ein besonderer Raum oder Gemeinschaftsraum mit entsprechenden Anschlüssen vorhanden ist.

§15 ZUSTAND DER MIETRÄUME

1. Die Wohnung weist bei Beginn des Mietverhältnisses folgenden Zustand auf: siehe Übergabeprotokoll
2. In den Räumen befinden sich folgende besondere Einrichtungsgegenstände: siehe Übergabeprotokoll

§16 INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER MIETRÄUME

1. Der Mieter hat in der gesamten Mietsache (Mieträume nebst Zubehör usw.) für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und -abflussleitungen vor dem Erfrieren zu schützen, soweit sie seinen unmittelbaren Einwirkungen unterliegen. Jeden in und an der Mietsache entstandenen Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit der Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
2. Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach gilt Ziff. 7 entsprechend. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigen von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter nach Massgabe von Satz 1 ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.
3. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Dienstleistern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich fachgerecht durchzuführen. Schönheitsreparaturen umfassen

- das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschliesslich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Aussentüren von Innen, das Streichen der Fussleisten und der offen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen. Die Zeitfolge hierfür beträgt im Allgemeinen 3 Jahre.
- b) Alle Schönheitsreparaturen sind in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Schönheitsreparaturen sind in dem nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraums fachgerecht durchzuführen. Der Mieter ist jedoch nur verpflichtet, diejenigen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden.
5. a) Die nach § 16 Ziffer 4.a) und 4.b) erforderlichen Schönheitsreparaturen hat der Mieter spätestens bis zum Endes des Mietverhältnisses durchzuführen.
- b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache mit neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurückzugeben, es sei denn, dass bei Vertragsbeginn ein anderer Zustand vorhanden war. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war. Farblich gestrichene Holzteile können auch in weissen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden. Holzteile, die bei Mietbeginn mit Klarlack oder transparenter Lasur versehen waren, müssen ebenso zurückgegeben werden. Holzteile in diesem Sinne sind Holzbalken, Holzdecken und Holz- bzw. Parkettfussböden.
6. a) Ist die Wohnung in einem renovierten Zustand an den Mieter übergeben worden und endet das Mietverhältnis bevor Schönheitsreparaturen erstmals oder erneut fällig geworden sind, so hat der Mieter die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen (Abgeltungsquote). Die Abgeltungsquote ermittelt sich nach der tatsächlichen Dauer des Mietverhältnisses seit Mietbeginn bzw. seit letzter durchgeführter Renovierung und unter Berücksichtigung allgemein üblicher Zeitfolgen (bei Mietbeginn in der Regel: Küche, Bäder und Duschen – 36 Monate, Wohn- und Schlaf Räume, Flure, Dielen und Toiletten – 60 Monate, alle übrigen Räume – 84 Monate) zeitanteilig. Je nach Abnutzungsgrad verlängern oder verkürzen sich die genannten Zeitfolgen. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen bis zu Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht durchführt oder durchführen lässt.
- b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher fachgerecht zu verschliessen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlochern und Dübeln zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadenersatz.
- c) Der Vermieter ist weder verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, noch deren Kosten zu tragen.

7. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz statt der Leistung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.
8. Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, ausserdem für Bedienvorrichtungen der Rolläden, soweit sie jeweils seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen und im Einzelfall einen Betrag von _____ Euro nicht übersteigen zu tragen. Entsprechendes gilt für abgebrochene oder beschädigte Türschlüssel, Briefkastenschlüssel sowie sonstige dem Mieter überlassene Schlüssel. Diese Verpflichtung des Mieters ist auf jährlich 8 % der Jahresnettomiete beschränkt.
9. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenstände entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter insoweit ein Verschulden trifft.

§ 17 VERÄNDERUNGEN AN UND IN DEN MIETRÄUMEN DURCH DEN MIETER

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie der Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Für Veränderungen gemäss § 554a BGB (Barrierefreiheit) ist eine gesonderte Vereinbarung erforderlich.

§ 18 FASSADENGESTALTUNG

Die Nutzung und Gestaltung der Aussenwände und der Fensteraussenseite bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Erforderliche behördliche Genehmigungen beschafft sich der Mieter auf eigene Kosten.

§ 19 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE UND GERÄTE DES MIETERS

1. Der Mieter hat auf seine Kosten die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und die vorgeschriebene Mitwirkung der Behörde (z.B. durch Vorlage von

Abnahmebescheinigungen, Unbedenklichkeitserklärungen des Bezirksschornsteinfegermeisters) nachzuweisen. Öfen sind fachmännisch aufzustellen und abzusichern.

2. Vor Aufstellung von schwergewichtigen Gegenständen (z.B. Klavier, Aquarium, Tresor) hat der Mieter vom Vermieter prüfen zu lassen, ob nicht die tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall wegen bestehender Gefahren dagegen sprechen.
3. Sollten sich durch die Aufstellung und den Betrieb der Geräte für den Vermieter oder für die Bewohner des Hauses unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese Geräte zu entfernen bzw. den Betrieb einzustellen.
4. Für Schäden, die durch Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat, verursacht werden, haftet der Mieter, soweit ihn ein Verschulden trifft.

§ 20 BETRETEN DER RÄUME

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

§ 21 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

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

§ 22 PERSONENMEHRHEIT

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen oder für Mietaufhebungsverträge.

§ 23 ÄNDERUNGEN DES VERTRAGES

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

§ 24 SICHERHEITSLISTUNG

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine Sicherheit (Kautio) in Geld von _____ Euro (in Worten _____ Euro).
Nur bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Sicherheitsleistung lediglich zur Absicherung von Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen bestimmt.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Sicherheit von seinem Vermögen getrennt auf ein Konto bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
3. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt, die erste Teilzahlung ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig, die folgende Rate jeweils mit den nächsten monatlichen Mietzahlungen
4. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird. Der Vermieter sicher dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten soweit gegen diese nicht gegenüber dem Mieter aufgerechnet ist

§ 25 WIRKSAMKEIT DER VERTRAGSBESTIMMUNGEN

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

§ 26 HAUSORDNUNG

Siehe Anlage

§ 27 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Sofern der Mietzins durch die ARGE bezahlt wird, erhält der Mietvertrag seine Rechtsgültigkeit erst nach Vorlage der von der ARGE unterzeichneten (abgestempelten) Abtretungserklärung. Diese unterzeichnete Abtretungserklärung sollte spätestens zum Übergabetermin des Wohnraumes vorliegen.

§ 28 SPEICHERUNG UND ÜBERMITTLUNG VON MIETVERTRAGSDATEN

Der Mieter ist einverstanden, dass Angaben zur jeweiligen Miethöhe sowie zur Art, Grösse, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung an Dritte zum Zwecke der Erstellung von Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zur Ermöglichung von Mietanpassungen nach § 558 BGB weitergegeben und dort gespeichert werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Person und Stellen zu erteilen, an die seine Daten übermittelt werden. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, vorstehende Einwilligung zu verweigern oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, so hat dies keine Rechtsfolgen für den Bestand des Mietvertrages.

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift(en) Mieter

HAUSORDNUNG

Es sind alle Hausbewohner aufgefordert für das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft gegenseitig Rücksicht zu nehmen. Um ein freundliches Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

SICHERHEIT

Zum Schutz der Hausbewohner sind jegliche Haustüren sowie Kellereingänge und Hoftüren geschlossen zu halten. Verantwortlich ist jeder Mieter (ebenfalls für seine Besucher), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt. Bis auf notwendige Ausnahmen abgesehen, ist das Offenstehenlassen der in das Haus führenden Türen für jede Tages- und Nachtzeit untersagt.

Fluchtwege wie Haus und Hofeingänge, Treppen und Flure sind freizuhalten. Sie dürfen nicht mit Gegenständen jeglicher Art verstellt werden.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller und in Bodenräumen ist untersagt. In gemeinsamen Trockenböden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

Bei Havariefällen an den Elektro-, Gas- oder Wassersystemen ist sofort der jeweilige Havariedienst zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum festgestellt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen, die Fenster sind zu öffnen und der Haupthahn zu schliessen.

Aus den Fenstern darf nichts geschüttet, gegossen oder geworfen werden.

Bei Problemen mit der allgemeinen Flur- und Treppenbeleuchtung ist unverzüglich der zuständige Gebäudeverwalter zu informieren.

Der bevollmächtigte Hausmeister übt das Hausrecht aus. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich an diesen zu richten.

LÄRMSCHUTZ

Zu jeder Tageszeit sind über das normale Mass hinausgehende Geräusche, welche die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen könnten, zu vermeiden. Die allgemeinen Ruhezeiten sind von 12 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr. Für lärmintensive Reparaturen einschliesslich Bohrarbeiten ist montags bis freitags die Zeit von 9 bis 12 Uhr und 15 bis 18 Uhr sowie an Samstagen von 9 bis 12 Uhr und 15 bis 17 Uhr vorgesehen. Sonntags sind ruhestörende Reparaturarbeiten zu unterlassen.

Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Aussenanlagen muss auf die Anwohner und Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spielarten sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Grünflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

Die Haustierhaltung ist nur nach Einholung einer Erlaubnis seitens der Verwaltung gestattet. Es soll stets die Ordnung und Sauberkeit, Hygiene sowie die Regeln des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dadurch nicht gestört werden.

REINIGUNG

Haus und Grundstück sind sauberzuhalten. Verunreinigungen sind durch die verursachenden Hausbewohner zu beseitigen. Die Mieter werden angehalten, folgende Aufgaben wahrzunehmen: Reinigung der Kellerflure, Treppen, Treppenhausfenster und -flure, des Bodens sowie die Beseitigung von Schnee und das Streuen bei Glatteis. Die Säuberung der Müllcontainerplätze, Reinigung der Hausvorflächen sowie die Beräumung von Schnee und Glatteis vor den Hochhäusern sind von den Hausmeistern wahrzunehmen. Alle Nutzer sind gehalten, für äusserste Sauberkeit des Hauses und der Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern gleich welcher Art etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden. Das gleiche gilt für die Reinigung der Zuwege, das schliesst die sorgsame Behandlung des Hausgrüns und seine regelmässige Pflege ein.

Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefässen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefässe geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllcontainer verschüttet wird. Die Müllgefässe sind stets geschlossen zu halten.

Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung durch die Hausbewohner zur Benutzung zur Verfügung und sind nach der Benutzung gereinigt an den Nachfolger zu übergeben. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Heraushängen von Betten, Wäsche und dergleichen aus Fenstern und Balkonen zur Strassenfront ist nicht gestattet. Vor den Fenstern ist das Wäschetrocknen nicht gestattet.

Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

Blumenbretter und -kästen müssen sachgemäss angebracht werden. Es ist darauf zu achten dass beim Giessen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Es darf nicht in die Toiletten und/oder Abflussbecken Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Kehricht, Asche u.ä. geschüttet werden. Die Ausgüsse und Toiletten sind von den Mietern auf eigene Kosten im gebrauchsfähigen Zustand zu halten.

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

Bei kalten Jahreszeiten sind Keller-, Boden- und Treppenhausfenster geschlossen zu halten. Bei Regen und Unwetter sind die Dachfenster zu verschliessen.

Sinkt die Aussentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Massnahmen zu treffen, das Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.

Der Hausbewohner hat für die Dauer seiner Abwesenheit dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Es bleibt dem Mieter zulässig, diese Reinigungsarbeiten von einem Dritten ausführen zu lassen.

PERSONENAUFZÜGE

Für Kleinkinder ist die Benutzung des Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Die Benutzung des Aufzuges zur Beförderung von Umzugsgut muss dem Verwalter bzw. dem Hausmeister angezeigt werden.

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Es gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder für die Gemeinschaftseinrichtungen. Die dafür vorgesehenen Einteilungspläne sind zu beachten.

Die bisherige Hausordnung verliert ihre Gültigkeit. Die Hausordnung tritt zum 01.01.2013 in Kraft.