

MIETVERTRAG für Wohnraum^{x)} für Gewerberaum^{x)} für Sonstiges:.....^{x)} ^{x)} bitte ankreuzen

Der Vertrag ist von beiden Parteien vor dem Unterschreiben zu prüfen. Nichtzutreffendes durchstreichen! Fettgedruckte Punkte am Rand oder gerasterte Felder weisen auf auszufüllende Lücken und besonders zu vereinbarenden Regelungen hin. Es sind unbedingt zwei gleichlautende Exemplare des Vertrages auszufüllen und beide von Vermietern und Mietern zu unterschreiben.

Zwischen _____, vertreten durch _____, als Vermieter,

und
Mieter 1) _____
(Nach-)Name/Firma (Vorname) (Geb.-Dat.) (Anschrift + Tel.-Nr.)

_____ (Ausweis-Nr.) (Name Bankverbindung)
Mieter 2) _____
als Mieter (Nach-)Name/Firma (Vorname) (Geb.-Dat.) (Anschrift + Tel.-Nr.)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

o (1) Vermietet werden in _____
in _____

o 1. folgende Räume mit einer Fläche von ca. _____ (nach Begehung ist dem Mieter genaue Bezifferung egal)

o a) zur Benutzung vollmöbliert teilmöbliert unmöbliert als _____ im Geschoß _____ :

o _____ Zimmer einschließlich Küche, _____ Diele/Flur, _____ Bad mit Toilette _____ Keller, _____ Abstellraum/Bodenraum, _____

b) zur Benutzung zu gewerblichen und freiberuflichen Zwecken:

[zum Betrieb eines nicht störenden Gewerbes gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang mit § 4 BauNVO (Allgem. Wohngebiet)]

o c) _____

2. Ferner werden vermietet (Garage, Einstellplatz, Garten, Hofraum):

o (1) _____

Bei Vermietung von Garagen und Einstellplätzen oder gewerblich zu nutzendem Hofraum obliegen dem Mieter die Pflichten aus § 18 (1) c) des Mietvertrages.

o (2) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: _____ Haus-, _____ 2 _____ Wohnungsabschluß-,

_____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Briefkasten-, _____ -schlüssel.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.

§ 2 Mietzeit

o (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ .

Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen.

Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft.

Nur für **Verträge von unbestimmter Dauer**:

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.¹⁾

Nur für **Verträge von bestimmter Dauer**: Der Vertrag endet am _____ .

Nur für **Zeitmietverträge**. (Dauer des Mietverhältnisses bei beabsichtigtem Eigenbedarf oder wesentlichen baulichen Maßnahmen höchstens 5 Jahre, bei gleichzeitiger Staffelmietvereinbarung höchstens 4 Jahre)

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ geschlossen und läuft am _____ ab. Für das Interesse des Vermieters an der

rechtzeitigen Rückgabe der Räume sind u.a. folgende Gründe maßgeblich: **Umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.**

Der Vermieter wird dem Mieter 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitteilen, ob diese Verwendungsabsicht noch besteht.

(2) Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

¹⁾ Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt gem. § 565 BGB bei einem Mietverhältnis über Wohnraum 3 Monate und verlängert sich nach 5, 8 und 10 Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes um jeweils 3 Monate.

- (3) Auf § 568 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit) können sich die Vertragsparteien nicht berufen.
 (4) Der Vermieter ist auch bei einem befristeten Mietverhältnis berechtigt, im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Vorschriften eine Erhöhung des Mietzinses zu verlangen.

§ 3 Mietzins und Betriebskosten

(1)	Der Mietzins beträgt monatlich insgesamt	€ 0,00
	Davon entfallen auf:	
a)	die Grundmiete	€ 0,00
b)	die Vorauszahlung auf die Betriebskosten ohne die Heizkosten (vorläufig)	€ 0,00
	*) BITTE ANKREUZEN:	
c)	<input type="checkbox"/> *) die Vorauszahlung auf die Heizkosten	€ 0,00
	<input type="checkbox"/> *) die Gas- und Strom-Abschläge der Stadtwerke bzw. des städtischen Energieversorgers sind separat mieterseitig zu zahlen	
d)	den Mietzins für Garage, Garten etc.	€ 0,00
e)	Teilmöblierung	€ 0,00

(2) Staffelmietvereinbarung bezüglich Grundmiete (höchstens 10 Jahre, Mindestabstände jeweils 1 Jahr):

Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€
Vom	bis zum	€

(3) Neben der Grundmiete werden die Betriebskosten gem. §27 iVm. Anlage 3 der II.BV erhoben, soweit sie tatsächlich anfallen. Falls hier und in den folgenden Absätzen kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Umlegung der Kosten nach Quadratmetern der Wohnfläche gem.§1(1)1. der gemieteten Räume im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche des Hauses bzw. für die Kostenarten Wasser, Abwässerung und Müllabfuhr nach Anzahl der Bewohner bzw. Personen der Mietsache im Verhältnis zur Bewohnergesamtzahl.

	Verteilungsschlüssel	Monatliche Vorauszahlungen zur Zeit
Allgemeinstrom		€
Wasser		€
Abwässerung		€
Straßenreinigung		€
Müllabfuhr		€
Grundsteuer		€
Versicherungen		€
Schornsteinfeger		€
Aufzug		€
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschl.		€
Gartenpflege		€
Hausreinigung/Ungezieferbekämpf.		€
Hauswart		€
Heizung ³⁾		€
Warmwasser ³⁾		€
		€
Summe der Nebenkostenvorauszahlungen z. Zt.:		€

*) Nichtzutreffendes **unbedingt** streichen

orgenannte Beträge sind Vorauszahlungen, die einmal jährlich abgerechnet werden. Maßgeblich ist die oben unter §1(1)1. dieses Mietvertrages vereinbarte Wohnfläche. Der Vermieter ist berechtigt, einzelne Betriebskostenarten zeitlich vor oder nach der Gesamtbetriebskostenabrechnung gesondert abzurechnen, insbesondere die Kosten für Heizung, Warmwasser u. Wasser. Macht der Vermieter von diesem Recht Gebrauch, so wird die Abrechn. unter Vorbehalt späterer Nachforderungen erteilt. Etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung/en sind innerhalb v. zwei Wochen nach Erhalt schriftlich ggü. dem Vermieter anzuzeigen. Mit der vorbehaltlosen Zahlung des jeweiligen Abrechnungsbetrages gilt die betreffende Abrechnung als anerkannt. Für den Fall v. Verzögerungen der Abrechn. verzichtet der Vermieter ausdrücklich nicht auf die ihm zustehenden Zahlungen; der Mieter kann sich nicht auf Verwirkung berufen.

(4) Die Kosten für die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen (einschließlich Immissionsmessungen) und Warmwassergeräten werden auf den Mieter umgelegt.

(5) Tritt infolge einer Erhöhung der Betriebskosten insgesamt eine Mehrbelastung des Vermieters ein, so trägt der Mieter die auf ihn entfallenden Erhöhungsbeträge der Umlage gemäß § 4 Absatz 3 des Miethöhegesetzes. Dies gilt auch für Betriebskosten die nach der Regelung des § 3 (3) des Mietvertrages nicht umgelegt werden und daher in der Grundmiete enthalten sind.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten im Anschluß an die Jahresabrechnung so zu erhöhen, daß er nicht in Kostenvorlage treten muß. Steigen einzelne Betriebskosten so stark an, daß der Gesamtvorauszahlungsbetrag nicht zur laufenden Deckung der anteiligen Betriebskosten ausreicht, ist der Vermieter berechtigt, schon während des Abrechnungszeitraumes die Vorauszahlungen zu erhöhen.

Die erhöhten Vorauszahlungen sind mit Beginn des Monats fällig, welcher auf den Zugang der Jahresabrechn. folgt; geht diese Erklärung nach dem 15. eines Monats zu, so sind die erhöhten Vorauszahlungen mit Beginn des übernächsten Monats fällig.

Die Umlage von Betriebskostenerhöhungen ist auch bei Mietverhältnissen von bestimmter Dauer oder Zeitmietverträgen zulässig. Dies gilt auch, soweit eine feste Nettomiete oder eine Staffelmiete vereinbart ist. Die Umlage von Betriebskostenerhöhungen und die Erhöhung von Vorauszahlungen können erforderlichenfalls auch mehrmals innerhalb des Abrechnungszeitraums erfolgen.

Soweit Betriebskosten neu entstehen, sich insbesondere nachträglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, infolge der Führung des Haus oder die Nutzung der Wohnung

betreffender öffentlicher Abgaben, Steuern, Gebühren usw. oder durch eine Änderung wohnungsrechtlicher oder mietrechtlicher Bestimmungen, insbesondere der II. Berechnungsverordnung ergeben, ist der Mieter verpflichtet, diese dann gem. §4 Absatz 3 des Miethöhegesetzes zu tragen und darauf monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe

der Vorauszahlungen und die Bestimmung des Umlagemaßstabes bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen, wenn keine andere Umlage oder Abrechnung vorgeschrieben ist.

Der Vermieter kann unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des §4 Abs.3 Satz2 MHG, auch rückwirkend neu eingeführte Betriebskosten umlegen.

Zieht der Mieter vor Ende einer Abrechnungsperiode aus, so hat dieser keinen Anspruch auf eine gesonderte Abrechnung. Der Vermieter ist berechtigt, diese Abrechnung erst mit der nächsten fälligen Gesamtrechnung für das Haus zu erstellen.

(6) Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters oder seiner Angehörigen, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für die Leistung eines Dritten, namentlich einer Firma zu zahlen wäre; jedoch ohne die Umsatzsteuer des Dritten bzw. der Firma.

(7) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten gem. §5 MHG auf die Mieter umzulegen.

(8) Im öffentlich geförderten Wohnungsbau gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete, zuzüglich der zulässigen Zuschläge, Vergütungen und Umlagen als v. Tage des Mietbeginns an vereinbart; ein sich etwa ergebender Unterschiedsbetrag ist auszugleichen. Gesetzlich zugelassene Mietpreiserhöhungen gelten vom Tage der Zulässigkeit an als vereinbart.

(9) Anträge auf Verlängerung oder Erneuerung der Benutzungsgenehmigung bzw. Berechtigungsbescheinigung und dergleichen hat, soweit erforderlich, der Mieter zu stellen.

§ 4 Zahlung des Mietzinses

(1) Der Mietzins ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person oder Stelle kostenfrei im voraus zu zahlen. Die Nebenkosten sind, soweit nicht anders vereinbart ist, zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, Zahlungsweise und Zahlungsart des Mietzinses oder des Nutzungsentgeltes zu bestimmen.

(2) Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von **€ 10,00** je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang oder die Gutschrift des Betrages an.

(3) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Verzug, so sind die Zahlungen zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozeßkosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, anzurechnen. Das Recht des Mieters, eine andere Anrechnung zu bestimmen, bleibt unberührt.

(4) Der gesamte Mietzins in Höhe von **€** _____ inkl. Nebenkostenvorauszahlung ist an

Kto.-Inh.: _____, Kto.Nr. _____ bei der _____, BLZ _____ zu zahlen, erstmalig am _____.

Die Mietzahlungen werden bis auf weiteres per **DAUERAUFTRAG** durch den Mieter in Auftrag gegeben. Es ist beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt die Mietzahlungen monatlich im Wege des Lastschrift-Abbuchungsauftragsverfahren oder des Einzugsermächtigungsverfahrens einzuziehen. Rechtzeitig vor Umstellung wird der Vermieter den/die Mieter davon unterrichten zwecks entsprechender Bankdisposition des Mieters. Zu diesem Zweck erteilen der/die Mieter hiermit widerruflich die Ermächtigung, aus dem vorliegenden Vertragsverhältnis fällige Beträge zu Lasten der nachstehenden Kontoverbindung per Lastschrift einzuziehen:

Kto.-Inh.: _____
Kto.-Nr.: _____
BLZ: _____
Institut: _____

_____ Ort, Datum
_____ Unterschrift des Konto-Inhabers

*) Nichtzutreffendes **unbedingt** streichen

§ 5 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann ggü. dem Mietzins oder den Nebenkosten mit einer Forderung wegen Mängel der Mieträume gemäß §538 BGB aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angezeigt hat. I.ü. kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, soweit dieses auf dem Mietverhältnis beruht.

§ 6 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

- (1) Die Sammelheizung ist in der Zeit vom 1.Oktober bis 30.April (Heizperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, daß die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert oder die Mehrheit der anwesenden Mietparteien der Beheizung zustimmt.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung (einschl. Trinkgelder), die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage, einschl. des Öltanks, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und eventuell anfallender TÜV-Gebühren, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern sowie die Erstellung einer umfassenden Heizkostenabrechnung, die Kosten für Messung von Immisionen sowie die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person ist das ortsübliche Entgelt einzusetzen.
- (3) Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist. Bei Umlage nach der Heizkostenverordnung werden 50 % der Kosten nach dem Verhältnis der Grundfläche der vermieteten Räume und 50 % nach dem gemessenen Verbrauch umgelegt. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.
- (4) Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage verpflichtet den Mieter nicht zur Ersatzbeheizung und berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Mietminderungen oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt auch bei sonstigen Betriebsstörungen und Betriebsstilllegungen, vorausgesetzt, daß der Vermieter unverzüglich das zur Beseitigung derartiger Betriebsunterbrechungen Erforderliche und Mögliche veranlaßt.

§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- (1) Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in §1 bestimmten Zwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters unbeschadet der Vorschrift des §549 Abs.2 BGB weder zu einer Untervermietung der Mieträume oder einzelner Räume noch zu einer sonstigen Gebrauchüberlassung an Dritte berechtigt. Eine Erlaubnis gilt für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden.
- (3) Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt.

§ 8 Anbringung von Schildern usw.

- (1) Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten nicht berechtigt. Soweit bei gewerblichen und freiberuflichen Mietverhältnissen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf die Schaffung von Anlagen dieser Art zugesteht, ist mit dem Vermieter eine Vereinbarung über Anbringung und die Gestaltung der Anlagen zu treffen, wobei eine Anbringung nur in ortsüblicher und angemessener Weise und für eigene Zwecke des Mieters zulässig ist.
- (2) Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind von Mieter auf seine Kosten einzuholen. Auch die über diese Kosten hinausgehenden laufenden Gebühren und Abgaben trägt der Mieter.
- (3) Der Mieter haftet für alle von ihm oder einem Dritte i.S.d. 16 (3) Satz 1 dieses Mietvertrages verursachten Schäden an den Anlagen obiger Art. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen.

§ 9 Außenantennen

Die Anlage von Antennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters zulässig.

§ 10 Tierhaltung

Tiere, auch Haustiere, mit Ausnahme von Zierfischen und Ziervögeln, dürfen nicht gehalten werden. Abweichende Vereinbarungen müssen im Einzelfall von den Parteien getroffen werden.

§ 11 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl

Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor u.ä. Fahrzeuge sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden; das gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes (siehe auch Hausordnung Abschnitt I, Abs.5).§12 Abs.4 gilt sinngemäß.

§ 12 Betrieb von Feuerstätten

- (1) Feuerstätten aller Art darf der Mieter nur unter Berücksichtigung der ordnungsrechtlichen Vorschriften im Einvernehmen mit dem Bezirksschornsteinfeger aufstellen und betreiben.
- (2) Die Errichtung neuer Feuerstätten oder die Verlegung bereits vorhandener ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters und ohne Behördliche Genehmigung untersagt.
- (3) Die Aufstellung und der Betrieb von Feuerstätten aller Art sowie die Anbringung von Ruß- und Rauchsperrschiebern, die Anlage neuer Kaminanschlußlöcher und Außenwandabzüge bedürfen der ausdrücklichen Einwilligung des Vermieters.
- (4) Alle in Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen; er verpflichtet sich, im Falle der Genehmigung die hierzu erlassenen behördlichen Richtlinien zu beachten und etwa sich hieraus ergebene Kosten selbst zu tragen.

§ 13 Waschen in der Wohnung

Das Waschen von Wäsche in der Wohnung ist mit Ausnahme von Säuglings- und Kleinwäsche nicht gestattet. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer neuzeitlichen, f. den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Gas- oder Elektro-Haushaltswaschmaschine und Trockenschleuder, sofern hierdurch die Mieträume oder sonstige Räume nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden. Das Aufstellen solcher Maschinen ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Aufhängen der Wäsche zum Trocknen in der Wohnung, Loggia und auf dem Balkon ist unzulässig. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch von ihm eingebrachte Maschinen oder Geräte verursacht werden. Er hat dafür Sorge zu tragen, daß die erforderlichen Installationen und die Montage fachmännisch ausgeführt werden.

§ 14 Zustand der Mieträume

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum [] folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen: []
- (2) Bei Auzug ist die Wohnung in einem gleichwertig renovierten Zustand wie bei Einzug an den Vermieter zurückzugeben.
- (3) Die Haftung des Vermieters aus §536 BGB wird für den Fall einer Veränderung der Mietsache durch Ereignisse, die er nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen.

§ 15 Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Anstrich von Decken, Wänden, Holzteilen, Heizkörpern mit Heizrohren und Loggien und Balkone sowie das Tapezieren innerhalb der Mieträume. Die Arbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Die Räume müssen beim Auszug in einer Farbgestaltung zurückgegeben werden, die dem durchschnittlichen und üblichen Geschmacksempfinden entspricht. Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß bei Anmietung der Räume notwendige Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt waren.
- (2) Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabständen fällig:
 1. Alle 2 Jahre: Wohnküchen
 2. Alle 3 Jahre: Koch-/Eßküchen und Kochnischen, Bäder und Räume mit Duschanlage
 3. Alle 4 Jahre: Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen, Einbaumöbel streichen
 4. Alle 5 Jahre: Wohn- und Schlafräume
 5. Alle 7 Jahre: sonstige NebenräumeBei übermäßiger Abnutzung müssen kürzere Fristen eingehalten werden.

§ 16 Instandhaltung der Mieträume

- (1) Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
- (2) Der Mieter hat die Mieträume frei von Ungeziefer zu halten. Tritt im Laufe des Mietverhältnisses Ungeziefer auf, hat der Mieter den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten. Der Mieter hat die zur Vertilgung des Ungeziefers erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten vorzunehmen, soweit das Ungeziefer vom Mieter in die Wohnung eingeschleppt worden ist bzw. der Mieter das Auftreten von Ungeziefer zu vertreten hat. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Aufforderung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter kann sich darauf, daß die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter spätestens 14 Tage nach Inbesitznahme der Mieträume den Ungezieferbefall angezeigt hat.
- (3) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.
- (4) **Kleinreparaturen** bis zu einem Betrag von € 100,00 EURO im Einzelfall gehen unabhängig von seinem Verschulden immer zu Lasten des Mieters. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z.B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z.B. Herde, Öfen) und Wasser (z.B. Wasserhähne, Wasch- und Abflußbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z.B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z.B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien sowie Rollläden, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf € 200,00 Euro, jedoch nicht mehr als 7% der Jahresmiete ohne Nebenkosten.
- (5) Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist berechtigt nur dann Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter oder sein Beauftragter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt der Mieter Aufträge ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

*) Nichtzutreffendes **unbedingt** streichen

-
- (6) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch jedwede Einwirkung, insbesondere durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

- (1) Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art (z.B. Kunststoff- oder Natursteinplatten, Kacheln, Fliesen), Anbringen und Entfernen von Installationen, Markisen und dergleichen, dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen. Die Erlaubnis zur Veränderung an und in den Mieträumen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung im Falle seines Auszuges verpflichtet.
- (2) Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so kann er von dem Mieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

§ 18 Reinigungs- und Schneeräumpflicht des Mieters

- (1) Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen.
- o Den Erdgeschoßmieter - allen Mietern - (**Zutreffendes bitte ankreuzen!**) obliegt unter Gestellung der hierfür erforderlichen Materialien nach einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung:
- die Reinhaltung der Hauszugänge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür, der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschoßflures;
 - die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt;
 - die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glätteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln. Sie haben sich hierzu der zuständigen Ordnungsbehörde gegenüber zu verpflichten.
- (2) Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei der Abwesenheit des jeweils vertraglich verpflichteten Mieters.

§ 19 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

Soweit der Mieter bauliche Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten durch den Vermieter dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur zu, wenn und insoweit durch diese Maßnahme der Gebrauch der Mieträume ganz oder überwiegend unmöglich wird. Bei der Vermietung von Wohnraum bleibt §537 BGB unberührt.

§ 20 Betreten der Mieträume

- (1) Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlaß die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10⁰⁰ und 13⁰⁰ Uhr und 16⁰⁰ und 19⁰⁰ Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10⁰⁰ und 13⁰⁰ Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.
- (2) Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Abs.1 nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem und vertragsgemäßem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückzugeben. Im Falle eines vorzeitigen Auszuges hat er dem Vermieter mindestens einen Wohnungsschlüssel zu überlassen.
- (2) Der Mieter trägt die Kosten aller erforderlichen Zwischenabrechnungen und Zwischenablesungen bzgl. aller Nebenkosten.

§ 22 Personenmehrheit als Vertragsparteien

- (1) Rechtshandlungen und Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter, eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich.
- (2) Mehrere Personen als Mieter, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (3) Tatsachen, die für einen der Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 23 Sicherheitsleistung

Der Mieter ist verpflichtet, eine Sicherheit in Höhe von € _____ bis zum **Einzugsdatum** an den Vermieter zu überweisen. Sofern nicht ausdrücklich abweichend vereinbart, ist der spätesteste Kautionszahlungstermin der Mietvertragsbeginn bzw. das Einzugsdatum. Dieser Betrag ist vom Vermieter auf einem besonderen Konto für Mietsicherheiten anzulegen und mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist zu verzinsen. Die Zinsen werden jährlich der Sicherheit zugeschlagen. Im preisgebundenen Wohnungsbau ist die Sicherheitsleistung zwei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses vom Mieter zu zahlen. Die Kautions darf drei Monatsmieten nicht überschreiten. Sie darf durch den Mieter nicht zur Deckung von Mietrückständen verwendet werden.

§ 24 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

(Gegebenenfalls Zusatzblätter von beiden Parteien unterschrieben und mit Orts- und Datumsangabe versehen einkleben)

- 1. Der Mieter verpflichtet sich zur ordentlichen Mülltrennung im Rahmen des Dualen Systems (gelbe Tonne, Bio-Tonne, Altpapier, Altglas ...). Kostenpflichtige Sonderleerungen wegen Verstoßes gegen die Müllabfuhrvorschriften werden als Schadensersatz dem Mieter berechnet oder hilfsweise im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt.**
- 2. Der Zustand der Räume ist vertragsgemäß und nach ausgiebiger Besichtigung bekannt.**
- 3. Die Wohnung ist beim Auszug in einem gleichwertigen Zustand an den Vermieter zurückzugeben.**
- 4. Etwaige Renovierungs-/Baumaßnahmen insbesondere im Bereich Fassade/Dachgeschoss/Innenausbau sind im Vorhinein zwischen den Vertragsparteien besprochen worden und berechtigen mietseitig nicht zu Mietminderungen und/oder Regressansprüchen.**

§ 26 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen, Sonstiges

- (1) Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.**
- (2) Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag bzw. die betroffene Bestimmung ist in jedem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, daß der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbart wird.**
- (3) leer**
- (4) Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig in der Weise, daß jeder von ihnen allein mit Wirkung für und gegen alle Mitmieter Willenserklärungen des Vermieters entgegenzunehmen befugt ist. Das Recht des Mieters, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Vollmacht gem. §168 BGB zu widerrufen, bleibt unberührt.**
- (5) Empfang oder Zugang von Willenserklärungen
Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise zur Empfangnahme von Willenserklärungen, Abrechnungen, Mahnungen bzw. jedwedem Schriftverkehr des Vermieters. Diese Empfangsvollmacht gilt auch für den Zugang von Kündigungen. Die Erklärungen des Vermieters werden auch dann wirksam, wenn sie nur einem Mieter zugegangen sind.**

§ 27 Hausordnung

- (1) Die nachstehende Hausordnung und eventuelle Änderungen sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsamer Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Hause zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die etwaige Änderung ist dem Mieter in geeigneter Weise bekanntzugeben.**
- (2) Unter Bezugnahme auf §27 des Mietvertrages, insbesondere im Interesse gedeihlichen Zusammenwohnens aller Hausbewohner, verpflichtet sich der Mieter, die folgenden Bestimmungen und die hiernach vom Vermieter aufzustellenden Wasch-, Reinigungs- und sonstigen Ordnungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.**

§ 27 (a) HAUSORDNUNG

Im Interesse gedeihlichen Zusammenwohnens aller Hausbewohner, verpflichtet sich der Mieter/Eigentümer, die folgenden Bestimmungen und die hiernach vom Vermieter/Verwalter aufzustellenden Wasch-, Reinigungs- und sonstigen Ordnungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten (bei Eigentümern ist nachfolgendes immer nur in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zu verstehen). Diese Hausordnung hat in der jeweils aktuellsten Fassung Bestandteil eines jeden Mietvertrages zu sein, wobei die Wohnungseigentümergeinschaft jedem Einzeleigentümer empfiehlt, dass von dem Mieter zu vertretende Zwangsgelder von dem Mieter an den Eigentümer zu erstatten sind. Etwaige künftige Mietverträge müssen „unter Einbezug der jeweils aktuellen Hausordnung“ abgeschlossen werden; die jeweils aktuellen Mieter sind der Hausverwaltung zeitnah mitzuteilen, um die Benennung von Ansprechpartnern zu jeder Wohnung zu gewährleisten:

I. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

1. Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, zu vermeiden:
 - a) Jedes störende Geräusch, insbesondere das starke Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen;
 - b) Musizieren in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr. Rundfunk-, Fernseh-, Tonband- und Phonogeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen; Benutzen von Duschen und Füllen und Entleeren von Badewannen in der Zeit von 22 bis 7 Uhr wegen der damit verbundenen Geräuschbelästigungen.
2. Haushalts- und Büromaschinen sind im Falle von Anwohnerreklamationen bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen wie Filz, Gummi usw. zu stellen.
3. Das Ausklopfen von Decken, Teppichen und anderen Gegenständen hat nur auf dem Hofe oder einem sonst dafür bestimmten Ort zu geschehen, sofern nicht ortspolizeiliche Vorschriften anderes bestimmen. Der entstandene Schmutz ist sofort zu beseitigen. Das Ausklopfen und Reinigen zum Fenster hinaus oder vom Balkon oder von den Laubengängen ist zu unterlassen.
4. Der Hof- und Gartenbereich ist von allen Anwohnern pfleglich zu behandeln; er dient der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten, so z.B. zum Teppichklopfen oder - bei Aufstellung der Mülltonnen im Hof - zur Entleerung der Mülleimer in die Tonnen. Das Aufstellen, Waschen, Reinigen, Pflegen und Reparieren von Kraftfahrzeugen einschließlich Kraffrädern sowie das längere Warmlaufenlassen der Motoren und laute Türenschnellen ist auf dem Hof nicht gestattet. Das Rangieren von Fahrzeugen hat achtsam zu erfolgen. Beschädigungen der Grün- und sonstigen Flächen, auch durch Besucher, sind schadenersatzpflichtig durch den verantwortlichen Eigentümer. Ein Regreßanspruch ggü. dem direkt verursachenden Mieter/Anwohner/Besucher bleibt vorbehalten.

II. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

- (a) Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haus- u. Hoftüren in den Sommermonaten um 20 Uhr, in den Wintermonaten um 20 Uhr zu schließen. Das Schließen obliegt den im Erdgeschoß wohnenden Mietern/Eigentümern, sofern zum Schließen nicht ein Dritter verpflichtet ist. Jeder Mieter/Eigentümer, der nach der oben bestimmten Zeit bis 6 Uhr noch ein- und ausgeht, hat die Tür wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Der Mieter/Eigentümer hat dafür zu sorgen, daß die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden. Garagentore sind nach jeder Benutzung zu schließen.
- (b) Falls der Mieter/Eigentümer endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit über eine Woche verläßt, ist er verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter/Verwalter/Hausmeister oder einem von diesen Beauftragten zu übergeben. Er kann stattdessen den Schlüssel auch bei einem anderen Hausbewohner od. Nachbarn abgeben, dessen Anschrift dem Vermieter/Verwalter mitgeteilt werden muß. Die Schlüsselabgabe hat auch dann zu erfolgen, wenn der Mieter/Eigentümer noch Gegenstände in den Räumen gelassen hat, jedoch zu erkennen ist, daß er beabsichtigt, die Räume für dauernd zu verlassen. Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie auch bei stürmischem Wetter von demjenigen, dem jeweils die Benutzung des Trockenraumes zusteht bzw. von dem, der in dem Monat für die sonstigen Reinigungsarbeiten verantwortlich ist, zu schließen.
- (c) Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen - bei Eigentümern gilt dies nur in Bezug auf die gemeinschaftlichen Räume - ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln. Treppen, Flure, Laubengänge und Höfe, die beim Transport von Sachen beschmutzt werden, sind sofort zu reinigen. Kinderwagen dürfen nur vorübergehend (höchstens bis 1 Std. Dauer) im Flur oder Laubengang abgestellt werden; andere Gegenstände überhaupt nicht.
- (d) Waschküche und Kellerzugänge/Kellertüren sind stets geschlossen zu halten. Die Waschküche ist ordentlich, sauber und trocken zu halten. Die einzeln gekennzeichneten (und den jeweiligen Maschinen/Wohneinheiten zugeordneten) Strom- / Wasseranschlüsse dürfen nicht manipuliert werden. Das Umstecken oder Verändern von Zuläufen oder Abläufen sowie von jeglichen Installationen ist strengstens untersagt und darf nur mit Zustimmung bzw. unter Aufsicht der Hausverwaltung oder des Verwaltungsbeirates und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen. Bei Verstößen setzt die Hausverwaltung namens, im Auftrage und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ein Ordnungsgeld als Schadenersatz in Höhe von mindestens Euro 50,00€ je Einzelfall gegenüber dem verursachenden Anwohner bzw. gegenüber dem entsprechenden Wohnungseigentümer fest.
- (e) Da das Grillen und Anzünden von Feuer auf Balkonen ordnungsrechtlich unzulässig ist, ist es zu unterlassen. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster oder an die Balkone gehängt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die das Herunterfallen der Kästen und Töpfe verhindern. Das Abfließen von Wasser sollte möglichst vermieden werden.

III. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

Sofern nachstehende Arbeiten durch eine vom Vermieter/Verwalter beauftragte Reinigungsfrau ausgeführt werden, entfallen für den Hausbewohner die auf diese Arbeiten entfallenden Pflichten. Auch die Reinigung der Kellertreppe, der Kellerflure, des Hofraumes sowie des Mülltonnenstandplatzes erfolgt dann wechselweise durch alle Mieter/Eigentümer nach Maßgabe einer vom Vermieter/Verwalter aufzustellenden Reinigungsordnung. Die Anwohner sind zur Mülltrennung verpflichtet, z. Zt. im Rahmen des aktuellen „Dualen Systems“.

- (a) Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoß, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauberzuhalten.
- (b) Jeder Mieter/Eigentümer hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen. Ihm obliegt bei Reinigungsfraubwesenheit abwechselnd mit den ebenfalls vertraglich verpflichteten Mieter-/Eigentümergeinschaften einerseits die Reinhaltung der Hauseingänge und Hauseinfahrten, der Haus und Hoftür, der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschoßflures; die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt; andererseits die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glätteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln; sie haben sich hierzu der zuständigen Ordnungsbehörde gegenüber zu verpflichten; Zum Zwecke der Erfüllung dieser Reinigungs- und Streupflicht müssen sich die Mieter/Eigentümer das Reinigungs- und Streumaterial auf eigene Kosten beschaffen.
- (c) Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit eines Hausbewohners. Sie haben nur dann keine Geltung, wenn der/die Vermieter/Verwalter/Gemeinschaft eine abweichende Regelung getroffen hat und diese dann auch entsprechend durchgeführt wird.
- (d) Dem Vermieter/Verwalter ist das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich mitzuteilen; der Mieter/Eigentümer hat, um weitgehende Schadensersatzansprüche des/der Vermieters/Verwalters/Gemeinschaft zu verhüten, auch alles zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen Beseitigung Sorge zu tragen. Zur Vermeidung von Ungeziefergefahr und im Interesse der Hygiene sind die Mieter/Eigentümer gehalten, nach Maßgabe der ortsrechtlichen Vorschriften Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in der Wohnung (nicht im Treppenhaus oder in anderen gemeinschaftlichen Räumen) in verschlossenen Behältern aufzubewahren.
- (e) Türschlösser und Tür- und Fenstererfischen sind von Zeit zu Zeit zu ölen, die Wasserlöcher in den Fenstern bzw. Fensterbänken sind offenzuhalten.
- (f) Fahrräder sind in den Garagen oder im Keller aufzubewahren, das Abstellen im Treppenhaus ist untersagt. Mopeds sind nur auf den Kfz.-Stellplätzen oder in den Garagen abzustellen.

*) Nichtzutreffendes **unbedingt** streichen

IV. Treppenhausbeleuchtung

Da die Treppenhausbeleuchtung bei Hausmeisterabwesenheit dem Mieter/Eigentümer obliegt, sind die zu seiner Wohnung führenden Laubengänge/Flure u. Treppen genügend und unter Beachtung etwaiger ortsrechtlicher Vorschriften zu beleuchten. Unbrauchbare Glühbirnen usw. sind dann auf seine Kosten zu ersetzen. Haben mehrere denselben Flur inne, so haben sie gemeinsam für die Beleuchtung zu sorgen.

V. Feuer- und Kälteschutz

- (a) Bei Frostwetter sind von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachbodenfenster, Kellerfenster) sowie die Garagentore zu schließen; freiliegende Zuleitungen und Wassermesser einzuhüllen. Alle außen liegende sowie in den Garagen befindliche Wasserleitungen sind an den entsprechenden Abstellventilen zu schließen und die Wasserhähne zu öffnen, damit sich die Leitung entleert. Beim Auftreten zugefrorener Leitungen muß der Vermieter/Verwalter oder ein Fachmann hinzugezogen werden.
- (b) An der Beseitigung von Schnee und Glatteis sollen auch rechtlich Nichtverpflichtete aus Gemeinschaftssinn mitwirken, namentlich dann, wenn der Verpflichtete abwesend oder arbeitsunfähig ist.

VI. Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren ist Eigentümern gestattet. Die Haustierhaltung, insbesondere von Hunden, die schwerer als 10 kg sind u. insbesondere v. „Kampfhunden“ gem. Landesrecht, u. deren mietvertragl. Genehmigung ggü. etwaigen Mietern innerhalb der WEG bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Hausverwaltung.

VII. Hausordnungsverstöße

- (a) Einigkeit unter den Eigentümern herrscht bei Beschlussfassung dieser WEG-Hausordnung, daß die Eigentümergeinschaft und in deren Namen die Hausverwaltung sich Sanktionen, Schadenersatzansprüche und Zwangsgeldfestsetzung vorbehalten gegenüber Urhebern von Hausordnungsverstößen.
- (b) Bei durch Bewohner verursachtem und durch mehrseitige Beschwerden belegtem unsozialem Verhalten bzw. Hausordnungsverstößen werden Ersatzansprüche und Zwangsgelder sowohl gegenüber den entsprechenden Mietern/Bewohnern als auch gegenüber den verantwortlichen Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung festgesetzt, deren Höhe Euro 100,00€ nicht unterschreitet. Es gelten ansonsten bzw. hilfsweise die gesetzlichen Regelungen des Wohnungseig.-Gesetzes WEG. Die Gemeinschaft behält sich hiermit ausdrücklich vor, jeglichen Schadenersatz- und/oder Unterlassungsanspruch aus Hausordnungsverstößen im Wiederholungsfalle gerichtlich gegenüber Mietern/Eigentümern geltend zu machen.

Ort

Datum

Unterschrift Mieter 1

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter 2