

Mietvertrag

Zwischen

Herrn/Frau/Firma _____

wohnhaft _____

vertreten durch _____

sowie _____

wohnhaft _____

vertreten durch _____

im folgenden: „Vermieter“ genannt

und

Herrn/Frau/Firma _____

wohnhaft _____

vertreten durch _____

sowie _____

wohnhaft _____

vertreten durch _____

im folgenden: „Mieter“ genannt

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Beschreibung des Mietobjektes:

Straße, Hausnummer: _____

PLZ, Ort: _____

Geschoss _____

Wohnungsgröße: ca. _____

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

Folgende Räume unterliegen der Mitbenutzung durch den Mieter:

Mitvermietete Einrichtungsgegenstände:

Dem Mieter wurden folgende Schlüssel ausgehändigt:

Hauseingangstür: _____ Wohnungseingangstüre: _____

Briefkasten: _____ Kellerschlüssel: _____

Sonstige Schlüssel: _____

2. Zustand der Mieträume

a) Bei Übergabe befanden sich die Mieträume in dem aus dem Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand (Anlage 1).

b) Der Vermieter führt bis _____ folgende Arbeiten am Mietobjekt aus:

c) Der Mieter führt bis _____ folgende Arbeiten am Mietobjekt aus:

Die Aushändigung eines Energiepasses/Energieausweises für Gebäude ist keine ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung zur Beschaffenheit der Mietsache. Sie dient - wie in § 5a EnEG bestimmt - lediglich der Information. Ansprüche auf Modernisierung lassen sich aus ihr nicht ableiten.

§ 2 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und beginnt mit Wirkung zu _____.

Kündungsverzicht: Beide Parteien verzichten wechselseitig bis zum _____ (maximal 4 Jahre ab Vertragsschluss)

2. Ordentliches Kündigungsrecht: auf ihr ordentliches Kündigungsrecht.

Sofern kein Kündigungsverzicht vereinbart worden ist oder nach Ablauf des Verzichtszeitraums, bestimmt sich das Recht der Vertragsparteien zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Vorschriften.

3. Außerordentliches Kündigungsrecht:

Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung bestimmt sich ebenfalls nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 3 Miethöhe

1. Ausgangsmiete:

| | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Wohnräume: | _____ €/Monat | (in Worten _____ €/Monat) |
| Garage/Autostellplatz: | _____ €/Monat | (in Worten _____ €/Monat) |
| Betriebskostenvorauszahlung: | _____ €/Monat | (in Worten _____ €/Monat) |
| Gesamtmiete: | _____ €/Monat | (in Worten _____ €/Monat) |

2. Mieterhöhung:

Sofern und soweit es zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine vom Vermieter in gesetzlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen sowie etwaiger Umlagen zu bezahlen.

§ 4 Betriebskosten

1. Der Mieter hat neben der Grund-/Nettomiete sämtliche in § 2 der BetriebskostenVO aufgeführten Kostenpositionen zu tragen. Auf Anlage 2, diesem Vertrag beigelegt, wird verwiesen.
2. Die Abrechnung der Heizkosten und Warmwasserkosten richtet sich nach der HeizkostenVO.

Dabei wird zu 50 % nach Grundkosten und zu 50 % nach Verbrauchskosten abgerechnet.
3. Die Kosten der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung werden bei Vorhandensein von Messeinrichtungen nach dem Verbrauch abgerechnet. Andernfalls werden die Kosten der Wasserversorgung nach Personenzahlen verteilt.
4. Die Übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.
5. Über die Betriebskostenvorauszahlungen wird jährlich in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abgerechnet.

§ 5 Zahlungen

1. Der Mieter hat die vereinbarte Miete monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats – maßgeblich ist der Zahlungseingang – zu zahlen.

2. Die Zahlungen sind auf das

Konto: Kto-Nr: _____ BLZ: _____

bei der _____ Kontoinhaber: _____

zu leisten.

3. Der Vermieter kann dem Mieter im Falle des Zahlungsverzuges Mahngebühren in Höhe von 3,00 EUR pro Mahnung in Rechnung stellen, es sei denn, der Mieter weist einen geringeren Aufwand des Vermieters nach.

4. Der Vermieter verrechnet vom Mieter ohne Zweckbestimmung geleistete Zahlungen in der nachstehenden Reihenfolge: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietrückstand, laufende Miete.

§ 6 Kautions

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Kautions in Höhe von

€ _____ (maximal drei Netto-/Grundmieten)

zur Verfügung.

2. Die Kautions ist durch Barzahlung zu leisten. Die erste Rate einer Zahlungsbürgschaft ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist über die vom Mieter geleistete Mietsicherheit, spätestens 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache, abrechnen. Wegen noch zu erwartender Forderungen aus zu erteilenden Betriebskostenabrechnungen ist der Vermieter zur Einhaltung eines angemessenen Betrages berechtigt.

§ 7 Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegen Forderungen des Vermieters nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, als sie unbestritten oder rechtskräftig sind.
2. Ein Zurückbehaltungsrecht darf nur nach einer Ankündigung spätestens einen Monat vor Fälligkeit der betroffenen Miete ausgeübt werden.
3. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters wegen Ansprüchen, die ihren Grund nicht im Mietverhältnis haben, besteht nicht.

§ 8 Wohnungsbelegung/Untervermietung

1. Die Rechte des Mieters zur Aufnahme von Personen in die Wohnung sowie zur Untervermietung bestimmen sich nach dem Gesetz.
2. Veränderungen in der Wohnungsbelegung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb einer Woche mitzuteilen.

§ 9 Tierhaltung

1. Das Halten von Kleintieren im üblichen Umfang bedarf keiner Erlaubnis des Vermieters.
2. Das – auch nur vorübergehende – Halten von sonstigen Tieren, insbesondere von Katzen und Hunden, in der Wohnung ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vermieter gestattet. Die Genehmigung beschränkt sich nur auf das jeweilige Tier und erlischt mit dessen Tod. Die Genehmigung kann jederzeit seitens des Vermieters bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden.

§ 10 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter führt die regelmäßigen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durch, soweit es nach dem Grad der Abnutzung erforderlich ist.
2. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken sowie Holzwerk, Streichen der Fußböden, -leisten und Treppenstufen, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre und der übrigen Versorgungsleitungen, Streichen der Fenster und Außentüren von innen sowie der Innentüren sowie das Abschleifen und Versiegeln von Parkett.

2'3. Die Schönheitsreparaturen sind, sofern der Grad der Abnutzung durch den Mieter keine andere Zeitfolge bedingt im Allgemeinen in

| | |
|------------------------|---------------|
| Küche, Bad, Dusche, WC | alle 3 Jahre, |
| Wohnräumen | alle 5 Jahre, |
| sonstigen Räumen | alle 7 Jahre |

beginnend mit dem erstmaligen Ablauf des jeweiligen Zeitraumes nach Mietbeginn durchzuführen.

3. a) Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen hat der Mieter die Wahl zwischen der Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Übernahme anteiliger Reparaturkosten gemäß Kostenvoranschlag eines vom Vermieter zu bestimmenden Malerfachbetriebes.
- b) Der Kostenanteil des Mieters beläuft sich im Allgemeinen bei Küche, Bad, Dusche, WC auf 33,33% bzw. 66,66%, wenn die Fälligkeit der Schönheitsreparatur länger als 1 bzw. 2 Jahre zurückliegt;
bei Wohnräumen auf 20%, 40%, 60% bzw. 80%, wenn die Fälligkeit der Schönheitsreparatur länger als 1,2,3 bzw. 4 Jahre zurückliegt;
bei sonstigen Räumen auf 14,3%, 28,6%, 42,9%, 57,2%, 71,5% bzw. 85,8%, wenn die Fälligkeit der Schönheitsreparatur länger als 1,2,3,4,5 bzw. 6 Jahre zurückliegt;
- c) Dem Mieter bleibt unbenommen, dem Vermieter innerhalb von zwei Wochen seit Zugang des Kostenvoranschlages den Kostenvoranschlag eines anderen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bereiten Malerfachbetriebes vorzulegen. In diesem Fall ist Grundlage der Berechnung der Kostenanteile dieser Kostenvoranschlag.

§ 11 Kleinreparaturen

Die Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Reparaturen) an Gegenständen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (z.B. Heiz- und Kochvorrichtungen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Tür- und Fensterverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen an Fensterläden) trägt der Mieter bis zum einem Betrag von € 90,00 im Einzelfall. Die Kosten sind begrenzt auf einen Jahreshöchstbetrag von 6% der Jahresnettomiete, höchstens aber auf den Betrag einer Nettomonatsmiete.

§ 12 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen

1. Ist der Mieter nach dem Gesetz zur Duldung von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, hat er die betroffenen Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu machen. Der Mieter darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern und /oder verzögern.
2. Bauliche Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird diese erteilt, ist damit keine Kostenübernahme durch den Vermieter verbunden. Der Mieter hat die bauliche Veränderung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Mieträumlichkeit wiederherzustellen, wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbaren.

§ 13 Heizungsablesung

Der Vermieter ist berechtigt, bei Auszug des Mieters eine Zwischenablesung durchzuführen und eine Zwischenabrechnung vorzunehmen. Die Kosten einer auf Verlangen des ausziehenden Mieters durchgeführten Zwischenabrechnung nebst Zwischenablesung trägt der Mieter.

§ 14 Empfangsvorrichtungen für Rund- und Hörfunk

1. Ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Installation einer Gemeinschaftsempfangsvorrichtung für Rund- und Hörfunk (Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel) besteht nicht.
2. Solange keine Gemeinschaftseinrichtung für den Empfang von Rund- und Hörfunk installiert ist, darf der Mieter eine Einzelempfangsvorrichtung installieren, wenn der Vermieter die Installation genehmigt. Die Genehmigung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Im Falle der Erteilung der Genehmigung für eine Außenvorrichtung hat der Vermieter das Recht, deren Anbringungsort nach billigem Ermessen zu bestimmen. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und deren Abschluss dem Vermieter nachzuweisen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Einrichtung auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Installiert der Vermieter eine Gemeinschaftsempfangsvorrichtung, so hat der Mieter zuvor von ihm installierte Einzelempfangsvorrichtungen auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Die zu Beginn des Mietverhältnisses zu empfangenden Rundfunk- und Hörfunkprogramme sind nicht Vertragsbestandteil.

5. Stellt der Vermieter dem Mieter den Empfang von umwandlungsfähigen Signalen in Bild oder Ton zur Verfügung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter ein besonderes Empfangsgerät (Set-Top-Box; Receiver u.a.) zur Verfügung zu stellen. Die Beschaffung eines solchen Geräts auf seine Kosten obliegt dem Mieter.

§ 15 Mängelhaftung

1. Die Haftung des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen für Mängel der Mietsache, die während des Bestandes des Mietverhältnisses entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder mit deren Beseitigung er sich im Schuldnerverzug befindet, ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen.
3. Die vorbenannten Haftungsausschlüsse entfallen bei arglistigen Verschweigen des Mangels oder Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft durch den Vermieter.
4. Für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit haftet der Vermieter hingegen unbeschränkt.
- 5.

§ 16 Betreten der Mieträumlichkeit durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person ist berechtigt, die Mieträumlichkeit in angemessenen Abständen aufzusuchen, um ihren Zustand festzustellen. Die Besichtigung ist dem Mieter mindestens 7 Kalendertage vor dem avisierten Termin anzuzeigen. Der Besichtigungstermin hat grundsätzlich zuverkehrsüblicher Zeit an Werktagen stattzufinden und die Lebensumstände, insbesondere die Arbeitszeiten des Mieters, zu berücksichtigen.
2. Im Falle der Kündigung des Mietobjektes oder dessen Verkauf hat der Mieter die Besichtigung der Mieträumlichkeit durch Miet- oder Kaufinteressenten zu gestatten. Die Besichtigungen sind dem Mieter unverzüglich nach Vereinbarung des Vermieters mit dem Interessenten bekanntzugeben. Sie dürfen in der Regel nur werktags zwischen 14 und 18 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 11 und 13 Uhr stattfinden.
3. Bei Gefahr im Verzuge besteht ein jederzeitiges Betretungsrecht.
4. Ist der Mieter nicht nur kurzfristig abwesend (länger als 7 Kalendertage), so hat er sicherzustellen, dass der Vermieter trotz seiner Abwesenheit von seinem Betretungsrecht Gebrauch machen kann, z.B. durch Bereithaltung des Wohnungsschlüssels an einem für den Vermieter erreichbaren Ort. Über den Aufbewahrungsort hat der Mieter den Vermieter in Kenntnis zu setzen.

§ 17 Gegenseitige Bevollmächtigung

Grundsätzlich sind Willenserklärungen von oder gegenüber allen beteiligten Vermietern oder Mietern abzugeben. Mehrere Vermieter bzw. mehrere Mieter bevollmächtigen sich jeweils gegenseitig zum Empfang oder zur Abgabe von Willenserklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auf Mieterseite indes nicht für Kündigungen und Mietaufhebungsverträge.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Räumlichkeit in einem vollständig gereinigten Zustand und untervermietungsfrei an den Vermieter herauszugeben. Dem Vermieter sind sämtliche dem Mieter überlassene Schlüssel, auch vom Mieter ggfs. nachträglich angefertigte, Schlüssel zu übergeben.
2. Der Mieter ist verpflichtet bei Mietende sämtliche in seinem Eigentum stehenden Gegenstände aus der Mietsache zu entfernen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter diese nach Ablauf von 4 Wochen seit Mietende und fruchtlosem Verstreichen einer weiteren, mit nachfolgender Mahnung gesetzten angemessenen Frist durch einen Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung berechtigten Person verwerten lassen. Wird dem Vermieter von diesem bzw. dieser bescheinigt, dass der Wert der Gegenstände die Kosten nicht deckt, kann er frei über die Gegenstände verfügen. Ansonsten ist ein Verwertungserlös an den Mieter herauszugeben.
3. Wird die Mietsache bei Mietende nicht übergeben, tritt keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ein.

§ 19 Sonstige anwendbare Regelungen

Die in der Anlage beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sie kann vom Vermieter jederzeit nach billigem Ermessen abgeändert oder ergänzt werden.

§ 20 Teilungültigkeit

Die Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages führt nicht dazu, dass der Vertrag als solcher seine Gültigkeit verliert.

§ 21 Besondere Vereinbarungen

_____, den _____

Vermieter

Mieter

Anlage 1: Übergabeprotokoll
Anlage 2: § 2 der Betriebskostenverordnung
Anlage 3: Hausordnung

3. Übergabeprotokoll

der Mietwohnung

a. Anlage 1

Vermieter:

Mieter:

Ort:

Zeit:

Anwesend sind:

Es wurden folgende Mängel festgestellt:

Küche:

Bad:

WC:

Wohnzimmer:

Kinderzimmer:

Schlafzimmer:

Flur:

Keller/Dach:

_____, den _____

Vermieter

Mieter

§ 2 Betriebskostenverordnung

Anlage 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 4 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 der 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 sowie die Kosten der Verwendung 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-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung 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 nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht 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 ihrer 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 genutzten 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 Kabelweiterleitung 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 die 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 entsprechend 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.

_____, den _____

Mieter

Hausordnung

Anlage 3

Im gemeinsamen Interesse sämtlicher Bewohner des Hauses in Bezug auf ein gemeinschaftliches Miteinander und im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Behandlung der Liegenschaft erlassen wir diese Hausordnung.

Der/die Unterzeichner erkennt/en durch Unterschrift die Inhalte dieser Hausordnung an.

Obhuts- und Sorgfaltspflichten

Die Hauseingangs- und Hoftür soll grundsätzlich geschlossen sein. Zwischen 22.00 Uhr und 06.00 sind diese Türen abzuschliessen. Ebenfalls sind die zum Haus gehörenden Garagentore geschlossen zu halten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind grundsätzlich freizuhalten.

Durch die Abflußleitungen - insbesondere Bad, Küche und WC - dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll.

Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder den Kellern einschl. der Flure ist nicht gestattet.

Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie den Eigentümer (Verwalter) schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich, Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

Ruhezeiten

Die Hausbewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden.

Besonders an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen zwischen 13.00 und 15.00 und 22.00 und 08.00 Uhr ist Lärm, der außerhalb der eigenen Wohnung dringt, zu vermeiden. In dieser Zeit ist das Musizieren verboten.

Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten.

Müll

Die Mieter des Hauses stellen vor Leerung der Mülltonnen, die Behälter im Wechsel an den dafür vorgesehenen Abholplatz und bringen die geleerte Mülltonne an ihren ursprünglichen Platz zurück.

Auf die - entsprechend den behördlichen Vorschriften - ordnungsgemäße Trennung des Mülls ist zu achten.

Schnee- und Glätteisbeseitigung

Die Schnee- und Glätteisbeseitigung erfolgt im Wechsel der Mieter des Hauses. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Zeiten, ab und bis zu welcher Uhrzeit geräumt werden muß, sind unbedingt einzuhalten. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

Treppenhaus und Kellerflure

Im Treppenhaus und im Kellerflur dürfen keine Fahrräder oder Krafträder (z. B. Mopeds, Mofas) abgestellt werden.

Kinderwagen können auf den dafür vorgesehen Platz im Treppenhaus abgestellt werden.

Treppenhaus-, Dach- und Kellerfenster sind bei Regen oder Sturm zu schließen.

Hauseingangs- und Wohnungstüren, Klingelschilder

Das Anbringen von selbstgestalteten Hinweisschilder an die Eingangs- oder Wohnungstüren ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Hauseigentümer (Verwalter) gestattet. Der Hauseigentümer (Verwalter) stellt bei Bedarf einheitliche Namensschilder für die Klingel-/Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung.

Waschkeller

Die Benutzung des Waschkellers ist zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr gestattet. Die Benutzung erfolgt im Wechsel mit den übrigen Hausbewohnern. Sollte keine Einigung zwischen den Hausbewohnern über die Benutzungszeiten erfolgen, wird der Eigentümer (Verwalter) einen "Waschplan" aufstellen.

Grillen

Das Grillen auf den Balkonen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nur mittels eines „Elektro-Grills“ gestattet. Auf die Mitbewohner ist Rücksicht zu nehmen. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nicht gestattet.

_____, Datum _____

Mieter