

Wohnungsmietvertrag

zwischen dem Eigentümer

der Wohnung:

und derzeit wohnhaft:

Name
Str.
Ort
Telefon:
E-Mail:

-als Mieter-

§ 1 Mietobjekt

Gegenstand dieses Vertrages ist die Wohnung im 1. OG rechts (Nr. 3) bestehend aus 3 Zimmern incl. Küchenecke/nische, 1 Bad, 1 Flur, 1 Balkon, 1 Kellerraum

Es zieht/en 2 Person/en in die Wohnung ein.

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von **1** Jahren geschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils **6 / 12** Monate sollte es nicht mindestens 3 Monate vor dem jeweiligen Jahresende (31.12. des Kalenderjahres) vom Mieter bzw. Eigentümer gekündigt sein.

§ 3 Mietzins

3.1. Als monatlicher Mietzins gilt ein Betrag in Höhe von Euro ----- €/Monat

3.2. Die 2 der Wohnung zugewiesenen Abstellplätze sind mit vorgennanten Mietzins abgegolten

3.3. Als Miet-Nebenkosten wird eine Vorauszahlung ----- € / Monat vereinbart.

3.4. Die Summe der monatlichen Zahlungen (Nettokaltmiete plus Nebenkostenvorauszahlung) beläuft sich auf derzeit ----- €/Monat

Dieser Betrag ist im voraus spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das nachfolgend benannte Konto des Eigentümers zu überweisen:

Raimund Gerlach : **Kto** -----, bei der Bank ? IBAN-----

die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang, nicht auf die Absendung an. Die Einrichtung eines Dauerauftrages ist wünschenswert.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, daß bei Überschreitung des Zahlungszeitpunktes Mahn- und Rechtsanwaltskosten der Vermieter als Verzugsschaden entstehen können, ohne daß es einer weiteren Mahnung bedarf.

3.5. Für die Zeit ab dem ----- wird folgende Staffelmietvereinbarung getroffen:

Die Miete erhöht sich jährlich; immer zum **01.01.** eines Jahres jeweils um einen Betrag von **Euro** monatlich; erstmals am letztmals

Der Mietzins muß jeweils für ein Jahr unverändert bleiben. Während der Vertragszeit, für welche die Staffelmiete vereinbart ist, ist eine anderweitige Erhöhung des Mietzinses ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Staffelmiete ist von den Parteien eine neue Staffelmietvereinbarung zu treffen.

Sollte in einem gerichtlichen Verfahren festgestellt werden, daß die Vereinbarung zur Staffelmiete nichtig ist, gilt die noch zulässige örtliche Vergleichsmiete als vereinbart; für diesen Fall findet dann das Gesetz zur Regelung der Miethöhe Anwendung auf dieses Vertragsverhältnis.

§ 4 Nebenkosten

Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung. Eine Aufstellung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 1 beigelegt. Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Für diese Betriebskosten ist vom Mieter neben der Miete ein monatlicher Vorauszahlungsbetrag in unter 3.3. benannter Höhe zu leisten.

Erhöhen sich die Betriebskosten nach Abschluß des Mietvertrages oder treten neue Betriebskosten hinzu, so gilt auch deren Erhöhung bzw. Umlegung als vereinbart. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Ergibt die jährliche Abrechnung über die Betriebskosten, dass der vom Mieter entrichtete Vorauszahlungsbetrag nicht ausreichte (und sich demnach ein Nachforderungsanspruch gegen den Mieter ergab), ist der Vermieter berechtigt, künftig eine -bezogen auf das Abrechnungsergebnis angepasste Vorauszahlung vom Mieter zu verlangen. Gleiches gilt umgekehrt bei Guthaben des Mieters für die Reduzierung der Vorausleistungen.

Nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung kann der Mieter ein Kontrollrecht nur in der Form geltend machen, dass er beim Vermieter bzw. dem Verwalter in dessen Geschäftsräumen die Originalbelege einsieht, die Grundlage für die Abrechnung waren. Dies gilt nicht, wenn die Räumlichkeiten des Vermieters bzw. des Verwalters mehr als 50 km von der laut Mietvertrag angemieteten Wohnung des Mieters entfernt liegen. In diesem Fall hat der Vermieter oder sein Verwalter ausnahmsweise dem Mieter Kopien der angeforderten Belege Zug um Zug gegen Kostenerstattung zu übersenden.

§ 5 Schönheitsreparaturen

5.1 Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen (gem. § 28, Abs. 4, Satz 5 der II. BV) sind fachmännisch nach dem üblichen Fristenplan auszuführen; z.B.

im allgemeinen nach 3 Jahren für Nasszellen (Küchen sowie Bad/ WC),
im allgemeinen nach 5 Jahren für Wohn-, Schlafräume, Dielen und Flure sowie
im allgemeinen nach 7 Jahren für übrige Nebenräume.
Als Beginn der Fristen gilt der Vertragsbeginn.

5.2 Für den Fall der Vertragsbeendigung vor Ablauf der üblichen Fristen seit Vertragsbeginn bzw. seit der letzten Durchführung von Schönheitsreparaturen (welche vom Mieter zu belegen sind) ist vom Mieter eine anteilige Kostenbeteiligung an den Vermieter zu zahlen. Der Mieter kann sich der anteiligen Zahlung dadurch entziehen, dass er die Renovierung in Eigenregie zum Vertragsende fachgerecht durchführt bzw. durchführen lässt.

5.3. Bei Zahlung ist Grundlage hierfür ein vom Vermieter oder Mieter vorzulegender Kostenvoranschlag eines Fachunternehmens. Der vom Mieter zu zahlende Anteil bemisst sich nach der Dauer des Mietverhältnisses seit Vertragsbeginn bzw. seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen wie folgt:

letzte Renovierung bis zu 1 Jahr zurück: Wohn-/Schlafräume 20 %, Nassräume 33 %
letzte Renovierung bis zu 2 Jahre zurück: Wohn-/Schlafräume 40 %, Nassräume 66 %
letzte Renovierung bis zu 3 Jahre zurück: Wohn-/Schlafräume 60 %
letzte Renovierung bis zu 4 Jahre zurück: Wohn-/Schlafräume 80 %

§ 6 Bagatellschäden

Kleinere Instandhaltungsarbeiten, insbesondere das Beheben kleinerer Schäden an den Installationsgeräten für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden sowie den Rolläden und -gurten trägt der Mieter selbst, soweit diese Maßnahmen im Einzelfall nicht den Betrag von *Euro 150,-* übersteigen.

Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Sach-, Dienst- und Geldleistungen nach § 6 Abs. 1 dieses Vertrages ist auf jährlich 8 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.

§ 7 Tierhaltung, Umbauten, Untervermietung

Tierhaltung (Hunde und Katzen) und Umbauten sind vertraglich ausgeschlossen.

Etwas abweichende Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Sollte der Mieter nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme einer weiteren Person haben, so daß der Vermieter gem. § 553 BGB seine Zustimmung zur Aufnahme dieser Person zu erteilen hat, so gilt als vereinbart, daß wegen der durch die Aufnahme der weiteren Person eintretenden erhöhten Verbrauchskosten in der Wohnung ein zwanzigprozentiger Aufschlag auf die Nebenkosten-Vorauszahlung vorgenommen wird.

§ 8 Mietminderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann wegen anderer als der im § 536 BGB bezeichneten Ansprüche nicht gegen den Mietzins aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

Eine zulässige Aufrechnung ist mindestens einen Monat vor Ausübung anzukündigen.

Evtl. zur Mietminderung berechtigende Mängel der Mietsache sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Pfandrecht

Der Mieter wird darauf hingewiesen, daß für etwaige Mietrückstände das von ihm eingebrachte Mobiliar der Wohnung dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt.

§ 10 Betreten der Mieträume

Der Vermieter ist berechtigt, zur Überprüfung des ordnungsgemässen Zustandes der Mietsache diese nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Der Zeitpunkt, in welchem die Mietsache besichtigt werden soll, ist mindestens eine Woche vorher anzukündigen, es sei denn, zur Gefahrenabwehr ist ein sofortiges Betreten der Mietsache notwendig.

§ 11 Übernahme und Rückgabe der Mietsache

Die Wohnung wird von dem Mieter im **unrenoviertem Zustand** übernommen:

„Wände Rauhfaser tapeziert, weiß angelegt, Fußboden der Wohnung aus Laminat“

Das Bad/WC ist mit kompletten Sanitäröbekten und - Zubehör / einschließlich Spiegel ausgestattet und raumhoch gefliest. Der Fußboden in Küche, Flur und Bad ist mit keramischen Fliesen belegt. Die Küche ist mit einem Fliesenwandspiegel ausgestattet.

„Einbauküche vorhanden zur unentgeltlichen Nutzung, enthaltene Elektrogeräte ohne Funktionsgarantie im Schadensfall Reparatur/Ersatzkosten zu Lasten des Mieters“

Die komplette Mietsache ist im Zustand wie bei Bezug zurückzugeben, sofern die im § 5 genannten Bedingungen nachweislich erfüllt sind. (Rechnungsbelege o.ä)

Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen sowie Löcher ordnungsgemäss und unkenntlich zu verschliessen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war.

Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder denen er bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadenersatz.

§ 12 Personenmehrheit als Mieter

Eine Personenmehrheit als Mieter haftet auf sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Willenserklärungen, die von der Mietergemeinschaft an

den Vermieter oder vom Vermieter an die Mietergemeinschaft abzugeben sind, müssen von jedem bzw. an jeden einzelnen Mieter abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch untereinander zur Entgegennahme sämtlicher Willenserklärungen einschliesslich Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen sowie zur Abgabe solcher Erklärungen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Abgabe von Kündigungen und die Zustimmung zu Mieterhöhungsverlangen.

§ 13 Kautions

Es wurde vereinbart, daß eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten, mithin ----- € **einmalig gegen Nachweis** bei Schlüsselübergabe geleistet wird.

Der Vermieter wird im bevorzugten Falle der Barzahlung das Geld anlegen.

Hierbei erwirtschaftete Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen während der Mietzeit die Mietsicherheit.

Der Kautionsbetrag ist nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter auszuführen, wenn keine berechtigten Ansprüche auf Mietzins oder aus Nebenkosten-abrechnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses oder aus eventuellen Beschädigungen der Mietsache oder Schönheitsreparaturen mehr bestehen.

§ 14 Gebrauchsrechte des Mieters bzgl. der PKW-Stellplätze

1. Der Mieter darf den Gegenstand nur zum Zwecke des Parkens seines Personenkraftwagens sowie zum Abstellen hierfür benötigter Gebrauchsgegenstände benutzen. Jede andere Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter ist verpflichtet, bei Aus- & Einfahrt auf Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, insbesondere unnötigen Motorenlauf zu vermeiden.
3. Der Mieter ist verpflichtet, jederzeit für eine verkehrssichere PKW-Zufahrt zu sorgen; Behinderung oder Schädigung durch Dritte sind unverzüglich dem Vermieter zu melden.

Haftung

Der Mieter haftet für alle Schäden, die er selbst, seine Angehörigen oder sonstige beauftragte Personen an der Abstellanlage schuldhaft oder durch Nichtbeachtung der gegebenen Nutzungsordnung oder durch Nichtbeachtung der Pflichten aus diesem Vertrag entstehen. Das gleiche gilt bei Schäden die am Haus verursacht werden.

Beendigung

Bei Beendigung des Mietvertrages sind Abstellplätze in gereinigtem Zustand zu übergeben.

§ 15 Hausordnung

Mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages erkennt der Mieter die Hausordnung an, die hierdurch wesentlicher Vertrags-Bestandteil wird.

§ 16 Schriftform und salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bedingungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen. Vielmehr ist eine Regelungslücke im Weg der

ergänzenden Vertragsauslegung so zu schließen, daß der Vertrag seinem wirtschaftlichen Sinn nach zur Durchführung gelangen kann.

Die Parteien bestätigen, daß keinerlei mündliche Nebenabreden existieren. Für evtl. Vertragsergänzungen wird die Schriftform zwingend vereinbart. Das Schriftformerfordernis kann seinerseits nur schriftlich abbedungen werden.

§ 18 sonstige Vereinbarungen

z.B. Mieter und Vermieter verzichten für die Dauer von Jahren auf ihr Kündigungsrecht.

den

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

Die Vertragsparteien erklären, daß dieser Vertrag im einzelnen besprochen wurde, die Aspekte der Vertragsparteien berücksichtigt und auch die in der Anlage aufgeführten Dokumente übergeben worden sind.

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

Anlagen: * Anlage 1 - Auszug aus der Betriebskostenverordnung
 * Anlage 2 - Hausordnung
 * Anlage 3 - Wohnungs/Schlüsselübergabeprotokoll

Anlage 1: Auszug aus der Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des

Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnten; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

...

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

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

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlagen, 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 Buchstabe 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 Maßnahme, 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, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche, 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, Wegen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11.** die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und 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 Kabelweitersendung entstehen,
oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
- 16.** die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für 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 Nr. 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.

*Hinweisbroschüre zu richtigem Lüftungsverhalten erhältlich bei Hausverwaltung

Anlage 2 : H A U S O R D N U N G

Sie wohnen in einer Wohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Eigentümer, als auch Mieter sind Nutzer dieser Wohnanlage.

Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenwohnen stören könnte, insbesondere sind Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türeenschlagen zu vermeiden.

Beim Betreiben von Tonanlagen und Geräten des Mieters ist Zimmerlautstärke einzuhalten, andere Mieter dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Hausflur sind Kinder zur Ruhe anzuhalten.

Unbedingte Ruhe ist von 13-15 Uhr und 22 bis 7 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen von 12 bis 15 Uhr und 22 bis 8 Uhr einzuhalten.

Die Haustüren sind abends abgeschlossen zu halten, im Sinne eines jeden Mieters zum Schutz gegen unbefugtes Betreten.

Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die Herunterfallen und das Abfließen von Wasser verhindern. Es ist untersagt, auf dem Balkon mit Holzkohlegrills zu grillen, oder sonst Feuer zu machen.

Im Freien darf keine Wäsche aufgehängt oder ausgelegt werden. Tücher und Wäsche dürfen nicht vor den Fenstern und auf strassenseitig gelegenen Balkonen ausgehängt werden.

Wäsche darf auf Balkonen nur dann in Ständern zum Trocknen aufgehängt werden, wenn das Balkongitter durch eine Balkonbespannung abgedeckt wird und die Wäscheständer nicht höher sind als die Balkon-verkleidung.

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

Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.

Toiletten und Abflüsse sind keine Abfallbehältnisse - es dürfen keine Gegenstände hinein-geworfen werden, die zu Verstopfungen der Rohre führen können (Damenbinden, Kosmetik-artikel, Kunststoffe, Verpackungen usw.). Hieraus entstehende Aufwendungen gehen zu Lasten aller Mieter, wenn ein einzelner Verursacher nicht zweifelsfrei ermittelt werden kann.

Tierhaltung (Hunde, Katzen, Reptilien) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verwalters gestattet.

Zusätzliche Außenantennen bedürfen ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Eltern haben ihre Kinder auch beim Spielen zu beaufsichtigen. Entstehende Schäden, hervorgerufen durch mangelnde Aufsichtspflicht, führen zu Schadensersatzansprüchen. Die Tiefgarage sowie Bäume der Liegenschaft sind keine Spielplätze!

Fahrzeuge werden auf den zu der Wohnung gehörenden Außenstellplätzen oder in der Tiefgarage geparkt.

Besucher sind auf die eigenen Parkplätze oder auf den öffentlichen Parkraum zu verweisen.

Tiefgaragen sind keine Spielplätze. Kinder dürfen sich daher nur zum Abstellen der Fahrräder oder zusammen mit Erwachsenen dort aufhalten. Das Abstellen abgemeldeter Fahrzeuge ist nur mit vorher einzuholender Genehmigung des Verwalters erlaubt.

Bitte beachten Sie generell: die Stellplätze werden durch die jeweiligen Mieter angemietet und bezahlt - parken Sie ausnahmslos auf den Ihnen zugeordneten Stellplätzen!

Das Aufstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen usw. auf Vorplätzen, Gängen, Treppen und Hausflur ist nicht erlaubt. Krafträder, Motorroller, Fahrräder und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Abstellräumen im Keller untergebracht werden. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Auf die Einhaltung der Mülltrennung nach den Bestimmungen der Kreisverwaltung wird hingewiesen:

- Glas ist über die öffentlich bereitgestellten Glascontainer zu entsorgen und nicht in die Mülltonne zu geben.
- Bei Nichteinhaltung der vorgesehenen Mülltrennung in die verschiedenen Mülltonnen wird eine weitere kostspielige Zusatzentleerung notwendig, die von allen Bewohnern zu zahlen ist.
- Sperrmüll ist dem Hausmeister anzukündigen. Dem Hausmeister ist für die Beseitigung eine Sperrmüllkarte aus dem Müllkalender zu übergeben. Gleiches gilt für Elektronikschrott. Der Hausmeister hat zu bestimmen, wohin der Sperrmüll zur Zwischenlagerung bis zur Abfuhr zu bringen ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet oder gar zwischengelagert wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen.

Durch den Hausmeisterdienst wird die Reinigung der gemeinschaftlichen Innen- und Außenflächen durchgeführt. Diese umlagefähigen Kosten werden mit den Nebenkosten abgerechnet. Schuldhaft oder grob fahrlässig herbeigeführte Verunreinigungen sowie Beschädigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen, Einrichtungen und anderer Gemeinschaftseigentümer (z.B. Beschädigung oder Verschmutzung der Flurwände oder Türen bei Ein- und Auszug), hat der Verursacher selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen, ggfs. entstandene Schäden zu ersetzen.

Der Hausmeister ist unverzüglich auf eine mögliche Gefahr der Hausbewohner oder des Gemeinschaftseigentums in Kenntnis zu setzen (z.B. Geruch schmorender Kabel, Feuchtigkeit in den Wänden, Rohrverstopfung, Ungezieferbefall usw.). Im direkten Gefahrenfall (z.B. bei Brand Feuerwehr verständigen) ist eine sofortige Handlung der Bewohner Pflicht. Drohen unmittelbare Gefahren für die bauliche Anlagen, Bewohner oder Dritte, so muß der Mieter (soweit er dazu imstande ist) vorläufig für deren Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnzeichen sorgen.

Jeder Bewohner hat dafür Sorge zu tragen, daß seine Wohnung bei Abwesenheit im Falle der Gefahr für das Haus (Feuer, Wasserrohrbruch o.ä.) betreten werden kann. Hierzu ist dem Verwalter eine in dieser Zeit schnell erreichbare Vertrauensperson zu benennen, welche die Wohnung betreten kann. Versäumt es ein Bewohner, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, so ist im Falle der Gefahr, auch bei vermuteter Gefahr, die Feuerwehr, die Polizei oder der Verwalter berechtigt, die Wohnung in angemessener Weise auf Kosten des Bewohners zu öffnen, ohne dass der Bewohner hieraus gegen den Eigentümer oder den Verwalter Schadenersatzansprüche oder Ansprüche irgendeiner Art geltend machen kann. Dies gilt auch bei Irrtum.

Die Hausordnung wird vom Eigentümer/Verwalter/ Vermieter in die Mietverträge eingebunden. Bei abweichenden Regelungen zwischen Mietvertrag/ Hausordnung geht die Hausordnung vor. Die Bewohner haften für Ihre Familienangehörigen, Besucher, Handwerker sowie Lieferanten für die Einhaltung dieser Hausordnung.

Verstöße gegen diese Hausordnung können zu Abmahnungen und/ oder zur Kündigung des Mietverhältnisses führen !

Liegen sachliche Gründe vor, ist der Eigentümer/Verwalter zur Änderung und/oder Ergänzung der Hausordnung berechtigt.

Wohnungs/Schlüsselübergabe

Alle Maßangaben sind nur ca. Werte

Am heutigen Tage erhält der Mieter : Raum/Planskizze einfügen

Legitimiert durch Vorlage Personalausweis

Die Wohnungsschlüssel für die Whg. -----

2 Wohnungs/Hausschlüssel Schlüsselnr. Notieren -----

2 Briefkastenschlüssel

2 Schlüssel für Steckdosen im Waschraum

2 Schlüssel/Vorhängeschloß Kellerraum

- Hinweis: die Wohnungsschlüssel sind Bestandteil einer Schließanlage und bei Verlust zu ersetzen, ggf. geht der Austausch der gesamten Schließanlage (z.B. bei Diebstahl) zu Lasten des Mieters

Zählerstände festgestellt:

Strom: -----

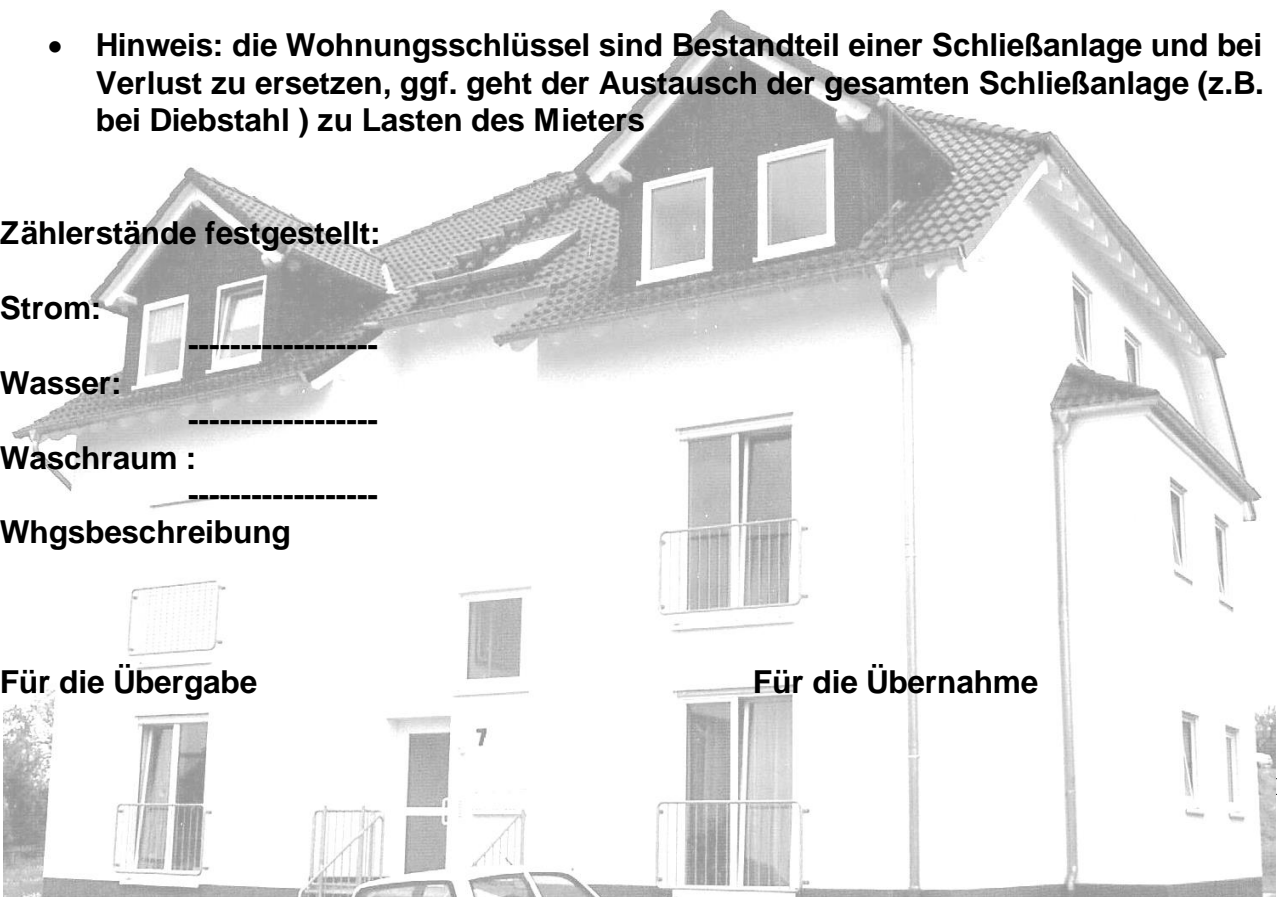
Wasser: -----

Waschraum : -----

Whgsbeschreibung

Für die Übergabe

Für die Übernahme



Vermieter

vorab nur 1 Schlüsselsatz zum Zwecke von Renovierungsarbeiten. 2 Schlüsselsatz mit Vertragsbeginn ab und erfolgter Kautionszahlung.

Mieter