

(Die Pfeile ▶ am Rand weisen darauf hin, daß in dieser Zeile Eintragungen oder Streichungen vorzunehmen sind)

# Mietvertrag für Wohnräume

Herausgegeben vom Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

- ▶ Zwischen GbR Bouchéstraße 53,
- ▶ ..... in ..... als Vermieter
- ▶ vertreten durch Stegos Immobilien GmbH, Lepsiusstraße 70 in 12163 Berlin (Ort, Straße)
- ▶ und Herrn Roman Czyborra geb. am 14.09.1970 (Vor- und Zuname, Beruf)
- ▶ sowie ..... geb. am ..... (Vor- und Zuname, Beruf)
- ▶ zur Zeit wohnhaft in Schudomastraße 45 in 12055 Berlin
- ▶ ..... als Mieter wird vorbehaltlich einer eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigung folgender Mietvertrag geschlossen<sup>1)</sup>:

## § 1 Mieträume

- ▶ 1. Vermietet werden in dem Haus Bouchéstraße 53 in 12059 Berlin Whg.- Nr. 19 folgende Räume:
- ▶ a) Die **Wohnung** im ~~Vorderhaus~~ Gartenhaus ~~2. Obergeschoß~~ 2. Obergeschoß ~~rechts~~ links bestehend aus
- ▶ 1 Zimmer 1 nebst Küche, Toilette, Dusche, Bad, Diele, 1 Balkon, 1 überdachter Freisitz, 1 Mansarde
- ▶ 1 Kellerraum, 1 Bodenraum, Duschbad, Gasetagenheizung zur Benutzung als Wohnraum,
- ▶ deren Größe ca. 39,52 m<sup>2</sup> beträgt. Wohn-/Nutzfläche.

Die Benutzung von Wohnräumen für andere, insbesondere für gewerbliche Zwecke, bedarf der Zustimmung des Vermieters und etwaiger behördlicher Zustimmungen. Die Beschaffung derart etwa notwendiger Zustimmungen wie auch die Zahlung einer eventuell festgesetzten Ausgleichszahlung für Zweckentfremdung an die Behörde obliegt dem Mieter. Außerdem verpflichtet sich der Mieter, einen angemessenen bzw. den preisrechtlich zulässigen Zuschlag für Teilgewerbenutzung vom Zeitpunkt der entsprechenden Verwendung an zu zahlen. Ist in der Miete ein Zuschlag für die teilgewerbliche Nutzung vereinbart, ist dieser weiterhin auch dann zu zahlen, wenn der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die teilgewerbliche Nutzung aufgibt; dies gilt nicht, solange und soweit preisrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

- ▶ b) ~~Garage~~ Garage ~~Fahrradstellplätze~~ Fahrradstellplätze ~~Garten~~ Garten ~~Einrichtungsgegenstände~~ Einrichtungsgegenstände

- ▶ 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter sofort — bei Einzug — für die Mietzeit folgende Schlüssel auszuhändigen: ..... Haus-,
  - ▶ ..... Korridor-, ..... Zimmer-, ..... Boden-, ..... Keller-, ..... Fahrstuhl-, ..... Garagen-, ..... Hausbriefkastenschlüssel.
- Sämtliche vorhandenen Schlüssel

## § 2 Mietzeit

### 1. a. Unbefristetes Mietverhältnis

- ▶ Das Mietverhältnis beginnt am 15.05. 20 02
- Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 c BGB gekündigt werden,
- ▶ auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters von diesem jedoch erstmals zum 30.04.2003 <sup>3)</sup>
- Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

### 1. b. Befristetes Mietverhältnis

- ▶ Das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am ..... 20 ..... und endet am ..... 20 .....
- Eine Verlängerung des Mietverhältnisses entfällt gemäß § 575 BGB aus folgenden Gründen<sup>4)</sup>:
- ▶ .....
- ▶ .....
- ▶ .....

2. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert.

1) In den nachfolgenden Bestimmungen ist Nichtzutreffendes zu streichen.  
 2) Für Garagen, Einstellplätze, Garten usw. kann ein gesonderter Vertrag geschlossen werden.  
 3) Hinweis: Bei Staffelmietvereinbarungen darf das Kündigungsrecht bis zu vier Jahre seit Mietvertragsabschluß ausgeschlossen werden.  
 4) Die im Vertrag anzugebenden Gründe sind erfüllt, wenn der Vermieter nach Fristablauf die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will oder in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden sollen. Ein befristeter Mietvertrag nach § 575 BGB kann für jede beliebige Zeitdauer abgeschlossen werden.

## § 3 Teilkündigung

- ▶ Die unter § 1 Ziffer 1 b) ferner vermieteten ..... können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 b Abs. 2 BGB gesondert gekündigt werden (Teilkündigung).

## § 4 Miete, Betriebskosten und Schönheitsreparaturen

DM/Euro<sup>5)</sup>

- ▶ 1.a Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich  
 ▶ in Worten: --- einhundertachtundsiebzig --- ~~DM/Euro<sup>5)</sup>~~ 178,-

1.b (Staffelmietvereinbarung) Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum gestaffelt. Die Miete beträgt monatlich:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| ▶ 1. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 2. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 3. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 4. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 5. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 6. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 7. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 8. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 9. vom..... 20..... bis zum..... 20.....  | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |
| ▶ 10. vom..... 20..... bis zum..... 20..... | DM/Euro <sup>5)</sup> ..... |

(Staffelmietvereinbarungen für darüber hinausgehende Zeiträume siehe § 24)<sup>6)</sup>

Nach Ablauf dieser Staffelmietvereinbarung gelten die allgemeinen gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten.

- ▶ 2. Neben der Miete sind zu entrichten für<sup>7)</sup> Thermenwartung ..... 7,50
3. Zusätzlich zu der in Ziffer 1. a bzw. 1. b vereinbarten Miete: Nettomieter trägt der Mieter **sämtliche Betriebskosten** i. S. d. Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung.
- ▶ Für die kalten Betriebskosten hat der Mieter z. Zt. **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten. H. v. insgesamt<sup>8)</sup> ..... 50,-

Die gesamten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

- |  |       |
|--|-------|
| ▶ 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (namentlich die Grundsteuer)  | ..... |
| ▶ 2. die Kosten der Wasserversorgung   | ..... |
| ▶ 3. die Kosten der Entwässerung   | ..... |
| ▶ 4. die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen  | ..... |
| ▶ 5. die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten  | ..... |
| ▶ 6. die Kosten der Reinigung und Wartung bei verbundenen Etagenheizungs- und -warmwasserversorgungsanlagen                                    | ..... |
| ▶ 7. die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges  | ..... |
| ▶ 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr  | ..... |
| ▶ 9. die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung   | ..... |
| ▶ 10. die Kosten der Gartenpflege  | ..... |
| ▶ 11. die Kosten der Beleuchtung   | ..... |
| ▶ 12. die Kosten der Schornsteinreinigung  | ..... |
| ▶ 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung   | ..... |
| ▶ 14. die Kosten für den Hauswart  | ..... |
| ▶ 15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage | ..... |
| ▶ 16. die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung  | ..... |
| ▶ 17. sonstige Betriebskosten, insbesondere folgende   | ..... |
| ▶ .....  | ..... |

Der Mieter verpflichtet sich außerdem zur Entrichtung von Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser von

- ▶ derzeit monatlich für Heizungskosten/Fernwärme (vgl. § 6) .....
- ▶ Warmwasserkosten/Fernwarmwasser (vgl. § 6) .....

**Miete und Vorauszahlungen insgesamt zur Zeit**

**235,50**

5) Ab 1. Januar 2002 nur noch Euro – Nichtzugeiffendes streichen!

6) Die Laufzeit von Staffelmietvereinbarungen ist jetzt nicht mehr beschränkt (§ 557 a BGB). Die Miete muß jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung von mehr als zehn Jahren wie vorgesehen konnte unter § 24 bzw. als Anlage aufgeführt werden. Sofern der hier vorgesehene Zehn-Jahre-Zeitraum ausreicht, Hinweis auf § 24 bitte streichen.

7) Hier sind die in § 1 Ziffer f. b) ferner vermieteten Sachen wie Garagen, Stellplätze, Garten usw. und die dafür zu entrichtenden Entgelte aufzuführen, bzgl. der Mieterhöhung für diese Nebenkosten kann eine gesonderte Vereinbarung in § 24 getroffen werden.

8) Bei dreigeschübden Wohnungen (insbesondere Sozialwohnungen) sind dem Mieter bei Mietvertragsabschluss gem. § 20 Abs. 1 Satz 3 Neubaumietverordnng die Betriebskosten nach Art und Höhe der Verwendung der Wohnung bekanntzugeben. Bei dreigeschübden Wohnungen ist die Rechtsprechung i. d. R. die Angabe der Höhe der Vorauszahlungen in einer Summe zu. Bei der letzten Zeile der kalten Betriebskosten nach Möglichkeit konkret die sonstigen Betriebskosten benennen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen und verpflichtet sich, jährlich abzurechnen.

- Der Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten läuft von ..... 01.01. .... bis zum 31.12. d. Folgej. Zur Abrechnung über Heizungs- und Warmwasserkostenvorauszahlungen vgl. § 6. Ist eine gesetzliche Abrechnungsfrist vorgeschrieben, gilt diese.

4. Als Umlagemaßstab für kalte Betriebskosten, die nicht von einem erfaßten Verbrauch oder einer erfaßten Verursachung durch den Mieter abhängen, wird der Anteil der Wohnfläche des Mieters an der gesamten Wohn- und Nutzfläche der Wirtschaftseinheit vereinbart. Wenn diese Verteilung grob unbillig ist, etwa weil die durchschnittliche Belastung der Mieterwohnfläche um mehr als 25 % von der durchschnittlichen Belastung anderer Flächen (insbesondere der Gewerbeflächen) abweicht, verteilt der Vermieter nach den unterschiedlichen, notfalls nach billigem Ermessen zu schätzenden Kosten der einzelnen Nutzergruppen. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfaßte Betriebskosten gilt der gesetzlich zulässige Maßstab als vereinbart.

5. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Der Vermieter ist zu rückwirkenden Mieterhöhungen wegen Erhöhungen der laufenden Aufwendungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt.

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum bleiben die nach den gesetzlichen Bestimmungen in Betracht kommenden Mieterhöhungsmöglichkeiten unberührt.

**6. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.**

Die Schönheitsreparaturen sind sachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Endet das Mietverhältnis, und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvorschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %; dem Mieter ist es unbenommen, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch vorzuzukommen, daß er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen sachgerecht ausführt oder ausführen läßt, gegebenenfalls in kostensparender Eigenarbeit.

### § 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaiger weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der

- Verzugszinsen wird mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank/mit ..... 8 ... % vereinbart.

- Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete ..... 5 ..... X (50 Euro) für pauschalisierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den vorgenannten Verzugszinsen sowie den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

3. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen zunächst auf den kündigungsgrundenden Mietrückstand und danach auf die jeweils älteste Mietforderung zu verrechnen.

- 4. Die Mietzahlung ist zu leisten auf das Konto ..... Commerzbank AG, BLZ: 100 400 00 .....  
 ► Konto-Nr.: 167 030 600, Kontoinhaber: GbR Bouchéstraße 53 .....

- 5. Miete und Betriebskosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von folgendem Konto abgebucht: .....

- .....
- Der Mieter erteilt hiermit eine Einzugsermächtigung, die aus wichtigem Grund durch Erklärung gegenüber dem Vermieter widerrufen werden kann. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

### § 6 Heizung, Warmwasserversorgung (siehe auch § 4 und Hausgemeinschaftsordnung)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, daß an drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 °C beträgt.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr –), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 3 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend der für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

3. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

4. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung zu tragen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigem Grund die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage durch gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung zu ersetzen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, gegebenenfalls mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen.

6. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser (Fernwärme/Fernwarmwasser oder zentrale Heizungsanlage/Warmwasserversorgung) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehende

Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung der Wärme und des Warmwassers sowie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.

7. Ist die Wohnung mit Flagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

8. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

#### 9. Vorauszahlung und Abrechnung

Der Mieter hat mit der jeweils fälligen Miete eine angemessene Betriebskostenvorauszahlung zu leisten, und zwar grundsätzlich in Höhe von 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarfs. Über die geleisteten Vorauszahlungen ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

- ▶ a) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April<sup>9)</sup>  
 ▶ b) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom ..... bis .....<sup>9)</sup>

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet

#### A. Fester Umlegungsmaßstab

Die Kosten für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Anwendungen nach der m<sup>2</sup>-Größe der

- ▶ Wohnung von ..... m<sup>2</sup> / nach der beheizten Fläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> / nach dem beheizten umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> umgelegt.

#### B/I Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme nach Verbrauch

- ▶ Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden ..... vom Hundert nach dem erfaßten Wärmeverbrauch verteilt.  
 ▶ Die übrigen Kosten werden nach der Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> / nach der beheizten Fläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von ..... m<sup>3</sup> verteilt.

#### B/II Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach Verbrauch

- ▶ Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden ..... vom Hundert der Kosten der Wassererwärmung nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

#### C. Fälligkeit der Nachzahlung aus der Abrechnung

Der Mieter hat die fälligen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen jeweils innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten.

#### § 7 Aufzug

1. Ist ein Aufzug vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Für Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Unfällen irgendwelcher Art haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Soweit dem Vermieter Ansprüche gegen dritte Personen zustehen, tritt er sie an den Mieter ab.
2. Bei Störungen im Aufzugsbetrieb hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

#### § 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie unterzuvermieten, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, sofern nicht § 553 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherung ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.
4. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung an als vereinbart und zahlbar.

#### § 9 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamезwecken, Rolläden, Blumenkästen außerhalb der Mieträume, Markisen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Der Mieter ist verpflichtet, eine angemessene Vergütung zu zahlen; behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen.
2. Die Erlaubnis kann von dem Vermieter jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Bei Arbeiten an der Fassade hat der Mieter die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen seiner Schilder zu tragen.
4. Bei vorhandener oder auch späterer Einrichtung von Sammelanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen sowie etwaige alte Schilder zu entfernen und dadurch erforderlich werdende Instandsetzungskosten zu tragen.

**§ 10 Anlage von Außenantennen**

1. Ist eine **Gemeinschaftsantenne** (auch Parabolantenne) oder **Kabelfernsehen** (Breitbandnetz) vorhanden oder wird eine derartige Einrichtung vom Vermieter geschaffen, verpflichtet sich der Mieter, zum Betrieb von Rundfunk- oder Fernsehgeräten die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelfernsehanschluß (Breitbandnetz) zu benutzen und ausschließlich Anschlußkabel der Hersteller der Antennenanlage zu verwenden. Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, daß dieser eine vorhandene Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Bei einer Einführung von Kabelfernsehen (Breitbandkabelnetz) duldet der Mieter, daß der Anschluß der Mietwohnung an eine bisher zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne (Hochantenne) beseitigt wird.

2. Ist eine Antenneneinrichtung nicht vorhanden und stimmt der Vermieter der Errichtung einer Anlage durch den Mieter zu oder ist er zur Zustimmung rechtlich verpflichtet, gilt folgendes als vereinbart:

## a) Außenantenne (auch Parabolantenne)

Der Mieter hat dem Vermieter den Plan zur Anlage zwecks **Einwilligung vorzulegen**. Die Anlage hat den Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes, technisch den VDE-Bestimmungen und **betriebsmäßig den Bestimmungen** der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft (z. B. Deutsche Telekom) zu entsprechen. Rechte Dritter sind zu wahren. Der Mieter hat bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters zu folgen, der diese unter Beachtung der **empfangstechnischen Eignung** danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Eine auch nach allgemeiner Verkehrsanschauung **erhebliche Verunzierung** durch die Antennenanlage darf nicht eintreten.

Die Antenne wird zur weitgehenden Sicherung vor denkbaren Schäden von einem Fachmann angebracht; dabei dürfen keine erheblichen nachteiligen Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden.

Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren frei. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung und Unterhaltung der Anlage entstehen. Er weist dem Vermieter vor der Errichtung der Anlage eine ausreichende Schadensversicherung für die Anlage nach und wiederholt dies auf Verlangen des Vermieters im jährlichen Turnus.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis endet. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für die Beseitigungskosten hinterlegt der Mieter auf Verlangen des Vermieters eine Kautions, die entsprechend § 551 Abs. 3 BGB zu behandeln ist.

## b) Breitbandkabelanschluß

Darf der Mieter sich an das Kabelfernsehen (Breitbandnetz) anschließen, gilt zusätzlich zu oder abweichend von den Regelungen unter a), daß er bei der Einrichtung eines entsprechenden Netzes für das ganze Haus durch den Vermieter mit dem Anschluß seiner Leitung an das Gesamtnetz einverstanden ist. Die dafür entstehenden Anschlußkosten trägt er im Rahmen einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung. Im Falle der Errichtung eines Gemeinschaftsanschlusses oder bei Auszug des Mieters entfällt eine Entfernung von eingefügten (z. B. unter Putz gelegten) Leitungen.

c) Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

**§ 11 Tierhaltung**

Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

**§ 12 Zustand der Mieträume**

- ▶ 1. Der Mieter erklärt, daß er die Mieträume am ..... 12.05.2002 ..... besichtigt hat.
- ▶ 2. Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen<sup>10)</sup>: .....
- ▶ ..... Zweitbezug nach Modernisierung - siehe Übergabeprotokoll .....
- ▶ .....

**§ 13 Haftungsausschluß**

1. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

2. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel (§ 536 a BGB) besteht nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

**§ 14 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

1. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.

2. Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere **Modernisierungsmaßnahmen** durchzuführen, ist der Mieter gem. Nr. 8 zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet.

3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.

4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen gem. Nr. 8 auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

<sup>10)</sup> Hier sind auch eventuelle Ansprüche des Mieters auf Mängelbeseitigung festzuhalten und Vereinbarungen darüber zu treffen, ob der Mieter auf derartige Ansprüche verzichtet; ggf. ist ein Wohnungsübergabeprotokoll anzufertigen und darauf zu verweisen

Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

5. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern durch Vernachlässigung der Obhutspflicht schuldhaft verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

6. Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 150,— DM/75,— Euro<sup>4)</sup> und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleinerer Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie der Verschlußvorrichtungen von Fensterläden.

7. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen; dies gilt nicht, wenn die Verstopfungen lediglich durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

8. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so hat der Vermieter dem Mieter eine Nachfrist mit Ablehnungsandrohung zu setzen, nach deren Ablauf er die erforderlichen Arbeiten auch ohne besondere Aufforderung auf Kosten des Mieters vornehmen lassen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

9. Jeden in den Mieträumen entstehenden Mangel der Mietsache hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

10. Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

### § 15 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, daß der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

2. Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse an der behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

3. 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, und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet, wenn der Vermieter bei der Erlaubnis einen entsprechenden Vorbehalt gemacht hat.

4. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

5. Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluß eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen. Der Mieter hat hierbei alle bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

### § 16 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Es gilt § 554 BGB.

2. Der Vermieter darf im übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schaden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen. Anwendungen, die der Mieter infolge einer dieser Maßnahmen machen mußte, hat der Vermieter im angemessenen Umfang zu ersetzen.

4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zur Zeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Lausier bestehen zu lassen. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen. Die Sammelwarmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte oder neue Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen entstehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu tragen.

### § 17 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, daß die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

- ▶ .....
- ▶ .....

### § 18 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seiner Beauftragten, die sich entsprechend auszuweisen haben, steht die Besichtigung der Mieträume in der Zeit von 9 bis 12 und 15 bis 19 Uhr zu, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 24 Stunden vorher angekündigt hat. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden. Die Besichtigung zur Prüfung des Zustandes der Mieträume darf

- ▶ ..... mal pro Jahr erfolgen, aus wichtiger Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit gestattet.

2. Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.

3. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang betreten werden können. Außer in Fällen dringender Gefahr berücksichtigt der Vermieter vom Mieter angebotene Ersatztermine zur Besichtigung. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter die Schlüssel an einer für den Vermieter schon vorher erkennbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter den Hinterlegungsort mitzuteilen.

## § 19 Hausgemeinschaftsordnung

Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Hausgemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

### Hausgemeinschaftsordnung:

Das geistliche Zusammenleben im Hause setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit Wertesetzend Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

**A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander** verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

#### Ausreichende Beaufsichtigung der Kinder

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämmter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunk und Fernsehempfang mit belastigender Lautstärke und Ausdauer, sowie Unterlassen des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. Als grundsätzliche Ruhezeit gelten folgende Zeiten: Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr, Sonntags- und Feiertagsruhe: Morgensruhe von 13 bis 15 Uhr. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist grundsätzlich die Geräuschenwicklung auf Zimmerlautstärke zu halten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- und ubelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll und anderen Abfällen in nicht neben die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Bekörderung außerhalb des Grundstückes. Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten usw. sind zu zerkleinern. Vorhandene Recyclingtonnen (Gas, Papier, Biotonne (gelbe Tonne etc.)) sind ordnungsgemäß zu benutzen und zu befüllen.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einhaltung der Genehmigung des Vermieters für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Kraftfahrzeuge, Mopeds und Wagen, wobei der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muß. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trocknplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Flurhöfen usw. ist unzulässig. Zum Schutz der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 20 bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

**B. Die Erhaltung des Hauseigentums** verpflichtet den Mieter, unter anderem folgendes zu beachten:

Das Durchbrechen von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterbänke ist nicht zulässig.

Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Trockenheit der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Haus-einrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher

Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muß auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchverschlüsse, Badoöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen.

Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht dlen, sondern bohren, gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht naß aufwischen, Steinfußböden nicht scharf abreiben; Kunststofffußböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und Fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Maße das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, welches für den gesamten Hausstiel oder Boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter anzukommenden Sondervorschriften für die Bedienung von Heizanlagen, Heizstromanlagen, Feuerungsstellen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch wenn unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkaltung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Heizstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse. Unterbrechung des Frostenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

**C. Im Interesse der allgemeinen Ordnung und Sicherheit** bestehen die folgenden Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten, nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleinstierställe, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

**D. Aus der schuldhafte Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung** dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, daß der Mieter die Meldepflicht verletzt.

## § 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlössern zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter nach Durchführung des Verfahrens gem. § 14 Nr. 8 auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nach, daß ein Mißbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

2. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietsachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

3. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, daß im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Mieta erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

4. Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

## § 21 Personenmehrheit als Mieter/Vermieter

1. Sind Vermieter mehrere Personen als Gesellschafter bürgerlichen Rechts, ohne daß die Gesellschaft als solche als Vermieter aufgeführt ist, und ändert sich der Gesellschafterbestand, zeigt der Vermieter dies dem Mieter schriftlich an. Der/die Mieter erklären ihre Einwilligung mit der Änderung des Mietvertrages dahingehend, daß die angegebenen Gesellschafter als Vermieter ausscheiden oder eintreten. Das Mietverhältnis wird dann unter den bisherigen Bedingungen fortgesetzt, ohne daß ausgeschiedene Gesellschafter weiterhin in Anspruch genommen werden können oder gegen den/die Mieter Ansprüche stellen können.

2. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.



3. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung eines Mieters. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

4. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 22 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Stundung, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

Die Abänderung dieser Schriftformklausel ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

§ 23 Mietsicherheit

1. Barkaution: Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von -- 534, -- -- DM/Euro<sup>1)</sup> in bar zu leisten<sup>1)</sup>. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. In bezug auf Zahlung, Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2. Andere Sicherheitsleistung<sup>1)</sup>:

§ 24 Sonstige Vereinbarungen

1. Gewerbliche Abfälle und Großverpackungen sowie saurer Müll sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Die Müllgefäße dürfen hierfür nicht verwendet werden.

2. Folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, hat der Mieter von einem Vormieter übernommen:

Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

3. Weitere Vereinbarungen, die nachstehend schriftlich aufzuführen sind (z. B. Wertsicherungs-/Spannungsklausel, Erlaubnis zur Untervermietung, Hausstierhaltung, Anbringung von Außenreklame, Unterstellung von Fahrrädern, Motorrollern, Fahrrädern mit Hilfsmotor [Mopeds], Veränderungen in und an den Mieträumen, die Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Mieterhöhungen für Nebenleistungen gem. § 4 Ziffer 2 usw.):

Die Anlage 1 und das Übergabeprotokoll sind bindender Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter entrichtet einen einmaligen Betrag von 65,-- EURO für die Anfertigung und Montage einheitlich zum Hause passender Namensschilder.

Berlin, den 14.05.2002

(Ort, Straße)

als Vermieter:

roman@cynborra.com

tel: +493025902507

fax: +493025902507

Schubomastraße 45

12055 Berlin-Neukölln

1) Die Mietsicherheit darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesener Betriebskosten betragen. Ist als Sicherheit eine Geldsumme - in welcher Form auch immer - bereitzustellen, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. 12) Formularmäßig vorgesehen ist eine Barkaution. Stattdessen kann aber auch Ziffer 1 gestrichen und unter Ziffer 2 eine andere Form der Sicherheitsleistung gewählt werden (z. B. Bankbürgschaft, verpfändetes Sparbuch; für den Vermieter in der Regel jedoch weniger empfehlenswert als die Barkaution).



I-AGB/  
KE/9.2001

Herausgeber: Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. • Verlag GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Eichborndamm 141-165, 13403 Berlin. Das vorliegende Mietvertragsformular ist sorgfältig erarbeitet; kann allerdings nur einen Vorschlag für die Mietvertragsparteien darstellen, die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu regeln. Es ist unbedingt erforderlich, daß die Mietvertragsparteien bei Mietvertragsabschluß Klausel für Klausel sorgfältig daraufhin prüfen, daß ihr gegenseitiger Wille zum Ausdruck gebracht wird und das Formular durch Hinzufügen oder Streichen entsprechend geändert wird, wenn es erforderlich ist. In Zweifelsfällen sollten die Mietvertragsparteien sich bei Abänderungen oder Zusätzen entsprechend beraten lassen.

Keine Haftung des Herausgebers und des Verlages für Rechts- und Formirrtümer sowie u. U. unwirksame Formulklauseln. Nachdruck und jegliche andere Art der Vervielfältigung - auch auszugsweise - einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme verboten.



## **Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten sind die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Kosten.

Betriebskosten sind danach die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**  
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.
2. **Die Kosten der Wasserversorgung**  
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
3. **Die Kosten der Entwässerung**  
Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
4. **Die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage:**  
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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung;
  - 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) **die Versorgung mit Fernwärme:**  
hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes sowie die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung;  
oder
  - d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen:**  
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 einen Fachmann 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 Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a;  
oder

### b) der Versorgung mit Fernwarmwasser:

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund- und Arbeitspreis) und des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe c;

### c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten:

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

## 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;  
oder

b) bei der Versorgung mit Fernwärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;  
oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

## 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

## 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

## 10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

**11. Die Kosten der Beleuchtung**

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

**12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

**13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, 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 (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

**15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.

**16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, 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**

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht benannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Hierzu gehören Dachinnenreinigung und Sperrmüllentsorgung.