



Mietvertrag

Zwischen:

FAW - Gesellschaft zur Förderung altersgerechten Wohnens gGmbH
Bülowstr. 71/72, 10783 Berlin
vertreten durch: Geschäftsführer Christian Berges

als Generalmieter nachfolgend „Vermieter“ genannt

und _____, geb. am _____,
Mieternummer: _____
vertreten durch: _____

nachfolgend „Mieter“ genannt

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

Vermietet werden in der
mit ca. _____
und Gemeinschaftsfläche
insgesamt ca. _____

Insgesamt besteht die Wohngemeinschaft aus x Zimmern, Wohnküche, Bädern, Fluren. Die Fläche ist mit ca. angegeben. Die Gemeinschaftsfläche setzt sich zusammen aus 1 Gemeinschaftsraum mit Küche, 1 Gemeinschaftsbad, Fluren sowie nicht vermieteter Fläche. Das Zimmer ist nicht möbliert.

§ 2 Mietzeit und Kündigungsfristen

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden. Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Untermieter Schadenersatz fordern, wenn der Generalmieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Untermieters zur Mietminderung und ggf. fristlosen Kündigung bleiben unberührt.

Ist der Mietvertrag auf unbefristete Zeit abgeschlossen worden, richtet sich das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses 3 Monate.

Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an.

Bei Vertragsende aufgrund von Tod des Mieters gelten die Kündigungsfristen des bürgerlichen Gesetzbuches, d.h. der Erbe hat die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zu erklären. In diesem Rahmen sind bei Ausübung des Kündigungsrechts neben der Miete auch sämtliche Betriebskosten und die sog. Mieterbezogenen Nebenkosten bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen. Sofern vor Vertragsablauf ein geeigneter Nachmieter gefunden wird, wird der Vermieter soweit möglich eine vorgezogene Beendigung der Zahlung der Nebenkosten und der Miete prüfen.

Sollte ein Bewohner, der unter Betreuung steht, versterben, behält sich der Vermieter vor, das Zimmer zu räumen und das Eigentum des Mieters sachgerecht einzulagern. Dies geschieht zum Schutz des Mieters und



des Nachlasses und dient der möglichst reibungslosen Neuvermietung des Zimmers. Die Räumung des Zimmers betrifft nicht die Klauseln zu Kautions und dreimonatiger Kündigungsfrist wie im vorherigen Absatz beschrieben.

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

§ 3 Miete und Nebenkosten

Mietkosten und Nebenkosten setzen sich derzeit monatlich wie folgt zusammen:

Nettokaltmiete:

Betriebskostenvorauszahlung:

Heizkostenvorauszahlung:

Insgesamt derzeit monatlich

Ändert sich der von Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex (Basisjahr: 2000=100) gegenüber dem Stand bei Abschluss des Mietvertrages um mehr als 3 %, so ändert sich die Nettomiete entsprechend um den gleichen Prozentbetrag, ohne dass es einer Erklärung des Vermieters bedarf.

Zu den in Abs. 1 angegebenen Betriebskosten zählen alle i.S. v. § 2 der Betriebskostenverordnung. Eine Aufstellung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages.

Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Im Fall des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen; im Übrigen ist er von dem Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme erfolgt nach der Wohnfläche und anteilig Gemeinschaftsfläche.

Miete und Betriebskostenvorauszahlung sind vom Mieter monatlich im Voraus und zwar spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten. Der aus der Betriebskostenabrechnung geschuldete Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zu bezahlen.

Sollte der Generalmieter zum Abschluss einer Hausratversicherung oder gesonderten Glasversicherung aufgefordert werden, so hält er sich das Recht vor, die Kosten an die Untermieter weiterzugeben.

§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats Porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Miete und Nebenkosten sind auf das Konto

Kontoinhaber: FaW gGmbH

einzu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von Euro 3,00 je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben. Die Höhe der Verzugszinsen wird mit 8% vereinbart.



§ 5 Mietsicherheit

Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionshöhe von 3 Nettokaltmieten = _____.

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei Monatsraten zu bezahlen, die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die zweite und dritte Rate ist jeweils in den darauf folgenden Monaten fällig, sie sind mit der Miete spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten.

Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist zumindest mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Über die Kautionshöhe ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag einschließlich Zinsen sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzubezahlen.

§ 6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.

Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der dem Mieter obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

Wird der Mangel nach der Anzeige durch den Vermieter nicht unverzüglich beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Befindet sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist im Fall des Verzugs auch berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§ 7 Schönheitsreparaturen

Der Untermieter übernimmt die erforderlichen Schönheitsreparaturen an dem von ihm ausschließlich genutztem Zimmer im Rahmen der üblichen bzw. im Zweifel der gesetzlichen Verpflichtungen auf seine Kosten. Die Schönheitsreparaturen an den Gemeinschaftsräumen trägt der Untermieter anteilig.

Der Mieter hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigungen erforderlichen Arbeiten auszuführen.

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 75,- € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahresbruttomiete 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 Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

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

§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte

Eine weitere Untervermietung ist in jedem Fall unzulässig.

§ 9 Tierhaltung

Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters.

§ 10 Haushaltsmaschinen

Das Aufstellen von Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrocknern) in den Mieträumen bedarf der Erlaubnis des Vermieters (mündliche Absprache).

Der Aufstellung je eines der Geräte stimmt der Vermieter bei einer fachgerechten Installation und Aufstellung zu.

§ 11 Außenantennen / Breitbandanschluss

Ist in der Wohnung eine Gemeinschaftsantenne oder Breitbandanschluss (Kabelfernsehen) vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, sofern er Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, ausschließlich der Gemeinschaftsantenne bzw. den Breitbandnetzanschluss sowie ordnungsgemäße Anschlusskabel für die Antennenanlage zu benutzen.

Der Mieter ist verpflichtet, die für den Betrieb der Antennenanlage bzw. des Breitbandanschlusses in Betracht kommenden gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen sowie die entstehenden Gebühren und Umlagen sowie sämtliche durch den Betrieb entstehenden Kosten anteilig zu tragen, und zwar auch dann, wenn er die Anlage nicht benutzt.

Das Anbringen einer Satelliten- oder Funkantenne ist nicht gestattet.

§ 12 Betreten der Mietsache

Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhut- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das



Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwerts nach §§ 558ff. BGB zu dulden.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 13 Rückgabe der Mietsache

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf der Mieter wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Wegnahme Rechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

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 der bisherige Mietzins erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

§ 14 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

Es gilt der § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Der Vermieter wird jedoch bestrebt sein, die Arbeiten so durchführen zu lassen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnzwecks des Mieters nicht eintritt.

Der Mieter ist verpflichtet, die hierdurch entstehenden Zuschläge und Betriebskosten - Umlagen zu tragen, insbesondere verpflichtet sich der Mieter, für die Modernisierungsmaßnahmen sowie energiesparende Maßnahmen eine Mieterhöhung von 11 Prozent der für die Mieträume aufgewendeten Kosten zu tragen.

§ 15 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

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 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 Veränderung von Elektrogeräten.

Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt die Erteilung 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.



FAW

§ 16 Personenmehrheit als Mieter / Vermieter

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

§ 17 Änderungen des Vertrages, Sonstiges

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

Um die einzelnen Bewohner und deren Vertreter zu schützen, weisen wir darauf hin, dass die Stärkung der Autonomie und Selbstbestimmung der Wohngemeinschaften für uns ein wichtiger Garant zum Bestehen der Wohngemeinschaften ist. Aus diesem Grund wünschen wir ausdrücklich den Abschluss einer Wohngemeinschaftsvereinbarung. Wir legen dem Mietvertrag als Besprechungsgrundlage eine „Gemeinschaftsvereinbarung“ von der Alzheimer Gesellschaft Brandenburg e.V. bei.

Die Anlage Betriebskosten und die Hausordnung sind Bestandteil des Mietvertrages.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag als Ganzes davon unberührt und wirksam bleiben. Die unwirksame Klausel soll durch eine wirksame ersetzt werden, die dem von den Parteien gewollten wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Klausel möglichst nahe kommt.

Berlin, den _____

Berlin, den _____

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter

Anlagen des Mietvertrags

Betriebskosten

Hausordnung

Vereinbarung zur Umlage

Vereinbarung zur Mietkaution



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 könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Betriebskosten 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 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;

5. Die Kosten 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

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 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 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 des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage,

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.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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,

namentlich die Betriebskosten von Anlagen und Einrichtungen, wie z. B. Wartungskosten, Sperrmüllabfuhr usw.



Hausordnung

Für die durch die Nutzung mehrerer Mietparteien in einem Hause gebotene gegenseitige Rücksichtnahme, die Pflege des Hauses sowie die allgemeine Ordnung und Sicherheit gilt folgende Hausordnung:

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache.

Für alle dem Vermieter aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehende Schäden ist der Mieter ersatzpflichtig. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, das Vertragsverhältnis zu kündigen.

Zweckdienliche Änderungen oder Ergänzungen dieser Hausordnung kann der Vermieter vornehmen. Er hat diese dem Mieter schriftlich mitzuteilen.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Im Interesse des Hausfriedens muss jede Belästigung der übrigen Mieter unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigung.

Jede Ruhestörung, insbesondere durch Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabengeräten, Türen schlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen.

Zum Schutz vor dem unberechtigten Eindringen Dritter sind die Eingangstüren zu bestimmten Zeiten, die den Mietern durch die Hausverwaltung bekannt gegeben werden, verschlossen zu halten. Sollte ein Mieter das Haus innerhalb der „Schließzeiten“ betreten, ist er verpflichtet, die von ihm geöffneten Eingangstüren unverzüglich nach Betreten bzw. Verlassen des Hauses wieder zu verschließen.

Der Mieter hat für ausreichende Reinigung der gemieteten Flächen, für eine ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räume zu sorgen.

Aus Fenstern, von Balkonen, auf den Treppenfluren darf nichts geschüttet, ausgegossen oder geworfen werden.

Es ist nicht gestattet, auf dem Grundstück Tauben zu füttern.

Der Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer sofort mitzuteilen.

Die Abfuhr von Müll und Leergut erfolgt nach Maßgabe der vom Vermieter ergehenden Anweisungen. Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen.

Fahrräder dürfen nur in den ausgewiesenen Mieterkellern und auf den evtl. vorgesehenen Fahrradabstellplätzen abgestellt werden. Das Abstellen von Fahrrädern im Hausflur oder in den Eingangsbereichen, an den Außenwänden, der Umzäunung oder Geländern des Hauses ist nicht gestattet.

Politische, religiöse oder vergleichbare Veranstaltungen von oder für Gesinnungsgruppen sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Das nicht genehmigte Anbringen von Plakaten ist untersagt. Die nicht genehmigten Plakate werden kostenpflichtig entfernt.



Sorgfaltspflichten des Mieters:

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Fenster seiner Räume geschlossen bleiben und die Heizkörper so weit angestellt werden, so dass die Räume ausreichend beheizt werden.

Die Gas-, Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern. Bei Störungen an diesen Einrichtungen dieses dem Vermieter sofort zu melden.

Das Benutzen von Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern ist dann zu unterlassen, wenn zu befürchten sind, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktionstüchtige Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Fenster sind stets festzustellen und bei stürmischem Wetter oder Abwesenheit zu schließen.

Energie und Wasser sind nicht zu vergeuden.

Balkone sind von Schnee zu räumen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.

Die Haus-, Boden- und Kellerschlüssel dürfen an niemanden außerhalb des Hausstandes oder der eigenen Beschäftigten abgegeben werden. Bei Verlust ist der Vermieter berechtigt, die in Frage kommenden Schlösser und sämtliche dazu gehörenden Schlüssel auf Kosten der Mieter ändern zu lassen. Das gleiche gilt für die Schlüssel einer Zentralschließanlage.

Die Grünanlagen sind schonend zu behandeln.

Brandschutzbestimmungen:

Die allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Datenerfassung:

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Grundstücksverwaltung auf Datenträger gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes einzuhalten.

zur Kenntnis genommen

Ort, Datum Unterschrift (Mieter)