

# MIETVERTRAG

## für nicht preisgebundenen Wohnraum

### Vorbemerkungen

### (Vor Ausfüllen des Vertrages lesen!)

Bei Abschluss eines Mietvertrages sind unbedingt zwei gleich lautende Exemplare des Vertrages auszufüllen und **beide vom Vermieter und vom Mieter zu unterschreiben**. Gleiches gilt für das **Wohnungsübergabeprotokoll**, das bei Übergabe der Mieträume zur Vermeidung von Rechtsnachteilen aufgenommen werden sollte. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages. Bei Beendigung des Mietvertrages sollte ein **Wohnungsabnahmeprotokoll** – gleichfalls in zwei Ausfertigungen – aufgenommen werden.

Ein ● am Rand des Textes bedeutet, dass in dieser Zeile entweder **eine zusätzliche Eintragung** oder **eine Streichung** vorzunehmen ist.

Die für Mietverhältnisse geltenden rechtlichen Bestimmungen sind nicht einheitlich. Welche Vereinbarungen im Einzelfall in rechtlich einwandfreier Weise zu treffen sind, ist bei der Unübersichtlichkeit des Mietrechtes häufig nicht ohne weiteres festzustellen. Eine Vielzahl der gesetzlichen Vorschriften ist unabdingbar; private Vereinbarungen, die von diesen gesetzlichen Vorschriften abweichen, sind also nichtig. Zur Abwendung von Nachteilen wird **dringend empfohlen**, vor Abschluss des Mietvertrages zur Behebung evtl. Zweifelsfragen **die örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlungen** aufzusuchen.

● Zwischen Erbengemeinschaft I. Range, Dr. T. Krude, Prof. Dr. H. Krude, vertr. d. Hausverwaltung Lörger.....

● in 45130 Essen, Ruthstr. 17..... als Vermieter(in)

● und Frau Sara Pospischil in 44809 Bochum, Riemker Str. 73.....  
(Vor- und Zuname, Anschrift)

geb. Pospischil, Beruf: Sozialarbeiterin..... geb. am 21.03.1990..... als Mieter(in)

● sowie Herrn Jonas Auda in 45130 Essen, Christophstr. 2.....  
(Vor- und Zuname, Anschrift)

● geb. Auda, Beruf: Informatiker (Doktorand)..... geb. am 23.01.1989..... als Mieter(in)

wird folgender Mietvertrag geschlossen<sup>1)</sup>:

### § 1 Mieträume

● (1) Vermietet werden im Hause Weserstr. 75, 45136 Essen.....

● .....

1. folgende Wohnräume:

● im 1.OGL Geschoss

● 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Mansarde, 1 Keller, 1 Bodenraum,

● 1 Abstellraum, 1.....

Soweit in diesem Mietvertrag Flächenangaben enthalten sind, bedeutet dies keine Festlegung des Mietgegenstandes.

● 2. Ferner werden vermietet (Garten, Hofraum)<sup>2)</sup>: .....

● .....

Bei Vermietung von Garagen und Einstellplätzen oder gewerblich zu nutzendem Hofraum obliegen dem Mieter die Pflichten aus § 28 (Schnee- und Glättebeseitigung).

● (2) Der Mieter hat vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel erhalten: ..... Haus-, ..... Wohnungs-

● abschluss-, ..... Zimmer-, ..... Boden-, ..... Keller-, ..... Briefkasten-, ..... -schlüssel

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Dies gilt nicht, wenn den Mieter am Schlüsselverlust kein Verschulden trifft oder im konkreten Fall eine missbräuchliche Verwendung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist.

<sup>1)</sup> Unter Vermieter und Mieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

<sup>2)</sup> Bei Vermietung einer Garage ist ein gesonderter Garagemietvertrag abzuschließen.

## § 2 Mietzeit (nur für Verträge von unbestimmter Dauer)

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... 01.05.2021 ..... Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen.  
Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.<sup>1)</sup>
- (2) Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.  
Eine Kündigung vor Beginn des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen.
- (3) Vermieter und Mieter verzichten für die Dauer des Mietverhältnisses bis zum ..... (nicht länger als vier Jahre seit Unterzeichnung des Mietvertrages) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist erstmalig mit Wirkung zu diesem Termin mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung unberührt.
- (4) Der Vermieter haftet nicht auf Schadenersatz wegen nicht rechtzeitiger Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, es sei denn, er hätte Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (5) Auf § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit) können sich die Vertragspartner nicht berufen. Wird der Gebrauch der Mietsache nach Vertragsablauf durch den Mieter fortgesetzt, so verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht, wenn der Vermieter nicht innerhalb von 2 Wochen gem. § 545 BGB der Verlängerung widerspricht.<sup>2)</sup>

## § 3 Mietzeit (nur für Verträge von bestimmter Dauer)

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... geschlossen und läuft am ..... ab.  
Nach § 575 BGB kann ein Mietverhältnis auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit  
1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will  
2. 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  
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will  
und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilt.
- (2) Der Vermieter beabsichtigt, die Räume nach Ablauf der Vertragsdauer wie folgt zu nutzen:

●

●

●

## § 4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

- (1) Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter (z. B. bei vertragswidrigem Gebrauch, bei Zahlungsverzug, bei erheblicher Belästigung) geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.
- (2) Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 543 BGB) umfasst der Begriff der Miete auch die gesetzlich zulässigen Betriebskostenvorauszahlungen (§ 5 Abs. 3).

## § 5 Miete und Betriebskosten

- (1) Die Miete – ohne Betriebskosten – beträgt monatlich ..... 890,00 Euro.
- (2) Der Vermieter ist, sofern nicht eine Staffelmiete (§ 6) oder eine Mietpreis-Gleitklausel (§ 7) vereinbart sind, berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 558 ff. BGB, eine Erhöhung der Miete zu verlangen. Dies gilt auch während der Laufzeit eines befristeten Mietverhältnisses.

<sup>1)</sup> Die Kündigungsfrist beträgt gem. § 573 c BGB zurzeit 3 Monate. Für den Vermieter verlängert sich diese Frist nach Ablauf von 5 bzw. 8 Jahren seit Überlassung der Wohnräume um jeweils 3 Monate.

<sup>2)</sup> Ein Mietverhältnis gilt gem. § 545 BGB als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit vom Mieter fortgesetzt wird und nicht einer der Vertragspartner seinen entgegenstehenden Willen binnen 2 Wochen dem anderen Teil gegenüber erklärt.

(3) Neben der Miete werden Betriebskosten erhoben, soweit sie tatsächlich anfallen, insbesondere Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung für		Verteilungsschlüssel (unbedingt angeben):	monatliche Vorauszahlung: derzeit
● Allgemeinbeleuchtung/Allgemeinstrom.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Wasserversorgung.....	gem. Personen	.....	Euro
● Entwässerung.....	gem. Personen	.....	Euro
● Laufende öffentl. Lasten des Grundstücks, insb. Grundsteuer..	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Straßenreinigung/Winterdienst.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Müllbeseitigung .....	gem. Personen	.....	Euro
● Sach-, und Haftpflichtversicherungen .....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Gewerblicher Winterdienst.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Gebäudereinigung.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Wartung Rauchwarnmelder.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Hauswart .....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Gartenpflege.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Gemeinschaftsantenne.....	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Breitbandanschluss.....	.....	.....	Euro
● Aufzug .....	.....	.....	Euro
● Wäschepflegeeinrichtung.....	.....	.....	Euro
● Sonstige Betriebskosten <sup>1)</sup> Wartung Feuerlöscher, Legionellenprüfung	gem. m² Wohnfläche	.....	Euro
● Wohnungsstrom.....	gem. Verbrauch	.....	Euro
● .....	.....	.....	Euro
			<u>Euro</u>
● <b>Etagenheizung/Warmwassergerät(e)</b>			
Wartung .....	--	.....	Euro
Schornsteinreinigung.....	--	.....	Euro
CO-Messung/Abgaswegeprüfung.....	--	.....	Euro
			<u>Euro</u>
● <b>Zentralheizung/Versorgung mit Wärme und Warmwasser</b>			
Heizung (gem. § 9 des Vertrages) .....	gem. sep. Abrechnung..	.....	Euro
Warmwasser (gem. § 9 des Vertrages) .....	gem. sep. Abrechnung..	.....	Euro
			<u>Euro</u>
<b>Summe:</b>			<u>260 Euro</u>

Falls vorstehend und in den folgenden Absätzen kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Umlegung der Kosten nach dem Verhältnis der Wohn-/Grundflächen (in m²) der vermieteten und eigengenutzten Räume.

Obige Beträge sind Vorauszahlungen, über die jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Hinsichtlich der Wärme und Warmwasserversorgung gilt ergänzend § 9 des Vertrages. Mit der vorbehaltlosen Zahlung des Abrechnungsbetrages oder Entgegennahme der Erstattung gilt die Abrechnung als anerkannt.

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch schriftliche Erklärung eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

<sup>1)</sup> Sonstige Betriebskosten sind nur umlagefähig, wenn sie im Vertragstext benannt sind, z. B.: Wartung von Feuerlöscheinrichtungen, Rauchabzugsanlagen, Reinigung von Dachrinnen.

(4) Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, namentlich aufgrund von baulichen Veränderungen, Modernisierungen oder infolge neuer Gesetze, Satzungen, Richtlinien, DIN-Normen etc., können diese neuen Betriebskosten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies für den Mieter zumutbar ist.

(5) Haben die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, eine Erhöhung der Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert ist.

## § 6 Staffelmietvereinbarung

Die in § 5 vereinbarte Miete gilt nur für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig beziffert sein. Sie erhöht sich jeweils nach zwölf Monaten auf/um folgende Beträge zu folgenden Zeitpunkten:

1. Euro .....	ab .....	6. Euro .....	ab .....
2. Euro .....	ab .....	7. Euro .....	ab .....
3. Euro .....	ab .....	8. Euro .....	ab .....
4. Euro .....	ab .....	9. Euro .....	ab .....
5. Euro .....	ab .....	10. Euro .....	ab .....

## § 7 Mietpreis-Gleitklausel

(Die Klausel ist nur wirksam, wenn die nachstehende Veränderungsgröße der Höhe nach bestimmt ist.)

- Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr **20.....** = 100) um mehr als ..... Prozent gegenüber dem Stand, in dem das Mietverhältnis beginnt, und später, gegenüber dem Stand der letzten Mietanpassung, erhöhen oder ermäßigen, so ändert sich die Miete im gleichen Verhältnis.

Bei Einführung eines neuen Basisjahres werden die Indexzahlen älterer Basisjahre nicht mehr veröffentlicht. Daher gilt das jeweils aktuelle Basisjahr als vereinbart.

Die Erklärung der Änderung der Miete muss in Textform oder Schriftform geltend gemacht werden. Sie muss den geänderten Preisindex, auf den sich die Anpassung stützt, sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung/Senkung in einem Geldbetrag angeben. Die geänderte Miete ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.

Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Veränderungen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

## § 8 Zahlung der Miete

(1) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei **im Voraus** zu entrichten. Die Betriebskosten sind, so weit nichts anderes vereinbart ist, zugleich mit der Miete zu entrichten, und zwar auf das Konto des Vermieters,

- Konto Nr. DrHeikoKruide BLZ undandere  
Kreditinstitut Sparkasse Essen  
IBAN DE39 3605 0105 0001 6075 48 BIC SPESDE3EXXX

(2) Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.

(3) Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Rückstand, so sind Zahlungen ohne Zweckbestimmung zunächst auf Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

- (4) Die erste Miete ist am 01.05.2021 – ~~bei Vertragsabschluss~~ – in Höhe von 1150 Euro zu zahlen.

(5) Werden die Miete und die Betriebskosten ganz oder teilweise von einer öffentlichen Stelle bezahlt, erklärt der Mieter bereits jetzt unwiderruflich seine Zustimmung zur unmittelbaren Zahlung an den Vermieter. Dies gilt auch für etwaige Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen.

## § 9 Versorgung mit Wärme und Warmwasser

(1) Die Heizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume, die bei Abschluss des Mietvertrages mit entsprechenden heiztechnischen Vorrichtungen ausgestattet waren oder später damit versehen wurden, eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen ist eine Temperatur von mindestens 21°C für die Zeit von 7 bis 23 Uhr anzusehen. Außerhalb der Heizperiode ist die Heizung in Betrieb zu nehmen, so weit es die Witterung erfordert.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen. Der Vermieter ist berechtigt, von dem Mieter die Zahlung seines Anteils jeweils nach Eingang der Rechnung zu verlangen. Die Zahlung hat innerhalb einer Woche nach Anforderung zu erfolgen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören insbesondere die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung (einschließlich Trinkgelder), die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft und eventuell anfallender TÜV-Gebühren, der Reinigung der Anlage, des Betriebsraumes und des Öltanks, 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, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person ist das ortsübliche Entgelt einzusetzen.

(3) Bei Wärmelieferung ist der Mieter verpflichtet, das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2 zu tragen.

(4) Die Kosten werden nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Heizkostenverordnung umgelegt.

(5) Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.

## § 10 Aufzugbenutzung

(1) Dem Mieter steht der Aufzug von ..... bis ..... Uhr zur Verfügung. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten des Wartungsvertrages für die Aufzugsanlage anteilig auf die Mieter umzulegen. Hierzu gehören die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann.

(3) Für etwaige durch die Benutzung des Aufzugs entstehende Schäden haftet der Vermieter nur, so weit ihn Verschulden trifft.

(4) Der Aufzug darf nicht zum Möbeltransport benutzt werden.

## § 11 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

(1) Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

(2) Im Falle der Untervermietung oder einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte gelten die §§ 540, 553 BGB. Familienangehörige und Verlobte sind nicht Dritte im Sinne dieser Bestimmung.

(3) Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grund widerrufen werden.

(4) 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 Sicherheit ab.

(5) Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt.

## § 12 Tod des Mieters

(1) Nach dem Tod des Mieters treten dessen Ehegatte, dessen Familienangehörige oder sonstige Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten, in das Mietverhältnis ein.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber Erben auszusprechen, die nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters wohnen, ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne der gesetzlichen Vorschriften an der Beendigung des Mietverhältnisses zu haben.

(3) Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 563, 563 a, 563 b und 564 BGB.

## § 13 Anbringen von Schildern usw.

Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten nicht berechtigt. Der Mieter ist berechtigt, den Wohnungseingang mit einem Namensschild zu versehen.

## § 14 Gemeinschaftsantenne/Breitbandanschluss

(1) Sofern der Mieter zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt, ist er verpflichtet, vorhandene gemeinschaftliche Empfangsanlagen (Gemeinschaftsantenne/Breitbandanschluss) zu benutzen.

(2) Werden gemeinschaftliche Empfangsanlagen nach Abschluss des Mietvertrages installiert, so hat der Mieter den Anschluss seiner Wohnung zu dulden und seine etwa von ihm errichtete(n) Außenantenne(n) zu entfernen.

(3) Fehlt eine gemeinschaftliche Empfangsanlage, ist der Mieter nur nach Absprache mit dem Vermieter berechtigt, eine Einzelaußenantenne zu errichten und zu betreiben.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die gemeinschaftliche Empfangseinrichtung die anteiligen Betriebskosten zu zahlen.

## § 15 Tierhaltung

Tiere, auch Haustiere, mit Ausnahme nicht störender Kleintiere, z.B. Zierfische und Ziervögel, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters nach Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen gehalten werden.

## § 16 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Mofas, Heizöl

Krafträder, Motorroller, Mopeds, Mofas u. ä. Fahrzeuge sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden; das gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes. § 17 Abs. 4 gilt sinngemäß.

## § 17 Betrieb von Feuerstätten

- (1) Feuerstätten aller Art darf der Mieter nur unter Verwendung der vom zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu benennenden Kamine anschließen.
- (2) Die Errichtung neuer Feuerstätten oder die Verlegung bereits vorhandener ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters und ohne behördliche Genehmigung untersagt.
- (3) Die Aufstellung und der Betrieb von Feuerstätten aller Art sowie die Anbringung von Ruß- und Rauchabsperrschiebern, die Anlage neuer Kaminanschlusslöcher und Außenwandabzüge bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Vermieters.
- (4) Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen; er verpflichtet sich, im Falle der Genehmigung die hierzu erlassenen behördlichen Richtlinien zu beachten und etwa sich hieraus ergebende Kosten selbst zu tragen.
- (5) Öl- und sonstige Öfen müssen den einschlägigen technischen Richtlinien entsprechen. Ihre Aufstellung muss durch einen Fachmann erfolgen. Heizöl ist entsprechend den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu lagern.
- (6) Für den Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau von Feuerstätten entsteht, haftet der Mieter

## § 18 Waschen in der Wohnung

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung und auf den Balkonen ist mit Ausnahme von Säuglings- und Kleinkleiderwäsche nicht gestattet. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer für den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Haushaltswaschmaschine, sofern hierdurch die Mieträume oder sonstige Räume nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch von ihm eingebrachte Maschinen und Geräte verursacht werden.

## § 19 Haftungsbeschränkung bei anfänglichen Sach- und Rechtsmängeln

Hat die Mietsache bei Vertragsschluss einen Sach- oder Rechtsmangel, so haftet der Vermieter nicht für Schäden, wenn ihn an deren Entstehung kein Verschulden trifft.

## § 20 Instandhaltung der Mieträume

- (1) Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.  
Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art und welchen Umfangs, es sei denn, der Vermieter hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt oder das Risiko des Schadeneintritts ist durch den Mieter üblicherweise nicht versicherbar.
- (2) Der Mieter hat ungezeieferfrei übernommene Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen, sofern der Mieter das Vorhandensein von Ungeziefer verschuldet hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.
- (3) Für etwaige bei der Benutzung eines vorhandenen Kinderspielplatzes entstehende Schäden, die aus Mängeln bei der Errichtung oder Unterhaltung herrühren, haftet der Vermieter nur, so weit ihn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit treffen. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

## § 21 Beschädigung der Mietsache und Kleinreparaturen

- (1) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, so weit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern, Gästen, beauftragten Lieferanten und Handwerkern verschuldet worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.
- (2) Kleinere Reparaturen an Gegenständen, die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, trägt bis zu einem Betrag in Höhe von 120,- Euro im Einzelfall, jährlich jedoch höchstens bis zu einem Betrag in Höhe von 8 % der Jahresnettokaltmiete, der Mieter. Dabei handelt es sich z. B. um Reparaturen an Verschlüssen, Riegeln, Bändern und Gurten der Rollläden, an Licht- und Klingelanlagen, Schlössern, Hausbriefkästen, Wasserhähnen, Toilettenspülern, Ventilen, Batterien sowie sonstigem Zubehör zu Bade- und Duscheinrichtungen.



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

(4) In Spül- und Ausgussbecken sowie Toiletten dürfen Abfälle, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches nicht hineingeworfen bzw. gegossen werden.

## § 22 Schönheitsreparaturen

(1) Wird die Wohnung im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben oder erhält der Mieter für die Beseitigung vorhandener vorvertraglicher Abnutzungsspuren einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich vom Vermieter, hat der Mieter auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Den Vermieter trifft während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter notwendig werden.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Anstrich von Decken, Wänden, Holzteilen und Heizkörpern mit Heizrohren innerhalb der Mieträume sowie das Tapezieren innerhalb der Mieträume. Die Arbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Die Räume müssen bei Auszug eine Farbgestaltung aufweisen, die dem durchschnittlichen und üblichen Geschmacksempfinden entspricht.

(3) Für Art, Umfang und Fälligkeit der Schönheitsreparaturen gilt im Einzelnen Folgendes:

Die Schönheitsreparaturen mit Ausnahme der Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern und Versorgungsleitungen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen, wenn das Aussehen der Wohnräume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen der Fall:

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

Die Erneuerung der Innenanstriche der Fenster und Außentüren sowie der Anstriche von Innentüren, Heizkörpern und Versorgungsleitungen ist im Allgemeinen nach 6 Jahren erforderlich. Vermieter und Mieter sind darüber einig, dass diese Fristen erst bei Übergabe der Mietsache zu laufen beginnen.

(4) Der Mieter hat bei Auszug den Bodenbelag fachgerecht in einen einwandfreien Zustand zu versetzen, soweit eine über den vertraglichen Gebrauch hinausgehende Abnutzung vorliegt, die der Mieter zu vertreten hat.

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

(1) Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, das Anbringen und Entfernen von Installationen und dergleichen, sind nur im Rahmen des verkehrsüblichen Maßes statthaft. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses von ihm angebrachte oder vom Vermieter übernommene Wand- und/oder Deckenverkleidungen auf Verlangen des Vermieters zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, so weit das verkehrsübliche Maß überschritten ist, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen.

Die Erlaubnis zur Veränderung an und in den Mieträumen kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung im Fall seines Auszuges verpflichtet.

(2) Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

(3) Der Mieter darf elektrische Geräte nur insoweit in Betrieb nehmen, als dadurch das vorhandene elektrische Leitungsnetz nicht überlastet wird.

## § 24 Duldung baulicher Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

(3) Soweit der Mieter zur Duldung der Arbeiten verpflichtet ist, hat er die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen.

## § 25 Betreten der Mieträume

(1) Der Vermieter und/oder sein Beauftragter ist berechtigt, aus besonderem Anlass die Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10 und 13 Uhr und 15 und 19 Uhr nach vorheriger Vereinbarung zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

(2) Nach Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks in der gleichen Zeit wie in Abs. 1 nach vorheriger Vereinbarung zu gestatten.

(3) Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume bei Gefahr im Verzuge auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## § 26 Hausordnung

(1) Die nachstehende Hausordnung, insbesondere die unter „III. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten“ aufgeführten Regelungen, ist Bestandteil dieses Vertrages; ihre Abänderung durch den Vermieter ist zulässig, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Hauses geboten erscheint.

(2) Sofern der Vermieter von dem ihm gemäß Absatz 1 zustehenden Recht Gebrauch macht oder zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause usw. trifft, werden auch die Änderungen der Hausordnung und die zusätzlichen Regelungen als Vertragsbestandteil anerkannt; sie sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben.

## § 27 Müllabfuhr

Der Mieter ist verpflichtet, nach einem vom Vermieter aufzustellenden Plan am Abholungstag für den An- und Abtransport der Müllgefäße nach Maßgabe der örtlichen Satzung zu sorgen.

## § 28 Schnee- und Glättebeseitigung

(1) Findet kein vom Vermieter beauftragter Winterdienst statt, obliegt dem Mieter nach einem vom Vermieter aufzustellenden Plan die Beseitigung von Schnee und Glätte und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln.

(2) Die zur Erfüllung vorstehender Pflichten erforderlichen Mittel und Geräte hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen.

(3) Abweichend von der vorstehenden Regelung wird zwischen Vermieter und Mieter vereinbart:

- Pkt. (1) entfällt sofern ein gewerblicher Winterdienst bestellt ist. ....

## § 29 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem und vertragsgemäßigem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln, zurückzugeben.

(2) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann.

## § 30 Personenmehrheit als Vertragsparteien

(1) Mehrere Personen als Vermieter bevollmächtigen sich gegenseitig in der Weise, dass jeder von ihnen allein mit Wirkung für und gegen alle Vermieter Willenserklärungen abzugeben befugt ist.

(2) Mehrere Personen als Mieter, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

(3) Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig in der Weise, dass jeder von ihnen allein mit Wirkung für und gegen alle Mitmieter Willenserklärungen des Vermieters entgegenzunehmen befugt ist. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und von Kündigungen.

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

## § 31 Sicherheitsleistung<sup>1)</sup>

- Der Mieter ist verpflichtet, eine Sicherheit in Höhe von ..... 2670,00 Euro an den Vermieter zu leisten. Die Mietsicherheit ist vom Vermieter auf einem besonderen Konto anzulegen und mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist zu verzinsen. Die Zinsen werden jährlich der Sicherheit zugeschlagen. Die Kautions darf drei Monatsmieten nicht überschreiten. Sie ist seitens des Mieters nicht zur Deckung von Mietrückständen zu verwenden.

<sup>1)</sup> Falls keine Sicherheitsleistung vereinbart wird, ist § 31 zu streichen.



## § 32 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

## § 33 Sonstige Vereinbarungen

(Erlaubnis zur Untervermietung, Haustierhaltung, Anbringung von Außenreklame, Veränderungen in und an den Mieträumen, die Verteilung der Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Anbringung von Briefkästen, notwendige Kosten des Vertragsabschlusses usw.)

● Die Mieter werden aufgefordert, eine Hausratversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten.

Die Mieter werden aufgefordert, jeweils zum 31.12. eines Jahres den Zählerstand des Stromes für die Wohnung an die Verwaltung zu melden. Die Stromabrechnung der Wohnung erfolgt nach Verbrauch.

Die Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. 260,00 € setzt sich zusammen aus 100,00 € Vorauszahlung für Nebenkosten und 160,00 € für Heizkosten inkl. Warmwasser.

Tierhaltung: Die Eigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ein Hund, Mischling beige, mit in die Wohnung einzieht. Die Eigentümer behalten sich jedoch vor, das Einverständnis jederzeit zu widerrufen, sollte es durch die Tierhaltung zu Störungen der Hausordnung, Beschädigungen an der Mietsache oder Belästigung der Nachbarn kommen (z.B. übermäßiges Bellen, Verschmutzung der Gemeinschaftsflächen, Bedrohung für die anderen Bewohner). Die Genehmigung ist nur für das oben bezeichnete Tier gültig. Für die Haltung weiterer, anderer Tiere muss eine erneute Genehmigung erteilt werden. Ein zweiter Hund darf nicht gehalten werden. Für eventuelle Schäden, die durch den Hund entstehen, haften die Mieter vollumfänglich.

Bürgen: Frau Susanne Wendt-Auda, Tannhäuserstr. 9/1, 72768 Reutlingen und Frau Ute Pospischil, Zum Hammerseigen 48, 57223 Kreuztal haften als Bürgen für die Verpflichtungen der Mieter aus dem Mietvertrag. Dies umfasst die Miete, Kautions, Schadenersatzansprüche, Nutzungsentschädigungen, Verzugszinsen, Rechtskosten als auch evtl. Mieterhöhungen. Die Bürgen verzichten auf die Einrede der Vorausklage gem. § 771 BGB.

## § 34 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

- (1) Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (2) Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
- (3) Kann sich eine Vertragspartei wegen entgegenstehender zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine oder mehrere Vertragsbestimmungen nicht berufen, so gilt dies auch für die andere Vertragspartei.

## § 35 Datenschutzhinweis

Die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen werden in einem eigenen Mietvertragsarchiv des Vermieters elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste zur Erbringung dieser Leistung dringend erforderlich sind und die diese Daten im Auftrag der Haus & Grund Essen GmbH verarbeiten, kann niemand anders als der Vermieter die in dem Vertragsentwurf enthaltenen Informationen einsehen. Keinesfalls werden diese Informationen an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen. Die Arten der verarbeiteten Daten sind: Bestandsdaten (z.B., Namen, Adressen), Kontaktdaten (z.B., E-Mail, Telefonnummern), Inhaltsdaten (z.B. Texteingaben), Nutzungsdaten (z.B. Interesse an Inhalten), Meta-/Kommunikationsdaten (z.B., Geräte-Informationen). Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen zu anderen Zwecken als zur Bereitstellung des Mietvertragsarchivs findet nicht statt.

Sofern weitere Angebote der Plattform [www.hugform-essen.de](http://www.hugform-essen.de) in Anspruch genommen werden, werden übermittelte personenbezogenen Daten gemäß der Datenschutzbestimmungen verwendet. Soweit für Verarbeitungsvorgänge personenbezogener Daten eine Einwilligung der betroffenen Person eingeholt wird, dient Art. 6 Abs. 1 lit. a EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) als Rechtsgrundlage. Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die zur Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist, dient Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO als Rechtsgrundlage. Dies gilt auch für Verarbeitungsvorgänge, die zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind. Soweit eine Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, dient Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO als Rechtsgrundlage. Ist die Verarbeitung zur Wahrung eines berechtigten Interesses erforderlich, so dient Art. 6 Abs. 2 lit. f DSGVO als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung.

Es wird gemäß Art. 13 Abs. 2 DSGVO auf die Betroffenenrechte, insbesondere auch aus Art. 7, 15-22 sowie 77 DSGVO hingewiesen. Weitere Details finden Sie in der Datenschutzerklärung auf: [www.hugform-essen.de/datenschutz.html](http://www.hugform-essen.de/datenschutz.html)

Essen

(Ort)

30.04.2021

(Datum)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Mieter)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Mieter)

## HAUSORDNUNG

Unter Bezugnahme auf § 26 des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter, die folgenden Bestimmungen und die hiernach vom Vermieter aufzustellenden Wasch-, Reinigungs- und sonstigen Ordnungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten:

### I. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

- (1) Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, zu vermeiden:
  - a) jedes störende Geräusch, insbesondere das starke Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen;
  - b) Musizieren in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr; Fernseh- und Tongeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;
  - c) Benutzen von Duschen und Füllen und Entleeren von Badewannen in der Zeit von 22 bis 7 Uhr wegen der damit verbundenen Geräuschbelästigungen.
- (2) Ist ein Hof Gegenstand dieses Vertrages (siehe § 1 Abs. 1 Ziff. 2), so dient er der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten. Das Reinigen und Reparieren von Kraftfahrzeugen einschließlich Krafträdern sowie das Warmlaufenlassen der Motoren und lautes Türeinschlagen ist auf dem Hof nicht gestattet.
- (3) Das Spielen von Kindern auf dem Hof ist nur aufgrund besonderer Vereinbarung und auf den vom Vermieter zu diesem Zweck freigegebenen Hofteilen gestattet; es ist nicht gestattet, wenn der Hof gewerblich genutzt wird oder Dritten ausdrücklich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen ist.

### II. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

- (1) Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 21 Uhr abzuschließen. Das Abschließen obliegt den im Erdgeschoss wohnenden Mietern, sofern zum Schließen nicht ein Dritter verpflichtet ist. Jeder Mieter, der nach der oben bestimmten Zeit bis 6 Uhr noch ein- und ausgeht, hat die Tür wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm gemäß § 1 Abs. 2 des Mietvertrages übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.
- (2) Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel einer Vertrauensperson zu übergeben, deren Anschrift dem Vermieter mitzuteilen ist.
- (3) Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln.
- (4) Treppen, Flure und Höfe, die beim Transport von Sachen beschmutzt werden, sind sofort zu reinigen. Kinderwagen dürfen nur vorübergehend (höchstens jeweils bis eine Stunde Dauer) im Flur abgestellt werden; andere Gegenstände überhaupt nicht.
- (5) Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie auch bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, dem jeweils die Benutzung des Trockenraumes zusteht, zu schließen.
- (6) Das Grillen und Anzünden von Feuer auf Balkonen ist ordnungsrechtlich unzulässig und daher zu unterlassen.
- (7) Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die das Herunterfallen der Kästen und Töpfe und das Abfließen von Wasser verhindern.
- (8) Es ist nicht gestattet, von Fenstern und Balkonen aus Vögel zu füttern.

### III. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

- (1) Die Reinigung der Kellertreppen, der Kellerflure, der Hofräume einschließlich evtl. vorhandener Tordurchfahrten sowie des Mülltonnenstandplatzes erfolgt wechselweise durch alle Mieter nach Maßgabe einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung; die Reinigung etwaiger Vorgärten ist nach näherer Anordnung des Vermieters vorzunehmen, sofern nicht hierüber im Mietvertrag eine Vereinbarung getroffen ist.
- (2) Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauber zu halten.
- (3) Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen. Dem Erdgeschossmieter obliegt:
  - a) die Reinhaltung der Hauszugänge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür, der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschossflures;
  - b) die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, so weit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt.
- (4) Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit eines Hausbewohners. Sie haben dann keine Geltung, wenn der Vermieter eine abweichende Regelung getroffen hat.
- (5) Dem Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich mitzuteilen; der Mieter hat auch alles zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen sofortige Beseitigung Sorge zu tragen.
- (6) Die zur Erfüllung vorstehender Pflichten und Aufgaben erforderlichen Mittel und Geräte hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen.

### IV. Waschordnung

- (1) Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenraumes bestimmt der Vermieter. Jedem Mieter steht die Benutzung dem Waschküchenplan gemäß zu.
- (2) Das Trocknen der Wäsche soll, sofern ein Trockenspeicher zur allgemeinen Benutzung vorhanden ist, nur auf diesem erfolgen, nicht in der Wohnung oder auf den Fluren und den Veranden und Balkonen. Soweit der Garten zum Trocknen der Wäsche freigegeben ist, darf er hierzu an Werktagen benutzt werden.
- (3) Waschküche und Trockenraum sowie deren Zugänge (Keller- bzw. Speichertreppe) sind vor Ablauf der dem Mieter zugeteilten Benutzungsfrist stets zu reinigen. Dringen während der Benutzungszeit Schmutz, Wasser oder Schnee in die vorgenannten Räume und deren Zugänge ein, so ist der im Zeitpunkt des Eindringens benutzungsberechtigte Mieter zu deren unverzüglicher Beseitigung verpflichtet. Dies gilt auch für den Fall, dass der Mieter von seinem Benutzungsrecht keinen Gebrauch macht. Die Schlüssel sind den Anweisungen des Vermieters entsprechend auszuhändigen.
- (4) Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände, die den ordnungsmäßigen Gebrauch der Waschküche oder des Trockenraumes durch andere Hausbewohner behindern, in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

### V. Kälteschutz

- (1) Bei Frostwetter sind von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachbodenfenster, Kellerfenster) zu schließen; freiliegende Zuleitungen und Wasserzähler einhüllen.
- (2) Beim Auftauen zugefrorener Leitungen ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
- (3) An der Beseitigung von Schnee und Glätte sollten auch rechtlich Nichtverpflichtete aus Gemeinschaftssinn mitwirken, namentlich dann, wenn der Verpflichtete abwesend oder arbeitsunfähig ist.



# Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vermeiden

## 1. Lüften Sie die Räume abhängig von deren Funktion und Nutzung!

Das Klima in den Räumen ist stark abhängig von deren Nutzung. So müssen Schlaf- und Wohnräume, Küche und Bad unterschiedlich gelüftet werden. Allein durch den Aufenthalt von Personen wird je nach Art der Aktivität (Schlafen, Sport) Feuchtigkeit an die Raumluft abgegeben. Beim Duschen und Kochen entsteht die meiste Feuchtigkeit. Generell sollten vorhandene Feuchte, aber auch Gerüche sofort an ihrem Entstehungsort und noch während bzw. unmittelbar nach ihrer Entstehung „weggelüftet“ werden.

## 2. In Heizperioden ständig gekippte Fenster vermeiden!

Dauerhaft angekippte Fenster im Winter erhöhen den Energieverbrauch und somit die Heizkosten erheblich. Zudem können hierdurch Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an der kühlen Wand oberhalb der Fensteröffnung entstehen. Die effektivste Art zu lüften ist, bei ausgeschalteter Heizung gegenüberliegende Fenster und Türen zu öffnen (Stoß- bzw. Querlüftung). Nach allenfalls zehn Minuten ist durch den entstehenden Durchzug die verbrauchte feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, ohne dass dabei die Wände zu stark abkühlen. Diese Art der Lüftung sollte möglichst zwei bis vier Mal am Tag erfolgen, je nach Aufenthaltsdauer.

## 3. Beim Stoßlüften auf die Innentüren achten!

Schlafräume sollten gleich nach dem Aufstehen gelüftet werden. Dabei können die Innentüren der Wohnung offen bleiben. Wenn jedoch in Bad oder Küche nach dem Duschen oder Kochen gelüftet wird, sollten die Türen geschlossen werden, damit sich die feuchte Luft nicht auf die angrenzenden Räume verteilt.

## 4. Heizkörper abschalten, wenn die Fenster geöffnet sind!

Wenn die Heizung während des Lüftens im Winter nicht herunterreguliert wird, werden Wärme und somit Geld zum Fenster hinausgelüftet. Thermostatventil daher auf Frostschutzstellung drehen, sonst wird durch die einströmende kalte Außenluft das Ventil automatisch geöffnet und der Heizkörper aufgeheizt!

## 5. Nachts und bei Abwesenheit die Heizung drosseln!

Wer nachts die Raumtemperatur verringert, spart Energie. Zudem sorgen nicht übermäßig beheizte Räume für einen erholsamen Schlaf. Hierbei sollte jedoch eine Raumtemperatur von mindestens 16 °C nicht unterschritten werden. Gleiches gilt, wenn tagsüber bei Abwesenheit die Raumtemperatur gesenkt wird.

## 6. Alle Räume ausreichend heizen! Kellerräume richtig lüften!

Kalte Luft kann weniger Wasser aufnehmen als warme. Daher sollte in Schlafräumen oder wenig genutzten Räumen die Temperatur nicht unter 16 °C sinken, es kann sonst zur Kondensation von Feuchtigkeit kommen. Die Räume sind daher von Zeit zu Zeit zu temperieren, um Schimmelbildung zu verhindern. Unbeheizte, kühle Räume (z. B. Keller) sollten nur bei trockener kalter Außenluft gelüftet werden. Dies ist insbesondere im Sommer wichtig – hier darf nur in den kühlen Nacht-, Morgen- oder Abendstunden gelüftet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Außenlufttemperatur nicht höher als die Raumtemperatur ist.

## 7. Alle Türen zu weniger beheizten Räumen geschlossen halten!

Man sollte nicht versuchen, kühle Räume mit der Luft aus warmen Räumen zu heizen. Dadurch gelangt zumeist kaum Wärme, aber umso mehr Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt dort und erleichtert das Wachstum von Schimmelpilzen. Zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollten daher die Türen geschlossen bleiben.

## 8. Wärmeabgabe des Heizkörpers nicht behindern!

Heizkörper sollten nicht durch Verkleidungen, Möbel oder Vorhänge in ihrer Wärmeabgabe behindert werden. Ein abgedecktes Thermostatventil kann zudem die Raumtemperatur nicht korrekt erfassen und die Funktion der Heizung beeinträchtigen. Größere Möbelstücke sollten bei schlecht gedämmten Gebäuden besser an Innenwänden oder mit einem Abstand von 10 Zentimetern von der Außenwand entfernt aufgestellt werden. Hierdurch wird verhindert, dass die Wand hinter dem Möbelstück abkühlt, die Feuchtigkeit kondensiert und die Bildung von Schimmelpilzen begünstigt.