

کتر السفة
COPIE

Wohnungs-Mietvertrag

Der Vermieter Dr. Christoph DAMMER
wohnhaft 77694 Kehl, Grimmelshausenstrasse 13
ausgewiesen durch deutschen Reisepass N° C96JRY055 ausgestellt in Kehl

und die Mieter Basel HELAL und Salma ALSHOFE
wohnhaft 77694 Kehl,
ausgewiesen durch Reisepass ZOJ71MTF8 ausgestellt in Offenburg und
ausgewiesen durch Reisepass ZOJ712XYZ ausgestellt in Offenburg.

schließen folgenden Mietvertrag:

§1 Mietsache

1. Im Hause 77694 Kehl, Friedhofstrasse 63, Dachgeschoss, werden folgende Räume vermietet: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit WC, 1 Abstellkammer, 1 Kellerraum
2. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass 3 Personen in die Mietsache einziehen. Der Mieter ist verpflichtet, die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb von 2 Wochen nach Einzug oder Auszug vorzulegen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen.
3. Der Mieter erhält die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel. Auch die Schlüssel, die der Mieter sich hat zusätzlich anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern oder nachweislich zu vernichten. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlich benutzten Räumen durch den Mieter ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Einwilligung muss schriftlich erfolgen.

Der Mieter ist berechtigt die Gemeinschaftsräume nach Maßgabe der Hausordnung mitzubutzen

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 16. Juli 2016

1. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der in Ziff. 2 genannten Fristen gekündigt werden.
2. Für den Fall der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
3. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen.
4. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
5. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 568 BGB tritt nicht ein.

§ 3 Außerordentliche Kündigung

1. Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe. Auch sie bedarf der Schriftform
2. Wird das Mietverhältnis von dem Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter durch das die Kündigung begründende vertragswidrige Verhalten entstanden ist. Insbesondere ist dem Vermieter der bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit durch leer stehende Räume bzw. Mietmindereinnahmen entstehenden Mietausfall zu ersetzen. Diese Schadenersatzpflicht entfällt jedoch, wenn sich der Vermieter nicht ausreichend um einen neuen Mieter bemüht und endet in jedem Fall mit Ablauf eines Jahres nach Rückgabe der Mietsache

§ 4 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: 420,00 EUR; in Worten: Vierhundertzwanzig Euro.
2. Neben der Miete werden Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung umgelegt und in Form monatlicher Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung vom Mieter erhoben. Die von dieser Vorauszahlung erfassten Betriebskosten sind in der Anlage „Betriebskostenaufstellung“ enthalten, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist. Die monatlichen Vorauszahlung beträgt z.Zt. insgesamt 60,00 EUR; in Worten: Sechzig Euro.
3. Die Vorauszahlungen werden jährlich einmal abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist jeweils ein Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen, spätestens jedoch 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter nur dann einen Ausgleich des Fehlbetrags verlangen, wenn die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Mieter ist berechtigt innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen bei dem Vermieter einzusehen. Eine Differenz zwischen Abrechnungsbetrag und Vorauszahlungssumme ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Im Falle eines Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung.
4. Der Umlenungsmaßstab für die Neben- und Betriebskosten wird nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Abrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. auf Grundlage der erfassten Verursachung.
5. Vermieter und Mieter können nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.
6. Erhöhung und Neueinführung von Betriebskosten sind nach Maßgabe des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe umlegbar.

§ 5 Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist spätestens am dritten Werktag eines Monats an den Vermieter kostenfrei im Voraus auf das Konto
IBAN: DE52 6645 1862 0010 5615 21
Kreditinstitut: Sparkasse Hanauerland
zu zahlen
2. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen
zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei
denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Schadensersatz

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei
denn es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 538 BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich
oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 7 Heizung

1. Zur Mietsache gehört eine Gastherme für die Beheizung der Mietsache und die Bereitstellung von Warmwasser.
2. Der Mieter schließt baldmöglichst zu Beginn des Mietverhältnisses im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einen
Liefervertrag mit einem Strom- und Gasversorger seiner Wahl. Der Mieter verpflichtet sich diese Lieferverträge rechtzeitig
zur Beendigung des Mietverhältnisses zu kündigen.
3. Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen
oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf
Verschulden des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 537 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen
Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der
Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Einwilligung des
Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer
sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die
Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus §
549 Abs. 2 BGB bleiben unberührt.

§ 9 Außenantennen / Breitbandanschluss

Der Mieter bedarf zur Anbringung von Außenantennen / Breitbandanschluss der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung
muss schriftlich erfolgen.
Der Vermieter kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen.

§ 10 Tierhaltung

Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie beispielsweise Zierfischen und Wellensittichen bedarf der Einwilligung
des Vermieters. Die Einwilligung muss schriftlich erfolgen. Die Einwilligung bezieht sich in diesem Fall nur auf ein bestimmtes
Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten auftreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung
entstandenen Schäden.
Aus einer anderwärtigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 11 Waschen in der Wohnung

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Hiervon unberührt bleiben Klein- und Handwäsche
und das Betreiben haushaltsüblicher Waschmaschinen und Trockengeräte in Küche und Bad, sofern hierdurch die Mietsache
und das Wohngebäude nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden.

§ 12 Zustand der Mieträume

Es gilt das gesondert angefertigte Übergabeprotokoll, welches ergänzender Bestandteil des Mietvertrages ist. Da der Vermieter
die Mieträume mit Wärmeschutzfenstern ausgestatte hat, ist aufgrund der erhöhten Luftdichtheit verstärktes Lüften erforderlich.
Hierauf wird der Mieter ausdrücklich hingewiesen.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in der gesamte Mietsache (Mieträume nebst Zubehör usw.) für Ausreichende Reinigung, Lüftung und
Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln; er hat
auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und -abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie
seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.
Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen
durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel
vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

2. Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, gilt Abs. 7 entsprechend. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigen des Ungeziefers entstehen, haftet der Mieter nach Maßgabe von Satz 1 ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.
3. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen – sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. a) der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Außentüren von innen) in den Mieträumen, sobald erforderlich fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen.
b) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand entfällt die Pflicht zur Renovierung.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrnehmung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadenersatz.
6. a) Der Mieter ist verpflichtet, die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Badeeinrichtungen und Wasserbereitungsanlagen einschließlich der Zu- und Ableitungen instand zu halten und instand zu setzen, es sei denn, er beweist, dass ihn insoweit kein Verschulden trifft. Das gleiche gilt für Beschädigte und zerbrochene Glasscheiben.
b) Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den in Ziff. 6a aufgeführten Gegenständen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag vom 120,00 € zu tragen.
7. Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Sach-, Dienst- und Geldleistungen nach Ziff. 6b ist auf jährlich 8 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.
8. Der Mieter verpflichtet sich die Gastherme jährlich fachmännisch zu warten oder warten zu lassen.
9. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.
10. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entsteht, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 14 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergleichen, sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen, sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er dem Mieter angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

§ 15 Fassadengestaltung

Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Gestaltung der Fensteraußenseite bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Erforderliche behördliche Genehmigungen beschafft sich der Mieter auf eigene Kosten.

§ 16 Geräte des Mieters

1. Der Mieter hat auf seine Kosten die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und die vorgeschriebene Mitwirkung der Behörde (z.B. durch Vorlage von Abnahmebescheinigungen, Unbedenklichkeitserklärungen des Bezirksschornsteinfegermeisters) nachzuweisen. Öfen sind fachmännisch aufzustellen und abzusichern.
2. vor Aufstellung von Nachtspeicheröfen und anderen schwergewichtigen Gegenständen hat der Mieter auf seine Kosten den Nachweis der statischen Unbedenklichkeit zu erbringen.
3. Sollten durch die Aufstellung und den Betrieb der Geräte für den Vermieter oder für die Bewohner des Hauses unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er Abhilfe nicht schaffen kann, diese Geräte zu entfernen bzw. den Betrieb einzustellen.
4. Für Schäden, die durch Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat, verursacht werden, haftet der Mieter.
5. Der Mieter darf nur insoweit Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

§ 17 Betreten der Räume

Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache aus begründetem Anlass – nach Terminvereinbarung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.
Die Räumungspflicht erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht worden sind. Kommt der Mieter dieser Pflicht trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsdrohung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen alle Haus- und Wohnungsschlüssel usw. (gleichgültig, ob vom Vermieter erhalten oder selbst angefertigt) nur dem Vermieter, seinem Verwalter oder einer von ihnen bevollmächtigten Person übergeben werden.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Falle einer Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Der Vermieter hat sich ein mitwirkendes Verschulden bei der Schadensentstehung anrechnen zu lassen.
3. Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, dass diese Abgeben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. Vermieter geteilt werden, dass die Höhe des Anteils sich nach der Dauer der Mietzeit richtet soweit nicht eine Sonderabrechnung vereinbart ist.
4. Wird die Mietsache mit Messeinrichtungen von Versorgungsunternehmen (z.B. Stromzählern) überlassen, so ist der Mieter verpflichtet, diese mit den gleichen angeschlossenen Messeinrichtungen zurückzugeben.

§ 19 Personenmehrheit

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person; dies gilt nicht für Kündigungen, Mietaufhebungsvereinbarungen und Mieterhöhungen.

§ 20 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen aller Art des Vertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

§ 21 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine Mietkaution in Höhe von 1.000,00 € (in Worten Eintausen Euro).
2. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.
Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit diese nicht gegenüber dem Mieter aufgerechnet ist.

§ 22 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

§ 23 Sonstige Vereinbarungen

Die in der Anlage 1 aufgeführte Betriebskostenaufstellung, in Anlage 2 aufgeführte Hausordnung und in Anlage 3 aufgeführte Mietraumbeschreibung sind wesentliche Bestandteile der Mietvertrags.

Kehl, den 15.07.2016

Vermieter:

Mieter:

Anlage 1 - Betriebskostenaufstellung

Betriebskosten sind die in der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Kosten, die dem Eigentümer für das Gebäude laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden (nicht gehören dazu die in § 1 Abs. 2 Betriebskostenverordnung genannten Kosten:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
12. 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;
13. die Kosten
a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder
b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
14. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 2 - Hausordnung

Der Mieter erkennt nachfolgende Hausordnung als für ihn verbindlich an. Bei Verstößen gegen die Hausordnung kann der Vermieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 543, 569 Absatz 2 BGB fristlos kündigen. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung gelten im Übrigen als vertragswidriger Gebrauch im Sinne von §§ 541, 543 Abs 2 BGB. Bei Schäden, die durch Verstoß gegen die Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

1. Vorplätze, Gänge und Treppen sind, soweit erforderlich, mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln; die Treppenhause Fenster, Geländer und Läufer sind monatlich zu säubern.
Die Reinigung der gemeinschaftlich benutzen Räume wie Trockenraum, dazugehörige Treppen, Kellervorplatz, Kellertreppe usw. hat durch die Mieter in einer 2-Wöchentlich wechselnden Reihenfolge zu geschehen. Der hierzu verpflichtete Mieter hat auch den Gehweg und die Zugangswege vor dem Haus von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die polizeilichen Vorschriften zu beachten. Balkone sind von Schnee und Eis zu befreien.
Der zur Reinigung verpflichtete Mieter hat zudem an den Tagen der Müllabholung die Mülltonnen ordnungsgemäß an den Straßenrand zu stellen und nach Leerung wieder an den vorgesehen Platz zurückzustellen.
Unterlässt der Mieter die vorgeschriebenen Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.
2. Aus den Fenstern darf nichts geschüttet, gegossen oder geworfen werden.
3. Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.
3. Das Aufstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen usw. auf Vorplätzen und Gängen ist nicht erlaubt. Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen, soweit vorhanden, untergebracht werden. Das Aufstellen oder Parken von Fahrzeugen im Hof ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet.
4. Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dach und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
5. Rollläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt sein.
5. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen.
6. Das Lagern von Müll in Treppenhaus, Hausfluren und Gemeinschaftsräumen ist nicht zulässig.
6. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die Herunterfallen und das Abfließen von Wasser verhindern. Die Funktion der Rollläden darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
7. Alle mir Türen versehenen Zugänge sind geschlossen zu halten.
8. Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenleben stören könnte, insbesondere sind Lärm, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türemschlagen zu vermeiden.
Unbedingte Ruhe ist von 13-15 Uhr sowie von 20-7 Uhr einzuhalten. Beim betreiben von Tonanlagen des Mieters dürfen andere Bewohner nicht beeinträchtigt werden.
9. Es ist untersagt auf dem Balkon Feuer zu machen.
10. Es ist untersagt Tiere auf dem Grundstück zu füttern.
11. Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen
12. In der Waschküche ist nur das Betreiben von Kondensatrocknern zulässig.