

MIETVERTRAG

Mieter – Nummer
bitte bei allen Schriftstücken angeben

Zwischen

MIWO Gesellschaft mbH & Co KG

Mietwohnungsbau und -verwaltung in der Region Köln/Bonn

als Vermieter

und 1.

zurzeit wohnhaft:

als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnraum wird im Hause die Wohnung im, vermietet. Die Wohnung besteht aus ... Zimmer(n), Küche/Kochnische, Diele, Bad/WC, Loggia/Balkon, Kellerraum. Die Wohnfläche wird mitqm vereinbart. Die Ausstattung der Wohnung ergibt sich aus dem anliegenden Bestandsverzeichnis und/oder dem Wohnungsübergabeprotokoll.
2. Die Wohnung ist
eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) oder eine sonstige preisgebundene Wohnung.
 eine frei finanzierte Wohnung
3. Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und -räume, z.B. Waschküche, Trockenräume, nach Hausgemeinschaftsordnung mitzubeneutzen, soweit und solange diese vorhanden sind.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am soweit die Wohnung bezugsfertig oder beziehbar ist. Es läuft auf unbestimmte Zeit. Für die Dauer von 24 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses verzichten beide Parteien auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit, einen vorzeitigen Mietaufhebungsvertrag zu schließen, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt.
2. Die Kündigung muß der anderen Partei spätestens bis zum 03. Werktag eines Monats vorliegen. Die Kündigung kann nur schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an. Bei mehreren Mietern wird auf § 19 Ziff. 2 verwiesen.
3. Hat der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig geräumt, so haftet der Vermieter nur, wenn er dies verschuldet hat.
4. § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, sofern der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, ohne dass der Vermieter dieser Weiternutzung ausdrücklich widerspricht, findet keine Anwendung.
5. Für die ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechte des Mieters und des Vermieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere kann der Vermieter fristlos kündigen bei Zahlungsrückstand, vertragswidrigem Gebrauch, unbefugter Überlassung an Dritte und Nichteinhaltung der Hausgemeinschaftsordnung.

§ 3 Miete und Betriebskosten

Die Grundmiete beträgt monatlich derzeit	0,00 EUR
- Betriebskostenvorauszahlung	0,00 EUR
- Pauschale für Kabelfernsehen / Internetzugang nach Freischaltung	0,00 EUR
-Monatliche Gesamtzahlung	<u>0,00 EUR</u>

1. Es gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart.
2. Neben der Miete werden die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung umgelegt. Der Text der Betriebskostenverordnung ist als Anlage 2 Bestandteil des Mietvertrages.
3. Erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bzw. den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen umgelegt werden.
4. Die Heizkosten und die Warmwasserkosten werden nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung jährlich abgerechnet. Die Umlage erfolgt zu je 70% nach dem Verbrauch und 30% nach Wohnfläche. Der Vermieter ist berechtigt, Abrechnungszeitraum und Umlegungsmaßstab nach vorheriger Ankündigung zu ändern.
5. Der von dem Mieter zu tragende Anteil an den Betriebskosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zu der Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, soweit kein anderer Anteil festgelegt ist. Der Vermieter darf einen hiervon abweichenden Maßstab nach billigem Ermessen und vorheriger Ankündigung wählen.
6. Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlung jährlich ab. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so wird keine Zwischenabrechnung erteilt. Sind Pauschalen vereinbart, wird hierüber nicht abgerechnet.
7. Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen, ggf. auch während der Abrechnungsperiode, nach vorheriger Ankündigung angemessen zu ändern.
8. Mietänderungen sind, auch wenn eine Mindestmietzeit vereinbart ist, nach den gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Der Vermieter hat einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf gesetzliche oder im Einzelfall genehmigte Mieterhöhungen, Betriebskosten und sonstige Umlagen sowie Zuschläge, ggf. auch rückwirkend vom Zeitpunkt der Erhöhung bzw. Entstehung von Betriebskosten und sonstigen Kosten an und berechtigen den Vermieter zu einer entsprechenden Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen.

§ 4 Zahlung der Miete

Die Gesamtmiete ist zum 03. eines jeden Monats im Voraus fällig. Der Mieter erteilt dem Vermieter die Erlaubnis, Forderungen aus dem Mietverhältnis bei Fälligkeit von seinem

Konto Nr.

bei der

BLZ

im Lastschriftverfahren einzuziehen. Bei Nichteinlösung der Lastschrift ist der Mieter zu unverzüglichen Nachzahlungen verpflichtet. Rücklastschriftgebühren gehen zu Lasten des Mieters.

§ 5 Aufrechnungsrecht, Haftungsausschluß

1. Der Mieter kann gegenüber der Grundmiete und etwaigen Betriebskostennachforderungen des Vermieters mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung sowie mit Minderungsansprüchen aufrechnen.
Mit anderen Forderungen kann er nur dann aufrechnen, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Grundmiete oder der Betriebskostennachforderung angekündigt hat.
2. Der Vermieter haftet nicht verschuldungsunabhängig für anfängliche Mängel an der Mietsache. Bei nachträglich auftretenden Mängeln haftet der Vermieter auf Schadensersatz nur, wenn ihm, seinen Organen und Erfüllungshilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Kommt es zur Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, haftet der Vermieter auch für Fahrlässigkeit seiner selbst, der Organe, gesetzlichen Vertreter und Erfüllungshilfen

§ 6 Heizung

1. a) Bei Wohnungen mit einer Sammelheizung ist der Vermieter verpflichtet, die Heizung in der Zeit vom 1.10. bis 30.4. und sonst bei Bedarf in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode wird geheizt, wenn dies zur Erreichung der vertragsgemäßen Raumtemperatur erforderlich ist.

Die Beheizung gilt als vertragsgemäß, wenn in der Zeit von 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr in den Wohnräumen (nicht Schlaf und sonstigen Räumen) eine Zimmertemperatur von 20 Grad Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erreicht wird.
- b) Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt, ist er verpflichtet, die Heizung während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten und zu warten.
- c) Erfolgt die Beheizung der angemieteten Wohnung durch ein Wärmelieferungsunternehmen, verpflichtet sich der Mieter, mit diesem Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag nach dessen Muster abzuschließen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, eine Umstellung der Beheizungsart vorzunehmen, insbesondere auf Fernwärme oder auf Wärmecontracting umzustellen.
3. Der Mieter hat zur Vermeidung von Schäden an der Bausubstanz und im Interesse der anderen Mieter des Hauses dafür zu sorgen, daß seine Wohnung auch nachts oder während längerer Abwesenheit ausreichend beheizt und belüftet wird.

§ 7 Fahrstuhl/Waschmaschine/Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabelanschluß/Satellitenempfangsanlage

1. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls sind von allen Mietern zu tragen.
2. Für Sach- und Personenschäden durch unsachgemäße Benutzung des Fahrstuhls oder bei Betriebsstörungen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
3. Ist ein Breitbandkabelanschluß oder eine Satellitengemeinschaftsempfangsanlage vorhanden oder wird dieser/diese nach Beginn der Mietzeit eingerichtet, so ist der Mieter verpflichtet, alle hierfür anfallenden Kosten an den Vermieter oder die von ihm beauftragte Betreibergesellschaft zu zahlen.

§ 8 Übernahme der Wohnung und Nutzung der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem ihm bekannten derzeitigen Zustand. Bei Übergabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderem Zweck nutzen, ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.

§ 9 Instandhaltung der Mieträume und Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter übernimmt die Durchführung der laufend erforderlichen Schönheitsreparaturen.
2. Der Vermieter hat die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
3. Der Mieter übernimmt die Wohnung in einem in neutralen Farben frisch renovierten Zustand. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen ab Mietbeginn erforderlich sein: In Küche, Bädern und Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle 10 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre. Die sach- und fachgerechte Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. Diese umfassen insbesondere das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen, des sonstigen Holzwerks sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Mieträume in neutralen Farbtönen.
4. Der Mieter ist außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, kleine Instandhaltungen auf eigene Kosten auszuführen, wenn diese im Einzelfall EUR 60,00 nicht übersteigen. Den in einem Kalenderjahr entstehenden Gesamtaufwand für kleine Instandhaltungen trägt der Mieter jedoch nur bis zu 8% seiner jeweiligen Jahresgrundmiete, höchstens aber bis zu EUR 250,00. Kleine Instandhaltungen sind vom Mieter nur an solchen Teilen der Mietsache auszuführen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind wie z.B. die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heizungs- und Kocheinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Bedienungsvorrichtungen von Fenster- und Rolläden. Soweit und solange die Wohnung öffentlich gefördert oder preisgebunden ist, entfällt diese Verpflichtung zur Ausführung von kleinen Instandhaltungen.

5. Endet das Mietverhältnis vor erstmaliger oder erneuter Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, hat der Mieter einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen. Als Anhaltspunkt für diese Kosten kann der unverbindliche Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes zugrunde gelegt werden. Der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis seiner Nutzungszeit zu den vorgeschriebenen Regelfristen. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung notwendig geworden wären, so dass sich die Regelfristen entsprechend verkürzen oder verlängern. Eine Kostenbeteiligung der vorstehenden Regelung kann der Mieter dadurch abwenden, dass er die Abnutzung und Gebrauchsspuren bei Beendigung des Mietverhältnisses sach- und fachgerecht selber beseitigt bzw. eine fachgerechte Renovierung durchführt oder durchführen lässt.

§ 10 Bauliche Veränderungen - Ausbesserungen und Einbauten durch den Mieter

1. Jegliche bauliche Veränderung des Mieters darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle entstehenden Schäden sowie für die Einhaltung aller Vorschriften und behördlichen Anordnungen. Eine ohne die schriftliche Genehmigung des Vermieters vorgenommene Änderung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters unverzüglich zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen.
2. Wurde eine bauliche Veränderung seitens des Mieters mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder die Rückbaukosten zu erstatten. Der Vermieter ist berechtigt, eine Sicherheitsleistung in Höhe der Rückbaukosten vor Durchführung der baulichen Veränderung vom Mieter auf der Grundlage eines eingeholten Kostenvoranschlages eines Fachunternehmens zu verlangen.

Der Vermieter wird diese Sicherheitsleistung bei der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG auf eigenen Namen als Treuhand-Sparkonto getrennt von seinem sonstigen Vermögen mit dem Hinweis auf den Namen des Mieters anlegen. Das Guthaben wird mit dem Regelzinssatz der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst. Die Zinsen werden dem Guthaben zugeschrieben und erhöhen die Sicherheit. Aufgrund des Treuhandkontos kann keine Freistellungserklärung der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG ausgestellt werden. Die von der Bank einbehaltene Zinsabschlagssteuer erhält der Mieter im Rahmen seiner jährlichen Steuererklärung zurück.

3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses mitnehmen, so hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

§ 11 Bauliche Veränderungen und Reparaturen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Reparaturen, bauliche Veränderungen und Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden geeignet sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Für Modernisierung und sonstige Wert verbessernde Maßnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Soweit erforderlich, muß der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken. Der Vermieter ist gehalten, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 12 Außengestaltung, Gartengestaltung und Werbung

1. Schilder, Rolläden, Markisen und dergleichen darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters anbringen. Das gleiche gilt für Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Vermieter kann die erteilte Zustimmung widerrufen.
2. Ist ein Garten mitvermietet, so hat der Mieter ihn in einem ordentlichen Zustand zu halten. Eine Veränderung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Aufbauten, Lauben, Einfriedungen usw. dürfen in dem Garten nicht errichtet werden.
3. Der Vermieter kann die Anbringung einheitlicher Namensschilder an Klingeln und Briefkästen verlangen. Aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung ist der Vermieter berechtigt, die Namensschilder anzufertigen und die Kosten hierfür zu erheben.

§ 13 Untervermietung

Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vermieters weder zu einer Untervermietung der überlassenen Räume noch zu ihrer anderweitigen Gebrauchsüberlassung oder zur dauernden Aufnahme dritter Personen berechtigt. Die erteilte Genehmigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 14 Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume in angemessenen Abständen zu angemessener Tageszeit, nach vorheriger Ankündigung, besichtigen oder besichtigen lassen. Bei drohender Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet.
2. Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters die Wohnung unbeaufsichtigt, so hat dieser die Wohnungsschlüssel zur Verfügung des Vermieters zu halten; andernfalls ist der Vermieter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder will der Vermieter das Grundstück verkaufen, dürfen auch die von ihm benannten Interessenten die Mieträume zu angemessenen Tageszeiten betreten.

§ 15 Tierhaltung

1. Üblicherweise gehaltene Kleintiere dürfen in der Wohnung gehalten werden. Die Haltung von Hunden, Katzen, Kaninchen usw. bedarf einer vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die Haltung von üblicherweise als ekelerregend empfundenen Kleintieren (z. B. Wanzen, Asseln, Spinnen) sowie solchen Tieren, von denen im Falle des Entweichens Gefahren ausgehen könnten (jede Art giftiger Tiere) ist untersagt.
2. Das Füttern von Tieren von der Wohnung aus und auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

§ 16 Hausreinigung

1. Die Verpflichtung zur Reinigung von Treppenhaus, Speicher und Keller obliegt z. Zt. bis auf Widerruf nach dem vom Vermieter oder der Hausgemeinschaft aufgestellten Plan. Jeder Mieter ist im Wechsel eine Woche für den sauberen Zustand des Treppenhauses, des Speichers und des Kellers verantwortlich. Grundsätzlich ist das Treppenhaus einmal wöchentlich gründlich zu reinigen
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Verpflichtungen nach Ziff. 1 u. 2 nach vorheriger Ankündigung selbst zu übernehmen oder Dritten zur Ausführung zu übertragen. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

§ 17 Hausgemeinschaftsordnung

1. Zur Förderung einer auf gegenseitige Rücksichtnahme begründeten Hausgemeinschaft hat der Vermieter eine Hausgemeinschaftsordnung aufgestellt. Diese regelt insbesondere die Art und Weise der Ausübung der Nutzungsrechte des Mieters an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen und Anlagen.
2. Soweit es die ordnungsgemäße Verwaltung und die Bewirtschaftung des Hauses und seiner Einrichtungen erfordern, ist der Vermieter berechtigt, unter Berücksichtigung der Belange des Mieters die Hausgemeinschaftsordnung zu ändern. Die Änderung ist dem Mieter durch schriftliche Mitteilung bekannt zu geben.
3. Der Mieter hat die Bestimmungen der Hausgemeinschaftsordnung in ihrem jeweiligen Text einzuhalten und darauf zu achten, daß diese auch von den Angehörigen seines Haushalts und Besuchern befolgt wird.
4. Die beiliegende Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

§ 18 Rückgabe der Mieträume

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei vorherigem Auszug hat der Mieter die Mieträume geräumt und mit allen - auch den von ihm selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben. Die Mieträume sind in sauberem Zustand und frei von solchen Mängeln, die vom Mieter zu vertreten sind und unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Schönheitsreparaturen zurückzugeben. Dabei sind Löcher in Wänden, Decken und Holz handwerksgerecht zu schließen und beschädigte Wand- und Bodenfliesen zu ersetzen. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung und Fristsetzung auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, zu reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen. Etwa zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder auf Kosten des Mieters einlagern oder vernichten lassen, wenn sie trotz einmaliger Aufforderung innerhalb einer darin zu setzenden Frist nicht entfernt werden.
2. Wird die Rückgabe der Wohnung durch den Mieter verzögert oder sind nach Rückgabe noch Schönheitsreparaturen notwendig, so ist der Mieter verpflichtet, die Miete bzw. Nutzungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung bzw. Fertigstellung der Arbeiten an den Vermieter zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungserklärungen des Mieters und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

§ 20 Änderungen des Vertrages

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Sind Teile des Vertrages unwirksam, so werden die übrigen Vertragsbestandteile hiervon nicht berührt.

§ 21 Mietsicherheit

Zur Sicherung der Ansprüche aus dem Mietvertrag verlangt der Vermieter eine Kautions gem. § 551 BGB in Höhe des Dreifachen der monatlichen Grundmiete.

Der Vermieter wird die Kautions bei der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG auf eigenen Namen als Treuhand-Sparkonto getrennt von seinem sonstigen Vermögen mit dem Hinweis auf den Namen des Mieters anlegen.

Das Guthaben wird mit dem Regelzinssatz der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst. Die Zinsen werden dem Guthaben zugeschrieben und erhöhen die Sicherheit. Aufgrund des Treuhandkontos kann keine Freistellungserklärung der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG ausgestellt werden. Die von der Bank einbehaltene Zinsabschlagssteuer erhält der Mieter im Rahmen seiner jährlichen Steuererklärung zurück.

Bei frei finanzierten Wohnungen (siehe § 1 Nr. 2) dient die Sicherheit zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag.

Bei öffentlich geförderten oder sonst wie preisgebundenen Wohnungen (siehe § 1 Nr. 2) dient sie nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Der/die Mieter hat/haben dem Vermieter am eine Selbstauskunft erteilt. Die daraus hervorgehenden Informationen sind Grundlage des Vertragsabschlusses.

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Mietvertrages und sind nachstehend abgedruckt bzw. wurden dem Mieter ausgehändigt:

- Anlage 1: Hausgemeinschaftsordnung
- Anlage 2: Aufstellung der Betriebskosten gemäß „Zweite Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 Abs. 1“
- Anlage 3: Berechnung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung
- Anlage 4: Vereinbarung Kabelfernsehen bzw. Satellitengemeinschaftsempfangsanlage (soweit vorhanden)
- Anlage 5: Wichtiger Hinweis zur Hausratversicherung

Bonn, den
als Mieter:

als Vermieter:

1.

HAUSGEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil des Mietvertrages (§ 17).

Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben. Jeder Mieter achtet darauf, daß seine Nachbarn nicht gestört werden. Wenn ein Verwalter bestellt ist, ist er Beauftragter des Vermieters. Im Interesse eines gut nachbarschaftlichen Zusammenwohnens sind seine Anordnungen zu beachten.

I. Wohnung**1. Lüftung und Heizung**

Die Wohnung muß ausreichend gelüftet, gereinigt und beheizt werden. Vorhandene Feuerstätten müssen nach den jeweiligen Bedienungsanweisungen betrieben werden.

2. Waschen und Trocknen von Wäsche

Jeder Wohnungsinhaber hat das Recht, die Wascheinrichtungen und die Trockenräume gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und die Benutzungsordnung sind zu beachten. Die Waschräume sind stets abzuschließen. Wäsche darf nur in den Trockenräumen bzw. auf den evtl. vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Auf Balkonen darf Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden. Trocknen am Fenster ist nicht gestattet. Die Wasch- und Trockenräume einschließlich deren Zugänge und die Maschinen müssen nach Benutzung gesäubert werden. Jeder soll diese Räume so übergeben, wie er sie vorfinden möchte.

3. Sanitäre Anlagen

Wasser darf nur zum Hausgebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden.

Haus- und Küchenabfälle, Zellstoffbinden, Tampons, Windeln usw. gehören weder in Toiletten noch in Ausgußbecken, damit sie Abflußleitungen nicht verstopfen. Wasch- und Ausgußbecken, Badewannen und Toiletten dürfen nicht mit ätzenden oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden. Für medizinische Bäder dürfen Badeeinrichtungen nicht verwendet werden, wenn deren Beschädigung zu befürchten ist.

4. Verhalten bei Frost

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und der Heizungskörper zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzfristig geöffnet werden.

5. Pflege beweglicher Teile

Sämtliche beweglichen Teile (z.B. Scharniere) von Fenstern, Fensterklappen und Türen oder anderen Gegenständen sollen in regelmäßigen Abständen leicht geölt werden, damit sie sich nicht durch Rost oder Oxydation festsetzen. Beim Innenanstrich von Fenstern und Türen muß darauf geachtet werden, daß Scharniere und Schösser nicht durch Farbe verkleben.

6. Brennmaterial

Nicht zulässig ist, Brennmaterial jeglicher Art in der Wohnung zu lagern. Für die Vorratshaltung müssen die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden.

7. Balkone und Loggien

Balkone und Loggien ohne einen unmittelbaren Abfluß in ein Entwässerungsrohr dürfen nur feucht aufgewischt und nicht gespült werden. Beim Gießen der Bepflanzung in Blumenkästen muß darauf geachtet werden, daß niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden.

II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen**1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung**

Die Reinigung des Treppenhauses und der allgemein zugänglichen Speicher- und Kellerräume wird vom Vermieter geregelt.

Außergewöhnliche Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend zu entfernen. Verschmutzungen des Hauses und seiner Zugänge durch Transporte oder Lieferungen hat der Empfänger unverzüglich zu beseitigen.

2. Müllraum bzw. Müllboxen

Die Müllkeller bzw. -boxen müssen stets sauber gehalten werden. Vorbeigefallener Müll muß unverzüglich in die Gefäße geworfen werden. Sperrgut und Gerümpel sind an den dafür vorgesehenen Abholtagen an die Straße zu stellen.

Sperrige, feuergefährliche, lärmverursachende oder zerbrechliche Gegenstände, z.B. Flaschen, Blechdosen, dürfen nicht in die Müllschluckanlage geworfen werden. Feuchte Küchenabfälle müssen vorher eingewickelt werden.

Müllschluckanlagen dürfen nur von 7-13 Uhr und von 15-20 Uhr benutzt werden.

3. Aufzugsanlagen

Möbel und andere große bzw. schwere Gegenstände dürfen nur bis zur angegebenen Belastungsgrenze im Aufzug transportiert werden.

4. Hof- und Gartenanlagen

Alle Hausbewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbildes der Wohnanlage beitragen. Nicht zulässig ist, in den Anlagen Abfälle fortzuwerfen. Die Spielplätze stehen den Kindern täglich von 8 Uhr bis Dunkelwerden, längstens jedoch bis 19 Uhr, zur Verfügung, es sei denn, daß eine andere Zeit kenntlich gemacht ist.

Benutzung von Spielgeräten geschieht auf eigene Gefahr.

Die Gartenanlagen sind kein Kinderspielplatz. Eltern müssen ihre Kinder zur Schonung und Sauberhaltung dieser Anlagen anhalten. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für durch ihre Kinder verursachte Beschädigungen verantwortlich.

5. Fahrzeughaltung

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt.

Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ausnahmen bilden die besonders eingerichteten Waschplätze. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Motorfahräder (Mofas) und Fahrräder müssen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum oder dem dafür bestimmten Aufbewahrungsraum unter Verschluss abgestellt werden. Kleinkrafträder und Krafträder dürfen im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten nicht in, den Keller- oder Vorräumen abgestellt werden.

III. Schäden und deren Verhütung**1. Abwesenheit einer Mietpartei**

Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller- und Bodenschlüssel beim Vermieter- ggf. im versiegelten Umschlag- zu hinterlegen oder ihn zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist er berechtigt, zur Abwendung von Gefahren, Wohnungs-, Keller oder Bodentüren aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Mieters.

2. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen

Gegenstände im Keller sind so zu lagern, daß sie nicht durch Wassereinbrüche beschädigt werden können. Grundsätzlich sollen weder im Keller noch auf dem Boden wertvolle Sachen abgestellt werden. Der Vermieter haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigungen am Eigentum des Mieters in den Abstellräumen.

Die Schutzgitter vor Kellerfenstern müssen immer verschlossen gehalten werden, damit Mäuse und Ratten nicht in den Keller gelangen können.

3. Brandgefahr

Es ist verboten, im Keller oder auf dem Boden offenes Licht zu verwenden. Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe, z.B. Benzin, dürfen weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden.

4. Beleuchtung

Falls die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, muß dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich gemeldet werden. Bis zur Behebung des Schadens sollen die Wohnungsinhaber nach Möglichkeit für Notbeleuchtung sorgen, um Unfälle zu vermeiden.

5. Verkehrssicherheit

Das Abstellen von Gegenständen, z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Stiefel usw. in Treppenhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Torwegen usw. ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr und Behinderung im Falle von Bränden nicht gestattet. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieses Hinweises auftreten, haftet der Mieter.

IV. Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft**1. Schutz vor Lärm**

Maßgebend sind die in der Gemeinde geltenden Anordnungen zur Verhinderung gesundheitsgefährdenden Lärms in ihrer jeweils gültigen Fassung. Danach ist in der Regel untersagt:

andere mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen.

Tonübertragungsgeräte in solcher Lautstärke zu benutzen, daß sie für unbeteiligte Personen störend hörbar sind. Das gleiche gilt für Musikinstrumente in den Zeiten von 13-15 Uhr und von 20-7 Uhr.

Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen; ebenso wenn sich Kranke im Hause befinden. Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Keller und auf dem Boden ist nicht zulässig.

2. Teppichklopfen

Das Ausstauben von Teppichen, Läufern, Decken, Staubtüchern und anderen Gegenständen im Hausflur, vom Balkon oder zum Fenster hinaus ist untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. ist nur werktags von 8-10 Uhr, freitags außerdem von 16-19 Uhr an den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet.

3. Schließen von Türen und Fenstern

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten; es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

Die Haustüren sind von 21-5 Uhr, Keller- und Hoftüren stets geschlossen zu halten.

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN
(gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hausierenden Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlagen und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz, 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 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 Versorgung mit Fernwärme;

hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der Versorgung mit Fernwarmwasser;

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) 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 einen Fachmann.

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 Versorgung mit Fernwärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

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

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Die Kosten der Gartenpflege

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

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

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

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Wichtiger Hinweis

Sehr geehrte Mieterin,
Sehr geehrter Mieter,

wir empfehlen den Abschluss einer Hausratversicherung.

Im Schadenfall, sei es durch Einbruch, Feuer oder Wasser, kommt unsere **Gebäudeversicherung** für Ihre Gegenstände in Wohnung, Keller und in den allgemeinen Räumlichkeiten **nicht** auf. Die Schadenregulierung beschränkt sich lediglich auf Schäden, die am Gebäude aufgetreten sind. Ebenso werden durch die Versicherung keine Hotelkosten übernommen, falls die Wohnung nicht bewohnbar ist.

Ihr **Eigentum** ist nur durch Ihre eigene **Hausratversicherung** zu versichern. Ein eventueller Schaden wird auch nur durch diese Versicherung ersetzt.

Ihr Vermieter