



VELERO

AGBs

**Allgemeine Vertragsbedingungen
Wohnraum**

Allgemeine Vertragsbedingungen Wohnraum

§ 1	Benutzung der Mietsache
§ 2	Gewährleistung, Haftungsausschluss und Haftungsbeschränkung
§ 3	Miete, Aufrechnung und Abtretungsverbot
§ 4	Betriebskosten
§ 5	Kosten der Zwischenablesung
§ 6	Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug usw.
§ 7	Untervermietung, Höhe der Untermiete
§ 8	Tierhaltung
§ 9	Schönheitsreparaturen
§ 10	Instandhaltung, Kostentragung bei Kleinreparaturen und Pflege der Mieträume
§ 11	Bauliche Veränderungen durch den Mieter
§ 12	Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Kosten der Wärmelieferung
§ 13	Betreten der Mieträume
§ 14	Beendigung des Mietverhältnisses/Verjährung
§ 15	Personenmehrheit, wechselseitige Bevollmächtigung
§ 16	Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen
§ 17	Hausordnung, Regelungen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache
§ 18	Informationspflichten Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

§ 1 Benutzung der Mietsache

1. Die Benutzung der Mietsache für gewerbliche Zwecke jeder Art oder berufliche Zwecke mit Außenwirkung (z.B. Kundenverkehr, Lieferverkehr, Kenntlichmachung der beruflichen Tätigkeit an Klingel oder Briefkasten) ist nicht gestattet und bedarf der vorherigen schriftlichen, jederzeit widerruflichen Genehmigung des Vermieters, auf deren Erteilung der Mieter keinen Anspruch hat. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Der Vermieter ist berechtigt, für die genehmigte Nutzung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken der oben genannten Art einen Mietzuschlag zu verlangen.

2. Die Benutzung der Mietsache für gewerbliche oder berufliche Zwecke wird für preisgebundenen Wohnraum ausgeschlossen.

3. Wandflächen außerhalb der Mietsache sind nicht mitvermietet. Der Mieter darf Schilder und andere Vorrichtungen zu Reklamezwecken oder zum Zweck der Meinungsäußerung nur nach vorheriger schriftlicher, jederzeit widerruflicher Zustimmung des Vermieters an einem zu vereinbarenden Ort in zu vereinbarenden Form und Größe anbringen. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Der Mieter ist zur Instandhaltung der Vorrichtung verpflichtet. Die mit der Anbringung und der Instandhaltung entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter haftet für alle Schäden des Vermieters und alle Schäden Dritter, die durch die Vorrichtung entstehen. Die Regelungen gelten nicht für das Anbringen von größenangepassten Namensschildern an den hierfür vorgesehenen Stellen an Klingelschildern, Türen und Briefkästen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, etwaige angebrachte Schilder und Vorrichtungen auf seine Kosten zu entfernen. Er hat den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und etwaige durch die Vorrichtungen verursachte Schäden zu beseitigen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Fristsetzung die Entfernung auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

4. Rollläden, Markisen und Balkonverkleidungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher, jederzeit widerruflicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden.

5. Das Durchbohren von Türen, Fenstern, Schacht- und Außenwänden ist nicht zulässig.

6. Das Durchbohren, Durchhämmern oder Aufbrechen des vorhandenen Bodenbelages (z. B. Laminat, Kunststoffbelag, Floor-Flex-Patten) ist nicht zulässig. Das Entfernen des vorhandenen Bodenbelages gilt als bauliche Veränderung der Mietsache und ist somit ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zulässig (siehe § 11.1).

6a. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 BGB (Barrierereduzierung etc.) bleiben durch die vorstehenden Regelungen unberührt.

7. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich darüber zu informieren, sobald Beschädigungen an der Mietsache (Bauteile wie z.B. Türen, Fenster, Fußböden) entstanden sind bzw. festgestellt wurden. Sofern der Mieter seiner Informationspflicht gegenüber dem Vermieter nicht nachkommt, behält sich der Vermieter vor, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

8. Dem Mieter wird empfohlen, die Mietsache und die mit ihrem Gebrauch verbundenen Risiken ausreichend durch Abschluss einer Haftpflicht-, Hausrat-, Schlüssel- und Glasversicherung zu versichern. Der Mieter ist verpflichtet, eine Versicherung gegen Gewässerschäden abzuschließen und aufrechtzuerhalten, wenn er aufgrund gesondert erteilter Genehmigung des Vermieters Heizöl in der Mietsache lagert.

9. Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Einzug polizeilich anzumelden.

10. Im Falle der Mitvermietung von ebenerdigen Terrassen steht dem Mieter das ausschließliche Nutzungsrecht der Terrasse, nicht jedoch der angrenzenden Grün-/Grundstücksflächen zu, es sei denn dies ist in den Besonderen Vertragsbedingungen vereinbart. Der Mieter darf keine dauerhaft verändernden Gestaltungen vornehmen, dies gilt auch für das Aufstellen von Sichtschutzanlagen, Zäunen etc.

11. Das Grillen auf den zur Mietsache gehörenden Balkonen und Terrassen und auch auf den Gemeinschaftsflächen des Grundstückes unter Verwendung von Holzkohle ist aufgrund der damit verbundenen Geruch- oder Rauchentwicklung und der

hierdurch verursachten Beeinträchtigung anderer Bewohner Hauses nicht Bestandteil des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache und somit nicht gestattet.

Die Verwendung von Gas- oder Elektrogrills darf nur erfolgen, soweit erhebliche Beeinträchtigungen anderer Bewohner des Hauses ausgeschlossen sind. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann sich hierbei auch aus der Häufigkeit der Verwendung eines Elektro- und Gasgrills ergeben.

§ 2 Gewährleistung, Haftungsausschluss und Haftungsbeschränkung

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel gemäß § 536a Abs. 1, 1. Variante BGB wird ausgeschlossen.
2. Der Vermieter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit es um die Verletzung von Kardinalpflichten durch den Vermieter geht. Kardinalpflichten in Sinne dieses Vertrages sind die wesentlichen vertraglichen Hauptpflichten, also solche Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Diese Haftungsbeschränkung gilt ferner nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, welche auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruht.
3. Sofern und soweit dem Mieter aufgrund eines anfänglichen Mangels des Mietgegenstandes ein Schaden entsteht, den der Vermieter aufgrund des vorstehenden Haftungsausschlusses und/oder der vorstehenden Haftungsbeschränkung nicht zu vertreten hat, wird der Vermieter etwaige ihm gegen Dritte zustehende Schadenersatzansprüche an den Mieter abtreten, sofern und soweit dies für die Geltendmachung des Schadens des Mieters erforderlich ist. Der Haftungsausschluss und die Haftungsbeschränkungen gemäß § 2 Ziff. 1. und 2. bleiben hiervon unberührt.

§ 3 Miete, Aufrechnung und Abtretungsverbot

1. Mieterhöhungen während der Mietzeit richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.
3. Im Fall der Vereinbarung einer Staffelmiete richten sich die Mieterhöhungen nach dieser.
4. Änderungen der Bankverbindung sind dem Vertragspartner unverzüglich mitzuteilen.
5. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, die Zahlstelle zu ändern.
6. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Miete kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung, zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem Konto des Vermieters rechnen durfte. Eine durch das Fehlverhalten eines Zahlungsdienstleisters verursachte Verzögerung hat der Mieter nicht zu vertreten. Derartige Verzögerungen können dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen, egal ob es sich um ein Fehlverhalten des Zahlungsdienstleisters des Mieters oder des Vermieters handelt. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, ist sie während des Verzuges mit den gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 288 BGB zu verzinsen.
7. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete € 5,00 für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei diesen Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadenersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.
8. Eine Aufrechnung des Mieters gegen den Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung ist nur zulässig, wenn die zur Aufrechnung gestellte Forderung des Mieters unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist oder der Mieter mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnet und diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.
9. Die Abtretung von Ansprüchen aus den §§ 556d bis 556g BGB ist unzulässig. Das Abtretungsverbot gilt für beide Parteien.
10. Hat der Mieter dem Vermieter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt, gilt Folgendes:

Weist das Konto des Mieters zweimal binnen eines Zeitraumes von zwölf Monaten keine ausreichende Deckung auf, ist der Vermieter berechtigt, von dem SEPA-Lastschriftmandat keinen Gebrauch mehr zu machen. Der Mieter hat dann die Miete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung selbstständig und rechtzeitig an den Vermieter zu zahlen.

§ 4 Betriebskosten

1. Über die entstandenen Betriebskosten und die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters rechnet der Vermieter jährlich ab. Der Vermieter bestimmt den Abrechnungszeitraum nach billigem Ermessen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen sachlicher Gründe den Abrechnungszeitraum einseitig zu ändern. Soweit es aufgrund der sachlich begründeten Änderung des Abrechnungszeitraumes zu einer einmaligen Verkürzung des Abrechnungszeitraumes kommt (Rumpfabrechnung), ist die Abrechnung über diesen verkürzten Abrechnungszeitraum zulässig.

Die Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen, es sei denn, dass er die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

Jede Vertragspartei kann nach einer Abrechnung von Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe mit Wirkung für die Zukunft vornehmen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten im Rahmen der ersten Nebenkostenabrechnung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt jedoch in jedem Fall unter Beachtung zwingender Vorschriften der Heizkostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Soweit die Abrechnung

der Betriebskosten nach dem Flächenschlüssel erfolgt, wird/werden neben der Gesamtfläche des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit die unter § 1 des Mietvertrages genannte/n Fläche/n der Mietsache zugrunde gelegt.

Bei Vorliegen eines sachlichen Grundes ist der Vermieter berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum zu ändern, wobei der Vermieter die Vorgaben der Heizkostenverordnung jedoch einzuhalten verpflichtet ist.

Sollte im Verlauf der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung der Mietsache und oder des Gebäudes eine verbrauchsabhängige Abrechnung einzelner Betriebskosten möglich werden, so ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform den Umlageschlüssel insoweit auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung umzustellen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden und die darauf folgenden Abrechnungszeiträume zulässig.

3. Entstehen Betriebskosten nach Vertragsschluss neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, so können diese vom Vermieter auf den Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen für diese Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben erhoben werden.

4. Sofern einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten bei Beginn des Mietverhältnisses oder später vom Vermieter nicht umgelegt werden, obwohl die Kosten angefallen sind, ist der Vermieter gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten später erstmals bzw. später erneut auf den Mieter umzulegen.

5. Soweit zwischen den Vertragsparteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, ist der Vermieter nach Maßgabe des § 560 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

6. Der Vermieter ist berechtigt, mehrere Wohngebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, sofern sie einheitlich verwaltet werden, in ähnlicher Bauweise errichtet wurden, eine vergleichbare Größe und Ausstattung aufweisen, in örtlichem Zusammenhang stehen und die Nebenkosten zumindest teilweise gemeinsam anfallen.

7. Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode kann der Vermieter eine Zwischenablesung oder -abrechnung vornehmen. Der Vermieter ist hierzu jedoch nicht verpflichtet, sondern er ist alternativ berechtigt, z. B. nach Gradtagszahlen über die Heizkosten abzurechnen.

8. Der Mieter hat gemäß § 3 der Besonderen Vertragsbedingungen Wohnraum die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung zu tragen.

9. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Aufstellung der Betriebskosten:

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung sind derzeit:

- Nr. 1 die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- Nr. 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;
- Nr. 3 die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören insbesondere die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- Nr. 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 Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie 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 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;

- Nr. 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;
- Nr. 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;
- Nr. 7 die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- Nr. 8 die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- Nr. 9 die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- Nr. 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;
- Nr. 11 die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- Nr. 12 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;
- Nr. 13 die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
- Nr. 14 die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
- Nr. 15 die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,
- bis zum 30. Juni 2024 außerdem 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a), sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

oder

- c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs.1 des Telekommunikationsgesetzes;

- Nr. 16 die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

- Nr. 17 sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 der BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 des § 2 BetrKV nicht erfasst sind.

Dazu gehören die:

- Kosten der Legionellen-Prüfung gemäß Trinkwasserverordnung
- Kosten der Dachrinnenreinigung
- Kosten der Sperrmüllabfuhr
- Kosten des Pfortner- / Doorman- / Conciergesdienstes zum Schutze / Nutzen der Mieter
- Kosten des Bewachungs- / Sicherheitservice zum Schutze / Nutzen der Mieter
- Kosten der Reinigung und Leerung von Sickerschächten und -gruben, Sickeranlagen, Drainagen
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Elektroanlagen, Elektroinstallationen, Gasgeräten, Thermen, Durchlauferhitzern, Boilern, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Gasleitungen
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Trockenleitungen, Wassermengenreglern, Springbrunnen, Müllabwurfanlagen
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Kinderspielgeräten und Kinderspielplätzen
- Kosten der Graffitiabeseitigung an Gebäudeteilen und Gemeinschaftsflächen
- Kosten der Erstellung des Energiepasses
- Kosten der Schnee- und Eisabeseitigung
- Kosten der Pflege und Überprüfung von Flach- oder Gründächern
- Kosten der Reinigung von Feuerstätten bis zum Schornstein
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Abflussrohren und Abwasseranlagen
- Miet-, Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Rauchwarnmeldeeinrichtungen, Rauchmeldern, Rauchabzügen, Entrauchungsanlagen,
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Feuerlöschern und Feuerlöschanlagen
- Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Blitzschutzanlagen und Steigeleitungen
- Kosten des Betriebes sowie Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Be- und Entlüftungsanlagen
- Kosten des Betriebes sowie Wartungs- und Revisionskosten zur Betriebsfähigkeit und -sicherheit von Notfallsystemen, Notstromaggregaten und Notstromanlagen
- Kosten Wartung/Pflege Terrassenbelag

Für Anlagen, die ab dem 01. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

§ 5 Kosten der Zwischenablesung

Die beim Auszug des Mieters für eine Zwischenablesung der Messgeräte für Warm- und Kaltwasser und Heizung sowie für die Kostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter anfallenden Kosten trägt der ausziehende Mieter, es sei denn, der Mieter hat das Mietverhältnis berechtigterweise fristlos gekündigt.

§ 6 Heizung, Warmwasserversorgung, Aufzug usw.

1. Der Vermieter ist verpflichtet, eine vorhandene Sammelheizungsanlage während der Heizperiode vom 01. Oktober bis 30. April und eine vorhandene Warmwasserbereitungsanlage ständig in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 Grad Celsius beträgt.

Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Beheizung und Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter jedoch nicht. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- und Umbauten geändert worden sind, besteht kein Anspruch auf vereinbarungsgemäße Beheizung.

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

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

2. Ist eine separate Etagenheizung oder eine Gaseinzelfeuerstätte vorhanden, so schließt der Mieter selbst einen Vertrag über die Lieferung von Gas mit dem Lieferanten ab.
3. Der Vermieter ist ferner verpflichtet, eine vorhandene Aufzugsanlage in Betrieb zu halten, soweit und solange dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Einen Austausch (neu für alt) braucht der Vermieter nicht vorzunehmen. Der

Mieter ist berechtigt, die Aufzugsanlage unter Beachtung der Aufzugsbestimmungen zu benutzen. Betriebsstörungen oder Mängel sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen.

§ 7 Untervermietung, Höhe der Untermiete

1. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen, soweit ihm die Überlassung ohne angemessene Erhöhung der Miete unzumutbar ist.
3. Der Mieter tritt schon jetzt die ihm gegen den nutzenden Untermieter oder nutzenden Dritten zustehenden Forderungen nebst Pfandrechten bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters der Sicherung halber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.
4. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter die Mietsache zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen.
5. Der Mieter darf durch die Untervermietung keine Gewinne erzielen.
6. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter im Falle einer Untervermietung der Wohnung oder einer Untervermietung von Teilen der Wohnung eine Untermiete nur in gesetzlich zulässiger Höhe mit dem Untermieter zu vereinbaren und auch nur eine Untermiete in gesetzlicher Höhe vom Untermieter zu fordern oder entgegenzunehmen. **Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß des Mieters gegen diese Verpflichtung die Entstehung eines Kündigungsrechts für den Vermieter begründen kann.**

§ 8 Tierhaltung

Keiner Zustimmung des Vermieters bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z.B. Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten) in haushaltsüblichem Umfang.

Das Halten anderer Haustiere, insbesondere das Halten von Hunden und Katzen bedarf der Zustimmung des Vermieters, die aus sachlichen Gründen (z.B. Beeinträchtigungen der Mietsache, Störungen Dritter, Haltung einer gefährlichen Tierart, Tierrasse oder Kreuzung) versagt werden kann, wenn ein vorrangiges Interesse des Mieters an der Tierhaltung nicht gegeben ist. Ein vorrangiges Interesse des Mieters kann beispielsweise darin begründet sein, dass der Mieter auf die Tierhaltung aus gesundheitlichen Gründen angewiesen ist.

Auch wenn der Vermieter seine Zustimmung zum Halten eines Hundes erteilt hat, gilt für sämtliche Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung des Mieters Leinenzwang. Dieser Leinenzwang erstreckt sich auch auf angemietete Terrassen-, Balkon- und Gartenflächen, soweit nicht aufgrund einer entsprechenden Einfriedung sichergestellt ist, dass das Tier sich nicht ohne Leine auf die Gemeinschaftsflächen begeben kann.

Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden (z.B. bei Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung anderer Mieter). Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist vor Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
2. Beabsichtigt der Vermieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen bauliche Veränderungen vorzunehmen und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen fällig, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung für sinnlose und daher nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen verpflichtet.

§ 10 Instandhaltung, Kostentragung bei Kleinreparaturen und Pflege der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die Mietsache und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich und sachgemäß zu behandeln, sie frostfrei, trocken und frei von Ungeziefer zu halten. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Anlagen ist er ersatzpflichtig, soweit sie von ihm, von Angehörigen seines Haushaltes, seinen Untermietern, Besuchern, Verwandten, Angestellten oder von ihm bestellten Handwerkern usw. vorsätzlich oder fahrlässig verursacht werden.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten kleinerer Reparaturen an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen, zu tragen.

Die Verpflichtung zur Kostentragung des Mieters beschränkt sich auf Reparaturen mit einem Gesamtaufwand von bis zu max. € 120,00 (brutto) pro Reparaturmaßnahme.

Der entstehende jährliche Aufwand ist für den Mieter auf 6 % der Jahres-Netto-Kalt-Miete maximal jedoch auf € 300,00 (brutto) beschränkt. Die Kostentragungspflicht gilt nicht für öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Die Rechte des Mieters gemäß § 536 BGB (Minderung bei Sach- und Rechtsmängel) werden durch die vorstehenden Regelungen nicht ausgeschlossen.

4. Leitungsverstopfungen von der Entnahmestelle bis zum Hauptrohr sind durch den Vermieter zu beseitigen. Die Kosten für die Beseitigung trägt jedoch der Mieter, es sei denn, die Verstopfungen sind lediglich durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden.

Leitungsverstopfungen im Hauptrohr sind vom Vermieter zu beseitigen. Die Kosten für die Beseitigung trägt grundsätzlich der Vermieter, es sei denn, die Verstopfung ist durch eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache durch den Mieter entstanden ist.

5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung mit Fristsetzung bedarf es nicht, wenn eine unmittelbare Gefahr abzuwenden oder der Mieter unbekanntes Aufenthalts ist.
6. Wurde die Mietsache mit Teppichboden angemietet, so ist der Mieter verpflichtet, den Teppichboden regelmäßig zu pflegen.
7. Wurde die Mietsache mit einem Laminatboden, mit Parkett oder einem Dielenboden angemietet, wird für die Reinigung und Pflege dieser Böden auf die als Anlage zum Mietvertrag beigefügte "Pflegeanleitung für Laminatfußböden, Parkett und Dielen" verwiesen.
8. Hat der Mieter durch eigenes Verschulden einen angemieteten Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Kunststoffbelag, Laminatfußboden) so verunreinigt, dass er nicht mehr reinigungsfähig oder beschädigt ist, so hat der Mieter dem Vermieter den Restwert des Bodenbelages zu ersetzen.
9. Ist ein Durchlauferhitzer, Boiler zur Warmwasseraufbereitung, ein Kühlschrank oder sonstige technische Einrichtung in der Wohnung vorhanden, trägt der Mieter die Kosten, die mit der laufenden Nutzung und regelmäßigen Wartung der genannten Einrichtungen entstehen.
10. Der Mieter ist verpflichtet, die als Anlage zum Mietvertrag beigefügten Hinweise zur Nutzung von Trinkwasser ("Informationsblatt zum Umgang mit Trinkwasser") zu beachten, damit das Trinkwasser weiterhin bakterienfrei bleibt.

§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen jeglicher Art, insbesondere Eingriffe in die bauseitige Ausstattung von Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Soweit nichts anderes vereinbart wird, behält sich der Vermieter vor, auch im Fall der Erteilung der Zustimmung bei Beendigung des Mietvertrages die Herstellung des ursprünglichen Zustands durch den Mieter zu fordern. Notwendige Genehmigungen der zuständigen Stellen (Baubehörde, Schornsteinfeger usw.) hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert 14 Tage vor Baubeginn in Kopie einzureichen.

Die Kosten derartiger Veränderungen trägt der Mieter. Sollte im Rahmen von Instandsetzungs-/ Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen seitens des Vermieters ein Rückbau notwendig werden oder sollten Behinderungen durch Ein- oder Umbauten auftreten oder die Funktion der Einbauten überflüssig werden, erklärt sich der Mieter bereit, den ursprünglichen Zustand binnen sechs Wochen nach der Aufforderung durch den Vermieter auf eigene Kosten wieder herzustellen. Erhöhte Instandhaltungskosten, die eventuell im Zusammenhang mit der Sonderausstattung entstehen können, gehen zu Lasten des Mieters.

Laufende Kosten (z.B. für Wartung und Instandhaltung) die im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehen, trägt der Mieter auch dann, wenn der Vermieter der Durchführung der Arbeiten zugestimmt hat.

Der Mieter haftet auch für die von ihm schuldhaft verursachten Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen entstehen oder die eine Folge derartiger Veränderungen sind.

Bauliche Änderungen, die der Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters durchführt oder durchgeführt hat, sind nach Aufforderung des Vermieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen. Die Regelungen der §§ 543, 549, 569, 573 BGB bleiben unberührt.

Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 BGB (Barrierereduzierung etc.) bleiben unberührt.

2. Hat der Mieter die Mietsache mit einer Einrichtung versehen, so kann der Vermieter die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters gemäß § 539 Abs. 2 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Sollte der Vermieter die Einrichtung nicht übernehmen wollen, hat der Mieter diese auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen.
3. Das Anbringen, Aufstellen und die Benutzung von Außenantennen und/oder Satellitenschüsseln bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Anbringung entstehenden Kosten und Gebühren frei. Die Anlage hat den Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes, technisch den VDE-Bestimmungen und betriebsmäßig den Bestimmungen der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft zu

entsprechen. Im Falle der Zustimmung durch den Vermieter hat der Mieter bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters zu folgen, der diese unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo die Anlage ihm am wenigstens störend erscheint. Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung oder ihrer Existenz an sich Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis endet. Für den Fall, dass vom Vermieter eine Gemeinschaftsantenne errichtet oder ein Anschluss an das Kabelfernsehnetz vorgenommen wird, verpflichtet sich der Mieter, seine Außenantenne und/oder Satellitenschüssel auf seine Kosten zu entfernen und evtl. Schäden am Gebäude auf seine Kosten zu beseitigen.

4. Das Anbringen von Funkantennen ist nicht gestattet.

§ 12 Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Kosten der Wärmelieferung

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind (§ 555a BGB). Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.
2. Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Ziffer 1 - 7 BGB durch den Vermieter hat der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu dulden.
3. Im Falle einer Umstellung der Eigenversorgung von Wärme und Warmwasser auf eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser durch einen Wärmelieferanten (Contracting oder Fernwärme) hat der Mieter die Kosten der Wärmeversorgung unter den Voraussetzungen des § 556c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) als Betriebskosten zu tragen.
4. Der Mieter erklärt sich bereit, die Wohnung an das hauseigene Breitbandkabelnetz/SAT-Anlage oder an die Anlage sonstiger Fernseh-/Hörfunk-Versorger anschließen zu lassen, die Ausführung der Arbeit zu dulden und die sich aus dieser Modernisierungsmaßnahme ergebende Mieterhöhung sowie die laufenden Kosten zu bezahlen. Die gegebenenfalls vorhandene Gemeinschaftsantennenanlage wird in diesem Fall einvernehmlich aufgegeben.

§ 13 Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder der Beauftragte des Vermieters sind berechtigt, die Wohnung zur Prüfung des Zustandes der Wohnung einmal jährlich zu besichtigen. Die Besichtigung ist dem Mieter im Regelfall mindestens eine Woche zuvor unter Angabe des Besichtigungsgrundes anzukündigen und hat montags bis freitags zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr stattzufinden. Der Vermieter oder dessen Beauftragte haben sich auf Verlangen des Mieters auszuweisen.
2. Liegen andere wichtige Gründe für die Notwendigkeit der Besichtigung vor (z.B. die Planung von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen), so ist die Besichtigung im erforderlichen Umfang - im Übrigen aber unter den unter Ziffer 1 genannten Voraussetzungen - zulässig.
3. Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder eines geplanten Verkaufs der Mietsache ist der Vermieter berechtigt, die Wohnung im Beisein von Miet- oder Kaufinteressenten in einem angemessenen Umfang werktags in der Zeit zwischen 8:00 und 19:00 Uhr und sonntags von 10:00 bis 12:00 Uhr zu besichtigen, wobei auch hier eine rechtzeitige Ankündigung gemäß Ziffer 1 unter Angabe des Grundes zu erfolgen hat.
4. In dringenden Fällen (z.B. bei Rohrbruch, Gasgeruch oder Frostgefahr) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume des Mieters öffnen zu lassen und zu betreten, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen und der Mieter nicht zuvor informiert werden kann. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.
5. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorgenannten Fällen die Mieträume betreten können.

§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses/Verjährung

1. Die Kündigungsfristen für den Vermieter und den Mieter richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch an der Mietsache fortsetzt und keine Partei der Verlängerung widerspricht, wird ausgeschlossen.
3. Bei seinem Auszug hat der Mieter alle, auch die von ihm selbst beschafften Schlüssel zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser/Zylinder anbringen lassen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die aufgrund der verspäteten oder nicht erfolgten Rückgabe der Schlüssel entstehen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen. Erfüllt er diese Pflicht nicht oder erst verspätet, ist der Lauf der Verjährungsfrist bis zur Kenntniserlangung der neuen Anschrift durch den Vermieter gehemmt. Im Übrigen hat der Mieter dem Vermieter die durch die nicht oder verspätet erfolgte Mitteilung seiner neuen Anschrift entstehenden Kosten zu ersetzen.

§ 15 Personenmehrheit, wechselseitige Bevollmächtigung

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

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

§ 16 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Dem Vermieter steht für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten und im Eigentum des Mieters stehenden Sachen des Mieters zu. Macht der Vermieter im Rahmen einer Räumungsvollstreckung von seinem Pfandrecht Gebrauch, vereinbaren die Mietvertragsparteien schon jetzt, dass der Vermieter verwertbare Pfandsachen nach Ablauf eines Monats nach Anzeige freihändig veräußern und den Erlös mit seinen Geldforderungen verrechnen darf.

§ 17 Hausordnung, Regelungen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache

I. Hausordnung:

1. Der Mieter verpflichtet sich, auf andere Bewohner des Hauses Rücksicht zu nehmen und sein Verhalten dieser Verpflichtung zur Rücksichtnahme anzupassen.

Mieter und Vermieter verpflichten sich wechselseitig, zu einem rücksichtsvollen und respektvollem Umgang miteinander. Das Gebot des rücksichtsvollen und respektvollen Umgangs erstreckt sich hierbei auch auf Dritte, soweit diese für den Vermieter im Rahmen des Vertragsverhältnisses tätig werden oder soweit diesen vom Mieter Zugang zur Mietsache gewährt wird.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter im Hinblick auf beleidigendes, diskriminierendes, sexistisches, rassistisches oder von körperlichen Tätlichkeiten geprägtes Verhalten keinerlei Toleranz besitzt und jedwedes Verhalten in dieser Richtung unverzüglich mit strafrechtlichen und mietrechtlichen Konsequenzen bis hin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses ahnden wird.

2. Störender Lärm jeder Art ist zu vermeiden, insbesondere vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags. Die Benutzung von Fernseh- und Rundfunk- oder ähnlichen Geräten, Singen und Musizieren sind nur in Zimmerlautstärke gestattet.
3. Alle Mieter haben zu berücksichtigen, dass das Verhalten von Kindern nicht mit den Maßstäben zu messen ist, die für Erwachsene gelten. Es wird erwartet, dass sich alle Mieter bemühen, für die typische Wesensart und das Auftreten von Kindern Verständnis aufzubringen. Die Erziehungsberechtigten haben andererseits die Pflicht, ihre Kinder zur Rücksichtnahme gegenüber Erwachsenen, insbesondere gegenüber Älteren und Gebrechlichen, anzuhalten. Das gilt auch beim Spielen in der Wohnung.
4. Ausschütteln und Ausgießen aus Fenstern und von Balkonen ist nicht gestattet. Abfälle aller Art dürfen nicht aus den Fenstern bzw. von Balkonen etc. geworfen werden.

II. Regeln zum Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache:

1. Bei Abwesenheit hat der Mieter Fenster und Türen ordnungsgemäß zu verschließen.
2. Abfälle und Müll jeder Art dürfen nur in den dafür aufgestellten Behälter entsorgt werden. Sperrige Gegenstände, Gartenabfälle und sonstigen, nicht zum üblichen Hausmüll gehörender Abfall, muss der Mieter auf eigene Kosten abtransportieren lassen.
3. Der Mieter wird gebeten, den Müll umweltbewusst und entsprechend der vorgegebenen Sortierungsmöglichkeiten zu entsorgen. Asche darf erst in die Mülltonne geworfen werden, wenn sie abgekühlt ist und keine Glut mehr enthält, um Brand- und Explosionsgefahren zu vermeiden.
4. Balkone sind von ungewöhnlichen Belastungen - im Winter von Schnee und Eis - freizuhalten.
5. Insbesondere sind vorhandene Abläufe frei von Schnee, Eis und Laub zu halten.
6. Bei Frost sind die Wasserleitungen (einschließlich der Badeeinrichtungen) vor dem Einfrieren durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere ist für eine Mindestbeheizung der Wohnung durch den Mieter zu sorgen.
7. Die Fußböden sind ihrer Eigenart entsprechend zu pflegen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Fußböden unter Ausgussbecken, Kühlschränken, Badewannen etc. trocken sind. Die Beschädigung der Fußböden durch das Gewicht von Gegenständen aller Art ist durch entsprechende Vorrichtungen zu vermeiden. Die Verwendung von Auslegewaren aller Art, die fest mit dem Boden verbunden werden, ist untersagt.
8. Dem Mieter steht kein besonderes Nutzungsrecht an Grünanlagen zu.
9. Kellerschächte sind vom Mieter zu reinigen, soweit sie in seinem Mieterkeller enden. Gleiches gilt für Kellerfenster.
10. In Müllschlucker dürfen keine Schmutz- oder Abwässer gegossen bzw. Flaschen oder ähnliche Gegenstände geworfen werden.

11. Der Mieter hat das Reinigen der in seinen Mieträumen endenden Schornsteine durch den Schornsteinfeger zu gestatten und gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass Letzterer zum Mietraum Zutritt erhält. Entsprechendes gilt für alle anderen zum Haus gehörenden und nicht nur dem Mieter dienenden Anlagen, die in Mieträumen untergebracht sind oder enden.
12. Treppen, Kellergänge, Böden usw. sind stets von dem Mieter unverzüglich zu reinigen, der eine besondere Verschmutzung zu vertreten hat. Sofern ein Mieter seine Verpflichtungen nicht erfüllt, ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.
13. Das Füttern von wilden, d.h. freilebenden Tieren auf dem Grundstück ist nicht gestattet.
14. Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Mopeds auf dem Grundstück ist nicht gestattet.
15. Heizmaterial aller Art darf nicht in der Wohnung, sondern nur im Keller des Mieters unter Beachtung öffentlich rechtlicher Vorschriften gelagert werden.
16. Eingänge, Durchfahrten und Höfe sind freizuhalten. Sie dürfen auch nicht zum vorübergehenden Abstellen von Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Mopeds benutzt werden. Das Abstellen ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Hauszugänge, Tordurchfahrten, Treppenhäuser und Flure sind freizuhalten. Insbesondere ist dort das Abstellen von z. B. Fahrrädern und Kinderwagen wegen der damit verbundenen Entstehung von Brandlasten untersagt. Der Vermieter behält sich vor, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten einzelnen Mietern das Abstellen von Kinderwagen zu genehmigen, soweit dem weder vorrangige Interessen Dritter noch brandschutzrechtliche Bestimmungen entgegenstehen. Es ist nicht gestattet, außerhalb der Wohnung Schuhe, Regale etc. abzustellen sowie Fußmatten und sonstige Gegenstände auszulegen.
17. Die Lagerung von Gegenständen aller Art außerhalb der Mietwohnung und außerhalb ggf. mitvermieteter Kellerabteile, ist dem Mieter nicht gestattet.
18. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht oder rauchend betreten werden. Leicht entzündliche Stoffe dürfen weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden.

§ 18 Informationspflichten Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Gemäß § 36 VSBG weist der Vermieter darauf hin, dass er weder bereit noch verpflichtet ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.