



Dieses Formular ist vor dem Unterschreiben von den Vertragsparteien zu überprüfen und an den besonders gekennzeichneten Stellen (●) auszufüllen.

Herr/Frau _____
- im Nachfolgenden „Vermieter“ genannt -

schließt mit

- im Nachfolgenden „Regionalstelle“ bzw. „Mieter“ genannt –

nachfolgenden Mietvertrag ab:

Präambel

Die Regionalstelle und der Vermieter beabsichtigen, im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation Teilnehmerinnen des Projektes „Frauen_Wohnen“ in dem Mietobjekt _____

unterzubringen und sozial zu integrieren. Da die Regionalstelle Unterkünfte für Frauen benötigt und der Vermieter bereit ist, der Regionalstelle im Rahmen seiner Möglichkeiten auf dem freien Markt grundsätzlich nachgefragte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, vermietet der Vermieter der Regionalstelle mit diesem Vertrag das nachstehend näher bezeichnete Mietobjekt zum Zwecke der Unterbringung von Frauen mit entsprechender Zuweisung. Insoweit sind sich die Parteien darüber einig, dass auf den zwischen ihnen geschlossenen Vertrag nicht Wohnungsmietrecht anzuwenden ist, sondern Gewerberaummietrecht mit u.a. der Möglichkeit, von § 580 a BGB abweichende Kündigungsfristen zu vereinbaren.

Zwischen den Parteien besteht Einigung darüber, dass zur Verwirklichung des gemeinsamen Zieles und im Rahmen der partnerschaftlichen Kooperation folgende grundsätzliche Regelungen gelten sollen:

1. Die personelle Belegung des vom Vermieter zur Verfügung gestellten Mietobjekts ist abhängig von der Wohnungsgröße. 2 ½-Zimmer-Mietobjekte sollen grundsätzlich mit maximal 4 Personen belegt werden. In 3-Zimmer-Mietobjekten sollen grundsätzlich maximal 5 Personen und in 4 Zimmer-Mietobjekten grundsätzlich maximal 6 Personen untergebracht werden.
2. Die Belegung des Mietobjekts durch die Regionalstelle erfolgt in Abstimmung mit dem Vermieter. Dies gilt auch bei Folgebelegungen aufgrund Wechsels der Nutzer.
Ansprechpartner/in der Regionalstelle für den Vermieter ist z.Zt.: _____
3. Die Regionalstelle ist verpflichtet, dem Vermieter im Zusammenhang mit der Überlassung des Mietobjekts an Teilnehmerinnen des Projektes „Frauen_Wohnen“ die Namen und die Geburtsdaten der für das Mietobjekt vorgesehenen Personen mitzuteilen.
4. Voraussetzung für das Zustandekommen von Mietverträgen für Mietobjekte, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, ist das Vorliegen einer Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Zweckentfremdung / Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG/ § 14 Abs. 1 Nr. 2 SHWoFG.
5. Im Zusammenhang mit der Durchführung des Mietvertrages wird es ggf. notwendig, dass der Vermieter in entsprechenden Situationen (z.B. Erörterung der Hausordnung, Kommunikation mit anderen Bewohnern des Hauses etc.) in einen unmittelbaren schriftlichen und/oder persönlichen Kontakt mit den Nutzern des Mietobjektes treten muss. In diesen Fällen wird die Regionalstelle in Abstimmung mit dem Vermieter kurzfristig und einzelfallbezogen ein geeignetes Instrument zur Kommunikation zur Verfügung stellen.
6. Für den Fall, dass die Regionalstelle abweichend von der Überlassung des Mietobjekts an den Nutzer im Rahmen einer entsprechenden Zuweisung mit den Nutzern einen Wohnraummietvertrag abschließen sollte, ist sie verpflichtet, die Nutzer bei Abschluss des Vertrages mit ihnen gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf die mit dem Vermieter vereinbarte Zweckbestimmung des Wohnraums hinzuweisen und darauf, dass für einen derartigen Wohnraummietvertrag die Vorschriften über die Mieterhöhung und insbesondere über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht gelten.
7. Bei Störungen des Vertragsverhältnisses, insbesondere aufgrund des Verhaltens der Nutzer, soll zunächst in beiderseitigem Interesse und zur Vermeidung einer Kündigung des Vertrages versucht werden, kurzfristig eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.
8. Für den Fall, dass das Mietverhältnis sich bewährt, erklärt sich der Vermieter grundsätzlich bereit, für das Mietobjekt, für das dieses Mietverhältnis abgeschlossen ist, einen direkten Mietvertrag mit dem Bewohner der Wohnung einzugehen bzw. zu versuchen, dem Bewohner gegebenenfalls eine andere Wohnung im Bestand anzubieten.
9. Da die Regionalstelle nur im Rahmen ihrer personellen und vor allem finanziellen Leistungsfähigkeit handeln kann, sind im Einzelfall kooperative Absprachen vor Ort als praktische Maßgabe des jeweiligen Handelns gefordert. Dies vorausgeschickt, treffen die Parteien nachfolgende mietvertragliche Vereinbarung:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter das Mietobjekt Nr. _____ (EG, ... OG, DG, rechts, links, Mitte *))
im Hause _____ (Straße, PLZ, Ort).

2. Der Mieter hat das Mietobjekt eingehend besichtigt. Der Mieter übernimmt das Mietobjekt wie besichtigt und wie es steht und liegt. Der Vermieter schuldet keinerlei Maßnahmen vor Übergabe des Mietobjektes. Der tatsächliche Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem gemeinsam zu erstellenden Übergabeprotokoll niedergelegt und von den Parteien gegen-gezeichnet, von dem jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

3. Das in Abs. 1 bezeichnete Mietobjekt besteht aus _____ Zimmern.
Zusätzlich steht zur Verfügung: Ein Kellerraum, ein Dachbodenanteil, Garage, Stellplatz, Balkon, Terasse. (Nichtzutreffendes bitte streichen!)

§ 2 Vertragszweck

Das Mietobjekt dient zum Zwecke der Unterbringung von Teilnehmerinnen des Projektes „Frauen_Wohnen“. Der Vermieter genehmigt bereits jetzt eine Untervermietung oder Sondernutzung zu diesem Zwecke. Der Mieter stimmt mit dem Vermieter gemäß Ziffer 1 der Präambel dieses Vertrags die jeweilige Untervermietung/Sondernutzung ab. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 578 Absatz 2 BGB handelt.

§ 3 Mietbeginn und Dauer des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt am: _____
2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

§ 4 Miete

1. Miete: Die Miete beträgt monatlich € _____ zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. In Worten: _____

2. Staffelmiete: Die Miete gemäß Ziff. 1 gilt für die ersten _____ Monate seit Vertragsbeginn. Sie erhöht sich da-nach auf:
1. € _____ ab _____ 6. € _____ ab _____
2. € _____ ab _____ 7. € _____ ab _____
3. € _____ ab _____ 8. € _____ ab _____
4. € _____ ab _____ 9. € _____ ab _____
5. € _____ ab _____ zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

Der letzte Staffelzeitraum endet 12 Monate nach seinem Inkrafttreten, sofern nicht im § 27 eine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

3. Änderung der Miete: Die Miete ist nicht festgeschrieben. Dies gilt auch für die Mietzeit ab Inkrafttreten der letz-ten Staffelmiete. Zur Änderung der Miete sind die Vertragsparteien nach Maßgabe der im § 14 (bauliche und technische Maßnah-men durch den Vermieter oder Dritte) genannten Voraussetzungen berechtigt bzw. verpflichtet.

§ 5 Umsatzsteuroption

1. Hat der Vermieter bei Vertragsabschluss auf die Umsatzsteuer optiert, ist er berechtigt, auf die Miete (§ 4), Be-triebskosten (§ 6) und sonstige umsatzsteuerpflichtige Zahlungen Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe zu erheben.

Die Steuernummer des Vermieters lautet: _____

2. Optiert der Vermieter erst nach Vertragsabschluss auf die Umsatzsteuer, ist er berechtigt, in gleicherweise wie zu Ziff. 1 Umsatzsteuer zu verlangen.

§ 6 Betriebs- und sonstige Kosten

Neben der Miete (§ 4) zahlt der Mieter zusätzlich:

1. Für folgende Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (namentlich die Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Müllbeseitigung, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Schornsteinreinigung, Beleuchtungskosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Haus-wart, Gartenpflege, Aufzug, Antenne/Breitbandkabel, Wascheinrichtung, sonstige Betriebskosten

Sonstige Kosten: Kosten der Verwaltung, für Sicherheitsdienste, Beiträge zu Werbegemeinschaften, Abgaben an Bünd-nisse für Innovation und Dienstleistung (BID/PACT o.ä.), Kosten des Gebäude-, Quartier- oder City-Managements, für Feuerlöscher, Rauchwarnmelder und Blitzableiter, Reinigung von Dachrinnen, Kosten des Betriebs und der Wartung von Einrichtungen wie Lüftungs-,

Klingelanlagen oder Rolltore, Prüfung und Wartung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, öffentliche Beiträge in Form von Dauerabgaben, z.B. Fremdenverkehrsabgaben (evtl. weitere Betriebskosten unter § 27; Ergänzung in Anlage _____).

eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von € _____

Für die Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgungskosten zahlt der Mieter zusätzlich eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von € _____

2. Die Verteilung der Betriebskosten und der sonstigen Kosten auf die einzelnen Mietparteien erfolgt durch den Vermieter gemäß § 9 z. B. im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen oder nach Bruchteilen und/oder nach dem Ergebnis der Verbrauchserfassung sowie entsprechend §§ 10 und 11 dieses Vertrages. Die Einführung neuer Betriebskosten und/oder sonstiger Kosten erfolgt nach § 9.

§ 7 Zahlung der Miete, Betriebskosten und sonstiger Zuschläge, Umsatzsteuer

1. Der Mieter hat monatlich, spätestens zum 3. Werktag eines Monats, im Voraus folgende Zahlungen kostenfrei an den Vermieter zu leisten:

Miete (§ 3) € _____

Betriebskosten; sonstige Kosten (§ 6) ohne Heizung und Warmwasser € _____

Heiz- und Warmwasserkosten (§ 6 Ziff. 1, §§ 10 und 11) € _____

Zwischensumme: € _____

Umsatzsteuer: € _____

Gesamtbetrag: € _____

2. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt auf das Konto (Bank, IBAN, BIC, Kontoinhaber):

3. Auf Verlangen des Vermieters ist durch den Mieter ein SEPA-Lastschriftmandat für Forderungen gemäß § 7 zu erteilen. Ein Widerruf ist nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes möglich.

4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, den Verzugsschaden (z. B. Mahnkosten, Zinsen) geltend zu machen.

5. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter bei Beginn des Mietvertrages eine Mietsicherheit für die Erfüllung seiner Verbindlichkeiten in Höhe von € _____, in Worten _____.

Die Mietsicherheit wird nicht verzinst. Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Mietsache von der Zahlung der Mietsicherheit abhängig zu machen.

2. Der Vermieter kann sich wegen seiner aus dem Mietvertrag fälligen Ansprüche während der Mietzeit aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Mietsicherheit wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Mietsicherheit gegen fällige Forderungen des Vermieters während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

3. Ist der Vermieter mit einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit einverstanden, so muss diese als selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern abgegeben werden. Der Bürge muss nach Aufforderung durch den Vermieter sofort zahlen, ohne dass der Vermieter seine materielle Berechtigung darzulegen oder zu beweisen hat. Der Bürge darf nicht berechtigt sein, sich durch Hinterlegung zu befreien.

4. Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietvertrages bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Mieter zurückzuzahlen bzw. zurückzugeben, sofern der Vermieter keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag geltend macht.

5. Bei einem Vermieterwechsel stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

§ 9 Abrechnung, Umlage und Änderung der Betriebskosten und der sonstigen Kosten

1. Über die Vorauszahlung der im § 6 genannten Betriebskosten und der sonstigen Kosten ist eine Abrechnung zu erstellen. Differenzen sind unverzüglich auszugleichen.

2. Der Vermieter hat für die Umlage der Betriebskosten und der sonstigen Kosten und die Erhebung von Vorauszahlungen angemessene Verteilungsschlüssel anzuwenden. Er ist berechtigt, für künftige Abrechnungszeiträume bei Wasser und Abwasser nach erfasstem Wasserverbrauch und bei Müll nach der unterschiedlichen Müllverursachung abzurechnen. Er hat den Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies erfordern.

3. Verändern sich die Betriebskosten und/oder die sonstigen Kosten im Laufe eines Abrechnungszeitraumes um mehr

als 10 % der gesamten jährlichen Betriebskostenvorauszahlung, so erfolgt durch den Vermieter eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlungen unter Bezeichnung und Erläuterung der Gründe.

4. Fallen Betriebskosten der Betriebskostenverordnung und/oder sonstige Kosten nach den §§ 6, 27 oder der Anlage erstmalig an oder werden sie neu eingeführt oder fallen einzelne weg, so hat der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung zu berücksichtigen.

5. Der Mieter schuldet den nach Ziff. 4 auf ihn entfallenden Teil der Umlage vom ersten des auf die Erklärung folgenden Monats. Rückwirkende Erhöhungen sind vom Mieter seit dem Zeitpunkt ihrer Entstehung zu tragen.

6. Sind die im § 6 genannten Betriebskosten und/oder die sonstigen Kosten in der in § 4 genannten Miete enthalten und nicht neben der Miete zusätzlich zu zahlen, so berechtigen Veränderungen der Betriebskosten und/oder der sonstigen Kosten zu einer Anpassung.

7. Der Mieter stimmt einer Änderung der Zahlung, Abrechnung und Umlage der Betriebskosten und/oder der sonstigen Kosten, sofern der Vermieter dies schriftlich verlangt und bei den entsprechenden Unternehmen die Voraussetzungen dafür vorliegen, dahingehend zu, dass die Abrechnung nicht mehr mit dem Vermieter, sondern unmittelbar zwischen dem Mieter und denjenigen erfolgt, die die entsprechenden Leistungen erbringen.

§ 10 Sammelheizung

1. Die Sammelheizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Abgesehen von besonders begründeten Einzelfällen kann die Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Abenden die Außentemperatur um 20.00 Uhr unter 14 Grad Celsius absinkt.

2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit) kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. Schadenersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter können nur unter den Voraussetzungen des § 23 geltend gemacht werden. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Heizungsbetriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.

4. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage zu bezahlen.

a. Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, 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 Betriebsraumes, 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. Sämtliche nicht alljährlich anfallenden Kosten sind zeitanteilig vom Mieter zu tragen (z. B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).

b. Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Ziff. 4 a.

5. Der Mieter trägt die durch seinen Auszug verursachten Zwischenablesungskosten.

6. Die Heizungsbetriebskosten werden wie folgt umgelegt:

a. _____% (maximal 50 %) nach m² der Wohn- oder Nutzfläche und der Rest nach dem Ergebnis der Heizkostenverteiler. ●

b. _____% (maximal 30 %) nach m² der Wohn- oder Nutzfläche in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind und der Rest nach dem Ergebnis der Heizkostenverteiler. ●

7. Die anteiligen Heizungsbetriebskosten sind nach Wahl des Vermieters vorschussweise wie folgt zu zahlen:

a. grundsätzlich monatlich*): Der Vermieter ist berechtigt, mit der jeweils fälligen Miete eine Vorauszahlung in Höhe von 1/12 der abgerechneten anteiligen Heizungsbetriebskosten der abgelaufenen Heizperiode oder bei Erstvermietung der mutmaßlichen Kosten der künftigen Heizperiode zu verlangen, und zwar in entsprechender Anwendung der §§ 6 und 9.

b. Zahlung nach Rechnungseingang, wenn a) gestrichen ist: Der Vermieter ist berechtigt, von dem Mieter die Zahlung seines Anteils an den Heizungsbetriebskosten jeweils nach Vorlage der Rechnung zu verlangen. Die Zahlung hat innerhalb einer Woche nach Anforderung zu erfolgen.

Im Übrigen findet § 9 entsprechende Anwendung.

8. Soweit der Mieter die Heizung allein und eigenverantwortlich betreibt (z. B. Etagenheizung), obliegt ihm die Brennstoffbeschaffung und Kostentragung für den Betrieb der Anlage. Er ist verpflichtet, die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln, sie während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten und sie einmal jährlich in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann, bei Gasanlagen jedoch durch eine Heizungsfachfirma, auf seine Kosten warten zu lassen. Die vorstehenden Absätze gelten sinngemäß.

§ 11 Leitungs- und Warmwasserversorgung

1. Leitungswasser, das vom Mieter nicht für den eigenen persönlichen Bedarf, sondern für gewerbliche Zwecke verbraucht wird, ist von ihm durch einen besonderen Wasserzähler zu erfassen. Die Kosten des Wasserverbrauchs und die Abwassergebühr hierfür sowie die Kosten der Installation, des Betriebes und der Unterhaltung des Zählers hat der Mieter zu tragen.

2. Die Warmwasserversorgung erfolgt anlagebedingt – im ganzen Jahr*) – während der Heizperiode*) – sofern nicht der Mieter diese in entsprechender Anwendung des § 10 Ziff. 8 allein betreibt.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Warmwasserversorgung zu zahlen. Die Umlage dieser Betriebskosten erfolgt gemäß § 10 Ziff. 6 nach dem ermittelten Warmwasserverbrauch und der Wohn- und Nutzfläche. Zu diesen Betriebskosten

gehören die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 10 und die Wasserversorgungskosten, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden. Zu den Wasserversorgungskosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe sowie die Kosten der Wartung und Pflege. Die Einzelheiten ihrer Bezahlung durch den Mieter bestimmen sich unter entsprechender Anwendung der §§ 6, 9 und 10. Kosten für Zwischenablesungen trägt der Mieter. Der Mieter ist zur Zahlung seines Kostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt. Im Übrigen gilt die Regelung nach § 10 Ziff. 2 entsprechend.

§ 12 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Betriebskosten mit einer Forderung wegen Mängel des Mietgegenstandes nur aufrechnen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages geltend machen, wenn die Forderung unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist.
2. Der Mieter ist zur Minderung der Miete, der Betriebskosten und sonstiger Zahlungsverpflichtungen nicht berechtigt, soweit der Zustand bei Vertragsabschluss vorhanden war. Des Weiteren ist der Mieter bei einem den Gebrauch der Mietsache einschränkenden Mangel nicht berechtigt, die Miete zu mindern. Das Recht des Mieters, etwaig zu viel geleistete Miete zurückzufordern, wenn das Minderungsrecht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, bleibt davon unberührt. Im Übrigen ist der Mieter verpflichtet, eine Minderung schriftlich mit einer Frist von einem Monat anzuzeigen. Für den Mieter, der sich mit Mietzahlungen gem. § 7 des Vertrages in Verzug befindet, ist das Minderungsrecht ausgeschlossen. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

§ 13 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Führt der Mieter bauliche Änderungen mit Zustimmung des Vermieters durch und sind dafür behördliche Genehmigungen erforderlich, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten beizubringen. Das gleiche gilt, wenn die behördlichen Genehmigungen aufgrund der Art und Nutzung der Mietsache notwendig sind oder werden.
3. Werden behördliche Genehmigungen vom Mieter nicht eingeholt oder nicht erteilt, oder handelt der Mieter den der Genehmigung zugrundeliegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter gegenüber für jeden diesem daraus entstehenden Nachteil (z. B. Bußgelder) schadenersatzpflichtig.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.
5. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

§ 14 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter oder Dritte

1. Der Mieter hat Erhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 578 BGB i.V.m. den §§ 555a-f BGB sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu dulden. § 555e BGB findet keine Anwendung.
2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
3. Ersatzansprüche, im Besonderen im Hinblick auf Folgeschäden, stehen dem Mieter gegen den Vermieter nur unter den Voraussetzungen des § 23 zu.
4. Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen des § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 % der für das Objekt aufgewendete Kosten erhöhen.
5. Bei Aufwendungen des Vermieters für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Anschlussbeitrag, Netzkostenbeitrag u. ä.) sowie für Straßenbaukosten (Erschließungs-, Aus- und Umbaubeiträge u. ä.) und Ausgleichsbeträgen in Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten kann der Vermieter 7 % der aufgewendeten Kosten anteilmäßig auf die Jahresmiete umlegen.

§ 15 Instandhaltung des Mietobjets, Abschluss einer Glasbruchversicherung, Reinigungs- und Streupflicht

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen pfleglich zu behandeln. Insbesondere hat der Mieter bei Vorhandensein fugendichter Fenster so zu heizen und zu lüften, dass entstehende Innenfeuchte keine Feuchtigkeitsschäden herbeiführt.
2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Obliegenheiten entstehen, haftet der Mieter. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 23.
4. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den in seinem Betriebe tätigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ihn ein schuldhaftes Verhalten nicht trifft.
5. Der Mieter wird den Vermieter auf erstes Anfordern von allen Nachteilen freistellen, die ihm durch Personen entstehen, die der Mieter im Mietgegenstand untergebracht hat, und die von Besuchern, Handwerkern, Lieferanten oder Untermietern verursacht wurden. Der Mieter wird den Vermieter auch von Ansprüchen Dritter freistellen, die Dritte gegen den Vermieter wegen

deren Eigentümer- oder Vermietereigenschaft in Bezug auf die Mietsache geltend machen und die auf das Verhalten von Personen und deren Gästen zurückzuführen sind, die der Mieter in dem Mietgegenstand untergebracht hat.

6. Beschädigte oder zerbrochene Scheiben sind vom Mieter zu ersetzen. Es ist Sache des Mieters, eine Glasbruchversicherung abzuschließen, sofern nicht eine solche Versicherung bereits vermietetseitig besteht. Besteht eine solche Versicherung, trägt der Mieter dafür die Kosten. Soweit der Vermieter aus der Versicherung Ersatz erhält, ist dieser gegenüber dem Mieter zu berücksichtigen.

7. Die Flächen auf und vor dem Mietgegenstand (Grundstücks- und öffentliche Verkehrsflächen) hat der Mieter stets sauber, verkehrssicher und entsprechend dem jeweils geltenden Ortsrecht in Ordnung zu halten. Im gleichen Rahmen hat er Schnee und sonstige störende Hindernisse (z. B. Laub im Herbst) zu beseitigen. Erforderliche Geräte und Materialien stellt der Mieter auf eigene Kosten. Bei Glatteis hat der Mieter mit abstumpfenden Mitteln zu streuen.

8. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter vorbehaltlich weiterer Rechte die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

9. Jeden in den Mieträumen auftretenden Mangel hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 16 Schönheits- und Kleinreparaturen¹

1. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht durchzuführen. Sind bei Mietende die Schönheitsreparaturen fällig, sind diese regelmäßig in heller Farbe und/oder mit hellen Tapeten durchzuführen.

2. In der Miete nach § 3 Ziffer 1 sind die Kosten der laufenden Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung auf eigene Kosten vorzunehmen, soweit

a) der Gewerberaum renoviert übergeben oder

b) dem Mieter bei Übergabe eines renovierten Gewerberaums einen für den Renovierungsaufwand angemessener Ausgleich in Höhe von: _____ € gewährt worden ist.

4. Der Gewerberaum wird unrenoviert übergeben und ein Ausgleich nach Nr. 3b findet nicht statt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die ihm im Übrigen gesetzlich obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen bleiben hiervon unberührt.

5. Die Schönheitsreparaturen sind fällig und durchzuführen, wenn Art und Weise der jeweiligen Dekoration und/oder die konkrete Nutzung des Gewerberaums und damit der Grad der Abnutzung des Raums es erfordern. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit üblicherweise nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen: In Küchen, Bädern, Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten alle 8 Jahre, in anderen Räumen (wie z. B. Boden-, Keller-, Abstell- und Hobbyräumen sowie Garagen) alle 10 Jahre, sowie sämtliche Lackierarbeiten alle 10 Jahre. Die Fristen dienen der Orientierung und können sich nach Maßgabe des Satzes 1 verlängern oder verkürzen.

6. Der Mieter ist ferner verpflichtet, Installationsgegenstände (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen nebst Zubehör) und Gas (z. B. Öfen, Herde), Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Öfen, Herde und Heizkörperventile), Fenster und Türschlösser (z. B. Fensterbeschläge und Rollläden) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden instandzuhalten. Heißwasserbereiter sind vom Mieter in gebrauchsfähigem Zustand zu halten und alle 2 Jahre durch einen Fachmann warten, insbesondere entkalken und reinigen zu lassen. Bei Gasanlagen sind diese Arbeiten durch eine Fachfirma vorzunehmen.

7. Darüber hinaus trägt der Mieter die anfallenden Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen (Kleinreparaturen) bis zu 150,- € zzgl. Mehrwertsteuer pro Einzelfall. Die Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag in Höhe von 8 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Betriebskosten nicht übersteigen.

§ 17 Antennen, Breitbandkabelnetz

1. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden, ein Breitbandkabelnetz nicht:

Der Mieter verpflichtet sich, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen.

Der Mieter trägt unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage.

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelts für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.

2. Eine Gemeinschaftsantenne und ein Breitbandkabelanschluss sind nicht vorhanden:

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden.

Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses bleibt hiervon unberührt.

3. Ein Breitbandkabelnetzanschluss ist vorhanden:

Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder ähnliches) benötigt, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandanschluss zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage entsprechend Ziff. 1 Satz 2. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Ziff. 1 sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse.

¹ Bitte nur eine Alternative (Nr. 3 oder 4) ankreuzen.

§ 18 Tiere

1. Tiere dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet vertraglich für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

2. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

§ 19 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung unter Angabe des begründeten Interesses zu angemessener Tageszeit frei. Die Ankündigung sollte tunlichst 1 Woche vorher erfolgen. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten. In allen Fällen sind wichtige Belange des Mieters zu berücksichtigen.

2. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 20 Kündigung und Kündigungsfristen

Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Mieter verpflichtet sich, den Nutzern der Wohnung bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Absatz 2 BGB mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen und innerhalb von weiteren 7 Tagen aus dem Mietobjekt zu räumen.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Spätestens bei Ende des Mietvertrages (letzter Tag der Mietzeit) hat der Mieter den Mietgegenstand in vertragsgemäßem, sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Hinsichtlich Einrichtungen des Mieters und seiner eventuellen Wiederherstellungspflicht gilt § 13 Ziff. 4.

2. Endet der Mietvertrag infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters, und würde dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen, so ist der Mieter für die dadurch entstandenen Schäden ersatzpflichtig. Dies gilt im Besonderen für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann, es sei denn, den Vermieter, seinen Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreter treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

3. Bei vorzeitigem Auszug ist der Mieter von der vertraglichen Mietzinszahlung nicht befreit.

4. Im Übrigen gelten die Verpflichtungen des Mieters bis zum vertraglichen Ablauf der Mietzeit weiter. Im Besonderen ist der Mieter verpflichtet, Schaufenster, Werbeanlagen, eventuelle Schaukästen dekoriert und ggfs. Werbeanlagen in Betrieb zu halten, damit das äußere Erscheinungsbild in vertragsgemäßem Zustand erhalten bleibt.

5. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

6. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in 12 Monaten.

§ 22 Personenmehrheit als Mieter

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 einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Kündigungserklärungen.

§ 23 Haftung

Der Mieter kann Schadensersatzansprüche insoweit geltend machen, als der Schaden auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft beruht. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur auf Schadensersatz, wenn er mit seiner Leistung in Verzug geraten ist, wenn seine Leistung unmöglich geworden ist oder wenn er eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Die Haftung des Vermieters für alle übrigen Schäden ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Personenschäden.

§ 24 Kosten, Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand

1. Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben in Höhe von € _____ ●
trägt/tragen der/die _____ ●

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

3. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien (gilt nur wenn die Vertragsparteien Vollkaufleute sind): _____ ●

§ 25 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages eine Ablichtung des Energieausweises zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 26 Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung

Hausordnung

Vermieter und Mieter sichern zu, sich untereinander wie auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft an die Hausordnung zu halten und zu diesem Zweck gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

1. Die Mieträume und gemeinschaftliche Einrichtungen sind stets sauberzuhalten.
2. Treppen und Vorplätze sind bei Bedarf ordnungsgemäß zu reinigen, ggf. zu fegen, zu feudeln, zu seifen und bohnen. Treppengeländer und Fenster sind ebenfalls zu reinigen. Die Reinigung der Fenster und Treppengeländer ist Sache der Vertragspartei, die zur Treppenreinigung verpflichtet ist. Treppen, Trockenboden und Keller sind nach einem vom Vermieter oder dessen Beauftragten aufzustellenden Reinigungsplan einmal wöchentlich zu reinigen. Die Reinigung erfolgt, wenn nichts anderes vereinbart ist, im wöchentlichen Wechsel durch die Hausbewohner. Dies gilt auch dann, wenn eine durch den Vermieter zur Treppenhausreinigung angestellte Person die Tätigkeit aufgibt und kein Ersatz beschafft werden kann.
3. Wer Brennmaterial usw. empfängt, hat den dadurch entstehenden Schmutz sofort zu beseitigen. Das Zerkleinern von Brennmaterial darf nur auf dem dazu bestimmten Platz erfolgen.
4. Auf Fluren, Treppen und in Kellergängen darf nichts aufgestellt oder aufgehängt werden. Das Durchfahren ist nicht gestattet. Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor, Mopeds und ähnliche Fahrzeuge dürfen nicht in den Wohnräumen untergestellt werden. In anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nur dann untergestellt werden, wenn dies ordnungsbehördlich zulässig ist.
5. Teppiche, Fußmatten, Läufer und Bekleidung dürfen nur auf dem Hofe geklopft und gereinigt werden, und zwar unter Berücksichtigung der in Ziffer 7 angeführten Ruhezeiten.
6. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnräumen durch Wasch- und Trockenautomaten ist nur gestattet, wenn damit keine Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Mieträume bzw. der Mitbewohner des Hauses verbunden ist. Gleiches gilt für die sogenannte Handwäsche. Die Benutzung von Waschküche und Trockenboden hat in einer vom Vermieter festgesetzten Reihenfolge zu geschehen.

Die Waschküche, der Trockenboden sowie deren Einrichtungen sind nach jeweiliger Benutzung in sauberem Zustand zurückzulassen. Bei Sturm, Regen, Schneefall, bei Frostgefahr und vor Rückgabe des Schlüssels sind die Fenster des Trockenbodens und der Bodenkammern zu schließen.

7. Alle ruhestörenden Tätigkeiten dürfen nicht an Sonn- und Feiertagen und nicht in der Zeit von 13 bis 15 Uhr und 20 bis 7 Uhr ausgeführt werden. Insbesondere ist in dieser Zeit das Musizieren nur in Ausnahmefällen gestattet. Lautsprecher und Musikapparate dürfen nicht vor 8 Uhr, ebenfalls nicht während der Stunden von 13 bis 15 und nach 20 Uhr in Betrieb gesetzt werden, außer mit Zimmerlautstärke. Wannenbaden und Duschen soll mit Rücksicht auf die Hausbewohner nach 22 Uhr nicht erfolgen. Die Benutzung eines evtl. vorhandenen Kinderspielplatzes ist von 13 bis 15 Uhr nicht gestattet.
8. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
9. Ist der Mieter längere Zeit abwesend, so hat er Vorkehrungen zu treffen, dass für Notfälle, wie bei Wasserrohrbrüchen und ähnlichen Fällen die Wohnung betreten werden kann.
10. Falls erforderlich, wird bei Frostwetter nach erfolgter Mitteilung die Wasserleitung abgestellt. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Zapfhähne in den Mieträumen geschlossen gehalten werden. In den Räumen mit Wasserleitungen und Heizkörpern sowie in der Toilette sind die Fenster bei Frostwetter geschlossen zu halten, ggf. abzudichten. Der Mieter hat auch während längerer Abwesenheit dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume bei starkem Frost ausreichend beheizt werden. Bei Sammelheizung hat der Mieter bei Frost die Heizkörper anzustellen. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Schnee und Eis vom Mieter freizuhalten.
11. Bodenräume dürfen zur Vermeidung von Brandgefahren nicht zur Aufbewahrung leicht entzündlicher Gegenstände wie Papier, Lumpen, Zeitungen usw. benutzt werden.

Waschküchenordnung

1. Die Waschküche soll abends nur bis 20 Uhr und morgens nicht vor 7 Uhr genutzt werden. Sonntags darf die Waschküche nicht genutzt werden.
2. Schäden und Funktionsstörungen an den Einrichtungen der Waschküche sind dem Vermieter bzw. dessen Beauftragtem sofort zu melden.
3. Die Bedienungsanleitungen für Wasch-, Trocken- und Bügeleinrichtungen sind zu beachten.
4. Der Mieter haftet für schuldhaft von ihm verursachte Beschädigungen

- an Waschküchenrichtungen.
5. Die Wasserzufuhr zur Waschmaschine ist nach Gebrauch zu schließen. Auf dem Fußboden befindliches Wasser ist zu beseitigen.
6. Nach dem Waschgang ist für ausreichende Lüftung der Waschküche zu sorgen.
7. Zu anderen Verrichtungen als zum Wäschewaschen darf die Waschküche nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters bzw. seines Beauftragten genutzt werden.

Trocknenbodenordnung

1. Der Trockenboden soll mit Rücksicht auf die darunter gelegenen Mieträume nur von 8 bis 20 Uhr benutzt werden. Das Betreten der Trockenböden und Bodengänge mit Holzschuhen ist zu unterlassen. Nach Gebrauch ist der Boden zu reinigen.
2. Bei Regen, Schnee und Sturm sind die Fenster zu schließen.

3. Wäsche darf nicht in tropfnassem Zustand aufgehängt werden.
4. Für durch eigenes Verschulden entstandene Schäden haftet der Mieter.
5. Der Boden ist gereinigt zu hinterlassen.

§ 27 Zusätzliche Vereinbarungen

(z.B. Gartenpflege, von § 10 abweichende Verteilerschlüssel der Betriebskosten) _____ ●

_____ ●

_____ ●

_____ ●

_____ ●

§ 28 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen, Schriftform, Streitschlichtung

1. Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

2. Sollte eine Verletzung des Schriftformerfordernisses der §§ 578, 581, 550, 126 BGB vorliegen oder auch nur in Betracht kommen, verpflichten sich die Parteien des ursprünglichen Vertrages gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und/oder Handlungen vorzunehmen, damit der Schriftformmangel geheilt wird und bis dahin auf eine vorzeitige Kündigung wegen nicht eingehaltener Schriftform zu verzichten. Diese Verpflichtung gilt ausdrücklich nicht für Dritte, die in den Mietvertrag eintreten; diesen stehen die gesetzlichen Rechte zu.

3. Der Vermieter ist weder bereit noch verpflichtet, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

_____, den _____ ●

Vermieter

_____, den _____ ●

Regionalstelle (Mieter)

Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V. hat diesen Vertrag erstellt. Nachdruck und Vervielfältigung sind ausdrücklich gestattet. Für die Verwendung des Vertrags kann keine Haftung übernommen werden. Diese erfolgt auf eigene Verantwortung der Benutzer. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit etwaige Mängel auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Urheber beruhen.