



MIETVERTRAG

die **Benndorfer Wohnungsbau GmbH, Chausseestraße 1, 06308 Benndorf**

vertreten durch den **Geschäftsführer Herrn Gerhard Blume**

schließt mit _____ -nachfolgend **Vermieter** genannt-

1. _____ **geb. am:** _____
2. _____ **geb. am:** _____

wohnhaft in _____

_____ -nachfolgend **Mieter** genannt-
diesen **Mietvertrag**.

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die **Wohnung-Nr.** _____

in _____ **Lage:** _____

Objekt-Nr. _____ **PK-Nr.** _____ **Anzahl Person:** _____

Die Wohnfläche beträgt _____ m² berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

(2) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus:

_____	Zimmer(n)	_____	Flur
_____	Küche	_____	Balkon
_____	Bad	_____	Keller
()	Bad mit Wanne	()	Bad mit Dusche

Der tatsächliche Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(3) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
Trockenboden / Wäscheplatz / Gemeinschaftsraum Keller

§ 2 Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am _____

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die monatliche Miete setzt sich zusammen aus:

Grundmiete	_____ €
Vorauszahlung für Heizkosten	_____ €
Vorauszahlung für Betriebskosten	_____ €

Monatlich insgesamt zu zahlende Miete	_____ €

(2) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Vermieters (Nr.1 Allgemeine Vertragsbestimmungen) auf das Konto der BWB Benndorf bei der

Sparkasse Mansfeld Südharz
Konto-Nr. 3 364 005 779
Bankleitzahl 800 550 08
IBAN DE38 8005 5008 3364 0057 79
BIC NOLADE21EIL

zu entrichten.

- (3) Der Vermieter ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.
- (4) Der Vermieter ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in der Anlage 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung, nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
- (5) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.
- (6) Soweit nachfolgend nicht anders festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist das Objekt oder die Wirtschaftseinheit.
 - Die Heizkostenabrechnung erfolgt durch das von der BWB beauftragte Unternehmen. Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden zu 30 % nach den Grundkosten und zu 70 % nach den Verbrauchskosten abgerechnet.
 - Die Kosten für Wasser/Abwasser werden entsprechend Verbrauchszählung abgerechnet. Sind keine Einzelzähler vorhanden erfolgt die Umlage nach Personen.

- Die Kosten der Müllbeseitigung werden nach der Anzahl der Personen abgerechnet.
- Die Kosten der Wartung der Elektroanlage (E-Check) werden nach der Wohneinheit abgerechnet.

(7) Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Schriftform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkostenverordnung sind einzuhalten.

(8) Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Mieter hat berechtigter Weise fristlos gekündigt.

§ 4 Weitere Leistungen des Mieters

(1) Vom Mieter sind nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

- a) Die Schönheitsreparaturen nach Nr. 6 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen sind auszuführen.
- b) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind zu reinigen und die Schneeabseilung und das Streuen bei Glatteis sind durchzuführen, wenn dies nicht anders vereinbart bzw. in den Nebenkosten enthalten ist.
- c) Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind dem Vermieter vom Mieter zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.
Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von _____ Euro und jährlich _____ Prozent der Jahresmiete, von derzeit Euro, nicht übersteigen.
Der Mieter ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst beseitigt.
- d) Die Kosten für Glasbruchschäden sind zu erstatten.

§ 5 Breitbandkabelanschluss

Der Anschluss der Mietsache an ein vorhandenes Breitbandkabelnetz erfolgt durch das von der BWB beauftragte Unternehmen und wird über dieses abgerechnet.

§ 6 Schlüsselübergabe

Beim Abschluss des Mietvertrages werden dem Mieter laut Übergabeprotokoll Schlüssel für den **Hauseingang / Wohnungstür / Briefkasten** ausgehändigt.

Bei Mehrbedarf werden diese aktenkundig nur durch den Vermieter auf Kosten des Mieters ausgehändigt.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind bei der Wohnungsübergabe alle Schlüssel (ersatzlos) abzugeben.

§ 7 Vertragsbestandteile

Dazu gehört der Mietvertrag mit den Allgemeinen Vertragsbestimmungen in der Fassung vom 01.09.2009 und der Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004.

Folgende Unterlagen sind weitere Bestandteile des Mietvertrages:

- Anlage 1 Die Kalkulation der Betriebs- / Heizkostenvorauszahlungen.
- Anlage 2 Die Hausordnung.
- Anlage 3 Das Übergabeprotokoll.
- Anlage 4 Die Broschüre zum „Richtigen Heizen und Lüften“.

Der Mieter bestätigt, diese Unterlagen vollständig erhalten zu haben.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Benndorf, 31.03.2014

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)

.....
(Mieter)

Allgemeine Vertragsbestimmungen (Fassung vom 01.09.2009)

Nr. 1 Mietzahlung

(1) Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

(2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Nr. 2 Fristlose Kündigung

(1) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- (a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- (b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- (c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- (d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht

Nr. 3
Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

(1) Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d. h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 4
Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Vermieters

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

Nr. 5
Erhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

(3) Der Mieter wird darauf verwiesen, seine Risiken entsprechend abzusichern. Dazu gehört auch die Absicherung seines Hausrates. Eine Haftung des Vermieters, für Schäden, die nicht durch ihn zu vertreten sind, wird ausgeschlossen.

Nr. 6
Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.

(2) Soweit der Vermieter oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Abs. 6) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuzahlen.

(3) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie umfassen in der Regel:

das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie das Shampooieren der Teppichböden. Bei neu eingebauten Kunststofffenstern, Innen- und Außentüren ist das Streichen nicht erforderlich.

Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen **alle fünf Jahre,**
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre **alle acht Jahre** durchzuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre **alle acht Jahre,**
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre **alle zehn Jahre.**

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 3 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(5) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 3 und 4 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

(6) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs. 3 und 4, so hat der Mieter an den Vermieter einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs. 3 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 4 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Abs. 4 die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Abs. 3 die gemäß Abs. 4 angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend.

Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Abs. 2). Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

Nr. 7

Modernisierung und Energieeinsparung

(1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 BGB ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

Nr. 8

Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn es ist etwas anderes vereinbart,
- e) Antennen außerhalb der geschlossenen Mieträume aufstellt, anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschließlich Moped oder Mofa abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.

(3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.

Der Vermieter erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

(5) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

(6) Für Aufstellung und Betrieb von handelsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

Vor Aufstellung hat der Mieter dem Vermieter seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die Mietsache etc. abgeklärt werden können.

Nr. 9

Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

(1) Beauftragte des Vermieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) In dringenden Fällen (z.B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Nr. 10

Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters

(1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tod des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

(3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

Nr. 11

Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

(3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

(4) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der Mietsache verlängert.

Nr. 12

Mehrere Mieter, Gesamtschuld, Vollmacht

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

(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 13

Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages, ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. 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 Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Notizen:

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Telefon **034772/ 862-0**

Betriebskostenverordnung – BetrKV

Stand: Dezember 2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

§ 1 BetrKV

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 BetrKV

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der 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;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

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

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser,

auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen

entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten 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;

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;

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;

10. die Kosten der Gartenpflege,

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

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

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;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

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;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

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;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Als sonstige Betriebskosten werden vereinbart:

- die Kosten der Dachrinnenreinigung
- die Kosten der Wartung der Lüftungsanlage
- die Kosten der Wartung der Elektroanlage (E-Check)
- die Kosten der Wartung von Rauchmeldern
- die Kosten der Wartung von Feuerlöschgeräten
- die Kosten der Wartung von Blitzschutz- und Brandmeldeanlagen