

Mietvertrag für Wohnraum

Der Vermieter **Heigel & Heigel Immobilien GmbH**
Harburger Straße 86, 21271 Hanstedt

und **XXX**
Vor- und Zuname

XXX
geb. am

XXX
Beruf

sowie **XXX**
Vor- und Zuname

XXX
geb. am

XXX
Beruf

wohnhaft **XXX**

als Mieter

schließen folgenden Mietvertrag:

Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Soweit einzelne der nachfolgenden Bestimmungen ganz oder teilweise nicht gelten sollen, sind sie im Einvernehmen der Vertragspartner zu streichen. Gegebenenfalls sind andere bzw. ergänzende Vereinbarungen einzufügen.

Dieser Mietvertrag gilt nur im Zusammenhang mit dem **Servicevertrag** (Raumnutzung Heidestube, Hausdame und ggf. Hausnotruf) mit der Heigel Energie GmbH.

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung

wird im Hause **Harburger Straße 82 / 84, 21271 Hanstedt**
(Straße, Hausnummer, Ort)

vermietet: **Wohnung XXX, X. OG XX**
(Geschoss mitte / rechts / links)

Die Wohnfläche beträgt **ca. xxx m²**.

Zusätzlich wird vermietet:

- ein Lagerraum im Dachgeschoss
- x Außenstellplatz **oder**
- x Außenstellplatz mit Ladesäule für PKW

2. Der Mieter ist berechtigt, den Fahrradraum im Dachgeschoss nach Maßgabe der Hausordnung oder der besonderen Benutzungsordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: **3 (für sämtliche Räume)**
2 (Briefkasten)

4. Der Mieter übernimmt die Wohnung im **neuwertigen/gegenwärtigen** Zustand.

5. Der Mieter darf die Mieträume zu einem anderen als dem in Ziffer 1 bestimmten Zweck nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **XXX**.

1. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Mieter oder Vermieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten fristgemäß kündigt.

Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist:

auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre verstrichen sind,
auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre verstrichen sind.

Die ordentliche Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum **XXX** (dies entspricht einer Mindestlaufzeit von 24 Monaten) zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag des Kalendermonats, wird dieser Monat auf die Kündigungsfrist angerechnet.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Miete

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich

als Nettokaltmiete	€ XXXX
zzgl. Stellplatzmiete	€ XXX
zzgl. als angemessene Vorauszahlung für:	
Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (Anlage)	€ XXX
zzgl. Servicepauschale Hausdame	€ XXX
Gesamtmiete monatlich	€ XXXX
	=====

Bei Erhöhung bzw. Neueinführung von umlagefähigen Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen.

Neben der Miete trägt der Mieter auch die anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (siehe Anlage).

§ 5 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Vorauszahlungen

1. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Er ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

2. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter auch während eines Abrechnungszeitraums berechtigt, die Vorauszahlungen für die Zukunft anzuheben. Dabei ist die Erhöhung nachvollziehbar zu berechnen und zu erläutern.

Bei einer Verringerung der Betriebskosten ist der Vermieter verpflichtet, die Vorauszahlungen entsprechend zu senken.

§ 6 Verteilungsmaßstab

1. Der Mieter trägt von den **Betriebskosten einen Anteil von xx,yy** %. Dies entspricht dem gemieteten Anteil an den 18 Wohnungen des bewohnten Gebäudes.

Betriebskosten für die Heizung werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

2. Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der HeizkostenV. Sofern der Vermieter Wasserzähler eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt.

§ 7 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist in einer Summe monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig.

2. Der Mieter zahlt die Miete auf das vom Vermieter unten aufgeführte Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben wird.

3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 EUR zu erheben.

4. 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.

5. Konto des **Vermieters**:

Kontobezeichnung	Heigel & Heigel Immobilien GmbH	IBAN::	DE24 2406 0300 4901 5621 02
Bank / Sparkasse:	Volksbank Lüneburger Heide	BIC:	GENODEF1NBU

6. Konto des **Mieters**:

Kontobezeichnung	XXX	IBAN:	XXX
Bank / Sparkasse:	XXX	BIC:	XXX

§ 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei eine Mietsicherheit in Höhe von **XXX €** (dies entspricht zwei Nettokaltmieten) für die Erfüllung seiner Pflichten. Als Vorauszahlung ausgewiesene Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

2. Der Vermieter gibt dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Zeit nach Räumung und Rückgabe der Wohnung die Mietsicherheit nebst Zinsen zurück, soweit gegen ihn keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.

§ 9 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

1. Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Der Vermieter stellt das Streumaterial.

2. Der Vermieter überträgt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume an einen Dienstleister. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich und ist bereits in dem Betriebskostenanteil enthalten.

§ 10 Haftungsbeschränkung

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Abs. 1 BGB für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.

§ 11 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

2. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

§ 12 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

In Küchen, Bädern und Duschen	alle fünf Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle fünf Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle sieben Jahre.

3. Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht

dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen.

4. Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, der Heiz- und Kocheinrichtungen sowie der Fenster- und Türverschlüsse, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 80,- EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 8 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

5. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 13 Abfallbeseitigung

Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.

§ 14 Gartenpflege

Die Gartenpflege wird durch den Vermieter durchgeführt. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich und ist bereits in dem Betriebskostenanteil enthalten.

§ 15 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mieträume zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Verwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

3. Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Ziffer 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehendes Umräumen und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet ist.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

3. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung etwaiger Dekorationsschäden.

§ 17 Anbringen von Antennen und Kabelanschluss

Entfällt.

Eine Satellitenanlage wird vom Vermieter gestellt.

§ 18 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
2. Entsteht für den Mieter nach dem 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; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter - Besichtigung für Miet- und Kaufinteressenten

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten betreten. In Fällen der Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Bleiben bei längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter oder seinem Beauftragten die Schlüssel zu den Räumen zur Verfügung zu stellen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 20 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Sofern die Parteien etwas Anderes wollen, bedarf es einer Vereinbarung.

Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

§ 21 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

Die Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist nicht erlaubt.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume gemäß § 12 Ziffer 2, im Übrigen in sauberem Zustand zurückzugeben.
2. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.

3. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.

§ 23 Hausordnung

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

Der Mieter haftet dafür, dass auch die Angehörigen seines Haushalts, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

§ 24 Gesamtschuldnerische Haftung

1. Mehrere Personen als Vermieter/Mieter - z. B. Ehegatten - haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Die Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge

§ 25 Hausordnung

Soweit für dieses Mietverhältnis anwendbar; der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter/Verwalter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Platten- und CD-Spieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten, usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22 bis 6 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.
3. Sind bei Arbeiten oder der Benutzung von Haushaltsgeräten wie z. B. Waschmaschine, Trockenschleuder, usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 7 bis 12 Uhr und von 15 bis 20 Uhr zu beschränken.
4. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
5. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzende Fläche nicht gestattet.
6. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

II. Sicherheit

1. Die Haustür muss von 20 bis 6 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20 und 6 Uhr betritt oder verlässt, verantwortlich.

2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen unterstellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.
5. Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Die Bewohner des Erdgeschosses haben den Erdgeschossflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe, Kellergang und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.
3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
4. Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind.
5. In die Toiletten und/oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

§ 26 Sonstige Vereinbarungen

- 1.) Auf Parkett-, PVC/Kunststoff-, Fliesen oder sonstigen Fußböden dürfen keine anderen Materialien verklebt werden.
- 2.) Das Treppenhaus ist einheitlich gestaltet. Der Einbau von zusätzlichen Schlössern jeder Art ist nicht gestattet. Die Namensschilder werden vom Vermieter geliefert und angebracht und sind in Art und Ausführung den bereits für das Haus vorgesehenen Schildern genau anzupassen.
- 3.) Malerarbeiten an den Außenfronten des Gebäudes sowie das Anbringen von Markisen, Strahlern, Wärmegeräte, etc. dürfen vom Mieter nicht vorgenommen werden - zumindest nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters.
- 4.) Die Beschädigung der Kacheln durch eingeschlagene Nägel, Schrauben und Haken sowie das Befestigen von irgendwelchen Gegenständen an den Kacheln sind nicht gestattet. Etwa dennoch durch vorgenannte Fälle beschädigte Platten werden gegen neue beim Auszug des Mieters für Rechnung des Mieters ausgetauscht.
- 5.) Erweiterungen der elektrischen Anlage, die sich der Mieter auf seine Kosten durch Fachfirmen anlegen lässt, werden nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Entschädigung Eigentum des Vermieters.
- 6.) Der Mieter kann aus Mängeln der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren, keine Rechte herleiten. Es ist vermietet wie besehen. Der Mieter erklärt, dass er bezüglich des dekorativen

Zustandes der Wohnung sowie der eingebauten Gegenstände (Schränke, Herd, Wanne, WC, Boiler, Durchlauferhitzer, etc.) keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen wird.

- 7.) Fahrräder sind im Fahrrad- bzw. Trockenraum abzustellen. Im Treppenhaus und vor dem Hauseingang ist das Abstellen untersagt.
- 8.) Eine Verrechnung der Kautions mit der Miete ist seitens des Mieters nicht zulässig.
- 9.) Der Mieter ist verpflichtet sich hiermit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen unmittelbar nach Einzug polizeilich anzumelden.
- 10.) Für Schäden bei einem Umzug ist der Mieter haftbar. Er hat diese auf seine Kosten beseitigen zu lassen.
- 11.) Bei Verlust eines oder mehrerer Wohnungsschlüssel, gleich aus welchem Grunde, ist der Vermieter berechtigt, ein neues Schloss einschließlich der dazugehörigen Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen und einbauen zu lassen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle Schlüssel ordnungsgemäß abzuliefern. Verlorenegegangene Teile ersetzt der Mieter auf seine Kosten, notfalls muss Schlossersatz erfolgen. Etwa vom Mieter angebrachte Sicherheitsschlösser müssen bei einem Auszug mit sämtlichen Schlüsseln ohne Entschädigung zurückgelassen werden und gehen in das Eigentum des Vermieters über.

- 12.) Der Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Zahlung oder Entschädigung für die von ihm auf eigene Kosten vorgenommenen und seitens des Vermieters genehmigten Um- und Einbauten verlangen. Diese gehen in das Eigentum des Vermieters über.
- 13.) 1. Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjektes verursacht, nicht, es sei denn, er handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig.
2. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 14.) Bei Auszug des Mieters gilt hiermit als vereinbart, dass das Mietverhältnis erst mit dem Tage der vereinbarten Kündigungsfrist beendet ist und eine frühere Räumung der Wohnung bzw. Übergabe der Räume an den Vermieter oder Nachmieter keine Forderung begründet.
- 15.) Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird.
- 16.) Es gilt hiermit als vereinbart, dass die Postanschrift auch gleich die Wohnungsanschrift ist und die Post somit als zugestellt gilt.
- 17.) Wohnungsübergaben und –abnahmen: Grundsätzlich wird vereinbart, dass Wohnungsübergaben und –abnahmen nur durch die Hausverwaltung mit vorheriger Abstimmung erfolgen können.

§ 27 Schlussbestimmungen

1. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist dann in der Weise zu ändern, dass sie dem gemeinten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
2. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
3. Änderungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

Hanstedt, den _____

XXX, den _____

als Vermieter

als Mieter