

Mietvertrag

Präambel

Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermietung von altersgerecht gestaltetem und ausgestattetem Wohnraum für Senioren.

Die Wohnanlage des betreuten Wohnens steht älteren Menschen zu Wohnzwecken zur Verfügung, damit sie mit Hilfe des angebotenen Grundservic sowie bei Bedarf zusätzlich vermittelter Dienstleistungen Dritter, in ihrem eigenen Haushalt ein selbstbestimmtes Leben führen können. Die Wohnanlage ist für die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen konzipiert und erfüllt zu großen Teilen die Vorschriften der DIN 18040. Vollständige Barrierefreiheit ist aufgrund gegebener baukonzeptioneller Besonderheiten nicht vereinbart.

Der Vermieter betreibt in der Seniorenresidenz Hartmannsdorf lediglich ein betreutes Wohnen und kein Heim im Sinne des § 1 HeimG.

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren jedoch als wesentliche Geschäftsgrundlage dieses Vertrages, dass in der Seniorenresidenz dauerhaft Service- und Betreuungsleistungen angeboten werden, die mindestens den Umfang haben, der in der **Anlage 1** des Vertrages beschrieben ist. Die Anmietung der Wohnung ohne die grundsätzliche Möglichkeit der Inanspruchnahme der in der **Anlage 1** vereinbarten Grundleistungen ist nicht möglich. Vielmehr bilden diese beiden Vertragsleistungen einen einheitlichen Vertrag, so dass eine Teilkündigung des Mietvertrages oder Betreuungsvertrages seitens einer der beiden Vertragsparteien ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Der Mieter kann mit Anbietern hauswirtschaftlicher, pflegerischer und betreuender Leistungen seiner Wahl Verträge abschließen und entsprechende Leistungen von diesen gegen gesonderte Bezahlung beziehen.

§ 1 Vertragspartner

Zwischen

Frank Tippmann
Am Berg 3
09232 Hartmannsdorf

-nachstehend als „Vermieter“ bezeichnet

und
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

und
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-nachstehend als „Mieter“ bezeichnet

wird der folgende Mietvertrag geschlossen.

§ 2 Mietgegenstand

1.

Der Vermieter vermietet an den Mieter folgende Wohnung:

Wohnung Nr. XX

bestehend aus

- 2 Zimmern
- Küche
- Dusche und WC

Die Wohnung ist geeignet für 2 Personen.

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- Einbauküche
- Telefonanschluss
- Antennenanschluss
- Radio-/TV-Anschluss

2. Gemeinschaftseinrichtungen

Der Mieter ist berechtigt, alle folgenden Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses mit zu benutzen:

- Kaminzimmer
- Bibliothek/gemeinschaftlicher Veranstaltungsraum
- Gartenanlage und Wäscheplatz
- Waschküche (Betrieb der Waschmaschinen und Trockner gegen zusätzliches Entgelt)
- Besucherzimmer für Angehörige (Anmietung gegen zusätzliches Entgelt)

3.

Der Vermieter übergibt dem Mieter folgende Schlüssel:

Haustürschlüssel (jeweils 2)
Wohnungsschlüssel (jeweils 2)
Briefkastenschlüssel (jeweils 2)

4.

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter abzuliefern.

Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.

Bei Verlust eines ihm ausgehändigten Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ihn am Verlust des Schlüssels kein Verschulden trifft oder ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

Ist der Mieter an eine Hausrufnotanlage angeschlossen, hat der Mieter zu gewährleisten, dass dem Hilfs- und Betreuungspersonal im Notfall der Zutritt zu der Wohnung möglich ist.

5.

Der Vermieter hält einen Waschmaschinen- und Wäschetrockenautomaten in einer hierfür eigens vorgesehenen Waschküche vor. Diese können vom Mieter gegen Entrichtung eines Entgelts benutzt werden.

§ 3 Dauer des Mietverhältnisses, Kündigung, befristeter Kündigungsausschluss

1.

Das Mietverhältnis beginnt am XX.XX.XXXX.

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Beide Parteien verzichten jedoch auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 2 Jahren. Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit erklärt werden. Dabei sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt von diesem Ausschluss unberührt.

2.

Der Vermieter kann den Mietvertrag nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat.

3.

Sämtliche Kündigungen müssen schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

4.

Die sonstigen gesetzlichen Kündigungsgründe bleiben hiervon unberührt.

5.

Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Fall der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 4 Nebenleistungen

1.

Für den Mieter werden neben der Wohnraumüberlassung die in der **Anlage 1** beschriebenen Regelleistungen (Grundservice) gegen Entrichtung eines pauschalen Entgeltes erbracht bzw. bereitgehalten. Die Vergütung ist umsatzsteuerfrei (BFH XI R 22/09).

2.

Der Vermieter vermittelt dem Mieter verschiedene Dienste Dritter (Wahlleistungen), wie beispielsweise:

- a) Wohnungsreinigung
- b) Essensversorgung
- c) Wäschereinigung
- d) Pflegerische Hilfen (Behandlungspflege, Kurzzeitpflege, stationäre Pflege)
- e) Gemeinschaftsveranstaltungen
- f) Friseur
- g) Fußpflege
- h) Fahrdienste für z. Bsp. Arztbesuche, Einkäufe, Besuch kultureller Veranstaltungen
- i) gemeinsame Veranstaltungen
- j) Ausflugsfahrten
- k) Reisedienste

Die hier nicht abschließend benannten Wahlleistungen sind frei wählbar und können vom Mieter individuell in Anspruch genommen werden.

Wahlleistungen erfolgen in direkter Vertragsbeziehung zwischen dem Mieter

und dem dritten Leistungserbringer, wobei der Vermieter ebenfalls als Leistungserbringer gegen zusätzliches Entgelt in Betracht kommt.

Die Kosten sind diesem direkt zu erstatten und sind nicht durch die vorgenannten Regelleistungspauschalen oder den Mietzins abgegolten.

§ 5 Miete und Mietnebenkosten

1. Monatliche Zahlungspflichten

Die monatlichen Zahlungspflichten des Mieters setzen sich wie folgt zusammen:

a) Nettokaltmiete (Wohnungsgrundmiete) (beinhaltet die leere Wohnung inklusive aller fest eingebauten Gegenstände)	xxxx €
b) Grundservicepauschale € 35,00 für Ein-Personen-Haushalt € 60,00 für Zwei-Personen-Haushalt	xxxx €
c) Garage/Stellplatz € 40,00 für Tiefgarage € 10,00 für Stellplatz	xxxx €
d) Pauschale für Telefon	10,00 €
e) Vorauszahlungen auf die gemäß § 5 Ziffer 2 und Anlage 4 zum Mietvertrag vom Mieter zu tragenden Betriebskosten 2,20 €/qm (xx,xx qm)	xxxx €
Gesamtbetrag monatlich	xxxx €

2. Betriebskosten

a)

Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß **Anlage 4** zum Mietvertrag.

b)

Der Mieter hat auf die von ihm zu tragenden Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten (siehe § 5 Ziffer 1. e). Über die Vorauszahlungen ist jährlich einmal durch den Vermieter abzurechnen.

Sollte sich aus der Betriebskostenabrechnung eine Differenz zugunsten einer der Vertragsparteien ergeben, hat die jeweils andere Partei diesen Differenzbetrag innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung zu erstatten.

c)

Beide Vertragspartner können nach der Abrechnung für die Zukunft durch eine Erklärung in Textform eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag vornehmen.

Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlegungsrecht keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen.

Sofern Betriebskosten während der Mietdauer neu entstehen oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen umgelegt und dafür angemessene Vorauszahlungen angesetzt werden.

d)

Über den Verbrauch von Strom rechnet der Mieter mit dem Stromlieferanten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ab.

3. Kosten für Telefon

Die Kosten für die Telefonbenutzung werden als Pauschale vereinbart, welche vom Mieter zu tragen ist.

Die Telefonnutzung ist beschränkt auf Anrufe zum deutschen Festnetz. Anrufe zu Sonderrufnummern sowie ins Funktelefonnetz sind mit den zur Verfügung gestellten Anschlüssen grundsätzlich nicht möglich. Das Objekt verfügt über einen Anlagenanschluss, über welchen insgesamt gleichzeitig 15 Telefonate geführt werden können. Es ist demzufolge möglich, dass es zu kurzzeitigen Nutzungseinschränkungen (Besetztzustand) kommen kann, wenn viele Mieter ihr Telefon gleichzeitig benutzen. Es besteht darüber Einigkeit, dass eine derartige geringfügige Nutzungseinschränkung vertragsgemäß ist und keinen Mangel darstellt.

4. Zahlungstermine:

Die Miete ist monatlich im Voraus an den Vermieter zu entrichten.

Der Mieter erteilt dem Vermieter mit **Anlage 3** die Ermächtigung, die monatliche Gesamtmiete jeweils im Voraus am 1. Tag eines Monats vom Konto des Mieters im SEPA-Lastschriftverfahren einzuziehen.

Der Mieter ist berechtigt, das SEPA-Mandat aus wichtigem Grund zu widerrufen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter für den Fall einer Änderung des Einzugskontos unverzüglich zu unterrichten, die geänderte Bankverbindung mitzuteilen und ein neues SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen.

Für den Fall einer vom Vermieter nicht zu vertretenden Rücklastschrift ist der Vermieter berechtigt, eine Bearbeitungspauschale in Höhe von € 10,00 je Rückbelastung zu erheben. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass dem Vermieter durch die Rücklastschrift ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder dieser wesentlich niedriger als die Pauschale sei. Der Vermieter ist ferner berechtigt, nach seiner Wahl eine erneute Lastschrift auszuführen oder den Mieter zur unmittelbaren Zahlung aufzufordern.

5. Vorzeitige Wohnungsübergabe:

Soweit eine Übergabe der gemieteten Wohnung bereits vor dem vereinbarten Mietbeginn (§ 3 Ziffer 1.) erfolgen sollte, ist der Mieter verpflichtet, ab diesem Tag die vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung zu leisten. Die Miete im übrigen (§ 5 Ziffer 1. a) – d)) ist jedoch erst ab vereinbartem Mietbeginn zu zahlen.

§ 6 Kautions

Der Mieter stellt dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 3 monatlichen Nettokaltmieten im Sinne von § 5 Ziffer 1. a).

Die Sicherheitsleistung kann nach Wahl des Mieters erfolgen durch

- eine Barkaution

(Der Mieter ist berechtigt, die Barkaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.)

oder

- ein an den Vermieter verpfändeten Sparguthabens.
(Der Mieter hat den Kautionsbetrag auf ein auf seinen Namen eingerichtetes Sparkonto bei einem Bank- oder Kreditinstitut seiner Wahl einzuzahlen und dem Vermieter das Recht auf die Sparforderung nebst der hierauf anfallenden Zinsen zu verpfänden. Der Mieter ist berechtigt, die Summe in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen auf das Sparkonto einzuzahlen, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Der Mieter hat die Verpfändung dem Bank- oder Kreditinstitut anzuzeigen und dem Vermieter das mit einem Sperrvermerk versehene Sparbuch sogleich nach erfolgter Einzahlung der ersten Teilzahlung auszuhändigen.)

Der Vermieter ist berechtigt, sich auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer aus dem Mietverhältnis resultierenden Forderung in deren Höhe aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen.

Der Mieter hat in diesem Fall den Kautionsbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Kaution ist 7 Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen an den Mieter zurückzubezahlen.

Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

§ 7 Schönheitsreparaturen

- a) Der Mieter ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen gehören u. a. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, soweit jeweils Streichfähigkeit gegeben ist. Die Arbeiten sind vom Mieter fachgerecht auszuführen.
- b) In der Regel werden die Schönheitsreparaturen nach Ablauf folgender Fristen – jeweils gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der letzten seit Beginn des Mietverhältnisses vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparaturen – fällig sein:
 - in Küchen Bädern und Duschen (Nassräume) nach 3 Jahren
 - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten (Wohnräume) nach 5 Jahren
 - in anderen Nebenräumen nach 7 Jahren.

Maßgeblich ist jedoch der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der letzten seit

Beginn des Mietverhältnisses vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparaturen angefallene tatsächliche Renovierungsbedarf. Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass bei Ablauf der genannten Fristen eine Renovierung noch nicht erforderlich ist.

- c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.

Hat der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen, so muss er bei Beendigung des Mietverhältnisses nur renovieren, wenn die oben genannten Renovierungsfristen seit Beginn des Mietvertrages bereits einmal abgelaufen sind und die Wohnung tatsächlich renovierungsbedürftig ist.

- d) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses hiernach Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser sich an den Kosten der Schönheitsreparaturen beteiligt. Grundlage der Kostenberechnung ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes, wobei der Mieter niedrigere Kosten durch Einholung eines Kostenvoranschlags eines von ihm ausgewählten Malerfachbetriebs nachweisen kann. Der Kostenanteil des Mieters errechnet sich in der Regel gemäß den unter Nr. 2 genannten Renovierungsfristen wie folgt:

Nassräume, letzte Renovierung 1 Jahr zurück, 33 %

Nassräume, letzte Renovierung 2 Jahre zurück, 66 %

Wohnräume, letzte Renovierung 1 Jahr zurück, 20 %

Wohnräume, letzte Renovierung 2 Jahre zurück, 40 %

Wohnräume, letzte Renovierung 3 Jahre zurück, 60 %

Wohnräume, letzte Renovierung 4 Jahre zurück, 80 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 1 Jahr zurück, 14 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 2 Jahre zurück, 28 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 3 Jahre zurück, 42 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 4 Jahre zurück, 56 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 5 Jahre zurück, 72 %

Nebenzimmer, letzte Renovierung 6 Jahre zurück, 86 %

Der Mieter ist zum Nachweis berechtigt, dass wegen des tatsächlichen Zustands der Wohnung entsprechend verlängerte Renovierungsfristen zugrunde zu legen sind. Bei verlängerten Renovierungsfristen verändert sich die Beteiligungsquote des Mieters entsprechend. Liegt die Beteiligungsquote unter 14 %, so schuldet der Mieter insoweit keinen anteiligen Kostenersatz.

§ 8 Ausschluss der gesetzlichen Garantiehaftung

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadensersatz für Sachmängel, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren (Garantiehaftung gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Vermieter einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 9 Haftungsbeschränkungen

Hat der Vermieter aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen für einen Schaden aufzukommen, so haftet der Vermieter wie folgt beschränkt:

1.

Die Haftung besteht nur bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, etwa solcher, die der Mietvertrag dem Vermieter nach seinem Inhalt und Zweck gerade auferlegen will oder deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Mietvertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Diese Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Soweit der Schaden durch eine vom Mieter für den betreffenden Schadensfall abgeschlossene Versicherung (ausgenommen Summenversicherung) gedeckt ist, haftet der Vermieter nur für etwaige damit verbundene Nachteile des Mieters, z.B. höhere Versicherungsprämien oder Zinsnachteile bis zur Schadensregulierung durch die Versicherung.

2.

Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, den der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden.

3.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist. Entsprechendes gilt auch für weitere eingebrachte Sachen des Mieters.

4.

Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gemäß Ziffern 1. bis 4. gelten nicht, soweit der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat, ferner nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei Schäden aufgrund eines Mangels, den der Vermieter arglistig verschwiegen hat.

5.

Die Ansprüche des Mieters gemäß § 535 und § 536 BGB sowie das gesetzliche Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 BGB bleiben jeweils unberührt.

§ 10 Anzeigepflicht, Schäden an der Mietsache, Haftung, Obliegenheiten des Mieters

1.

Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats nach Einzug unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

2.

Für Beschädigungen der Mietsache oder des Gebäudes sowie der zu der Mietsache oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Angehörigen, Hausangestellten, Untermietern, Gästen, von ihm beauftragten Handwerkern oder Transporteuren oder sonstigen Personen, die auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getreten sind, schuldhaft verursacht worden. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass er einen in seiner Wohnung während der Mietzeit eingetretenen Schaden nicht zu vertreten hat, wenn der Einfluss Dritter als Schadensursache ausscheidet und der Schaden nicht durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sein kann.

3.

Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

4.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.

5.

Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie neu tapezieren, fallen demjenigen der Vertragsschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter:

Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

§ 12 Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

1.

Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Möbelstücke sind von Außenwänden so weit abzurücken, dass eine ausreichende Luftzirkulation gegeben ist.

2.

Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

3.

Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 4 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird der Mieter auf §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.

4.

Die Tierhaltung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Hiervon ausgenommen sind Ziervögel, Zierfische und andere kleine Haustiere sowie maximal eine Katze oder maximal ein kleiner Hund (15 kg). Über die Zustimmung nach Satz 1 ist unter pflichtgemäßer Abwägung der Interessen von Mieter, Vermieter und weiterer Beteiligter im Einzelfall zu entscheiden.

§ 13 Betreten der Mietsache durch den Vermieter:

1.

Der Vermieter kann die Mietsache betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet. Das Zutrittsrecht besteht auch bei Gefahr für Leib und Leben des Mieters oder anderer Angehörigen des Haushalts. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Vermieter hierzu über einen eigenen Generalschlüssel verfügt.

2.

Will der Vermieter das Grundstück oder die Wohnung nach Kündigung anderweitig vermieten, so dürfen er oder sein Beauftragter gemeinsam oder je einzeln die Mietsache zusammen mit den Mietinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr betreten.

3.

Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziff.1 nach 7-tägiger Voranmeldung und im Falle der Ziff. 2 nach zweitägiger Voranmeldung möglich.

4.

Der Mieter ist verpflichtet, nach 2-tägiger Voranmeldung während der üblichen

Geschäftszeiten Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen zu ermöglichen.

5.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

6.

Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 14 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1.

Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Einbau von Hilfsmitteln für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich ist. Der Vermieter kann sich den Rückbau nach Vertragsende vorbehalten.

2.

Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen, wenn der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat; ebenso, wenn Einrichtungen oder bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen.

3.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 15 Kleinreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für das Beheben kleiner Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen zu tragen bis zu einem Betrag von 100,00 Euro im Einzelfall. Der Gesamtbetrag der auf den Mieter jährlich entfällt darf 8 % der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen.

§ 16 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung

1.

Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad beheizt.

Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechenden Erwärmung.

2.

Für die Verteilung der Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Wärme- und Warmwasserlieferung gilt die Heizkostenverordnung, in Ansehung des Einsatzes einer Kraft-

Wärme-Kopplung allerdings unter besonderer Berücksichtigung des Verzichts auf Einzelverbrauchsnachweis gemäß § 11.

Zu den Heizkosten gemäß § 2 Ziff. 4 – 6 BetrKV gehören insbesondere: Kosten der eigenständigen Lieferung von Wärme und Warmwasser, der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, 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, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern, der Messungen von Immissionen, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen und der Berechnung der Heizkosten.

3.

Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen.

§ 17 Außenwände, Blumenkästen usw.

1.

Die Außenwände, insbesondere die außenliegenden Fensterbänke, sind nicht mitvermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der außenliegenden Fensterbänke bedürfen einer gesonderten Vereinbarung.

2.

Blumenkästen dürfen nur mit **vorheriger Zustimmung des Vermieters** angebracht werden. Diese kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 18 Mehrere Mieter

1.

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2.

Erklärungen müssen von allen bzw. gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

3.

Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mitmieters, eines in der Wohnung wohnenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren, für und gegen sich gelten lassen.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

1.

Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache in geräumtem und besenreinem Zustand zurückzugeben. Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen – soweit fällig – bleibt hiervon unberührt.

2.

Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach Ablauf einer Frist von zwei Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses diese nach

eigenem Ermessen entweder freihändig zu veräußern oder zu entsorgen. Der erzielte Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter mit Unterzeichnung dieses Vertrages hierzu ausdrücklich.

Die Vertragsparteien vereinbaren durch Unterzeichnung dieses Vertrages eine Aufwandsentschädigung des Vermieters für die Veräußerung oder Entsorgung der zurückgelassenen Gegenstände in Höhe von 35,00 € je Stunde zuzüglich gesondert entstehender Kosten (z.B. Entsorgungskosten).

§ 20 Hausordnung

1.

Beide Vertragsparteien verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur allgemeinen und gegenseitigen Rücksichtnahme.

2.

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag gemäß **Anlage 2** beigefügte Hausordnung. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, sofern Bestimmungen dieses Vertrages nicht entgegenstehen. Sie kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung dieses erfordern. Diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen:

1.

Nebenabreden und Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieses Schriftformerfordernis kann weder mündlich noch stillschweigend aufgehoben oder außer Kraft gesetzt werden.

2.

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Wie die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass an die Stelle einer etwaigen unwirksamen Vertragsbestimmung eine solche Vertragsbestimmung im Wege der ergänzenden Auslegung treten soll, die der unwirksamen Regelungen wirtschaftlich am nächsten kommt.

3.

Für den Abschluss dieses Mietvertrags sind für den Vermieter die Angaben im Formular „Mieterselbstauskunft“ (Geschäftsgrundlage) maßgeblich. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass falsche Angaben den Vermieter zur Anfechtung des Mietverhältnisses bzw. zu dessen fristloser Kündigung berechtigen können.

Hartmannsdorf, den

Vermieter

Mieter/in

Folgende Anlagen sind dem Vertrag beigelegt und der Erhalt wird hiermit bestätigt:

Anlage 1 Grundleistungen

Anlage 2 Hausordnung

Anlage 3 Einzugsermächtigung im SEPA-Lastschriftverfahren

Anlage 4 Betriebskosten

Hartmannsdorf, den

Vermieter

Mieter/in