

Wohnraummietvertrag

zwischen dem Vermieter Erika Mustermann
vertreten durch Firma moovin Immobilien GmbH, moovin Team Deutschland
und dem Mieter Max Mustermann geb. 03.05.1985
Holstentwiete 6c, Hamburg, Deutschland

Neben den o. g. Vertragspartnern wird die Wohnung weiterhin von folgenden Personen bewohnt:

Lisa Mustermann geb. 07.10.1990

Die Mieter verpflichten sich den Vermieter über jede Änderung der Bewohner unverzüglich und schriftlich zu informieren.

1. Mietsache

1.1. Der Vermieter vermietet ausschließlich zu Wohnzwecken:

in der Wirtschaftseinheit: **Hamburger Straße 1, Hamburg, Deutschland**

im Gebäude: **Hamburger Straße 1, Hamburg, Deutschland**

die Wohnung im **2 ETAGE LINKS**

und den Stellplatz Nr. **6**

1.2. Die Mietsache besteht aus 2 Zimmer(n) nebst Flur, Küche, Bad/WC, als Abstellfläche: Bodenraum, als Außenfläche: 2 Balkone.

1.3. Die Wohnfläche wird mit ca. 95.4 m² vereinbart. Die Heizfläche beträgt ca. 55.5 m². Diese Angabe dient nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Zahl der vermieteten Räume. Die vereinbarte Wohnfläche und ggfs. Heizfläche ist Grundlage für die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten sowie künftiger Mieterhöhungen.

1.4. Die Anzahl der dem Mieter ausgehändigten Schlüssel wird im Übergabeprotokoll vermerkt. Ist die Wohnanlage mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet und sollten dem Mieter einzelne Schlüssel schuldhaft abhanden kommen und dadurch ein Austausch der kompletten Schließanlage oder Teilen davon erforderlich werden, gehen die Kosten hierfür zu Lasten des Mieters.

1.5. Dem Mieter ist bekannt, dass in dem zur Wohnung gehörenden Keller- oder Bodenraum Feuchtigkeit auftreten kann. Für dadurch an den eingelagerten Gegenständen entstehende Schäden haftet der Vermieter nicht. Keller- bzw. Bodenabstellräume kann der Vermieter

während der Mietzeit neu verteilen, soweit dies erforderlich ist bzw. ihm zweckmäßig erscheint. Die Änderung der Lage und/oder Größe begründet keinen Mietminderungs- oder Schadenersatzanspruch.

- 1.6. In der Wohnung ist Teppich vorhanden. Dieser ist pfleglich und schonend zu behandeln. Für Schäden am Bodenbelag durch nicht vertragsgemäße Behandlung haftet der Mieter in vollem Umfang. Der Mieter verpflichtet sich, Beschädigungen vor Auszug fachgerecht zu beseitigen. Es wird darauf hingewiesen, dass mieter eigener Bodenbelag (z. B. Teppich) weder voll noch teilweise (z. B. mit Klebeband) mit dem darunter liegenden Bodenbelag verklebt werden darf. Für evtl. Schäden beim Befestigen oder beim Entfernen des mieter eigenen Bodenbelags, haftet der Mieter in vollem Umfang.
- 1.7. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche bzw. Küchenunterzeile ausgestattet. Die in der Küche vorhandenen Einbauten und Elektrogeräte sind pfleglich zu behandeln.
- 1.8. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.

2. Mietzeit

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 15.09.2016. Der Termin ist für den Vermieter unverbindlich und kann sich durch eine nicht fristgemäße Räumung seitens der Vormieter oder durch nicht fristgemäße Beendigung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten verschieben. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.
- 2.2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- 2.3. Die ordentliche Kündigungsfrist für den Vermieter oder den Mieter beträgt 3 Monate zum Monatsende. Für den Vermieter verlängert sie sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung der Wohnung um jeweils drei Monate. Die ordentliche Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen.
- 2.4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

3. Miete und einmalige Zahlungen

- 3.1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich:

als Nettokaltmiete für die Wohnung:	EUR	500,00
als Untermietzuschlag	EUR	50,00
als Gewerbemietzuschlag	EUR	
als Nettokaltmiete für den Stellplatz	EUR	20,00

als angemessene Vorauszahlung für:		
Betriebskosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	EUR	100,00
Heizkosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	EUR	
Monatliche Gesamtmiete	EUR	670,00

4. Zahlung der Miete

- 4.1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats auf das folgende Konto des Vermieters zu zahlen:

Kontoinhaber: Max Mustermann
 IBAN: DE00123456789
 Kreditinstitut: Hamburger Sparkasse

- 4.2. Die Miete ist in einer Summe zu zahlen. Eine Berechtigung zu Teilleistungen besteht nicht (s. § 266 BGB), auch wenn es sich auf Mieterseite um eine Personenmehrheit handelt.
- 4.3. Bei verspäteter Zahlung ist die Immobilienverwaltung des Vermieters berechtigt, neben der Geltendmachung etwaigen weiteren Schadens die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung einen Betrag von 2,50 EUR zu erheben.
- 4.4. 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 (§§ 366 Abs. 2, 367 BGB).

5. Änderung der Miete

- 5.1. Sofern keine Mieterhöhungen nach Ziffer 5.1 - 5.2 vereinbart sind, erfolgen Änderungen der Miete nach § 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und §§ 555b – 559 BGB. (Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen).

6. Betriebs- und Heizkosten

- 6.1. Der Vermieter ist verpflichtet, über die Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV jährlich abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unter Berücksichtigung der mieterseits gemäß Ziff. 3.1 geleisteten Vorauszahlungen und ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu übersenden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
- 6.2. Eigenleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere

- eines gewerblichen Dienstleisters, angesetzt werden könnte. Hinsichtlich etwaig anfallender Umsatzsteuer gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 6.3. Der Vermieter ist unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen berechtigt, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV auf die Mieter umzulegen.
 - 6.4. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei gemäß § 560 Abs. 4 BGB nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen.
 - 6.5. Als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Ziffer 17 der BetrKV fallen alle Kosten, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, an. Es zählen hierzu zusätzlich zu den in § 2 BetrKV genannten Positionen, die Kosten für:
 - 6.5.1. Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern
 - 6.5.2. Wartung und Betrieb von Lüftungs- und Klimaanlage
 - 6.5.3. Bewachung durch eine Wach- und Schließgesellschaft, Pförtnerdienst, Kosten für die Aufschaltung zur Notrufzentralen
 - 6.6. Sofern nichts anderes vereinbart worden ist, werden die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung des Mieters zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit umgelegt. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, den Maßstab nach billigem Ermessen zu ändern, wenn der vereinbarte Umlagemaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen führt, wobei hinsichtlich der Heizkosten eine Änderung jedoch nur unter Berücksichtigung der Bestimmungen der HeizkostenV möglich ist. Wird der Mieter in erheblicher Weise mit Kosten belastet, die durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks entstehen, wird der Vermieter, soweit dies möglich ist, die Betriebskosten, welche nicht durch die Nutzung von Wohnraum entstanden sind, nicht auf den Mieter umlegen.
 - 6.7. Wenn es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage handelt, werden die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, nach der Einzelabrechnung des Wohnungseigentümers abgerechnet. Dies darf nicht zu einer grob unbilligen Benachteiligung des Mieters führen. Weitere Betriebskosten, die nicht im Wege der Einzelabrechnung umgelegt werden (z. B. Grundsteuer), sind ebenso vom Mieter zu tragen. Sofern das Finanzamt die Grundsteuer separat für jede Wohnung erhebt, vereinbaren die Vertragsparteien, dass diese Betriebskosten gem. Grundsteuerbescheid in voller Höhe einzig auf die jeweilige Wohnung als Betriebskosten umgelegt werden.
 - 6.8. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Vorgaben der HeizKV und zwar:
 - Verbrauchsunabhängig nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen,
 - bei Verwendung von Verbrauchserfassungsgeräten nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.
 - 6.9. Die Heizkosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

- 6.10. Zentralbeheizte Wohnungen sind vom Vermieter ausreichend mit Wärme zu versorgen, sofern die Witterung dies erfordert. Dies ist gegeben, wenn Räume, die über einen eigenen Heizkörper verfügen, bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zimmermitte einen Meter über dem Boden in der Zeit von 06:00 Uhr bis 23:00 Uhr auf 20° C erwärmt werden können.
- 6.11. Sofern in der Wohnung Wasserzähler eingebaut sind, werden die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Hierzu ist der Vermieter auch hinsichtlich der verbrauchsunabhängigen Kosten berechtigt, sofern es hierdurch nicht zu einer unbilligen Mehrbelastung des Mieters kommt. Sofern Kosten für die Niederschlagsentwässerung getrennt von den Kosten der Entwässerung erhoben werden, sind diese nach dem in Ziffer 6.6 oder 6.7 vereinbarten Umlagemaßstab zu verteilen.
- 6.12. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter im Hinblick auf die Wasserversorgung einen eigenen Vertrag mit dem örtlichen Versorger abschließt.
- 6.13. Endet das Mietverhältnis innerhalb des vereinbarten Abrechnungszeitraumes, werden Wohnungswasserzähler und Heizkostenerfassungsgeräte gesondert abgelesen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Mieter, sofern er das Mietverhältnis nicht begründet nach §§ 543, 569 Abs. 1 BGB gekündigt hat.
- 6.14. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu nutzen. Führt der vertraglich vereinbarte Umlagemaßstab zu unbilligen Ergebnissen, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Kosten der Müllentsorgung zukünftig nach einem Maßstab umgelegt werden, der den unterschiedlichen Verbrauchsmengen gerecht wird. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter selbst einen Entsorgungsvertrag mit einem entsprechenden Dienstleister abschließt.
- 6.15. Sofern die Wärmeversorgung (Beheizungsart) oder die Warmwasserversorgung nicht schon über eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme/Warmwasser erfolgt, erteilt der Mieter hiermit ausdrücklich seine Zustimmung, dass der Vermieter zu einer Umstellung der bisherigen Beheizungsart/Warmwasserversorgung auf eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme/Warmwasser berechtigt ist. Zum Entgelt für die eigenständige Lieferung von Wärme im Sinne von § 2 Nr. 4c der Betriebskostenverordnung (BetrKV)/von Warmwasser im Sinne von § 2 Nr. 5b der BetrKV zählen die kompletten, vom Versorgungsunternehmer berechneten Kosten einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn des Lieferanten.
- 6.16. Dem Mieter ist bekannt, dass die Kosten für den Fernseh- und Radioempfang nicht in den Betriebskosten enthalten sind. Das Recht des Vermieters zur Einführung einer zentralen Kabelversorgung mit Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bleibt vorbehalten. Den Belangen des Mieters (Kündigungsfristen der eigenen Verträge etc.) ist dabei Rechnung zu tragen.

7. Mietkaution

- 7.1. Der Mieter ist verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietkaution in Höhe von **1.500,00 EUR**, höchstens jedoch in Höhe der dreifachen Nettokaltmiete gemäß 3.1. zu zahlen. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses und vor Übergabe der Schlüssel fällig ist, die weiteren Teilbeträge sodann in den jeweils darauf folgenden Monaten.
- 7.2. Die Mietkaution ist zu leisten auf das vom Vermieter für den Mieter eingerichtete Konto. Die Kontodaten sind dem Mieter mit einem gesonderten Schreiben mitgeteilt worden. Die Kautionszahlung wird mindestens zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinst (§ 551 BGB). Das Kautionskonto ist vom Vermögen des Vermieters getrennt.
- 7.3. Für andere Formen der Mietkaution gilt eine besondere Vereinbarung.
- 7.4. Der Vermieter rechnet gegenüber dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Frist nach Räumung und Rückgabe der Mietsache über die Mietsicherheit nebst Zinsen ab. Soweit gegen den Mieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zukünftig zu erwarten sind, ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsicherheit an den Mieter zurückzuzahlen. Der Vermieter ist berechtigt, zur Deckung noch offener Forderungen aus noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten, einen Kautionsseinbehalt in angemessener Höhe vorzunehmen.

8. Reinigung, Streupflicht und Gartenpflege

- 8.1. Die Wegereinigung und Streupflicht wird über den Vermieter beauftragt und über die Betriebskosten abgerechnet.
- 8.2. Die Treppenhausreinigung wird über den Vermieter beauftragt und über die Betriebskosten nach dem vereinbarten Umlagemaßstab abgerechnet.
- 8.3. Der Vermieter ist, wenn eine ordnungsgemäße Reinigung des Objektes nicht mehr gewährleistet ist, berechtigt, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelnen Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden als Betriebskosten umgelegt. Für den Fall, dass die Gesamtheit der Bewohner die Reinigungspflichten wieder selbst vornehmen möchte und die ordnungsgemäße Durchführung gewährleistet ist, ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung wieder auf die Mieter zu übertragen.
- 8.4. Die Pflege und Gestaltung der nicht an Mieter vermieteten Gartenflächen wird über den Vermieter beauftragt und über die Betriebskosten abgerechnet. Dem Mieter ist es nicht gestattet, ohne Einwilligung des Vermieters Veränderungen an der gärtnerischen Anlage vorzunehmen.
- 8.5. Dem Mieter ist eine Terrassen- und Gartenfläche zur alleinigen Nutzung überlassen. Er ist

verpflichtet, diese ständig zu pflegen. Zur Gartenpflege gehört üblicherweise: Den Rasen in der Zeit von April bis Oktober zweimal monatlich zu mähen, Hecken, Obstbäume und Ziersträucher einmal jährlich zu beschneiden, Blumenbeete und Wege von Unkraut freizuhalten. Der Mieter hat die erforderlichen Geräte und Betriebsmittel auf eigene Kosten zu beschaffen. Das Schnittgut darf nicht im Hausmüll entsorgt werden. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Fälligkeit und Fristsetzung nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Eine Veränderung der Terrassen- und Gartenfläche ist dem Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies umfasst auch das Aufstellen von Gartenhäusern und die Anpflanzung von Pflanzen mit Wuchshöhe über 1,6 Metern.

- 8.6. Balkone und Terrassen sind vom Mieter regelmäßig zu reinigen und die Abläufe (Regenrinne) stets freizuhalten. Das Abdecken der Fußböden durch Teppiche oder Kunstrasen ist nicht gestattet, da die Feuchtigkeit unter diesen Belägen nicht abtrocknen kann. Blumenkästen sind ausschließlich zur Innenseite eines Balkons anzubringen. Das Aufstellen von Trennwänden und Gartenhäusern ist dem Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

9. Haftung des Vermieters

- 9.1. Der Vermieter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung besteht nicht bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht. Dies gilt nicht, wenn den Vermieter

- ein Verschulden trifft oder
- er den Mangel nach Kenntnis nicht binnen angemessener Frist beseitigt und dem Mieter hierdurch ein Schaden entsteht.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche oder anfänglich angelegte Sachmängel der Mietsache ist ausgeschlossen (§ 536a Abs. 1 BGB).

- 9.2. Der Mieter ist verpflichtet, eine Haftpflicht- und Hausratsversicherung vorzuhalten.

10. Nutzung der Mieträume, Lüftung und Beheizung

- 10.1. Die gemieteten Räume und Flächen sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung überlassenen Bereiche, Einrichtungen und Anlagen sind schonend zu behandeln und – soweit vereinbart – ordnungsgemäß zu reinigen.

- 10.2. Die Mietsache muss entsprechend ausreichend beheizt und belüftet werden.

Hinweise zum Verhalten der Wohnungsnutzer, um einerseits Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden und andererseits mit möglichst geringen Heizkosten ein behagliches Raumklima zu schaffen:

- Alle Räume der Mietsache müssen ausreichend beheizt und belüftet werden, auch solche Räume, die nicht

ständig benutzt oder in denen etwas niedrigere Temperaturen bevorzugt werden. Eine ordnungsgemäße Lüftung liegt regelmäßig vor, wenn alle mit Fenstern ausgestatteten Räume mehrfach am Tag quergelüftet werden. In Badezimmern ohne Fenster muss gewährleistet werden, dass die vorhandene Lüftung noch ca. 5 bis 10 Minuten nach Benutzung weiter läuft.

- Die Wärmeabgabe von Heizkörpern darf nicht behindert werden, z. B. durch Möbel oder lange Vorhänge.
- Die Türen zu weniger beheizten Räumen sollten nach Möglichkeit geschlossen bleiben. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus anderen Räumen zu viel Feuchtigkeit ein, die sich dann an den kalten Außenwandflächen niederschlagen kann. Insbesondere Kellerräume in warmen Sommermonaten nicht lüften.
- Luftzirkulation in den Räumen nicht behindern. Auch in der abgelegensten Raumecke muss eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet sein. Dadurch wird die Wandoberflächentemperatur erhöht und eine Konzentration von Feuchtigkeit vermieden. Möbelstücke, insbesondere solche mit geschlossenem Sockel, müssen daher in einem ausreichenden Abstand zur Wand (mindestens 5 cm) stehen. Die Türunterschnitte von Zimmertüren nicht verschließen.
- Zusätzliche Luftbefeuchtung muss vermieden werden. Zusätzliche Luftbefeuchtung erhöht die Feuchtigkeit im Raum und damit wird die Gefahr des Feuchtigkeitsniederschlags noch größer.
- Der Raumlüfterneuerung ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers. Der Luftaustausch dient nicht nur dem Ersatz verbrauchter Luft, sondern auch der Abführung von Feuchtigkeit.
- Der erforderliche Durchlüftungsvorgang ist möglichst kurz zu halten, da hier zwangsläufig Heizenergie verloren geht. Deshalb müssen Fenster und Türen weit geöffnet und die Möglichkeit zum Durchzug geschaffen werden. Nach etwa fünf bis zehn Minuten ist dann die verbrauchte, feuchte Raumluft durch kältere Außenluft ersetzt. Diese kann nach der Erwärmung auf das Niveau der Raumtemperatur wieder zusätzliche Feuchtigkeit aufnehmen. Dieser Lüftungsvorgang sollte bis zu dreimal täglich wiederholt werden.
- Jedes Dauerlüften, z. B. durch Kippen der Fenster, sollte während der Heizperiode unterbleiben. Ständiges Lüften ist für den erforderlichen Luftaustausch nutzlos und führt zur energieverwendenden Auskühlung der Wände.
- Während des Lüftungsvorganges Heizungsventile schließen. Bei Thermostatventilen ist gegebenenfalls der Temperaturfühler durch ein auf das Ventil gelegtes Tuch vor direktem Kaltlufteinfluss zu schützen. Andernfalls würde bei Temperaturen von 6° bis 8° C der eingebaute Frostschutz das Thermostatventil automatisch öffnen.
- Freigesetzte größere Dampfmengen müssen sofort nach außen abgeführt werden. So sollte z. B. der beim Duschen oder Kochen entstehende Dampf daran gehindert werden, sich über offene Türen in der gesamten Wohnung zu verteilen.

10.3. Sofern Lüfter in der Wohnung vorhanden sind, sind die Filter der Lüfter vom Mieter regelmäßig zu reinigen. Dies gilt auch für den Fall, dass mit deren Wartung eine Fachfirma beauftragt ist.

11. Instandhaltung der Mieträume

11.1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (Instandhaltung und Instandsetzung), soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind. Der Mieter ist verpflichtet, einen während der Mietzeit auftretenden Mangel der Mietsache unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

11.2. Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit die laufenden Schönheitsreparaturen im

Innern der Wohnung auszuführen, soweit diese durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und seit Mietbeginn erforderlich werden. Hierzu gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster von innen und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen (sofern über Putz verlegt) innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Naturbelassene oder lackierte (z. B. Klarlack oder transparente Lasur) Holzteile oder Flächen, auf denen eine Holzmaserung abgebildet ist, sind in dem Zustand zurückgegeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Farblich gestrichene Wände und Decken sowie Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war. Sie können auch in Weiß oder hellen Farbtönen zurückgegeben werden.

- 11.3. Kommt der Mieter den Verpflichtungen gemäß Ziffer 11.2 trotz Fälligkeit und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen besteht ein Schadensersatzanspruch erst bei Beendigung des Mietverhältnisses. Eine Fristsetzung zur Vornahme notwendiger Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ist entbehrlich, wenn der Mieter die Erfüllung der Verpflichtungen zuvor ernsthaft und endgültig verweigert. Zum Umfang des Schadens gehören auch nachweislich entstandener Mietausfall sowie die notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten.
- 11.4. Verschuldensunabhängig trägt der Mieter die Kosten für kleine Reparaturen an den innerhalb der Wohnung befindlichen Gegenständen, die seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, (insbesondere Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Rauchmelder, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettpüpler, Wasch- und Abflussbecken einschl. der Zu- und Ableitungen, Öfen, Herde, Ventile, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, Badeeinrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen), soweit die Kosten der einzelnen Reparatur den Betrag von 110,00 EUR und – bei mehreren Reparaturmaßnahmen – der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 8 % der jeweiligen Jahresnettomiete nicht übersteigt.

12. Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

- 12.1. Der Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vermieters, wenn er die Mieträume nachhaltig umbauen oder verändern will. Dies gilt auch für nachhaltige Einbauten, Installationen und dergleichen. Der Vermieter kann bei der Erteilung der Erlaubnis verlangen, dass der Mieter im Falle des Auszuges den ursprünglichen Zustand teilweise oder in Gänze wieder herstellt.
- 12.2. Einrichtungen (bewegliche Sachen, die mit der Mietsache verbunden werden, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen), sind bei der Beendigung des Mietverhältnisses zunächst

- dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Übernahme der Einrichtung wünscht, ist der Mieter angemessen zu entschädigen, vornehmlich unter Berücksichtigung der Herstellungskosten und der zwischenzeitlich entstandenen Abnutzung der Einrichtung.
- 12.3. Erklärt der Vermieter, dass er auf sein Übernahmerecht gemäß Ziffer 12.2 verzichtet, ist der Mieter verpflichtet, die Einrichtungen auszubauen oder anderweitig zu entfernen sowie den ursprünglichen Zustand der Räume auf eigene Kosten fachgerecht wieder herzustellen. Sollte es im Zuge der Wegnahme zu Dekorationsschäden kommen, verpflichtet sich der Mieter zur Beseitigung.
 - 12.4. Bei Mietobjekten mit isolierverglasten Fenstern ist das Anbringen von Thermometern, Haken, Schrauben sowie sonstigen Gegenständen und Haltevorrichtungen an den Fensterrahmen nicht gestattet, zumindest wenn hiermit Substanzeingriffe an den Fenstern einhergehen.
 - 12.5. Gegenstände und Einbauten, welche der Mieter aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung vom Vermieter übernimmt, sind nicht Gegenstand des Mietverhältnisses und dürfen ein Nachfolgemietverhältnis nicht beeinträchtigen.

13. Antennen und Breitbandkabelanschlüsse

- 13.1. Das Anbringen von Einzelantennen und Kabelanschlüssen durch den Mieter bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter kann den Ort der Anbringung bestimmen, ferner, dass die Installation durch einen Fachmann erfolgt. Wenn die Antenne gegen behördliche Vorschriften verstößt, ist sie unverzüglich zu entfernen. Der Mieter hat mit der Installation und dem Betrieb zusammenhängenden Kosten und Gebühren selbst zu tragen. Sofern das Objekt an das Breitbandkabelnetz oder Satellitenfernsehen angeschlossen ist, kann der Vermieter unter Berücksichtigung der persönlichen Interessen des Mieters verlangen, dass Antennen oder Kabelanschlüsse wieder entfernt werden.
- 13.2. Die Montage von Außenantennen wie bspw. Parabolantennen ist ohne ausdrückliche schriftliche Einwilligung des Vermieters untersagt, sofern eine ausreichende Versorgung durch vermietetseitige Installationen gewährleistet ist. Dem Mieter steht es frei, ein etwaiges erweitertes Informationsbedürfnis durch zusätzliche Kabelfernsehpakete oder über das Internet abzudecken.

14. Untervermietung und nicht im Objekt wohnender Hauptmieter

- 14.1. Die Untervermietung der gesamten Wohnung oder die teilweise Gebrauchsüberlassung einzelner Räume der Mietsache bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters.
- 14.2. Für bei Vertragsbeginn gewährte Genehmigungen zur Untervermietung gilt eine besondere Vereinbarung.

- 14.3. Hinsichtlich der Untervermietung und der teilweisen Gebrauchsüberlassung gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere §§ 540, 553 Abs. 1 BGB. Ist dem Vermieter die Erteilung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553 Abs. 2 BGB).
- 14.4. Nicht im Objekt wohnende Hauptmieter verpflichten sich, etwaige Änderungen ihrer Anschrift gegenüber dem Zeitpunkt des Mietvertragbeginns dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

15. Tierhaltung

- 15.1. Für die Haltung von Tieren, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Wellensittiche, Hamster, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren.

16. Betreten und Besichtigen der Räume; Verbrauchserfassungsgeräte

- 16.1. Der Vermieter und/oder sein Vertreter bzw. Beauftragter sind berechtigt, die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit zu betreten. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um sie Mietinteressenten zu zeigen oder Kaufinteressenten bei einem geplanten Verkauf. In diesem Falle gestattet der Mieter die Besichtigung maximal zweimal pro Woche und zwar werktags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr. Der Vermieter teilt dem Mieter die Termine zur Besichtigung der Mietsache angemessene Zeit vorher mit. Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume durch oben genannte Personen zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 16.2. Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit Sorge zu tragen, dass die Räume beaufsichtigt werden. Für den Fall, dass dies nicht gewährleistet ist, hat er dem Vermieter oder seine Bevollmächtigten die Schlüssel zu der Mietsache während der Abwesenheit zur Verfügung zu stellen, wobei die Wohnung dann nur in dringenden Fällen betreten werden darf.
- 16.3. Verbrauchserfassungsgeräte müssen regelmäßig gewartet und getauscht werden. Der Mieter hat dem Vermieter bzw. von ihm beauftragten Unternehmen für diese Arbeiten den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Dies gilt auch für die Wartung oder den Austausch von Rauchwarnmeldern.
- 16.4. Der Mieter ist verpflichtet, im Rahmen der Gewährleistung von durchgeführten Arbeiten, bspw. bei Neubauten, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, das Betreten seiner Wohnung zur Durchführung von Nacharbeiten oder zur Besichtigung und Abnahme der durchgeführten Arbeiten, nach vorheriger Terminvereinbarung, zu ermöglichen.

17. Beendigung des Mietverhältnisses

- 17.1. Die Mietsache ist bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Auszug vollständig geräumt, gereinigt sowie in einem den in Ziffer 11.2 getroffenen Vereinbarungen entsprechenden Zustand zurückzugeben.
- 17.2. Bei Rückgabe der Mietsache sind sämtliche dem Mieter überlassenen Schlüssel zurückzugeben. Dies gilt auch für Schlüssel, welche der Mieter während der Mietzeit selbst angeschafft hat. Ein Kostenersatzanspruch für den Mieter besteht nicht.
- 17.3. Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder auf Kosten des Mieters einlagern oder vernichten lassen, wenn sie trotz einmaliger schriftlicher Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht entfernt werden.

18. Energieausweis

- 18.1. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag, dass er im Vorfeld bzw. mit dem Anschreiben zum Mietvertrag eine Kopie des Energieausweises für das Gebäude erhalten hat, soweit dieses Objekt nicht von den entsprechenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung ausgenommen ist.

19. Hausordnung

- 19.1. Die Hausordnung dient zur Sicherung gedeihlicher Verhältnisse und regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Die Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages und enthält Regelungen zur Benutzung sowie zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
 - 19.1.1. **Vermeidung von Lärm (Ruhezeiten) und anderen Belästigungen**
 - 19.1.1.1. Alle Bewohner sind verpflichtet, zu jeder Zeit vermeidbaren Lärm zu unterlassen. Im Interesse aller Bewohner und der Nachbarn gilt dies insbesondere während der absoluten Ruhezeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie werktags von 21:00 bis 07:00 Uhr (Sonn- und Feiertage bis 09:00 Uhr). Während der Ruhezeiten ist das Musizieren oder Singen zu unterlassen und im Übrigen auf Zimmerlautstärke und maximal zwei Stunden am Tag zu beschränken. Rundfunk- und Fernsehapparate sowie Tonübertragungsgeräte dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Besondere Rücksicht ist bei geöffneten Fenstern und Türen zu nehmen. Die Benutzung im Freien (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten usw.) darf die übrigen Hausbewohner oder Nachbarn nicht stören.
 - 19.1.1.2. Von 22:00 bis 06:00 Uhr dürfen Bäder und Duschen nicht in ruhestörender Weise für die übrigen Hausbewohner genutzt werden. Mit Lärm verbundene handwerkliche Arbeiten oder eine die übrigen Hausbewohner beeinträchtigende Benutzung von Haushaltsgeräten sind nur an Werktagen in der Zeit von 07:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr zulässig.
 - 19.1.1.3. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen auf Treppen und Fluren zu unterlassen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sich Kinder im Keller, Tiefgaragen oder weiteren Gemeinschaftseinrichtungen nicht unbeaufsichtigt aufhalten.

- 19.1.1.4. Das Grillen mit Holzkohle ist im Interesse der Mitbewohner und Nachbarn auf Balkonen, Loggien oder Gärten nicht gestattet.
- 19.1.1.5. Bei Feiern aus besonderem Anlass sind die Mitbewohner rechtzeitig zu informieren, die Beeinträchtigungen sind in jedem Fall auf das Mindestmaß zu beschränken, die Nachtruhe ist einzuhalten.
- 19.1.1.6. Jeder Mieter trägt Sorge, dass es durch Blumenkästen- oder Bretter und Gießen von Pflanzen und Blumen auf Balkonen, Loggien oder Fenstern nicht zu Beeinträchtigungen des Hauses oder der anderen Mitbewohner kommt, dies gilt insbesondere für herunterlaufendes Wasser.
- 19.1.2. Sicherheit im Haus; Benutzung von gefährlichen Stoffen**
- 19.1.2.1. Haustüren, Kellergänge und Hoftüren sind in der Zeit von 20:00 bis 06:00 Uhr ständig von aussen verschlossen zu halten. Die Bewohner sorgen dafür, dass Gäste oder Familienangehörige dies einhalten.
- 19.1.2.2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind Fluchtwege und müssen zu jeder Zeit freigehalten werden. Insbesondere ist das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen nicht gestattet. Das Abstellen von Kinderwagen, Rollstühlen und Gehhilfen ist im Einzelfall gestattet, soweit hierdurch keine Fluchtwege versperrt oder die weiteren Bewohner über Gebühr beeinträchtigt werden.
- 19.1.2.3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen in den Mieträumen nicht untergestellt werden. Für eine etwaige vorübergehende Unterbringung in Kellerräumen bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück nicht gewaschen werden, die Vornahme von Reparaturen oder Ölwechseln ist untersagt.
- 19.1.2.4. Fahrräder dürfen nur in dafür vorgesehenen Abstellräumen, Fahrradkellern oder Kellern abgestellt werden. Es ist nicht erlaubt, diese an Geländern oder Zäunen anzuschließen.
- 19.1.2.5. Das Lagern von leicht entzündbaren oder feuergefährlichen Stoffen ist zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen gestattet. Es ist darauf zu achten, dass Keller und Bodenräume jederzeit zugänglich sind.
- 19.1.2.6. Es ist untersagt, Antennen oder ähnliche Gegenstände an der Fassade des Hauses anzubringen. Keller-, Dachboden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.
- 19.1.3. Reinigung des Hauses, Benutzung von Einrichtungen, Lüftung**
- 19.1.3.1. Haus und Grundstück sind in einem sauberen Zustand zu halten und regelmäßig zu reinigen. Etwaige Verunreinigungen sind unverzüglich von dem Verursacher zu beseitigen. Soweit der Vermieter einen Reinigungsplan aufgestellt hat, sind die Mieter entsprechend abwechselnd verpflichtet, Flure, Treppen, Fenster, Dachböden, Zugangswege, Höfe, Müllstandplätze und den Bürgersteig zu reinigen.
- 19.1.3.2. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Auf eine konsequente Trennung ist im Sinne der Umwelt zu achten. Sperrmüll darf nur in geringen Mengen und zerkleinert entsorgt werden und ist im Übrigen über den Sperrmülldienst der Stadtwerke zu entsorgen. Heiße Asche darf auf keine Fall in vorhandene Müllgefäße entsorgt werden. Abfall oder Unrat darf nicht in Fluren, Treppen oder Absätzen sowie auf den Zugangswegen gelagert werden, sondern ist unverzüglich in die Müllgefäße zu entsorgen. Es ist untersagt, in Toiletten und Waschbecken Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Windeln, Katzenstreu etc. zu entsorgen.
- 19.1.3.3. Soweit den Mietern eine Waschküche und Trockenraum zur Verfügung stehen, sind diese schonend und pfleglich zu nutzen sowie nach Benutzung gründlich zu reinigen.
- 19.1.3.4. Bei der Trocknung von Wäsche in Wohnungen ist stets auf eine ausreichende Belüftung zu achten, damit es nicht zu Schimmelbildung kommt.

- 19.1.3.5. Die Wohnung muss jederzeit, insbesondere in der kalten Jahreszeit, ausreichend belüftet und beheizt werden, ein Auskühlen ist dabei jedoch zu vermeiden. Die Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften müssen beachtet werden.
- 19.1.3.6. Balkone, Loggien, Dachgärten und vorhandene Abläufe sind von Eis und Schnee freizuhalten. Salz ist nicht zu verwenden. Abläufe dürfen nicht durch Gegenstände verstellt werden.
- 19.2. Der Mieter trägt Sorge, dass er sowie seine Angehörigen, Untermieter und Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Regeln der Hausordnung einhalten. Der Mieter haftet für die Einhaltung der Hausordnung, auch – soweit gesetzlich zulässig – für die vorgenannten dritten Personen.
- 19.3. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zwecks ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Hauses zu verändern oder zu ergänzen. Die Mieter sind zur Einhaltung einer geänderten Hausordnung nach deren Bekanntgabe verpflichtet.

20. Sonstige Vereinbarungen zum Stellplatz

- 20.1. Der Mieter erhält folgende Schlüssel / Zugangsmöglichkeiten:

Garagenschlüssel:

Torschlüssel:

Handsender:

Den Verlust von Schlüsseln und/oder Handsendern hat der Mieter umgehend der Hausverwaltung bzw. dem Hausmeister mitzuteilen. Die Kosten für den Ersatz von Schlüsseln und/oder Handsendern trägt der Mieter.

- 20.2. Der Vermieter haftet weder für Sach- und Personenschäden des Mieters oder seines Beauftragten, noch für Schäden, die seinem PKW/Motorrad durch andere Personen zugefügt werden. Ebenso besteht keine Haftung seitens des Vermieters für ein evtl. Abhandenkommen des Kraftfahrzeuges/Motorrades, seines Inhaltes sowie sonstiger abgestellter Sachen. Von diesem Haftungsausschluss bleibt die Haftung des Vermieters oder seines Bevollmächtigten für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz unberührt.
- 20.3. Der Mieter ist berechtigt, sein eigenes Fahrzeug oder ein Fahrzeug seiner Familienangehörigen, die mit ihm im gleichen Haushalt leben, auf dem vermieteten Stellplatz zu parken. Jeder Mieter eines Stellplatzes darf auch Dritte, insbesondere Besucher, zur Benutzung seines Stellplatzes ermächtigen. Die Benutzung anderer Stellplätze bzw. hierfür nicht vorgesehener und gekennzeichnete Plätze und Fläche ist nicht gestattet.
- 20.4. Auf dem Grundstück und ggf. in der Garage gilt für alle Fahrzeuge Schritttempo. Unnötiges Hupen, Reifenquietschen und dergleichen sind zu unterlassen. Soweit es sich um eine Tiefgarage handelt, sind Fahrradfahren, Skateboardfahren, Rollerfahren und dergleichen verboten. Kinder unter 10 Jahren dürfen die Tiefgarage nur in Begleitung Erwachsener

- betreten. Das Spielen in der Tiefgarage ist nicht gestattet.
- 20.5. Fahrzeuge sind vorwärts einzuparken, um eine Verschmutzung an den Wänden durch Abgase zu vermeiden.
- 20.6. Die Schranke bzw. das Tor zur Garagen- oder Stellplatzanlage ist nach dem Ein- oder Ausfahren zu verschließen.
- 20.7. Rauchen, offenes Feuer und die Verwendung von feuergefährlichen Materialien in der Garage und allen Nebenräumen sind verboten.
- 20.8. Die Straßenverkehrsordnung sowie polizeiliche und Unfallverhütungsvorschriften gelten auf dem gesamten Grundstück. Im Bedarfsfall haben sich die Stellplatzmieter hierüber selbst zu informieren.
- 20.9. Nicht gestattet ist:
- das Parken und Abstellen des Fahrzeuges auf dem übrigen Grundstück,
 - das Parken und Abstellen von gasbetriebenen Fahrzeugen,
 - die Untervermietung des Stellplatzes,
 - das Waschen von Fahrzeugen,
 - Reparaturarbeiten an Fahrzeugen,
 - die Nutzung als Lager, Werkstatt oder dergleichen,
 - die Lagerung brennbaren Materialien wie zum Beispiel von Treibstoffen oder leeren Treibstoffbehältern.
- 20.10. Eine zweckfremde Nutzung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.
- 20.11. Der Mieter sorgt für die Reinigung des Stellplatzes. Soweit es sich um eine Tiefgarage handelt, so muss diese voraussichtlich zweimal im Jahr zur Reinigung und Wartung für jeweils zwei Tage freigehalten werden. Der Stellplatz darf in dieser Zeit nicht benutzt werden. Eine Mietminderung ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Der Vermieter wird dem Mieter die erforderliche Räumung des Stellplatzes mit angemessener Frist ankündigen.
- 20.12. Die Streupflicht und Wegereinigung vor der Garage bzw. auf und vor dem Stellplatz einschließlich der Zufahrt übernimmt der Mieter. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Bei vorübergehender Verhinderung hat der Mieter die ihm obliegende Streupflicht und Wegereinigung sicherzustellen.
- 20.13. Der Mieter beseitigt unverzüglich auf eigene Kosten Beschädigungen an der Mietsache sowie Schäden, die durch ausgelaufenen Kraftstoff, Öl oder Säure entstanden sind, soweit er oder Personen, die zur Nutzung der Mietsache berechtigt sind, diese verursacht haben. Wenn der Boden hierdurch beschädigt/verunreinigt ist, muss er auf Kosten des Mieters wiederhergestellt oder erneuert werden.
- 20.14. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache sowie technische Anlagen/Einrichtungen wie Beleuchtung, Einfahrts- und Ausfahrtstor, Lüftungs- und Brandschutzanlagen schonend und

pfleglich zu behandeln bzw. sorgsam zu bedienen.

20.15. Bauliche Änderungen und die Umgestaltung der Mietsache sind nicht zulässig.

20.16. Festgestellte Schäden und/oder Mängel an der Mietsache sind unverzüglich der Hausverwaltung bzw. dem Hausmeister mitzuteilen.

20.17. Der Mieter haftet für Schäden durch unsachgemäße Benutzung bzw. Bedienfehler der Mietsache.

20.18. Den Verlust von Schlüsseln und/oder Handsendern hat der Mieter umgehend der Hausverwaltung bzw. dem Hausmeister mitzuteilen. Die Kosten für den Ersatz von Schlüsseln und/oder Handsendern sowie für den Austausch des Schließsystems/die Neuprogrammierung aller Handsender trägt der Mieter.

Anlagen:

keine

_____, den _____, den _____

(Vermieter)

(Mieter)