

WOHNRAUMMIETVERTRAG mit unbestimmter Vertragsdauer

Zwischen

und

_____ als Vermieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

Vermietet werden die Räumlichkeiten im _____, Whg.Nr.: _____ des Hauses
_____ in _____.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. _____. Neuvermessungen durch den Vermieter bleiben vorbehalten.

1. Wohnräume

Zur Benutzung als Wohnung

eine _____ -Zimmer- Einliegerwohnung - abgeschlossen - mit

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Küche | <input type="checkbox"/> Veranda |
| <input type="checkbox"/> Speisekammer | <input type="checkbox"/> Terrasse |
| <input type="checkbox"/> Bad | <input type="checkbox"/> Kellerraum Nr. _____ |
| <input type="checkbox"/> WC | <input type="checkbox"/> Heizraum Nr. _____ |
| <input type="checkbox"/> Balkon | <input type="checkbox"/> Dachbodenraum Nr. _____ |

2. Beheizung

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung | <input type="checkbox"/> Strom |
| <input type="checkbox"/> Kachelofen | <input type="checkbox"/> Gas |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung | <input type="checkbox"/> Holz |
| <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> Fernwärme |
| <input type="checkbox"/> sonstiges: | |

3. Sonstiges

- Garage
- Einstellplatz
- Tiefgaragenplatz Nr. _____
- Garten

4. Gemeinschaftlich

- | | |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Waschküche mit Wascheinrichtung | <input type="checkbox"/> Garten |
| <input type="checkbox"/> Waschküche ohne Wascheinrichtung | <input type="checkbox"/> Fahrradraum |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum in Waschküche | <input type="checkbox"/> Müllraum |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Dachboden | |

MV: _____

5. Ausgehändigte Schlüssel

Siehe Übergabeprotokoll!!

6. Ersatzschlüssel

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 gegen Kostenerstattung auszuhändigen.

7. Schlüsselverlust

Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 2 Mietzeit**1. Mietbeginn**

Das Mietverhältnis beginnt am _____. Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil zum Schluss eines Kalendermonats unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats.

2. Schriftform der Kündigung

Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Kündigungsschreibens an.

3. Stillschweigende Verlängerung

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgt auch dann nicht, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, ohne daß eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil gegenüber erklärt. § 545 BGB wird ausgeschlossen

§ 3 Miete**1. Die Miete beträgt monatlich für**

a) Wohnung	€	_____
b) Garage	€	_____
c) sonstige Betriebskosten-Vorauszahlungen (siehe folgende Ziffer 2)	€	_____

	zusammen	€ _____

MV: _____

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe § 12) und die Betriebskosten gemäß Art. 2 der Wohnflächen- und Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) **soweit sie anfallen** vom Mieter zusätzlich zu bezahlen und zwar im einzelnen beispielsweise Grundsteuer, Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherungsumlage, Entwässerungskosten, Hausreinigungskosten, Müllabfuhrkosten, Wasserversorgungskosten, Hausbeleuchtungskosten, Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen, Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers, Sach-/Haftpflichtversicherungen, Hauswartkosten, Fahrstuhlkosten, Gartenpflegekosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder Breitbandanschlusses, sonstige Betriebskosten. **Der Verordnungstext wird diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.**
- b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 3 Abs. 1 Ziffer c) festgelegt, erhoben; hierüber wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet.
- c) Die Betriebskosten, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten, werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556 a BGB). **Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird für die Berechnung der Betriebskosten der von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab zugrundegelegt.**
- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.
- e) Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs (Strom, _____) der Mietsache.
- f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung **neu** eingeführt, darf der Vermieter diese, auch wenn sie nach einer Modernisierung entstehen oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind, umlegen, sofern er dem Mieter seine Absicht mit einer Frist von einem Monat vor Beginn der Abrechnungsperiode schriftlich mitgeteilt hat. Der Vermieter soll in dieser Mitteilung auch die sachlichen Gründe für die Einführung angeben.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

3. Zahlungstermine

- a) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf **Konto-Nummer:** _____ bei der _____ (BLZ _____) kostenfrei zu entrichten.
- b) Soweit Betriebskosten gesondert (z.B. Nachzahlungen aus Abrechnungen) angefordert werden, sind diese binnen vier Wochen ab Anforderung zu bezahlen. Auf das Recht des Mieters zur Belegeinsicht wird hingewiesen.
- c) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang (Gutschrift) des Geldes an.

MV: _____

§ 4 Übergabe der Mieträume

1. Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.
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. Der Mieter anerkennt ferner, dass ihm wegen nichtverschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen bei Neubauwohnungen kein Recht zusteht, die Miete zu mindern, Schadensersatz zu verlangen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, auch nicht bei späteren Straßenarbeiten.

§ 5 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Angestellten, Arbeiter, Untermieter, sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Offen stehen lassen von Türen, Fenstern, Fensterladen, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Er ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.
3. Die Kosten der jährlichen Reinigung der Öfen (Einzel- oder Kachelofen) und die jährliche Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten gehen zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.
4. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen der Vertragspartei zur Last, die ein Verschulden trifft.

§ 6 Schönheitsreparaturen während der Mietzeit

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer der Mietzeit die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke, Fenster und Außentüren von innen, Lasieren von Naturholztüren und -fenstern) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vornehmen zu lassen oder vorzunehmen unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 1 dieses Vertrages.

3. Diese Verpflichtung gilt im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen):

- | | |
|--|----------|
| a) Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen | 5 Jahre |
| b) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken | 5 Jahre |
| c) Entfernen und Anbringen von Raufasertapeten | 10 Jahre |
| d) Lasieren von Naturhölzern und -fenstern | 10 Jahre |
| e) Heizkörper einschließlich Heizungsrohre | 10 Jahre |

Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Bei Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z.B. Speise- oder Besenkammer) verlängert sich diese Frist um zwei Jahre.

Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen ist durch Vorlage der Rechnungen zu erbringen.

§ 7 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.
2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (insbesondere bei Neubauwohnungen oder renovierten Altbauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt dem Mieter nach Maßgabe der Hausordnung.
2. Der Mieter darf die Mieträume 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 Mieträume nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies ebenfalls, wenn die Besuchsdauer die Dauer von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird der Mieter auf die §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.
4. Die Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u.ä.) ist ohne vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit es nicht zu Unzuträglichkeiten oder Belästigungen anderer kommt.

Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen und eine ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

§ 9 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume 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.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 -20.00 Uhr, Samstag von 10.00 -13.00 Uhr besichtigen.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Zeiten, wie in § 9 Nr. 2 festgelegt, besichtigen.
4. Das Betreten (Besichtigen) der Wohnung ist im Falle der Nr. 1 nach 7-tägiger Voranmeldung, im Falle der Nr. 2 und Nr. 3 nach 2-tägiger Voranmeldung möglich.
5. Der Mieter ist verpflichtet, nach 2-tägiger Voranmeldung während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen zu ermöglichen.

6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.
7. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 10 Veränderungen an und in den Mieträumen

1. Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Änderung der Tapetenart (zum Beispiel Raufaser-, Textil- oder Glasfasertapete) sowie bei unüblicher Farbgestaltung der Mietsache.
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 wiederherstellen, wenn sich 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 und bei nicht genehmigter Anbringung von Tapeten und abweichender Farbgestaltung (§ 10 Abs. 1 Satz 2).
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume 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 Zustands verpflichtet.

§ 11 Schäden in den Mieträumen

1. Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, an Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schlössern, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 der II. BV (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, nimmt der Mieter im Einzelfall bis **80,-- EURO** auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.
2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
3. Bei Sach- bzw. Vermögensschäden durch Verschulden des Wasserversorgungsunternehmens haftet dieses nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (§ 6 AVB Wasser vom 20.06.80, BGBl. I, S. 750).
4. Der Mieter kann gegen Mietzinsforderungen mit Schadensersatzforderungen nach § 536 a BGB und mit einer Forderung nach § 536 BGB (Minderung) nur aufrechnen oder diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.

Mit sonstigen Gegenforderungen kann der Mieter nur aufrechnen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 12 Beheizung der Mieträume

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20° C beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechenden Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12° C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z B Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen unverzüglich beseitigen zu lassen.
3. Falls die Berechnung der Heizkosten durch Wärmemesser erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden.

Im übrigen werden die Heizkosten nach Wahl des Vermieters nach Quadratmeter beheizter Fläche oder ähnlichen Vergleichsmaßstäben umgelegt. Zu den Heizkosten gehören die Kosten 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern, der Messungen von Immissionen und der Berechnung der Heizkosten. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

4. Heizkosten sind nach Wahl des Vermieters wie folgt zu entrichten:

4.1 Vorschussweise Zahlung

Der Vermieter kann mit der jeweils fälligen Miete einen Vorschuss in Höhe von einem Zwölftel der abgerechneten anteiligen Kosten der abgelaufenen Heizperiode verlangen. Über die geleisteten Vorschüsse ist nach den gesetzlichen Vorschriften abzurechnen. Im Falle einer mindestens zehnzehnten Änderung der Brennstoffkosten können die Vorschüsse, auch während der laufenden Heizperiode, entsprechend neu festgesetzt werden. Bei Mietvertragsabschluss wird ein monatlicher Vorschuss, wie in § 3 Nr. 1 c festgelegt, erhoben.

4.2 Zahlung nach Anlieferung der Brennstoffe

Der Vermieter kann von dem Mieter die Zahlung des Anteils an den Brennstoffkosten jeweils binnen zwei Wochen nach Rechnungslegung verlangen. Die Abrechnung über die übrigen Heizkosten erfolgt nach Ablauf der Heizzeiten, bzw. der Abrechnungsperiode.

4.3 Ein Wechsel zwischen den Zahlungsarten nach 4.1 und 4.2 ist möglich.

5. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (z.B. Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.

§ 13 Aufstellung und Betrieb von Öfen und Wäschetrocknern

Die Aufstellung und der Betrieb eines Ölofens, eines Gasheizofens oder eines Abluft-Wäschetrockners bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Bei der Aufstellung und beim Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten. Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau sowie durch die Lagerung von Heizöl entsteht, haftet der Mieter, und zwar für eigenes Verschulden sowie Verschulden von ihm Beauftragter. Auch hinsichtlich der Lagerung des Heizöls sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu

beachten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dazu erforderliche bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen.

§ 14 Anbringung von Blumenkästen u.a.

1. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Reklamezwecken, sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.
Die Außenwände **einschließlich der Fenstergestaltung** sind nicht mitvermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände **einschließlich der Fenstergestaltung** bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Diese kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 15 Personenmehrheit

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Für die Rechtswirksamkeit des Zugangs einer Erklärung genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Empfangsvollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit schriftlichem Zugang beim Vermieter wirksam.
5. Tatsachen, die für einen Ehegatten (Lebenspartner) oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten (Lebenspartner) oder Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 16 Schönheitsreparaturen bei Auszug

1. Endet das Mietverhältnis, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke, Fenster und Außentüren von innen, Lasieren von Naturhölzern und -Fenstern) aufgrund des Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen, wobei die nachstehend genannten Fristen im Allgemeinen zur Anwendung kommen:
 - a) Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 25 % der Kosten aufgrund eines Voranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %; länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %, länger als 5 Jahre 90 %, bei Berechnung des Kostenersatzes für das Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, das Entfernen und Anbringen von Raufasertapeten sowie das Lasieren von Naturholztüren und -fenstern gelten folgende Prozentsätze: länger als 1 Jahr 15 %, länger als 2 Jahre 20 %, länger als 3 Jahre 30 %, länger als 4 Jahre 40 %, länger als 5 Jahre 50 %, länger als 6 Jahre 60 %, länger als 7 Jahre 70 %, länger als 8 Jahre 80 %, länger als 9 Jahre 85 %, länger als 10 Jahre 90 %.
 - b) Für Nebenräume innerhalb der Wohnung sind folgende Prozentsätze maßgebend: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück 14 % der Kosten gemäß Voranschlag; länger als 2 Jahre zurück 28 %; länger als 3 Jahre 42 %;

- länger als 4 Jahre zurück 56 %; länger als 5 Jahre zurück 70 % und länger als 6 Jahre zurück 84 %.
- c) Die Regelung nach a) und b) tritt im Allgemeinen in Kraft, wenn seit Mietbeginn die genannten Zeiträume verstrichen sind. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung.
2. Der Mieter kann seine anteiligen Zahlungsverpflichtungen gem. Ziffer 1 a und b durch vollständige Vornahme der Schönheitsreparaturen (wie in Abs. 1 aufgeführt) abwenden; die Arbeiten sind auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung bis zur Rückgabe der Mietsache vornehmen zu lassen oder vorzunehmen.
 3. Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Dasselbe gilt bei schuldhafter Beschädigung des Bodenbelages durch den Mieter.
 4. Alle Schönheitsreparaturen müssen bis zum Ablauf des Mietverhältnisses ausgeführt sein.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; gleiches gilt auch für die Teppichböden, welcher vom Mieter zu reinigen ist.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugten Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

§ 18 Kautio

Die Mietvertragsparteien vereinbaren eine Kautio in Höhe von € _____.

Die Kautio ist 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen an den Mieter zurückzugewähren. 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. Der Mieter darf fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautio aufrechnen.

Hinweis:

Eine Bar-Kautio darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten (§ 551 II BGB).

§ 19 Hausordnung

- a) Von dem Inhalt der nachstehenden Hausordnung haben die Unterzeichner Kenntnis genommen und erkennen diese als Vertragsbestandteil an.
- b) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Ein Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung der Hausreinigung und Zahlungspflicht bei Fremderledigung stellt keine derartige zusätzliche Verpflichtung dar. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.
- c) **Es gelten bis auf weiteres folgende Hausordnungsregelungen:**

MV: _____

1. Der Mieter hat seine Räumlichkeiten samt den dazugehörigen Treppen und Vorplätzen sauber und in Ordnung zu halten einschließlich Fensterläden, Rollläden und Jalousien.
2. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter jeweils für ihr Stockwerk zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselungsweise zu geschehen. Verunreinigungen, und zwar auch solche, die durch Instandsetzungsarbeiten anfallen, sind sofort zu beseitigen.
Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk auf den Dachboden, der Vorplätze der Treppe gegen das Untergeschoss und den Keller, der Vorplätze dort, das Kehren des Hofes, der Einfahrt und der Straße, ausreichende Bestreuerung und die Beseitigung von Schnee und Eis sowie das Reinigen etwa gemeinschaftlich benutzter Geräte und Gefäße wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen in fortlaufender Reihe, und zwar so, dass mit jedem Montag früh der Nachfolger eintritt. Die Schlussreinigung hat am Samstag zu erfolgen. Die Reinigung der Straße bzw. der Gehwege muss nach den jeweiligen Polizeivorschriften, mindestens 1 x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Der bei der Kaminreinigung anfallende Ruß ist von der Partei, welche die Kehrwoche hat, sofort gründlich zu entfernen.
3. Die Lagerung der Brennstoffe darf nur in den hierfür angewiesenen Räumen erfolgen. Schwamm- oder holzwurmverdächtiges Holz darf nicht eingelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.
4. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden; das Rauchen in diesen Gemeinschaftseinrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgmeinfluren ist nicht erlaubt. Das Einstellen von Krafträdern einschließlich Mopeds ist in den zur Alleinbenützung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Treppenhaus und Allgmeinflure sind von Gegenständen aller Art freizuhalten.

Dem Vermieter steht das Recht zur Benützung des Hofes insoweit zu, als er es nicht dem Mieter zu anderen Zwecken (Wäscheaufhängen oder gewerblicher Benützung) vertragsgemäß eingeräumt hat.
Das Betreten und Begehen des Daches ist verboten.
5. Der Hof ist seitens der Mieter freizuhalten und darf nicht verunreinigt werden.
Bei Anlieferung von Brennstoffen müssen etwaige Verunreinigungen vom Belieferten sofort wieder beseitigt werden.
6. Bezüglich der Reihenfolge in der Benützung der Waschküche und des Trockenplatzes hat sich der Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten ins Benehmen zu setzen. Die Schlüssel sind sogleich nach der Benützung dem Vermieter oder dessen Beauftragten zurückzugeben, falls nicht Sonderabmachungen vorliegen. Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten.

Auch sind nach jeder Wäsche die Waschküche, deren Fenster und evtl. vorhandene Geräte zu reinigen.
7. Das Haus wird im Sommer um 21.00 Uhr und im Winter um 19.00 Uhr abgeschlossen. Nach dieser Zeit noch Ein- und Ausgehende haben die Haustüre wieder abzuschließen. Der Hausschlüssel darf nur an Familienmitglieder oder Untermieter überlassen werden.
8. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.
9. Hinsichtlich der Wasserversorgung unterwirft sich der Mieter den Bedingungen des Wasserlieferanten.
10. Der Mieter ist verpflichtet, alle zu Gebote stehende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern.
11. Ab minus 5° Celsius kann die Wasserleitung abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser das Betreten bei Bedarf gestatten oder bei Abwesenheit die Schlüssel zurücklassen. Die Zeit der Wasserentnahme bestimmt der Vermieter.

Verlässt der Mieter für mehr als 3 Tage die Wohnung, so hat er für eine ausreichende Lüftung Vorsorge zu tragen und die Schlüssel zu denjenigen Räumen, in welchen sich Gas- und Wasserleitungen befinden, an den Vermieter abzugeben oder einen nahewohnenden Vertreter zu bestellen.

12. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benützt werden. Medizinalbäder mit irgendeinem Zusatz von Säure, Salz, Moorerde usw. sind nicht gestattet. Nur in Ausnahmefällen darf von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr früh mit Rücksicht auf die Mitbewohner gebadet oder geduscht werden.
13. Rundfunk- und Fernsehlautsprecher dürfen nur in geschlossenen Räumen und mit Zimmerlautstärke betätigt werden. Dies gilt auch für Musizieren. Ruhestörungen dürfen nicht auftreten. Das Anbringen von Außenantennen darf nur mit Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt.
In allen Stockwerken, die über bewohnten Räumen liegen, sind Nähmaschinen auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Ebenso sind alle belästigenden Geräusche, insbesondere Türenzuwerfen und störendes Treppenlaufen im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen örtlichen Satzung bzw. Polizeiverordnung.
14. Ruhestörende Arbeiten innerhalb der Mietsache und auf dem Hausgrundstück sind von Montag bis Freitag in der Zeit von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr und ab 18.00 Uhr zu unterlassen; samstags von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr und ab 16.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig nicht zulässig.
15. Das Grillen innerhalb der Mietsache und auf dem Grundstück ist nur in Ausnahmefällen gestattet, sofern keine Belästigungen auftreten.
15. Fällt die Allgemeinbeleuchtung im Bereich Hauseingang und des Treppenhauses aus, so muss jeder Mieter im Rahmen einer Notversorgung das Treppenhaus seines Stockwerkes, der Mieter des Erdgeschosses auch den Hauseingang, beleuchten. Für Schäden, die durch eine vom Mieter unterlassene Beleuchtung entstehen, ist dieser haftbar.
16. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht brennbare Gegenstände in den Keller- und Bodenräumen nicht gelagert werden.

§ 20 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

1. Den Mietern ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird den Mietern die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

§ 21 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

- Dem Mietvertrag wird, bei Übergabe der Mietsache, ein Übergabeprotokoll angehängt.
- Im Bereich der Fliesen dürfen nur die Fugen angebohrt werden.
- Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss Mietschäden vorzuweisen.

.....
Datum

.....
Datum

- Vermieter/in -

- Mieter/in -

Auf den nachfolgenden Seiten wird Anlage 1 abgedruckt!

Anlage 1 zum Mietvertrag (vgl. § 3 Nr. 2 a des Vertrages):

Teilweiser Auszug aus dem **Bundesgesetzblatt** (BGBl. I S. 2346) der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom 25. November 2003 [ohne Wohnflächen VO und sonstiger Bestimmungen]:

...Vorspann und Art. 1 nicht abgedruckt...

Artikel 2

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(**Betriebskostenverordnung – BetrKV**)**§ 1 Betriebskosten**

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung**,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. **die Kosten der Entwässerung**,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
 - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage** einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
 - b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
 - c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme**, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
 - d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
 - a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
 - b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser**, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
 - c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

MV: _____

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. **die Kosten der Gartenpflege,**
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. **die Kosten der Beleuchtung,**
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. **die Kosten der Schornsteinreinigung,**
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. **die Kosten für den Hauswart,**
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. **die Kosten**
- a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,** hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen;
oder
- b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,** hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten,**
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

... Art. 3 ... Art. 4 ... Art. 5 ... Art. 5a...(nicht abgedruckt)

Artikel 6
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2004 in Kraft.
Der Bundesrat hat zugestimmt.

