



Online-Mietverträge der DEMDA sind keine 08/15 Verträge, die seitenslang Unwichtiges darstellen. Es wird nur das ausgegeben, das für Sie relevant ist.

Mietvertrag-Wohnraum

Vertragsparteien

**Zwischen** Firma Bau & Bastel GmbH  
 .....  
**Wohnhaft in** Riesen-Allee 2, 10000 Berlin, 030-123 123 123, haus@htbastel.eu  
Straße, Ort, Telefon, E-Mail  
**vertreten durch** Lieseth Margot Müller, Hausverwaltung Bremen KG **Vermieter**  
 .....  
**und** Kaufmann, Max von Mieter, 15.06.1969 **Mieter**  
Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsdatum  
 Dorfstr. 61, 22001 Hamburg, 040-626 354, maxvonmieter@gmx.de  
derzeit Wohnhaft, Telefon, Mail  
**sowie** Studentin, Sina von Mieterin, 12.08.1982 **Mieter**  
Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsdatum  
 Kastenstr. 2, 93500 Regensburg, 09941-123456, svmieterin@gmx.de  
derzeit Wohnhaft, Telefon, Mail

Flexibilität und erweiterbare Auswahlmöglichkeiten garantieren maßgeschneiderte Mietverträge.

wird folgender Wohnraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt und Laufzeit des Vertrages

1. Mietobjekt

Herrliche Str. 2, 40000 Bochum ..... 4, zweite Etage rechts .....  
Straße und Ort Nummer und Lage der Wohnung  
 Zimmer 4 Küche 1 Bad mit WC 1 Keller 1

2. Laufzeit des Vertrages

Beginn des Mietverhältnisses: 01.11.2015 .....  
 Eine bestimmte Dauer des Mietverhältnisses wird nicht vereinbart.

Die Mietvertragsparteien verzichten für die Dauer von 4 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages auf das Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages.

3. Im Mietobjekt befinden sich folgende Gemeinschaftseinrichtungen, deren Nutzung unterliegt:

Tiefgarage 1 (23) ..... Waschraum, Fahrradkeller

Nützliche und wichtige Klauseln für Vermieter, welche nicht in jedem Vertrag enthalten sind.

4. Der Mieter erhält im Rahmen dieses Mietvertrages folgende Schlüssel zum Mietobjekt:

Schließanlagen-schlüssel 3 (AW-55/KZ) ..... Briefkasten-schlüssel 2 ..... Garagen-funkschlüssel 1 .....  
 Sonstige Schlüssel Hofschlüssel

Klare Vereinbarungen werden getroffen. Es wird nur das ausgegeben, was wirklich benötigt wird.

**§ 2 Mietzins und Betriebskosten**

1. Die Kaltmiete beträgt monatlich:

Wohnraum ..... 1.000,00 €

**Summe Grundmiete** ..... 1.000,00 €

in Worten ..... eintausend

**2. Betriebskosten**

Die Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (Betriebskostenverordnung - BetrKV) beträgt monatlich:

		Abrechnungsmaßstab/ Verteilerschlüssel
a) Private Gehwegreinigung		* 4
b) Öffentliche Straßenreinigung		--- ---
c) Hausmeister-Vergütung		* 2
d) Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung		* 4
e) Gartenpflege		* 2
f) Kabelfernsehen, SAT-Anlage etc.		--- ---
g) Kaltwasserversorgung/Entwässerung	4 Personen	* 1
h) Warmwasserversorgung		--- ---
i) Allgemeinstrom		--- ---
j) Betriebskosten Heizung (Öl-, Gasheizungen, Gastherme, Gasdurchlauferhitzer)		* 2
k) Schornsteinfeger		--- ---
l) Betriebskosten Aufzug		* 1
m) Müllbeseitigung		* 5
n) Öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)		* 2
o) Sach- und Haftpflichtversicherung		* 2
p) Dachrinnenreinigung, Poolwartung		--- ---
q) Wartung Brandmelder		* 2

**Detaillierte oder vereinfachte Aufschlüsselung** oder Zusammenfassung der Betriebskosten wählbar.

Monatlich an den Vermieter zu leistende

Vorauszahlung für Betriebskosten ..... 200,00 €

**Gesamtsumme monatlich** ..... 1.200,00 €

Legende der Kennziffern für die Spalte "Abrechnungsmaßstab/Verteilerschlüssel"

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1 nach Fläche                  | 6 nach Heizkostenverordnung  |
| 2 nach Personen                | 7 nach Miteigentumsanteilen (bei Wohnungseigentum)                   |
| 3 nach Einheiten               | 8 nach Bescheid/Rechnung   |
| 4 nach Verbrauch/Zählerständen | 9 direkte Abrechnung zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen etc. |
| 5 nach Etage                   | 10 in Eigenleistung vom Mieter zu erbringen                          |

Der Mieter hat sämtliche anfallende Betriebskosten zu zahlen. Erfasst sind alle Betriebskosten gem. §2 Betriebskostenverordnung. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung in der jeweils aktuellsten Fassung.

Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und es kann eine angemessene Vorauszahlung festgelegt werden. Es sind sämtliche Betriebskostenpositionen gemäß §2 Betriebskostenverordnung zwischen den Parteien als umlegbar vereinbart.

Betriebskosten dürfen vom Vermieter auch nachträglich gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden, wenn die Kosten dem Vermieter gleichfalls erst nachträglich in Rechnung gestellt wurden.

### 3. Staffelmiete

Vermieter und Mieter vereinbaren eine Staffelmiete gem. § 538 Abs. 1 Nr. 1 BGB, die jeweils nach Ablauf der folgenden Zeiträume auf den angegebenen Betrag erhöht wird:

1 am 01.09.15 auf 1.200,00 € 2 am 01.09.16 auf 1.200,00 €

Die Miete muss jeweils 12 Monate unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Mieteerhöhung nach §§ 558 bis 559 b ausgeschlossen.

**Staffelmiete, Indexmiete, oder keine Vereinbarung über die Mieterhöhung.**  
Verträge bleiben übersichtlich und verständlich, weil nur wirklich Benötigtes ausgegeben wird.

### 4. Fälligkeit und Verzug

Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des laufenden Monats, im Voraus zu entrichten. Alle Mieter des Mietobjekts haften dem Vermieter als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Die Zahlungen sind auf folgendes Konto zu erbringen:

Kontoinhaber	<u>Bau &amp; Bastel GmbH</u>	IBAN	<u>DE147914265500014115322</u>
BIC	<u>BRXADE21VEX</u>	Bank	<u>Berliner Bankhaus AG</u>

### 5. Aufrechnung

Eine Aufrechnung durch den Mieter kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen erfolgen. Ein Zurückbehaltungsrecht oder die Aufrechnung durch den Mieter mit Forderungen aus §§536 A, 539 oder 812 BGB gegen Mietforderungen setzt voraus, dass der Mieter dies gegenüber dem Vermieter mindestens einen Monat vorher anzeigt.

### 6. Vereinbarungen bezüglich der Betriebskosten

Vermieter und Mieter vereinbaren, dass der Vermieter berechtigt ist, die Betriebskosten angemessen zu erhöhen. Dies gilt für befristete und unbefristete Mietverträge.

## § 3 Beendigung der Mietverhältnisse

Bei Mietverhältnissen für die keine bestimmte Dauer vereinbart wurde, kann eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung ausgesprochen werden. Mietverhältnisse für die eine zeitliche Befristung vereinbart wurde, können nur durch eine außerordentliche Kündigung oder durch den Abschluss eines Aufhebungsvertrags beendet werden. Es gelten darüber hinaus jeweils die folgenden Regelungen.

### 1. Ordentliche Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form und ist spätestens am drit-ten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht insbesondere, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht erfüllt;
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familie oder seinen Haushalt benötigt oder
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses eine angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf.

Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung hierauf gestützt wird.

### 2. Außerordentliche Kündigung

- Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein weiterer wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt vor, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Sicherheitsleistung in Verzug gerät. Hierbei muss mindestens ein Zahlungsrückstand in Höhe der zweifachen Kaltmiete eingetreten sein.



Verständliche Hinweise auf geltendes Mietrecht erleichtern Vertragsverhandlungen.

- b) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder der Mieter
- für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
  - in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- c) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn
- eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
  - die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
  - der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.
- d) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

## § 4 Benutzung der Mietsache

### 1. Bauliche Veränderungen

Für bauliche Veränderungen jedweder Art benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters. Auf Wunsch des Vermieters sind bauliche Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen. Dies gilt nicht, wenn eine andere Vereinbarung getroffen wurde.

### 2. Wasserversorgung

Der Mieter hat gem. Heizkostenverordnung 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, zu tragen.

### 3. Heizung

Der Mieter hat gem. Heizkostenverordnung die Kosten 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 zu tragen. Die Kosten einer Zwischenablesung bei Wohnungswechsel während eines Abrechnungszeitraums sind vom Mieter zu tragen.

Art der Heizung:

Gaszentralheizung

### 4. Haustiere

Die Haustierhaltung ist nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt. Dies betrifft nicht die Haltung von Kleintieren. Der Vermieter kann die Zustimmung beim Vorliegen von sachlichen Gründen versagen.

5. Die **Untervermietung** bedarf der Zustimmung des Vermieters.

### 6. Instandhaltung

Der Mieter verpflichtet sich das Mietobjekt das ganze Jahr über ausreichend zu beheizen und zu belüften. Schäden und Mängel des Mietobjekts sind dem Vermieter umgehend anzuzeigen.

7. Der Mieter hat die Kosten für Kleinreparaturen innerhalb des Mietobjekts zu tragen. Dies gilt für Einrichtungen und Gegenstände, die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Reparaturen sind vom Vermieter auszuführen, wobei die Kosten jedoch vom Mieter zu tragen sind. Dies betrifft insbesondere das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden, Markisen, Jalousien sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

**Die Höchstgrenze für die einzelne Reparatur beträgt 100,00 Euro. Im Kalenderjahr beträgt die Höchstgrenze für den Mieter 8% der Jahreskaltmiete. Die Kostenübernahme durch den Mieter ist Verschuldensunabhängig.**

8. Die **Gartenpflege, Streupflicht, Schneebeseitigung, Bürgersteigreinigung, Haus- und Treppenreinigung** sind ordnungsgemäß im erforderlichen Umfang auszuführen. Dies gilt für den Fall, dass sich der Mieter zu den jeweiligen Arbeiten verpflichtet hat. Die Gartenpflege umfasst Rasenmähen, Unkrautbeseitigung von Beeten, Terrassen und Zuwegungen, Hecken-schneiden, Laubbeseitigung, Reinigung der Abflusseinrichtungen und Keller schächte. Die erforderlichen Geräte hat der Mieter zu stellen.

Sollte der Mieter mit der Verrichtung dieser Arbeiten in Verzug geraten kann der Vermieter eine Mahnung mit Fristsetzung aussprechen. Nach Ablauf einer angemessenen Frist ist der Vermieter berechtigt die Kosten einer Fremdvorname dem Mieter in Rechnung zu stellen.

#### 9. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Vermieter kann auch ohne Zustimmung des Mieters notwendige bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen ausführen. Dies gilt dann, wenn die Baumaßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung notwendig sind.

Der Vermieter hat den Mieter 3 Monate vor Beginn von Bauarbeiten, welche der Verbesserung der Mietsache dienen, zu informieren. Die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses, sowie Art und Umfang der Arbeiten und deren Beginn und Dauer sind mitzuteilen. Der Mieter macht sich schadensersatzpflichtig, wenn er die Arbeiten behindert oder den Zugang zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht.

Wenn die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung durch die Arbeiten nicht wesentlich beeinträchtigt wird, kann der Mieter weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Handelt es sich bei den Arbeiten um eine energetische Modernisierung, ist eine Minderung der Tauglichkeit für 3 Monate gemäß §536 Nr.1a BGB ausgeschlossen.

#### 10. Betreten der Mieträume

Nach rechtzeitiger Ankündigung, d.h. eine Woche im Voraus, ist der Vermieter berechtigt das Mietobjekt zu besichtigen. Dies gilt insbesondere für Besichtigungstermine im Zusammenhang mit der Neuvermietung oder dem Verkauf.

## § 5 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter durchzuführen. Dies umfasst das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Der Mieter verpflichtet sich die notwendigen Arbeiten regelmäßig und fachgerecht auf eigene Kosten auszuführen. Bei der Beurteilung der Notwendigkeit ist jeweils auf den konkreten Zustand des Mietobjekts abzustellen. Die Schönheitsreparaturen sind während des Mietverhältnisses, jedoch spätestens bei dessen Beendigung auszuführen.

Im Allgemeinen sind die Schönheitsreparaturen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- die Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen alle 6 Jahre erforderlich.

## 2. Schönheitsreparaturen bei Auszug

Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes an den Vermieter in der Regel nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen (Nachweis durch Mieter) während der Mietzeit bei den Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so hat der Mieter regelmäßig 33% der Kosten zu zahlen, liegen sie länger als zwei Jahre zurück regelmäßig 30%, länger als drei Jahre regelmäßig 27%. Bei anderen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit hat der Mieter regelmäßig 20% der Kosten zu zahlen, bei anderen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück regelmäßig 40%, länger als drei Jahre zurück regelmäßig 30%. Bei anderen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück bleibt es unbenommen, den Kostenvoranschlag eines an deren Malerfachbetriebs auszuwählenden Malerfachbetriebs anzufordern; die Schönheitsreparaturen sind durch den Mieter zu bezahlen. Die Schönheitsreparaturen sind der Mieter einer entsprechenden Quote zu zahlen. So hat er die entsprechende Quote zu zahlen. Abzug des Miets, so hat er die entsprechende Quote zu zahlen. Abzug des Miets, so hat er die entsprechende Quote zu zahlen. Abzug des Miets, so hat er die entsprechende Quote zu zahlen.

**Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind immer wieder ein Grund für Rechtsstreitigkeiten.** Zeitnahe Umsetzungen von Änderungen in der Rechtsprechung oder des Mietrechts und anwaltliche Prüfungen garantieren ständige Aktualität und Sicherheit.

## § 6 Hausordnung

Die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung wird ausdrücklich Bestandteil des Vertrags. Wenn dringende Gründe vorliegen, kann der Vermieter die Hausordnung verändern, muss jedoch die Gründe, sowie die Veränderung dem Mieter mitteilen.

## § 7 Haftungsbeschränkung

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Absatz 1 BGB findet in soweit keine Anwendung.

## § 8 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Sollte der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist fortsetzen, so wird hierdurch das Mietverhältnis nicht verlängert. Der Vermieter erklärt bereits jetzt, dass er für diesen Fall nicht mit der Verlängerung einverstanden ist. §545 BGB wird ausgeschlossen. Das Mietobjekt ist dem Vermieter geräumt und gereinigt zu übergeben.

## § 9 Mietsicherheit

Es wird eine Mietsicherheit in Höhe 2.500,00 € (bis zu 3 Monatsmieten) vereinbart.

Die Mietsicherheit wird als Barkaution geleistet.

Der Vermieter ist berechtigt, wegen ihm zustehender Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Aufrechnung zu erklären und ein Zurückbehaltungsrecht wegen noch abzurechnender Betriebskosten nach §.2 auszuüben. Eine Aufrechnung des Mieters gegen Mietansprüche des Vermieters während der laufenden Mietzeit ist unzulässig.

## § 10 Sonstige Vereinbarungen

Rechtsgestaltende Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht kann schriftlich widerrufen werden. Die Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen.

Die beiliegende Bürgschaftserklärung von Eva-Maria von Bürgen ist Bestandteil des Mietvertrages

## § 11 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unklar oder unvollständig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Mieter bereit, an einer Neuregelung mitzuwirken.

**Bei Angaben von Bürgen** werden vollständig ausgefüllte Bürgschaftserklärungen dem Mietvertrag beigelegt und in „sonstige Vereinbarungen“ zu Ihren Angaben entsprechend vermerkt.

## § 12 Maklerklausel

Dieser Vertrag kommt durch Nachweis und Vermittlung der Firma König Immobilien GmbH, Herr Helmut Marcus König, Geradus-Mercator-Allee 1, 20600 Hamburg, zustande. Der Mieter ist verpflichtet, das an die Firma König Immobilien GmbH zu zahlende Maklerhonorar in Höhe von 1.000,- € einschließlich Mehrwertsteuer (zwei Nettokaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer) innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss an den Vermieter zu zahlen. Die Firma König Immobilien GmbH ist verpflichtet, dem Vermieter in der Weise, dass die Firma König Immobilien GmbH vom Mieter zu fordern. Das Maklerhonorar wird mit Abzug der Maklergebühren an den Vermieter überwiesen.

**Maklertätigkeiten werden ebenfalls berücksichtigt.** Eingegebenen Daten werden automatisch in die gewünschte Klausel eingesetzt!

Bremen, 02.07.2015

Bau & Bastel GmbH, vertreten durch Lieseth Margot Müller, Hausverwaltung Bremen KG

Max von Mieter

Sina von Mieterin



## Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Bewohner. Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen.

### Obhuts- und Sorgfaltspflichten

Die Hauseingangs- und Hoftüre soll grundsätzlich geschlossen sein. Zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind diese Türen abzuschließen. Ebenfalls sind die zum Haus gehörenden Garagentore geschlossen zu halten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind grundsätzlich freizuhalten.

Durch die Abflussleitungen ? insbesondere Bad, Küche und WC ? dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll.

Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder den Kellern, einschließlich der Flure, ist nicht gestattet.

Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie den Eigentümer (Verwalter) schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller und Dachbereich, Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

### Ruhezeiten

Die Hausbewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden.

Besonders an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen zwischen 13.00 und 15.00 und 22.00 und 08.00 Uhr ist Lärm, der außerhalb der eigenen Wohnung dringt, zu vermeiden. In dieser Zeit ist das Musizieren verboten. Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten.

### Reinigung

Die Reinigung der Gemeinschafts- und Verkehrsflächen wird durch die Mieter durchgeführt.

Die Reinigung der Etagentreppen, der Treppenpodeste und der Treppenhausfenster ist wöchentlich, im Wechsel mit den anderen Hausbewohnern durchzuführen.

Die Reinigung der Haus- und der Kellerflure wird im wöchentlichen Wechsel der Mietparteien durchgeführt. Die Mieter des Hauses erhalten eine Reinigungskarte, die nach erfolgter Reinigung an den nächsten Mieter weiter gegeben werden kann.

Der Bürgersteig vor dem Haus wird im Wechsel der Mietparteien durchgeführt. Die Mieter des Hauses erhalten eine Reinigungskarte, die nach erfolgter Reinigung an den nächsten Mieter weiter gegeben werden kann.

### Müll

Die Mieter des Hauses stellen vor Leerung der Mülltonnen, die Behälter im Wechsel an den dafür vorgesehenen Abholplatz und bringen die geleerte Mülltonne an ihren ursprünglichen Platz zurück.

Der Abstellplatz für die Mülltonne ist durch den/die Mieter, die jeweils für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen verantwortlich sind, sauber zu halten.

Bitte achten Sie besonders -entsprechend den behördlichen Vorschriften- auf die ordnungsgemäße Trennung des Mülls.

Bremen, 02.07.2015

.....  
Bau & Bastel GmbH, vertreten durch Lieseth Margot Müller,  
Hausverwaltung Bremen KG

### Schnee- und Glättebeseitigung

Die Schnee- und Glättebeseitigung erfolgt im Wechsel der Mieter des Hauses. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Zeiten, ab und bis zu welcher Uhrzeit geräumt werden muss, sind unbedingt einzuhalten. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

Der Hauseigentümer (Verwalter) erstellt eine ?Schneekarte?, die an den ersten Mieter (Erdgeschoss), der für die Schnee- und Glättebeseitigung zuständig sein soll, aushändigt.

Nach durchgeführtem Dienst gibt dieser Mieter die Karte an den nächsten Bewohner weiter. Die weitere Schnee- und Glättebeseitigung erfolgt dann im vorgegebenen Turnus.

### Treppenhaus und Kellerflure

Im Treppenhaus und im Kellerflur dürfen keine Fahrräder oder Krafträder (z. B. Mopeds, Mofas) abgestellt werden.

Kinderwagen können auf den dafür vorgesehenen Platz im Treppenhaus abgestellt werden.

Treppenhaus-, Dach- und Kellerfenster sind bei Regen oder Sturm zu schließen.

### Hauseingangs- und Wohnungstüren, Klingelschilder

Das Anbringen von selbstgestalteten Hinweisschildern an die Eingangs- oder Wohnungstüren ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Hauseigentümer (Verwalter) gestattet. Der Hauseigentümer (Verwalter) stellt bei Bedarf einheitliche Namensschilder für die Klingel-/Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung.

### Waschkeller

Die Benutzung des Waschkellers ist zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr gestattet. Die Benutzung erfolgt im Wechsel mit den übrigen Hausbewohnern. Sollte keine Einigung zwischen den Hausbewohnern über die Nutzungszeiten erfolgen, wird der Eigentümer (Verwalter) einen "Waschplan" aufstellen.

### Grillen

Das Grillen auf den Balkonen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet. Nehmen Sie bitte auch hier Rücksicht auf Ihre Mitbewohner. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nicht gestattet.

.....  
Max von Mieter

.....  
Sina von Mieterin

## Wie vermeide ich Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden?

Ein gesundes Wohnklima entsteht, wenn richtig geheizt und gelüftet wird. Schimmelpilz- und Feuchtigkeitsschäden können hierdurch vermieden werden. Folgende Hinweise sollten daher beachtet werden:

### 1. Jeder Raum hat andere "Bedürfnisse"

Je nach Nutzung und Bedarf sind die Räume unterschiedlich zu lüften. Es macht eben einen Unterschied, ob ein Schlafzimmer oder ein Badezimmer gelüftet wird. Vorhandene Feuchte muss an ihrem Entstehungsort zeitnah durch ausreichendes Lüften beseitigt werden.

### 2. Wie lüfte ich richtig?

Fenster in Kipp-Stellung erhöhen den Energieverbrauch erheblich und sind dadurch für die Lüftung eines Raumes ineffizient. Vorzugswürdig ist das 6-8 mal tägliche Stoßlüften (vollständiges öffnen der Fenster) für 5-10 Minuten. In dieser Zeit ist die "feuchte" Luft durch trockene Frischluft ersetzt.

Zimmer in denen eine erhöhte Luftfeuchtigkeit herrscht (Badezimmer nach dem Duschen, Küche nach dem Kochen, etc.), sollten bei geschlossenen Türen gelüftet werden, um die Verteilung der Feuchtigkeit zu verhindern. Generell können ansonsten die Türen geöffnet sein.

### 3. Wäschetrocknen in der Wohnung?

Ist es nicht vermeidbar, dass in der Wohnung Wäsche getrocknet wird, so muss zusätzlich gelüftet werden. Nach Möglichkeit sind jedoch Wäscheplätze oder Trockenräume zu verwenden.

### 4. Wann muss ich mein Lüftungsverhalten ändern?

Grundsätzlich muss das Lüftungsverhalten den Bedürfnissen des Wohnraums angepasst werden. Sollte sich z.B. durch den Einbau von neuen Fenstern die Dichtigkeit der Wohnung erhöhen, muss zugleich auch mehr gelüftet werden, da ansonsten Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden entstehen können, obwohl Sie so lüften wie "immer". Gleiches gilt bei einer Änderung im Nutzungsverhalten. Wird häufiger gekocht oder geduscht als im Normalfall, ist auch hier das Lüftungsverhalten anzupassen.

### 5. Welche Räume muss ich beheizen und wie lange?

Kalte Luft kann weniger Wasser aufnehmen als warme, weswegen es zur Kondensation von Feuchtigkeit kommen kann. Alle Räume sind daher zu beheizen. Während des Lüftens sollte die Heizung runterreguliert werden. Auch in der Nacht kann die Raumtemperatur verringert werden, eine Mindesttemperatur von 16 °C sollte jedoch nicht unterschritten werden.

Türen zu weniger genutzten oder weniger beheizten Räumen, sollten geschlossen gehalten werden, damit die Luftfeuchtigkeit sich nicht verbreitet.

Schwierigkeiten mit Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden sind oftmals vermeidbar, wenn diese Grundregeln eingehalten werden.

## Bürgschaftserklärung

Max von Mieter

- nachstehend kurz "Mieter" genannt -  
beabsichtigt, mit Wirkung ab dem 01.09.2014

mit Bau & Bastel GmbH, Riesen-Allee 2, 10000 Berlin

- nachstehend kurz "Vermieter" genannt -  
einen Mietvertrag über die

Mieträume Herrliche Str. 2, 40000 Bochum

abzuschließen.

Damit der vorgenannte Vertrag zwischen dem Mieter zustande kommt, übernehme ich,

Eva-Maria von Bürgin, Albert-Niemann-Str. 1, 30000 Mahlstedt, geb. 14.12.1967

unabhängig von der mietvertraglichen Verpflichtung der Mieter zur Stellung einer Mietsicherheit für den Mieter die selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft und verpflichte mich, jeden Betrag an den Vermieter zu zahlen, sofern der Mieter seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere der Zahlung der Miete, nicht oder nicht vollständig nachkommt.

Ich übernehme aus eigener Veranlassung ohne ausdrücklichen Wunsch des Mieters neben dessen Sicherheitsleistung die selbstschuldnerische Bürgschaft dergestalt, dass der Vermieter berechtigt ist, sich nach vorheriger Inanspruchnahme der Mieter an mich zu halten.

Auf die dem Mieter zustehenden Einreden (§ 768 BGB) und auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung (§770 BGB), das Recht der Hinterlegung sowie der Vorausklage (§ 771 BGB) verzichte ich.

Die Bürgschaft soll den Vermieter in gleicher Weise sichern, wie der Vermieter durch eine Barkaution gesichert ist. Der Vermieter ist daher insbesondere auch nach Eintritt der Verjährung von Ansprüchen gegen den Mieter noch zur Inanspruchnahme des Bürgen berechtigt, soweit er im Falle einer Barkaution gemäß § 215 BGB gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer Barkaution aufrechnen könnte.

Die Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe dieser Urkunde an den Mieter. Danach können keine Ansprüche mehr gegen mich geltend gemacht werden.

### 1. Datenschutzrechtliche Einverständniserklärung

Ich bin damit einverstanden, dass der Vermieter personenbezogene Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) von mir bei Dritten erhebt, insbesondere Auskünfte bei der DEMDA KG, Langenstr. 52-54, 28195 Bremen einholt und die zu meiner zweifelsfreien Identifikation erforderlichen Daten bei der DEMDA KG speichert. Nur bei Abschluss eines Mietvertrages, bin ich damit einverstanden, dass meine personenbezogenen Daten zum Zweck der Übermittlung im Sinne des BDSG, insbesondere für die Tätigkeit von Auskunfteien, geschäftsmäßig erhoben, gespeichert oder verknüpft und an die DEMDA KG übermittelt werden.

2. Ich versichere hiermit ausdrücklich die Richtigkeit und Vollständigkeit vorstehender Angaben.

Bremen, 10.06.2014

.....  
Eva-Maria von Bürgin