

Telefonnummer Mieter:

E-Mail Mieter:

Mietvertrag über nicht preisgebundene Wohnräume

Zwischen 1. dem Eigentümer der Wohnung Nr. 6
in 04600 Altenburg, Wielandstr.23
- Vermieter -

vertreten

durch den Verwalter RHG – Haus- und Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH
in (07927) Hirschberg, Marktstraße 22 (Außenstelle: 04600 Altenburg, Lindenaustraße 24)
- Bevollmächtigter -

und 1. Valeri Müller
geb. am 01.08.1956

sowie als
Mitmieter 2.
geb. am

zurzeit
wohnhaft in (04600) Altenburg Wenzelstr.16
- Mieter -

deren Haushalt aus 1 Personen besteht, wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Es wird vermietet, zur ausschließlichen Benutzung als Wohnung zu Wohnzwecken, die im

EG OG DG
 Links Mitte Rechts
des Hauses Wielandstr.23 in (04600) Altenburg

gelegene, abgeschlossene, nicht abgeschlossene Wohnung Nr. 6, mit einer Wohnfläche von ca.
55,02 m² bestehend aus:

1. Wohnung

1	Küche <input type="checkbox"/> mit <input checked="" type="checkbox"/> ohne Herd		Diele
2	Zimmer(n)	1	Flur
1	Bad <input checked="" type="checkbox"/> mit WC <input type="checkbox"/> mit Dusche	1	<input checked="" type="checkbox"/> Balkon <input type="checkbox"/> Terrasse
	<input checked="" type="checkbox"/> mit Wanne		
	Gäste WC <input type="checkbox"/> mit Dusche		

2. Sonstiges

PKW - Garage(n)

PKW - Abstellplatz

PKW - Abstellplatz in Tiefgarage

qm Garten (ca.)

3. Zur gemeinschaftlichen Benutzung Waschküche mit ohne Waschautomat mit ohne Wascheinrichtung

sonstige:

 Trockenraum im Heizraum im Dachboden im Hof o. Garten

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt

 Schlüssel der Schließanlage Haustürschlüssel Wohnungstürschlüssel Zimmerschlüssel Boden- bzw. Bühnenschlüssel Briefkastenschlüssel

Weitere Schlüssel:

----- Wird bei Wohnungsübergabe im Übergabeprotokoll vermerkt. -----

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter abzuliefern. Kosten für selbst beschaffte Schlüssel werden nicht erstattet. 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 ein Missbrauch des abhanden gekommenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

§ 2 Mietzeit**1. Zeitmietvertrag (§564 c Abs. 2 BGB)**

Das Mietverhältnis beginnt am -XXX- und endet am -XXX-, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Befristung des Mietverhältnisses erfolgt, weil der Vermieter die Mieträume nach dem Ende der Mietzeit. (Begründung einfügen: Eigenbedarf für eine bestimmte Person, Modernisierung ect.)

2. Verträge auf unbestimmte Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2012 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Kündigungsfristen:

Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Danach ist die Kündigung des Mieters spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens an.

3. Für die Rechtzeitigkeit des Bezugs wird eine Haftung ausgeschlossen, wenn bei der Unterzeichnung des Mietvertrages die Mieträume noch bewohnt sind oder sich im Zustand der Bebauung oder Wiederherstellung befinden oder sich aufgrund behördlicher Maßnahmen Verzögerungen ergeben. Der Vermieter haftet insoweit nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

4. Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist richtet sich nach dem Gesetz. Der Vermieter kann das Mietverhältnis insbesondere aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung in folgenden Fällen kündigen:

- 1) Wenn der Mieter
 - a) für zwei auf einander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist, oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
- 2) Wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere wenn der Mieter den Gebrauch der Mieträume unbefugt einem Dritten überlässt oder die Mieträume oder das Gebäude durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.
- 3) Wenn der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- 4) Wenn über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

5. Keine stillschweigende Verlängerung

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so erfolgt keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis bei stillschweigender Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Die Miete beträgt monatlich

a. für die Wohnung (Grundmiete ohne Betriebskosten)

EUR 265,00

b. für PKW - Garage/Abstellplatz

EUR

Gesamtmiete ohne Betriebskosten

EUR 265,00

c. Betriebskosten für die Wohnung

Vorauszahlung EUR 100,00

d. Betriebskosten f. Garage

Vorauszahlung EUR

Gesamtmiete einschließlich Betriebskosten

EUR 365,00

In Worten: Drei-Sechs-Fünf-00/100 Euro.

2. Auch bei einer bestimmten Laufdauer des Mietvertrages können die Miete und die Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

3. Zusätzlich zur Grundmiete zahlt der Mieter Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung zu in der jeweils geltenden Fassung in Form einer monatlichen Vorauszahlung, wie unter 1.c. festgelegt.

Zu den Betriebskosten zählen weiterhin Kosten von, durch den Mieter veranlassten Zwischen- und Zusatzablesungen.

Die Aufstellung der Betriebskosten (lt. § 1 und 2 der Betriebskostenverordnung) ist Bestandteil des Mietvertrages. und als Anlage 1 beigelegt.

Die Betriebskosten sind danach insbesondere die Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar direkt getragen werden.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich die Betriebskosten, so können diese neuen Belastungen vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgelegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, die jährlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.

Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenart für die Zukunft wieder zu erheben.

Der Umlagemaßstab kann vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dieser vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dies erfordert.

7. Vereinbarung einer Staffelmiete

Entsprechend § 557 a BGB wird eine Staffelmiete vereinbart. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den § 558 BGB ausgeschlossen.

Die unter § 3 Ziff. 1 genannte Gesamtmiete (ohne Betriebskosten) für die Wohnung und die Garage(n) und den PKW-Abstellplatz (unter Einschluss der Verwaltungskosten, ohne Heizungs- u. Warmwasserkosten und ohne Betriebskosten) erhöht sich nach Ablauf von

12 Monaten auf EUR	24 Monaten auf EUR
36 Monaten auf EUR	48 Monaten auf EUR
60 Monaten auf EUR	72 Monaten auf EUR
84 Monaten auf EUR	96 Monaten auf EUR
108 Monaten auf EUR	120 Monaten auf EUR

Hinzu kommen die jeweils vereinbarten Betriebskosten entsprechend den Bestimmungen in § 3 Ziff. 3 – 6.

§ 4 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme berechnigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift der Zahlung auf dem vom Vermieter angegebenen Konto an.

3. Der Mieter zahlt die monatliche Gesamtmiete am 3. des Monats wie folgt:

Der Mieter erteilt einen Dauerauftrag und überweist die Miete auf das nachfolgend angegebene Konto

Konto Nr. 138 258 909 bei der Deutschen Bank 24 Leipzig BLZ 860 700 24
in (04083) Leipzig Kontoinhaber RHG Saalfeld

Der Mieter erteilt der RHG Hausverwaltung eine Einzugsermächtigung von dem nachfolgend angegebenen Konto:

Die Miete soll erstmalig, ab dem _____, und die Betriebskosten sollen erstmalig ab dem _____
von dem Konto Nr. _____ bei der _____ BLZ _____
in () _____ Kontoinhaber _____ abgebucht werden

Der Mieter erteilt eine Abtretungserklärung in Höhe der Gesamtmiete von der seiner Leistung laut SGB II:

§ 5 Kautio

Die Vertragsbeteiligten vereinbaren die Leistung einer Kautio zugunsten des Vermieters für alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche desselben gegen den Mieter oder dessen Familienangehörige, gleich aus welchem Rechtsgrund. Die Kautio wird auf ein Kautiosspargbuch oder Kautionskonto eingezahlt. Die Einzahlung kann in drei Raten innerhalb von drei Monaten ab Übergabe des Mietobjektes erfolgen, wobei die Zahlung der ersten Rate spätestens bei Übergabe des Mietobjektes nachzuweisen ist.

Die Kautio beträgt 530,00 EUR, in Worten: Fünf-Drei-Null-00/100 Euro, und wird einmalig in 6 Raten von monatlich 88,34 €, ab dem 01.11.2012 gezahlt.

Der Mieter überweist die Kautio bis zum _____ vollständig auf das nachfolgende Konto. Konto Nr. 117 000 008, bei der Deutsche Bank 24 Leipzig, BLZ 860 700 24. Kontoinhaber ist die RHG Saalfeld.

Der Mieter erteilt dem Vermieter eine Einzugsermächtigung von dem Konto Nr. _____ bei der BLZ _____ in () Kontoinhaber _____.

Der Mieter übergibt bis zum _____ dem Vermieter ein Kautiosspargbuch:

Der Mieter erteilt eine Abtretungserklärung in Höhe der Kautio von der seiner Leistung laut SGB II:

Die Kautio ist laut gesetzlicher Grundlage sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist der Vermieter berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann nicht fällige Mietzahlungen mit der Kautio aufrechnen.

§ 6 Aufrechnung, Minderung

Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag nur dann mit einer Schadenersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache (§ 536a, 539 BGB) aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht hierzu mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich dem Vermieter angezeigt hat.

Wegen anderer Ansprüche, sofern diese nicht vom Vermieter anerkannt oder gerichtlich rechtskräftig festgestellt sind, ist die Aufrechnung oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ausgeschlossen.

Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht wegen Mängeln des Mietobjektes oder sonstigen Schadenersatzansprüchen.

§ 7 Zustand der Mieträume

Der Mieter hat die Mieträume vorab besichtigt und mietet die besichtigte Wohnung, wenn nicht anders schriftlich vereinbart, so wie besichtigt. Eine Feststellung von Mängeln der Mietsache wird in einem gesonderten Schriftstück (Übergabeprotokoll) bei Übergabe der Wohnräume nach Maßgabe des Vorstehenden erfolgen. Sollten während der Mietzeit Mängel an der Wohnung auftreten oder sichtbar werden, so hat der Mieter diese innerhalb von einer Woche schriftlich beim Vermieter anzuzeigen. Für nicht rechtzeitig angezeigte Mängel und deren Folgen kann der Mieter haftbar gemacht werden.

§ 8 Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, Instandhaltung, Schönheitsreparaturen bei Beendigung der Mietzeit

1. Die Schönheitsreparaturen sind üblicherweise am Ende des Mietvertrages vom Mieter auf dessen Kosten durchzuführen. Der Mieter hat die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der dem Zustand bei der Vermietung entspricht. Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf von fünf Jahren enden, hat der Mieter mit dem Vermieter eine Einigung über den Zustand der Wohnung zu treffen und anteilig die Kosten der Renovierung entsprechend dem Grad des Abwohnens zu tragen.

2. Die Schönheitsreparaturen sind üblicherweise fachgerecht auszuführen. Dazu gehören insbesondere folgende Arbeiten:
Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Reinigen von Teppichböden, das ordnungsgemäße verschließen von Bohrlöchern in Wandfliesen sowie die Entfernung von Dübeln und das verschließen der Löcher.

3. Für schuldhafte Beschädigungen der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes durch den Mieter oder Personen, die in irgendeiner Weise zu seinem Verantwortungsbereich gehören, haftet der Mieter. Insbesondere gilt dies für Frostschäden durch nicht ausreichende Beheizung der Räume.

4. Kleine Instandhaltungen bis zum Betrag von EUR 76,70 im Einzelfall und bis zu EUR 153,40 pro Kalenderjahr hat der Mieter, sofern solche während der Mietdauer erforderlich werden, auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben geringerer Schäden an den Installationseinrichtungen für Elektrizität, Wasser und Gas, an den Heiz- und Kocheinrichtungen, an den Fenstern- und Türverschlüssen, an den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, sowie an den Rollläden.

5. Jeden in den Mieträumen entstandenen Schaden hat der Mieter sofort schriftlich bei dem Vermieter anzuzeigen. Für weitere Schäden, die aus verspäteter Anzeige entstehen, haftet der Mieter.

6. Einrichtungsgegenstände, die der Vermieter als nicht ihm gehörig bezeichnet, sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist nicht zu ihrer Instandhaltung verpflichtet. Es handelt sich um folgende Gegenstände:

7. Der Mieter hat für angemessene Reinigung und Lüftung sowie Heizung (vergl. Ziff. 3) zu sorgen. Er hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten.

8. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung aus Ziff. 2 trotz Aufforderung nicht nach, hat der Vermieter ihm eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach Ablauf dieser Nachfrist kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten ohne weitere Abmahnung auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

9. Wird das Mietverhältnis beendet, hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben, die Schönheitsreparaturen gemäß Ziff. 2 sind auszuführen.

10. Räumt der Mieter bei einer fristgemäßen Kündigung vor Fristablauf, so ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume in Besitz zu nehmen und Arbeiten in diesen vornehmen zu lassen, auch durch Dritte, ohne daß dadurch die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete ganz oder teilweise entfällt. Die Mietsache gilt als geräumt, wenn die Wohnung leer ist oder wenn nur Gegenstände kleineren Umfangs zurückbleiben, die ungeeignet sind für eine Haushaltsführung. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.

11. Hat der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, wenn 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 zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter das Mietverhältnis frühestens hätte durch Kündigung seinerseits beenden können.

12. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

§ 9 Baulich Veränderungen durch den Mieter

1. Um- und Einbauten in den gemieteten Räumen dürfen durch den Mieter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes verspricht.

2. Der Mieter darf insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird, wenn nicht der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen darf der Mieter nicht ohne Einwilligung des Vermieters vornehmen. Der Mieter hat dabei die bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme bereit, hat er dem Mieter die Herstellungskosten unter Abzug eines angemessenen Betrages für die während der Mietzeit erfolgte Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 10 Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter

Der Vermieter darf Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungen sowie bauliche Veränderungen, die notwendig oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die betroffenen Räume bzw. Gebäudeteile zugänglich zu machen. Werden die Arbeiten infolge des Verhaltens des Mieters verzögert, hat er den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Mieter braucht Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes nicht zu dulden, wenn deren Durchführung für ihn oder seine Familie / Mitmieter eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

§ 11 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu dem vertraglichen Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so hat er vorher die Zustimmung des Vermieters einzuholen.

2. Auch zur Untervermietung bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso bei Gebrauchsüberlassung an Dritte, wenn kein Untermietverhältnis begründet wird.

3. Das Halten von Hunden und Katzen ist nicht gestattet. Kleintierhaltung (Vögel, Fische, Hamster u. ä.) wird mit entsprechender Genehmigung des Vermieters gestattet. Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Dies gilt auch für eine vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwaige Erlaubnis des Vermieters erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

4. Wäschetrockner

Kondenstrockner dürfen innerhalb der Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters, Ablufttrockner dürfen innerhalb der Mieträume überhaupt nicht aufgestellt werden.

§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume alleine oder mit Dritten betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist auch berechtigt, eine Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter und / oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten Montag bis Freitag von 17:00 Uhr bis 20:00 Uhr, Samstag von 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr und an Sonntagen von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr betreten.

Um eine Störung von Abschlussverhandlungen mit Dritten zu vermeiden, haben sich bei Besichtigungen mit Dritten der Mieter, seine Familienangehörigen, Bediensteten sowie mit Zustimmung des Mieters anwesende Personen jeder negativen, die Vermietung oder den Verkauf erschwerenden Äußerungen zu enthalten. Im Falle einer Zuwiderhandlung haftet der Mieter für einen hieraus entstandenen Schaden.

3. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziff. 1 nach 7tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziff. 2 nach 2tägiger Voranmeldung möglich.

4. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei Urlaub und längerer Abwesenheit sind die Schlüssel beim Vermieter zu hinterlegen, andernfalls bei einer Person, die jederzeit für den Vermieter erreichbar ist.

§ 13 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, daß die Sachen, die er beim Einzug in die Mieträume einbringt, sein Eigentum sind. Ausgenommen sind folgende Sachen:

§ 14 Fahrstuhl

Sofern das Gebäude mit einem Fahrstuhl ausgestattet ist, ist der Vermieter verpflichtet, den Fahrstuhl ständig in Betrieb zu halten. Betriebsstörungen werden von ihm unverzüglich beseitigt.

§ 15 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Soweit die Mieträume durch eine Sammelheizung beheizt werden, ist der Vermieter verpflichtet, dieselbe vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Vermieter zur Heizung verpflichtet, wenn die Außentemperaturen dies erforderlich machen. Das ist dann der Fall, wenn an drei Tagen hintereinander um 21:00 Uhr die Außentemperatur unter 12 Grad Celsius liegt.

2. Soweit die Mieträume an eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage angeschlossen sind, hat der Vermieter diese Anlage ständig in Betrieb zu halten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage und der Warmwasserversorgungsanlage zu tragen. Hierzu gehören neben den Kosten des verbrauchten Brennstoffes sämtliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Anlage notwendig sind.

4. Als erforderlich gelten die Kosten gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

5. Der Mieter hat monatlich im voraus zusammen mit der Miete

einen Kostenvorschuss für Sammelheizung und Warmwasserversorgung zu zahlen, der einem Zwölftel der voraussichtlichen Kosten des Jahresbedarfs entspricht. Die Höhe des Vorschusses wird vom Vermieter festgesetzt. Über die Gesamtkosten ist bis spätestens zum 30. des Monats Dezember eines jeden Jahres für die Zeit vom 01.01. bis 31.12. abzurechnen. Bei Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Höhe des Vorschusses neu festsetzen. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter nicht zu vorzeitiger Abrechnung verpflichtet. Die Umlage der Kosten erfolgt gem. § 3 Ziff. 5b;

eine Pauschale für Sammelheizung und Warmwasserversorgung zu zahlen. Für die Erhöhung dieser Pauschale gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

6. Bei Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser trägt der Mieter sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig.

§ 16 Anbringen von Außenantennen, Schildern usw.

1. Die Wandflächen an oder im Haus außerhalb der Mieträume sind nicht mitvermietet. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und Vorrichtungen zu Reklamezwecken sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten sind nur in ortsüblicher und angemessener Weise und nur für eigene Zwecke des Mieters nach vorheriger Genehmigung des Vermieters gestattet.

2. Das Anbringen von Außenantennen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.
3. Auch für die Anbringung von Schildern, Aufschriften, Transparenten, Blumenkästen usw. ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Die gesetzlichen und baurechtlichen Vorschriften über Außenreklame hat der Mieter zu beachten und etwaige notwendige Genehmigungen auf eigene Kosten selbst einzuholen.

§ 17 Personenmehrheit als Mieter

1. Haben mehrere Personen gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang beim Vermieter abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

Sollte sich die Wohnung in einer Eigentumswohnanlage befinden, so nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die Nutzung und der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft geregelt werden. Es gilt deshalb als vereinbart, dass die von der Wohnungseigentümergemeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind soweit der Vermieter an diese gebunden ist und mietvertragliche Wirkungen nicht entgegenstehen. Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkungen auf das Mietverhältnis besitzen, dem Mieter mitzuteilen.

Feuchtigkeit im Keller berechtigen nicht zur Mietminderung. Die Möbel sind mindestens fünf Zentimeter von der Wand entfernt aufzustellen, um eine ungehinderte Luftzirkulation zu gewährleisten. Mängelanzeigen müssen schriftlich erfolgen.

Zahlt der Mieter die vereinbarte Kautions bei Fälligkeit nicht, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. (gilt auch bei der Vereinbarung von Ratenzahlung)

Mietpreise: Der oder die Mieter verpflichten sich, über die laut Mietvertrag vereinbarte Höhe der der Kaltmiete Stillschweigen zu wahren. Es ist dem Mieter nicht gestattet die Höhe der Miete dritten Personen mitzuteilen. Bei Zuwiderhandlung behält sich der Vermieter Schadensersatzansprüche gegen den oder die Mieter vor

Einbauküche: Sollte die o.g. Wohnung über eine Einbauküche verfügen, dann verpflichtet sich der Mieter alle in Zusammenhang mit der Küche entstehenden Kosten (Wartung, Pflege, Reparatur) selbst zu tragen.

Der Mieter verpflichtet sich, alle anfallenden Betriebskosten ab dem Tag der Wohnungsübergabe zu übernehmen.

In dem Zeitraum zwischen der Übergabe der o.g. Wohnung an den Mieter und dem im Mietvertrag vereinbarten Mietbeginn, haftet der Mieter für alle eventuell auftretenden Schäden in vollem Umfang. Der Mieter verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche durch die vorzeitige Übergabe des Mietobjektes.

Versicherung: Der Mieter ist verpflichtet, über die Dauer des Mietverhältnisses eine Hausrat- und private Haftpflichtversicherung abzuschließen und diese dem Vermieter mitzuteilen.

§ 19 Änderungen des Mietvertrages

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für alle nach diesem Vertrag erforderlichen Zustimmungserklärungen.

§ 20 Schlussbestimmungen

Vom Inhalt der Hausordnung Haus- und Gemeinschaftsordnung haben wir gleichfalls Kenntnis genommen und anerkennen diese als Vertragsbestandteil.

Teilnichtigkeit der Hausordnung Haus- und Gemeinschaftsordnung oder des Mietvertrages oder von Teilen desselben führt nicht zur Unwirksamkeit der übrigen Vertragsbestandteile.

Der Vermieter ist im Übrigen einseitig zur Abänderung von Bestimmungen der Hausordnung Haus- und Gemeinschaftsordnung berechtigt, wenn solche Abänderungen im überwiegenden Interesse der Hausgemeinschaft Wohneigentümergeinschaft zweckmäßig und nicht offenbar unbillig sind.

§ 21 Wirksamkeitsvoraussetzung (nur bei Alg II)

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis nur zu Stande kommt, wenn dem Mieter Leistungen nach für Unterkunft und Heizung nach SGB II bewilligt werden. Dieser Mietvertrag wird demzufolge erst wirksam, wenn ein positiver Leistungsbescheid vorliegt.
- (2) Der Mieter tritt den Auszahlungsanspruch auf Leistungen in dem Umfang in dem diese auf Miete und Heizkosten entfallen unwiderruflich an den Vermieter ab.

Die Änderung tritt in Kraft mit Mitteilung an den Mieter, sofern diese Voraussetzungen vorliegen, ansonsten mit Zustimmung des Mieters.

(04600) Altenburg, 11.09.2012

Vermieter i.v. i.R.

Mieter A. Müller

Haus- und Betriebskostenverordnung

1. Das Mietverhältnis ist getragen von der gegenseitigen Rücksichtnahme beider Vertragsparteien. Die nachstehenden Bestimmungen der Hausordnung sind nur ein Ausdruck des allgemeinen Grundsatzes, dass das Mietverhältnis in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und das Gemeinschaftsleben im Haus gewährleistet sein soll. Gemeinschaftsanlagen insbesondere dürfen nur so benutzt werden, wie dies ohne wesentliche Einschränkung der Rechte der anderen Mieter geboten ist.
Insbesondere ist darauf zu achten, dass nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen Hauseinrichtungen und gemeinschaftliche Anlagen nicht zu benutzen haben.
2. Im Nachstehenden wird noch eine Reihe von Einzelverpflichtungen aufgestellt, die sich aus den obigen Grundsätzen ergeben. Jeder Mieter ist verpflichtet, bei Störungen der Hausordnung oder Unzuträglichkeiten, die sich durch fehlende Einzelbestimmungen der Hausordnung ergeben, den Vermieter zu unterrichten. Alle Vertragsparteien verpflichten sich, bei Regelungen der Hausordnung mitzuwirken, die dem wohlverstandenen Interesse der Hausgemeinschaft dienen sollen.

Im Einzelnen gilt:

3. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere der Bau- und Feuerpolizei, Unfallverhütungsvorschriften dergleichen, sind von den Vertragsparteien auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts Ausdrückliches gesagt ist. Insbesondere sollen im Interesse des Feuerschutzes leichtentzündliche Gegenstände wie Papier, Matratzen, Stroh, Säcke, Lumpen usw. in Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Die Lagerung von Benzin, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen ist verboten. Die Lagerung von Brennmaterial hat in den dazu bestimmten Räumen zu erfolgen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die Feuerstätten in seinen Mieträumen in brandsicherem Zustand zu halten; ihm obliegt die regelmäßige Reinigung der Feuerstätten bis zur Schornsteineinführung auf seine Kosten. Veränderungen an den Feuerstätten sind nur im Benehmen mit dem Vermieter und den zuständigen Behörden zulässig. In den Mieträumen dürfen Brennstoffe nicht aufbewahrt werden. Fußböden sind an und unter Feuerstellen zu schützen. Heiße Asche darf nicht in Mülltonnen entleert werden.
Waschen mit feuergefährlichen Mitteln ist im Haus verboten und darf nur im Freien vorgenommen werden. Der Mieter hat das Reinigen von Schornsteinrohren in seinen Räumen dem Schornsteinfeger zu gestatten. Gasleitungen und Gasinstallationen sind auf Abdichtung zu überwachen. Bei verdächtigem Gasgeruch sind sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und die Störungsstelle der Gaswerke oder hierfür geeignete Handwerker zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.
5. Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass bei Unwetter, während der Nacht und während der Abwesenheit Türen und Fenster ordnungsgemäß verschlossen sind. Störungen an Hauseinrichtungen sind dem Vermieter sofort zu melden.
6. Zum Schutz der Hausgemeinschaft ist das Haus in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr verschlossen zu halten.
7. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen.
8. Bei Verdacht auf aufkommendes Ungeziefer ist der Vermieter zu unterrichten.
9. Brennstoffzerkleinern innerhalb der Mieträume ist verboten.
10. Jeder ruhestörende Lärm ist im Übrigen zu vermeiden. Insbesondere besteht in der Mittagszeit und nach 20:00 Uhr die Verpflichtung zur Unterlassung jedes vermeidbaren Lärms.
11. Ausschütten und Ausgießen aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw. ist zu unterlassen. Die Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) hat in aufgestellte Müllkästen zu erfolgen. Sperrige Güter, leicht brennbare Stoffe sind außerhalb des Grundstückes auf dazu bestimmte Grundstücke zu bringen und dort zu verbrennen.
12. Zum Waschen ist die Waschküche zu benutzen, es sei denn, dass die Aufstellung von Waschautomaten oder Waschmaschinen in der Wohnung vorgesehen oder gestattet ist.
13. Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind genau zu beachten.
14. Schlüssel und Zubehörtteile sind sorgfältig aufzubewahren und zu behandeln.
15. Während der Heizperiode verpflichtet sich der Mieter zu ausreichendem Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume zur Entleerung der Wasserleitung bei starkem Frost, zur Entleerung von Toilettenbecken, Abortspülkästen und sonstigen Einrichtungen. Während der Abwesenheit des Mieters ist für die Erfüllung dieser Obliegenheiten rechtzeitig Vorsorge zu treffen.
16. Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, die Treppenreinigung von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest- im Erdgeschoss des Hauses- kostenlos und ohne Anspruch auf Mietänderung zu übernehmen. Gleiches gilt für die entsprechenden Treppentritten. Wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu geschehen. Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.
17. Kehren des Hofes, der Einfahrt, der Straße, die Beseitigung von Schnee und Eis im Winter wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen in fortlaufender Reihe; die Nachfolge hat mit jedem Sonntagfrüh einzutreten. Die Reihenfolge wird durch den Vermieter festgelegt.

18. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden. Medizinbäder mit irgendeinem Zusatz von Säure, Moorerde, Salz usw. sind ausgeschlossen. Für jeden durch Zuwiderhandlung entstehenden Schaden haftet er Mieter. Der Mieter erkennt an, die Badeeinrichtung in ordnungsgemäßem Zustand erhalten zu haben. Ihm obliegt die Beweislast, wenn er behauptet, dass die Badeeinrichtung bereits zum Zeitpunkt des Einzuges in die Wohnung schadhaft war.
19. Das Halten von Haustieren ist nicht allgemein untersagt und bedarf indessen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.
20. Beide Parteien erkennen die Hausordnung für sich als verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache.
21. Die Punkte 17 und 18 entfallen für den Mieter, wenn diese von einer Hausmeisterei übernommen werden.

Betriebskostenverordnung (BetrKV) Stand: Dezember 2003

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

§ 1 BetrKV

Betriebskosten

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. Zu den Betriebskosten gehören nicht: 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), 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 BetrKV

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 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
 - 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.

Anerkannt:

Altenburg, M. 09. 2012
Ort, Datum

J.V. I.R.
als Vermieter

H. Müller
als Mieter