

# Mietvertrag

Zwischen der Gemeinde Hesel vertreten d.d. Gemeindeleiter  
 in Joachim Durm (Vor- und Zuname, Beruf) Rathausstr. 14, 26835 Hesel  
 und der Samt Gemeinde Hesel vertr. d.d. Samtgemeinde als Vermieter  
 ihrer/seiner Ehepartner/-in Bürgermeister Marc Thommann, beide zur Zeit  
 wohnhaft in Rathausstr. 14, 26835 Hesel als Mieter  
 (Straße, Hausnummer, Ort)

§ 1 Mieträume  
 1. Zur Benutzung als Wohnung f. wohnungslose werden vermietet folgende im Haus Bahnuser Weg 2, 26835 Hesel gelegene Räume:  
 (Straße, Stock, genaue Lagebezeichnung, Ort)  
 \_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Küche, \_\_\_\_\_ Korridor, \_\_\_\_\_ Bad, \_\_\_\_\_ Toilette,  
 \_\_\_\_\_ Kellerraum Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Bodenraum Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Werkstatt/Garage Nr. \_\_\_\_\_

Die Wohnfläche beträgt 116 qm.  
 2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubenzutzen.  
 3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:  
 \_\_\_\_\_ Hausschlüssel, \_\_\_\_\_ Korridorschlüssel, \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel, \_\_\_\_\_ Bodenschlüssel, \_\_\_\_\_ Kellerschlüssel,  
 \_\_\_\_\_ Garagenschlüssel, \_\_\_\_\_

§ 2 Mietdauer  
 1. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer<sup>2)</sup>  
 a)  Das Mietverhältnis beginnt mit dem \_\_\_\_\_.  
 Es kann von jedem Teil spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.  
 b)  Das Mietverhältnis beginnt mit dem \_\_\_\_\_.  
 Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren<sup>3)</sup> ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Frist kann das Mietverhältnis von beiden Parteien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

2. Nur für Verträge von bestimmter Dauer  
 Das Mietverhältnis beginnt mit dem \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_, da der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit  
 a)  die Räume als Wohnung für\*) – sich selbst – seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will\*);  
 b)  in zulässiger Weise\*) – die Räume beseitigen – so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder – die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.  
 Die Befristung der Mietdauer beruht darauf, dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragszeit die Mieträume wie folgt zu verwenden beabsichtigt: \_\_\_\_\_

§ 3 Kündigung/ Ersatzmieter  
 3. Außerordentliche Kündigung  
 Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt unberührt.  
 1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung bei unbefristeten Mietverhältnissen (§ 2 Punkt 1a des Vertrages) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.  
 2. Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.  
 3. Ist das Mietverhältnis gemäß § 2 Punkt 1b oder gemäß § 2 Punkt 2 des Vertrages abgeschlossen, so ist der Vermieter verpflichtet, einer Aufhebung des Vertrages mit dem Mieter zuzustimmen, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufhebung des Mietverhältnisses geltend machen kann, welches dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrages ganz erheblich übertrifft und der Mieter dem Vermieter einen wirtschaftlich und persönlich zuverlässigen und zumutbaren Ersatzmieter benennt, der bereit und in der Lage ist, in den ursprünglichen Mietvertrag zu identischen Konditionen für den Rest der Mietdauer einzutreten.

§ 4 Außerordentliche Kündigung  
 1. Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe. Auch sie bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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 wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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.  
 2. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere gekündigt werden, wenn beispielsweise  
 a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende 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. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

\*) Nichtzutreffendes streichen.  
 1) Vertragsparteien, die nach dem § 15 UStG einen Vorsteuerabzug geltend machen können, müssen die nach § 14 Abs. 4 UStG geforderten Pflichtangaben berücksichtigen. Der Mietvertrag ist ggf. um diese Vertragsbestandteile zu ergänzen.  
 2) Wichtig! Punkt 1a) und 1b) in § 2 schließen einander aus. Es ist daher nur eine dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben 2a) und 2b) in § 2. Künftige gesetzliche Änderungen der Kündigungsfrist sind zu berücksichtigen.  
 3) Maximal vier Jahre. Bei längerem beiderseitigem Ausschluss des Kündigungsrechts ist der Abschluss einer gesonderten individuellen Vereinbarung erforderlich.

- b) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, 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, obwohl er vom Vermieter gemahnt wurde.
3. Das Mietverhältnis kann vom **Mieter** ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere gekündigt werden, wenn beispielsweise
- dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird oder
  - der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass eine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.
4. Wird das Mietverhältnis von dem Vermieter wegen einer schuldhaften Vertragsverletzung des Mieters gekündigt, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den durch die Kündigung kausal entstandenen Schaden zu ersetzen. Insbesondere sind dem Vermieter der bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter durch ordentliche Kündigung das Mietverhältnis frühestens hätte beenden können, entstandene Mietausfall wegen leer stehender Räume bzw. die entstandenen Mindermieteinnahmen zu ersetzen. Der Schadenersatzanspruch des Vermieters entfällt oder ist in der Höhe gemindert, wenn sich dieser nicht ausreichend um eine zügige Weitervermietung zu marktüblichen Bedingungen bemüht hat. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Mieters, so haftet der Vermieter, soweit ihn ein Verschulden trifft, für den Schaden des Mieters.

§ 5  
**Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung**

Begehrt der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder erhöht der Vermieter die Miete wegen baulicher Maßnahmen, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich bis zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

§ 6  
**Miete**

1. Die Miete beträgt monatlich 800,- EUR, in Worten achthundert

2. Neben der Miete trägt der Mieter folgende Betriebskosten:  
 gemäß Betriebskostenverordnung  zusätzlich weitere folgende Betriebskosten<sup>1)</sup>: 100,-

- Die Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten werden monatlich als Pauschale entrichtet.
- Die tatsächlich angefallenen Betriebskosten werden anteilig umgelegt. Der Mieter ist verpflichtet, auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von        EUR zu entrichten. Die Betriebskosten werden – sofern nicht die Umlage nach unterschiedlichem Verbrauch oder Verursachung erfolgt<sup>2)</sup> – nach
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> dem Anteil der Wohnfläche oder     | <input type="checkbox"/> der Zahl der Nutzer oder               |
| <input type="checkbox"/> der unterschiedlichen Nutzung oder | <input type="checkbox"/> der Anzahl der Wohneinheiten verteilt. |
- Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden        % nach dem erfassten Verbrauch verteilt. Die übrigen Kosten werden nach der Wohn- bzw. Nutzungsfläche verteilt.

3. Haben die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn der Vermieter in ihr den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

4. Für sonstige Mieterhöhungen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Fristen.

§ 7  
**Zahlung der Miete**

1. Die Miete<sup>3)</sup> ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.  
 Der Betrag ist auf das nachfolgend genannte Konto zu zahlen, bei RaiH. MMLD  
 IBAN DE57 285637490051186200 BIC GENODEF1MML

§ 8  
**Kaution**

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Der Mieter leistet dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten eine **Kaution** in Höhe von       <sup>4)</sup> Monatsmieten ohne Betriebskostenpauschale/Betriebskostenvorauszahlung. Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, von denen die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wird. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

§ 9  
**Vom Vermieter zugesagte Arbeiten in den Mieträumen/ Zustand der Mieträume**

1. Der Vermieter verpflichtet sich vor Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum        folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:
2. Dem Mieter ist im Übrigen der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

<sup>1)</sup> Soll der Mieter weitere nicht in der Betriebskostenverordnung namentlich benannte Betriebskosten (z. B. Kosten für Anmietung/Wartung von Feuermeldern) tragen, sind diese im Mietvertrag oder als Anlage zum Mietvertrag detailliert zu benennen (vgl. § 16).

<sup>2)</sup> Sollen für einzelne Betriebskostenarten jeweils unterschiedliche Umlagemaßstäbe zugrunde gelegt werden, sind diese exakt – ggf. auf einem gesonderten Blatt – zu bezeichnen.

<sup>3)</sup> Es gelten die §§ 556 d ff. BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. In Gebieten, wo Wohnraum knapp ist, d.h. wo ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, dürfen Vermieter nach einem Mieterwechsel nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent fordern. Die jeweiligen Länderregierungen legen in einer entsprechenden Rechtsverordnung, die höchstens 5 Jahre gültig ist, die Städte fest, in denen diese 10-Prozent-Regelung gelten soll. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Ebenfalls von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen ist die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete (MietNovG 2015).

<sup>4)</sup> Bei Wohnraummieta höchstens 3 Monatsmieten.

## § 10

### Benutzung der Mieträume/ Untervermietung

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, so kann er vom Vermieter die entsprechende Erlaubnis verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein berechtigter Grund zur Ablehnung vorliegt, oder der Mietraum übermäßig belegt würde, oder dem Vermieter die Untervermietung aus einem sonstigen Grunde nicht zugemutet werden kann.
5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Diese Rechte kann er nur unverzüglich geltend machen, nachdem er die gegen den Untermieter sprechenden Gründe erfahren hat oder nachdem die Frist zur Kündigung des Untermietverhältnisses fruchtlos verstrichen ist.

## § 11

### Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache (z. B. Beseitigung von Schäden) erforderlich sind, ohne Zustimmung des Mieters nach deren rechtzeitiger Ankündigung vornehmen. Einer Ankündigung der Maßnahmen bedarf es nicht, wenn diese mit einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung zwingend erforderlich ist.
2. Für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die §§ 555 b ff. BGB.
3. Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen.

## § 12

### Instandhaltung der Mieträume/ Schönheitsreparaturen

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Lichtleitung, mit der WC- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dies gilt auch für vom Mieter oder seinen Beauftragten oder Mitbewohnern verschuldete Schäden in Fluren, Treppenhaus etc.
3. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
4. Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der\*) – Mieter – Vermieter. Übernimmt der Mieter die Schönheitsreparaturen, ist die Wohnung dem Mieter\*) – im renovierten Zustand zu übergeben – im unrenovierten Zustand zu übergeben, wofür er einen angemessenen Ausgleich erhält. Zu den Schönheitsreparaturen gehören<sup>1)</sup> das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, der Anstrich der Böden bzw. die Reinigung der Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und der Versorgungsleitungen, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
5. Der Vermieter kann während des Mietverhältnisses die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen, wenn und soweit die Wohnräume objektiv renovierungsbedürftig sind. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Durchführung aller zu diesem Zeitpunkt erforderlichen und fälligen Schönheitskorrekturen verlangen.
6. Als angemessene Zeitabstände von Schönheitsreparaturen<sup>2)</sup> gelten im Allgemeinen  
für Küchen/Kochnischen, Bäder/Duschen alle 3 Jahre;  
für Wohn- und Schlafräume, Flure/Dielen und Toiletten alle 5 Jahre;  
in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.
7. Die kleinen Instandhaltungen und Instandsetzungen (Kleinreparaturen) sind vom Vermieter auf\*) – eigene Kosten – Kosten des Mieters auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner schuldhaft verursacht sind. Die kleinen Instandhaltungsarbeiten sind regelmäßig und fachgerecht durchzuführen.  
Kleinreparaturen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie zum Beispiel Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC- und Badezimmereinrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, usw.<sup>3)</sup> Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Mieter besteht nur bis zu EUR 52,- je Einzelreparatur und für eine jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8% der Jahresnettomiete, höchstens jedoch EUR 154,- pro Jahr. Die jährliche Gesamtsumme berechnet sich ab dem Vertragsbeginn. Beginnt oder endet das Vertragsverhältnis unterjährig, so berechnet sich die jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen im ersten bzw. letzten Jahr des Mietverhältnisses zeitanteilig.

## § 13

### Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer baulicher Maßnahmen/Reparaturarbeiten festzustellen bzw. um diese durchzuführen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das\*) – Grundstück – die Wohnung verkaufen oder endet das Mietverhältnis, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen  
von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr, an Sonn- und Feiertagen von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume mit dem Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.
4. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

## § 14

### Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln, auch vom Mieter selbst beschaffte, zurückzugeben.
2. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, auch wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen oder den Einrichtungen zugestimmt hat, sofern nichts Abweichendes vereinbart worden ist. Eventuelle Beschädigungen bei der Wegnahme sind vom Mieter zu beseitigen.
3. Der Vermieter kann verlangen, dass die baulichen Veränderungen oder die Einrichtungen in dem Mietgegenstand verbleiben. Der Vermieter ist in diesem Fall verpflichtet, den Mieter angemessen zu entschädigen. Die Entschädigung bemisst sich nach den Kosten für die Durchführung der baulichen Veränderung bzw. für die Einrichtung abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung.

\*) Nichtzutreffendes streichen.

<sup>1)</sup> Für preisgebundene Neubauwohnungen können nach gesetzlicher Vorschrift nur diese Reparaturen als Schönheitsreparaturen vereinbart werden.

<sup>2)</sup> Die genannten Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur. Die Fristen sind nicht zwingend, sie gelten nicht, wenn und soweit aufgrund des Zustandes der jeweiligen Räume die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht erforderlich ist.

<sup>3)</sup> Die Parteien können vereinbaren, dass sich die Kleinreparaturklausel auf weitere Teile der Mietsache erstreckt, deren Zustand und Lebensdauer vom häufigen Umgang des Mieters abhängt. Die Teile der Mietsache sind namentlich zu benennen.

§ 15

**Mehrere Personen als Mieter**

1. Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Die Mieter (Ehegatten) bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vornahme und Entgegennahme von Willenserklärungen. Insofern sind Erklärungen eines Mieters auch für den anderen Mieter verbindlich und eine Erklärung des Vermieters ist für alle Mieter rechtswirksam, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Vollmacht der Mieter (Ehegatten) ist schriftlich widerrufbar. Der Widerruf wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden. Diese Bevollmächtigung erfasst jedoch nicht die Vornahme der Entgegennahme von Willenserklärungen, die sich auf die Beendigung dieses Mietverhältnisses beziehen.
3. Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter (Ehegatten) die gleiche Wirkung.

§ 16

**Sonstige Vereinbarungen**

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sollen schriftlich festgehalten werden.
2. Die beigefügte Hausordnung ist\*) – nicht – Bestandteil dieses Mietvertrages und wird von den Parteien mit der Unterzeichnung\*) – nicht – anerkannt.
3. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
4. Außer den hiermit schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden.
5. Keine Haftung des Verlages für irrtümliche bzw. unrichtige Rechtsanwendung.

6. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

*Hesse, A.*

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift Vermieter \_\_\_\_\_ Unterschrift Mieter (Ehemann/Ehefrau) \_\_\_\_\_

**Beachten Sie die Rechte und Verpflichtungen, die sich aus den Änderungen der Energiesparverordnung ergeben.**

\*) Nichtzutreffendes streichen.

# HAUSORDNUNG

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten, die für alle Bewohner gelten. Die Mieter sind insbesondere verpflichtet aufeinander Rücksicht zu nehmen und sich so zu verhalten, dass die übrigen Mitbewohner weder unzumutbar belästigt noch gestört werden.

**A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu Folgendem:**

Jeder Mieter, jede Mieterin ist verpflichtet, nach Möglichkeit störende Geräusche in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück, insbesondere durch die Nutzung von technischen Geräten, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen oder durch Musizieren zu vermeiden. Radios, Fernseher, CD-Player und vergleichbare technische Geräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit der Mittagsruhe von 13 Uhr bis 15 Uhr sowie in der Zeit der Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr geboten.

Das Ausschütten oder Ausgießen von Behältnissen aus den Fenstern oder von den Balkonen auf die Straße, auf den Hof bzw. auf die Treppenfure ist zu unterlassen.

Scharf oder übel riechende, leicht entzündbare oder sonstige schädliche Stoffe sind so aufzubewahren, dass die übrigen Mitbewohner nicht gefährdet oder belästigt werden.

Bei Feiern aus besonderem Anlass, in deren Rahmen mit erhöhtem Lärm zu rechnen ist, sollten die übrigen Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe von 13 Uhr bis 15 Uhr und von 19 Uhr abends bis 8 Uhr morgens grundsätzlich untersagt. In anderen Zeiten darf – sofern Zimmerlautstärke überschritten wird – nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Kinder dürfen auf den dafür vorgesehenen Flächen, auf dem Hof oder auf der zum Haus gehörenden Wiese spielen, soweit es nicht zu unzumutbaren Belästigungen für die Mitmieter oder zu einer Schädigung der Anlage führt. Die Eltern/Erziehungsberechtigten sind gehalten, die Kinder ordnungsgemäß zu beaufsichtigen.

Die Mieter sind gehalten, drohenden Schaden von der Mietsache abzuwenden bzw. zu mindern, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer zu ergreifen, z. B. durch ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat. Abfälle und Unrat sind in die dafür vorgesehenen Behältnisse zu füllen. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass der Standplatz nicht verschmutzt wird.

Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut sind nach den insoweit einschlägigen Regelungen der einschlägigen Satzung gesondert zu entsorgen.

Die Mieter sind verpflichtet – sofern nach Art und Größe des Haustieres erforderlich – für das Halten von Haustieren eine Genehmigung des Vermieters einzuholen. Die Mieter haben dafür Sorge zu tragen, dass Haustiere sich nicht ohne Aufsicht auf den Fluren, Treppen, in den Außenanlagen oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen

und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner nicht unzumutbar behindert werden.

Wäsche darf nur auf den dafür bestimmten Trockenplätzen getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Das Haus, insbesondere Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren, ist in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ständig geschlossen zu halten.

**B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet die Mieter unter anderem zu Folgendem:**

Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus reinigen.

Blumenkästen oder vergleichbare Einrichtungen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank derart angebracht werden, dass ein Herabstürzen ausgeschlossen werden kann. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.

Versorgungseinrichtungen oder -leitungen dürfen nicht beschädigt oder manipuliert werden. Störungen an solchen Einrichtungen sind unverzüglich dem Vermieter oder bei Gefahr im Verzug dem Versorgungsunternehmen zu melden.

Die Mieter sind gehalten, in den Gemeinschaftseinrichtungen sorgfältig und sparsam mit Wasser und Elektrizität umzugehen.

Die Mietsache ist auch bei kalter Witterung ausreichend zu lüften. Dies erfolgt grundsätzlich durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, insbesondere die Küche, nicht gelüftet werden.

**C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen unter anderem folgende Verpflichtungen:**

Beachtung der behördlichen und polizeilichen Vorschriften, auch dann, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück nicht gewaschen werden. Ebenso sind dort Ölwechsel und Reparaturen nicht erlaubt.

Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen/Abstellräumen gestattet.

