



Wohnraummietvertrag

Mieter:

Baumschulallee 2

53115 Bonn

Wohnung Nummer: 10, Zimmer 2

Wohnraummietvertrag

zwischen

Rink Immobilienmanagement

vertreten durch Frank Rink
Alfred-Keller-Str. 32-34
53721 Siegburg

als Vermieter

und

1. Mieter: ,
Vorname, Name, geboren am, in

2. Mieter ,
Vorname, Name, geboren am, in

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

Vorwort

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen. Die Konzeption des Hauses ist sowohl auf die Nutzung durch Wohngemeinschaften oder auf die Nutzung durch eine Familie bzw. Einzelperson ausgelegt.

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter / den Mietern zu Wohnzwecken folgendes Zimmer im Haus:

Baumschulallee 2, 53129 Bonn, in der Wohnung Nummer 10 das Zimmer mit der Nr.: 2

Die Wohnung verfügt insgesamt über 147,15 m² Wohnfläche, das Zimmer über 22,10 m² und die anrechenbare Gesamtfläche beträgt 35,02 m² (= Zimmerfläche + Anteil an den Gemeinschaftsflächen in der Wohnung).

Das Mietobjekt besteht insgesamt aus folgenden Räumen:

5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, sowie sofern vorhanden Balkon, Kellerraum, Waschküche.

Die Gemeinschaftsräume des Hauses wie z. B. Waschküche, darf der Mieter im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen.

§ 2 Mietzeit

Vertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem . Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB nicht in Betracht. Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

Die Miete kann im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen geändert werden.

§ 3 Miete und Betriebskosten

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Miete:

Anteilige Miete für das Zimmer incl. Gemeinschaftsflächen	385,00 €
Anteilige Vorauszahlung auf die Betriebskosten	77,00 €
<hr/> monatlicher Zahlungsbetrag	<hr/> 462,00 €

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß § 5 dieses Vertrages angepasst werden.

3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen. Dies sind insbesondere folgende Kostenarten:

- a) die öffentlichen Lasten, z.B. Grundsteuer
- b) die Kosten der Wasserversorgung, einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern
- c) die Kosten der Entwässerung, insbesondere Abwasser und Oberflächenwasser
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- f) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- g) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- h) die Kosten der Gartenpflege und der Außenpflege
- i) die Kosten der Beleuchtung
- j) die Kosten der Schornsteinreinigung und Heizungswartung
- k) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
- l) die Kosten für den Hauswart
- m) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschl. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- n) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege
- o) die Kosten der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs-/Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen
- p) Wartung Feuerlöschgeräte/Rauchwarnanlagen
- q) Wartung Garagentor, Einfahrttor
- r) Kosten der Dachrinnenreinigung
- s) Reinigung und Wartung der Pumpenanlagen

Für die vorstehend bezeichneten Betriebskosten haben die Parteien gemäß § 4 Ziff. 1 c) eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährlicher Abrechnung) vereinbart.

§ 4 Zahlung der Miete

1. Der monatliche Zahlungsbetrag gemäß § 3 Ziff. 1 in Höhe von **462,00 €** ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu entrichten.

Die Zahlungen leisten Sie auf das **Konto bei der Sparkasse KölnBonn mit der Nr. 190 192 35 14, BLZ:370 501 98.**

§ 5 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von **1.155,00 €** (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 3) an den Vermieter zu leisten.

§ 6 Vertragsbestandteile

Die allgemeinen Vertragsbedingungen sowie die Hausordnung, beides in der Fassung vom September 2009, werden Bestandteil dieses Vertrages.

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift die Vertragsbedingungen sowie die Hausordnung erhalten zu haben und erklärt gleichzeitig sein Einverständnis.

§ 7 Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages oder dessen Bestandteile wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten.

_____, den _____

.....
Unterschrift des/der Vermieter/s:

_____, den _____

.....
Unterschrift des/der Mieter/s:

**Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag über eine Wohnung in der
Baumschulallee 2, 53111 Bonn
Fassung vom September 2009**

NR. 1 Übergabe

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem **Übergabeprotokoll** bei Wohnungsübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen. Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt. Der Mieter hat dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Wohnungsübergabe mitzuteilen, wie der Zugang zur Wohnung für Notfälle bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit des Mieters ermöglicht wird. Eine Änderung der Personenzahl ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. § 9 Ziffer 5 bleibt unberührt.

Nr. 2 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen.

Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB nicht in Betracht.

Nr. 3 Miete und Betriebskosten

1. Der Jahresabrechnungszeitraum kann aus berechtigtem Anlass auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.
2. Sofern der in den gemieteten Räumen genutzte Strom durch den Mieter selber bezogen werden kann, schließt der Mieter einen entsprechenden Versorgungsvertrag mit einem Stromversorgungsunternehmen ab.
3. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, 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.
4. Vereinbarung zum Verteilerschlüssel, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen vorliegen:
Die Verteilung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in Nr. 16 festgelegten Verteilungsmaßstab.

Die Kosten der Wasserversorgung, werden nach Verbrauch auf die Wohnungen verteilt. Die Kosten innerhalb der Wohnung werden nach Anzahl der Personen abgerechnet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung der Kaltwasserzähler und der Abrechnungstrennung der Wasserversorgung.

Die Kosten der Abwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.

Die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandkabelnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden nach Wohneinheiten verteilt.

Bei Mitvermietung von Stellplätzen/Garagen: Die auf Stellplätze/Garagen entfallenden Betriebskosten werden unter diesen nach deren Anzahl verteilt.

Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt. Der hier zur Berechnung herangezogene Anteil beträgt: 35,02 m².

5. Ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so gibt der Vermieter dem Mieter hierüber eine Mitteilung. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird.

6. Sofern Betriebskosten nach Vertragsschluss neu entstehen, ist der Vermieter nach vorheriger Ankündigung in Textform berechtigt, auch diese auf die Mieter umzulegen. Die Umlage ist nur zulässig für die Zeit ab Ankündigung an den Mieter.

7. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

Nr. 4 Mietanpassungen

1. Die Grund-/Nettomiete gemäß § 3 Nr. 1 a) und Nr. 1 b) kann gemäß § 558 bis 559 b BGB erhöht werden.

Nr. 5 Zahlung der Miete

1. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den monatlichen Gesamtbetrag durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.

2. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen, falls der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat.

3. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

4. Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z. B. Miete, Aufwendungs-, Schadensersatz oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

5. Der Mieter verpflichtet sich, sofern die Miete und/oder die Betriebskosten ganz oder teilweise von öffentlichen Behörden gezahlt werden, die Behörde anzuweisen, unmittelbar an den Vermieter zu zahlen.

Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziffer 1, spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag zurückzutreten.

Nr. 6 Sicherheitsleistung (Kautlon)

Die Kautlon dient der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. rückständige Mieten und Betriebskosten, Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen). Der Mieter darf während des Bestehens eines Mietverhältnisses laufende Zahlungen für Miete, Betriebskosten und sonstige vereinbarte Zahlungen nicht mit der Kautlon verrechnen.

Bei einer Mietermehrheit erhält der Vermieter von jedem Mieter einzeln den entsprechenden Kautionsbetrag. Der Vermieter kann die Kautlon mit befreiender Wirkung nur an diesen Mieter zurückzahlen, gleiches gilt für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.

Die Kautlon wird entweder in bar gegeben oder es wird die Gestellung einer Bankbürgschaft vereinbart, und zwar in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung. Die Inanspruchnahme des Bürgen darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Bürge dem Mieter zunächst Mitteilung macht oder der Vermieter dem Bürgen das Bestehen einer Forderung nachweist.

2. Nach Beendigung des Mietvertrages rechnet der Vermieter über die Sicherheitsleistung innerhalb angemessener Zeit ab, spätestens 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache. Für noch offen stehende/zu erwartende Betriebskostennachzahlungen darf ein angemessener Betrag bis zur folgenden turnusmäßigen Betriebskostenabrechnung einbehalten werden.

3. Bei einem Wechsel des Vermieters ist der bisherige Vermieter berechtigt, die erhaltene Kautionszuzüglich angefallener Zinsen abzurechnen und nach seiner Wahl an den Erwerber der Wohnung oder an den Mieter auszuzahlen. Verlässt bei einer Mietermehrheit oder bei Ehepaaren als Mieter ein Mieter bei weiter bestehendem Mietvertrag die gemeinsame Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kautionsabzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen.

Nr. 7 Minderung der Miete

Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsschluss kennt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsabschluss ein Mangel der Mietsache in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Mangels zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.

Nr. 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.

4. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist.

5. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne **vorherige Zustimmung** des Vermieters untersagt. Setzt der Mieter trotz Abmahnung oder Setzung einer angemessenen Frist zur Abhilfe diesen vertragswidrigen Zustand fort, so ist der Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

6. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.

7. Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung – auch bei Genehmigung seitens des Vermieters – haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

8. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat.

Nr. 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen Zustand. Über den Zustand bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.

2. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er dieses zu vertreten hat.

Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in besonderem Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Fall der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

3. Dem Mieter wird empfohlen, gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflichtversicherung und Hausratversicherung für Einbruch und Diebstahl sowie eine Glasversicherung abzuschließen.

Nr. 10 Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Der Mieter ist verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten die regelmäßigen Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind. Sofern der Grad der Abnutzung durch den Mieter keine andere Zeitabfolge bedingt, werden die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

In Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle acht Jahre, anderen Nebenräume (z.B. Keller, Balkone/ Loggien) alle zehn Jahre; Fußböden einschließlich Leisten, Treppenstufen, Heizkörpern und Heizrohren, Innentüren, Fenster und Außentüren von innen alle acht Jahre. Die Fristen werden berechnet vom Zeitraum des Beginns des Mietverhältnisses bzw., soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt ab.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken sowie Holzwerk, Streichen der Fußböden, Leisten und Treppenstufen, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie der Innenseite der Balkone/ Loggien. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine öffentlich geförderte Wohnung, so sind die Innenseiten der Balkone/ Loggien von der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ausgenommen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung sind die alten Tapeten zu entfernen.

Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Deckenfarbe überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt.

3. Die Farbgebung muss zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie dem üblichen Geschmack entspricht (also im neutralen, hellen, deckenden Farben oder Tapeten ausgeführt sein), sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei der Übergabe der Mietsache verändert hat. Lackierte Holzteile sind in den Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Nr. 11 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

Nr. 12 Modernisierung und bauliche Veränderungen; Mieterhaftpflichtversicherung

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.

2. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der **vorherigen Zustimmung** des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.

3. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des

Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei baulichen Änderungen seitens des Mieters, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

4. Der Mieter darf keine Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen anbringen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, hinsichtlich der Namensschilder ausschließlich die vom Vermieter gestellten Namensschilder zu verwenden. Die Kosten der Namensschilder trägt der Vermieter.

Nr. 13 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden. Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

Nr. 14 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren, und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

2. Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjekts der einen bestimmten Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er greift ferner nicht ein bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

Nr. 15 Wasserführende Leitungen

1. Jede Beschädigung an wasserführenden Leitungen (auch an Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.

2. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigengebrauch entnommen werden.

3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.

4. Der Mieter ist zum Kostenersatz des Mehrverbrauchs an Wasser verpflichtet, der dadurch entsteht, dass er seiner Verpflichtung gemäß Ziff. 1 und 2 nicht genügt.

Nr. 16 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen gemäß § 4 zu bezahlen. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

2. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferungen einschließlich Trinkgelder, Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage (einschließlich des Tanks) und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung.

3. Zu den Kosten der Warmwasserversorgung gehören:

Die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend der vorstehenden Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter trägt der Mieter einen Anteil von 70% der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler **und** 30 % - Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist

c) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

5. Bei **vorschussweiser Zahlung**: Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins gemäß § 4 Ziff. 1 eine Vorauszahlung ist zu leisten. Diese Vorauszahlung ist Teil der Gesamtvorauszahlung gemäß § 4 Ziff 1. Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

6. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nicht aufgestellt werden.

7. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von Öfen jeglicher Art ist untersagt.

8. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. kostensparende Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu leisten.

9. Die Wohnung ist an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen, betreibt der Vermieter die Anlage selbst oder er bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen Wärmelieferanten. Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf **nicht** der Zustimmung des Mieters. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Falle keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)

Nr. 18 Breitbandkabelnetz und Parabolantennen

1. Das Mietobjekt ist mit Breitbandkabel ausgestattet. Das Anbringen einer oder mehrerer Parabolantennen ist ausdrücklich untersagt.

Nr. 19 Abstellen von Fahrzeugen o. ä.

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und / oder

Wartungsarbeiten an berechtigt abgestellten Fahrzeugen sind nicht gestattet.

2. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden.

Nr. 20 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und / oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume an Wochentagen nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach sonstiger Zeitvereinbarung betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte zu erfüllen bzw. wahrzunehmen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Dies gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstücks oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer den Mieter schonenden Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.

3. Bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z. B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson, die dem Vermieter zu benennen ist.

Nr. 21 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigenden Schlüssel gilt § 1. Über den Zustand der Mieträume bei Herausgabe an den Vermieter wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt. Bezüglich der Schönheitsreparaturen gilt § 11.

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. 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 vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.

3. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen angefangenen Kalendermonat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

4. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

5. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.

Nr. 22 Personenmehrheit als Mieter

1. entfällt.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, nicht jedoch für Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

Nr. 23 Tierhaltung

1. Kleintiere (z. B. Ziervögel und Zierfische u. a.) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigt werden.

Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Die Haltung von Hundarten, die nach dem Landeshundegesetz als sog. „gefährliche Hunde“ gelten, ist nicht gestattet.

3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.

4. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

Nr. 24 Erstbezug

Soweit es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug (Neubau oder Sanierung von Wohnung oder Gebäude) handelt, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche wegen erhöhtem Heizkostenaufwand geltend zu machen.

Dem Mieter ist bekannt, dass ein erhöhter Lüftungsaufwand besteht, um Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung und an seinen eingebrachten Sachen zu vermeiden.

Nr. 25 Müllbeseitigung

Soweit in der Gemeinde Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten vorschreibt, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschrift zu beachten.

Nr. 26 Hausordnung

Es gilt die im Anhang abgedruckte Hausordnung. Die jeweilige Hausordnung kann bei Vorliegen sachlicher Gründe einseitig vom Vermieter geändert werden.

Nr. 27 Sonstige Vereinbarungen

Im Übrigen treffen die Parteien folgende Vereinbarung: Keine

Nr. 28 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages und seiner Anlagen bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Nr. 29 Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten.

_____, den _____

.....
Unterschrift des/der Vermieter/s:

_____, den _____

.....
Unterschrift des/der Mieter/s:

HAUSORDNUNG

**Baumschulallee 2, 53111 Bonn
Fassung vom September 2009**

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner ist nur möglich, wenn jeder sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lässt. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr zu unterlassen. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke zu stellen.

2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 21 Uhr abzuschließen.

Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Fenster, Türen und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden.

Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt oder beschädigt werden, sind sofort zu reinigen.

In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der Aborte dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden.

Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Mieter, der jeweils den Trockenspeicher benutzt, zu schließen.

3. Reinhaltungs- und Reinigungspflicht

Die Hausbewohner sind verpflichtet, die Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne! Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Brutherd für Ungeziefer abgeben. Der Mülltonnenraum ist stets sauber zu halten.

4. Waschordnung

Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers regelt sich nach den Vereinbarungen mit dem Vermieter. Der Vermieter kann anordnen, dass außerdem die beiden letzten Werkstage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden. Das Trocknen der Wäsche hat bei Vorhandensein entsprechender Gemeinschaftsräume nur dort zu erfolgen. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in einem einwandfrei gesäuberten Zustand zu übergeben. Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

5. Kälteschutz

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstigen Öffnungen sowie die Fenster der Bade- und Aborträume zu schließen, damit keine Frostschäden insbesondere an wasserführenden Leitungen eintreten können. Die Heizkörperventile sind bei Frost zumindest geringfügig zu öffnen, um Rohrschäden durch Einfrieren zu verhindern.