

# Wohnraummietvertrag

Zeit-  
nach § 575 BGB

Zwischen Alexander Krutina

(Vor- und Zuname)

(Vor- und Zuname)

Panoramaweg 27, 71642 Ludwigsburg

(Straße Nr., PLZ, Ort)

E-Mail: alex.krutina@gmx.de

(Telefon)

(Fax)

(E-Mail)

als Vermieter/in

und

Hanna und Olek Vorinshtein

(Vor- und Zuname)

07.02.81

(Geburtsdatum)

Olek Vorinshtein

(Vor- und Zuname)

07.03.81

(Geburtsdatum)

Reichenjasse 6, 71665 Vaihingen/Enz

(Straße Nr., PLZ, Ort)

0152 3799 0327

(Telefon)

(Fax)

(E-Mail)

als Mieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Vermietet werden im 06. Geschoss ~~links-mitte~~ rechts des Hauses Mühlackerstr. 29  
in 71642 Ludwigsburg zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung:

<u>5</u> Zimmer	<u>/</u> Keller/Nr. _____	Sonstiges/Wohnungszubehör (z.B. Einbauküche) <u>Einbauküche</u>
<u>1</u> Küche	<u>/</u> Abstellraum/Nr. _____	
<u>1</u> Bad/Dusche	<u>/</u> Garten/Nr. _____	
<u>/</u> separates WC	<u>/</u> Stellplatz/Nr. _____	
<u>1</u> Balkon/Terrasse	<u>/</u> Garage/Nr. _____	

☐ Es handelt sich um eine Eigentumswohnung.

## 2. Beheizung

☐ Einzelofen ☐ Etagenheizung ☒ Zentralheizung

## 3. Gemeinschaftlich

☐ Waschküche ☐ Trockenraum ☐ Garten ☐ Sonstiges: \_\_\_\_\_

## 4. Ausgehändigte Schlüssel

/ Schließanlage / Wohnung 1 Briefkasten / Garage / Zugangskarte  
/ Haustür / Zimmer / Keller 2 Handsender

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter herauszugeben.



## § 2 Mietzeit/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2022

☐ und wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen.

☒ und wird auf die Dauer von 2 Jahren, also bis 30.09.2024 geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

☐ als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, hier:

☐ in zulässiger Weise beseitigen, oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahme durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde, hier:

☐ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder wurde dieser vorstehend nicht schriftlich festgehalten, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Auch während der Laufzeit der Befristung ist der Vermieter berechtigt, alle Mieterhöhungen vorzunehmen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften für Wohnraum zulässig sind, der auf unbestimmte Zeit vermietet ist.

☐ Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist frühestens zum \_\_\_\_\_ erklären. Der darin liegende **Kündigungsverzicht** kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit **Abschluss** des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.

2. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann jede Partei das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten ordentlich kündigen. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats. Die Kündigung muss **schriftlich** erfolgen.

3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

## § 3 Miete

### 1. Die Miete beträgt monatlich für

a) Wohnung	<u>980</u>	€
b) Garage/Stellplatz	<u>-</u>	€
c) Einbauküche/Möblierung	<u>-</u>	€
d) Heizkosten / Warmwasser-Vorauszahlung	<u>150</u>	€
e) sonstige Betriebskosten-Vorauszahlungen (siehe folg. Ziffer 2)	<u>20</u>	€
	<u>1.150,-</u>	€
	zusammen	

### 2. Betriebskosten

a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs. 2 HeizkostVO zu bezahlen. **Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:** Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege **sowie die sonstigen Betriebskosten:** Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn- und Feuermelder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der Vermieter ist zudem berechtigt Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen. § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.





- b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine **monatliche Vorauszahlung** wie in § 3 Nr. 1 festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.
- c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden für die Berechnung der Betriebskosten die von der Eigentümergemeinschaft festgelegten Maßstäbe zugrunde gelegt. Soweit Betriebskosten ausschließlich einer Wohnung zuzuordnen sind, sind diese vom Mieter direkt zu tragen, oder in voller Höhe zu übernehmen.
- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monat.
- e) Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich der Kosten des Energieverbrauchs (z.B. Strom, Gas, Heizung) der Mietsache.
- f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten bei Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung zur Gebäude- und Straßenreinigung und Zahlungsverpflichtung bei Fremderledigung.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

### 3. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete (zutreffendes ankreuzen)

- a) ☐ Staffelmiete

	Wohnung	Sonstiges/Garage
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

- b) ☒ Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

### 4. Zahlungstermine

- a) Die gesamte Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber: Alexander Krutina Bank: Oldenburgische Landesbank  
 Konto-Nr./IBAN: DE50 2802 0050 0287 8745 00 BLZ/BIC: OLBODE33

- b) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- c) Der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung ist zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

### § 4 Kautions

- Der Mieter verpflichtet sich eine Kautions in Höhe von 2.000,- € an den Vermieter zu leisten.
- Die Kautions darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten und ist vom Vermieter bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
- Über die Kautions ist drei Monate nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautions aufrechnen.





## **§ 5 Übergabe und Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung**

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
  - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder
  - b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
  - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten.
4. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die §§ 540, 553 BGB verwiesen.
6. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist.

## **§ 6 Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters**

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Die Kosten der jährlichen Reinigung und Wartung der Einzelöfen sowie der Gas- oder Elektroheizgeräte gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 6% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

## **§ 7 Besichtigung der Mietsache**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mietsache zur Feststellung der Notwendigkeit von Arbeiten oder deren Ausführung in angemessenen Abständen nach vorheriger Anmeldung, sowie bei Gefahr im Verzug, jederzeit zu betreten.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Nr. 1 bezeichneten Personen gemeinsam oder je einzeln berechtigt zusammen mit den Interessenten die Mietsache Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 - 12.00 Uhr zu betreten.
3. Das Betreten der Wohnung ist außer bei Gefahr im Verzug zwei Tage vorher anzumelden.
4. Der Mieter ist verpflichtet, nach 2-tägiger Voranmeldung während der üblichen Geschäftszeiten, Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen und Überprüfen technischer Einrichtungen wie Rauchwarnmelder zu ermöglichen.
5. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

## **§ 8 Veränderungen an und in der Mietsache**

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.





2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.  
Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
4. Aufstellung und Betrieb von (Kamin-) Öfen oder Abluft-Wäschetrocknern bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten.

### § 9 Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch **ohne Verschulden** des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z. B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **125,00 €** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahresnettomiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigt.

### § 10 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 - 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C beheizt.  
Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12°C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.
3. Sofern die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt, kann der Mieter keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen.
4. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag in Höhe von 70,00 €.
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

### § 11 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungsvereinbarungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder Mitmieter die gleiche Wirkung.





## § 12 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Hat der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn renoviert übernommen, gilt folgendes: Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 3 auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
  - a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen
  - b) Tapezieren der Wände und Decken, Lasieren von Naturholztüren und -fenstern sowie von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren; dies gilt nicht für Nebenräume.Die vorstehende Renovierungspflicht des Mieters erstreckt sich dabei nur auf diejenigen Teile der Wohnung, die ihm bei Mietbeginn renoviert übergeben wurden.
3. Während der Mietzeit gelten die in § 12 Nr. 2 genannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 a) alle **5 Jahre** und Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 b) alle **10 Jahre**. Die in § 12 Nr. 2 a) aufgeführten Arbeiten sind in Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z.B. Speise- oder Besenkammer) alle **7 Jahre** fällig. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Sind bei **Beendigung** des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nach Satz 1 und 2 fällig, jedoch vom Mieter noch nicht ausgeführt, sind diese bis spätestens zum Beendigungszeitpunkt vom Mieter auszuführen.

## § 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; dies gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder fachgerecht gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung fachgerecht vorzunehmen. Im Übrigen wird auf § 12 des Mietvertrags verwiesen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine zeitlang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugten Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

## § 14 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

1. Sofern es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung handelt, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner auch für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen mitgeteilt hat.
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

## § 15 Sonstige Vereinbarungen



Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung (S. 8) ist Bestandteil des Vertrags.

Ludwigsberg , den 05.05.2022  
(Ort) (Datum)

Unterschrift:

Ludwigsberg  
(Vermieter/in)

Bauer  
(Mieter/in)

Bauer





# Hausordnung

## 1. Vorbemerkung

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

## 2. Rücksichtnahme

Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme, sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

## 3. Ruhezeiten

In der Zeit von 13.00 - 15.00 Uhr sowie 22.00 - 6.00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden:

Starkes Türeinschlagen; ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten gänztägig zu unterlassen. Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen elektronischen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

## 4. Reinigung

Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen, sowie die Treppenfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mieter) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen.

Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe, sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe. Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Polizeivorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen.

Kommt der Mieter seiner Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

## 5. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemenfluren nicht erlaubt.

Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet.

Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

## 6. Außentüren

Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nachtruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Tür-

schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren und dürfen nur Familienmitgliedern oder Untermietern überlassen werden.

## 7. Lüften und Heizen

Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

## 8. Abfallbeseitigung

Müll darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden.

Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch der Außenanlage gestattet.

Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

## 9. Brennmaterial

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden.

Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff beheizt werden.

## 10. Waschen und Trocknen

Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum nach Benutzung ausreichend gelüftet und beheizt wird.

## 11. Kälteschutz

Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab  $-5^{\circ}\text{C}$  kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

## 12. Grillen

Grillen innerhalb der Mietsache und auf dem Grundstück ist nur in Ausnahmefällen gestattet, sofern keine Belästigungen auftreten.

## 13. Allgemeinbeleuchtung

Fällt die Allgemeinbeleuchtung im Bereich Hauseingang und Treppenhaus aus, so muss jeder Mieter im Rahmen einer Notversorgung das Treppenhaus seines Stockwerks, der Mieter des Erdgeschosses auch den Hauseingang beleuchten.

## 14. Außenantennen, Blumenkästen, etc.

Das Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern und ähnlichen Vorrichtungen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt. Die Zustimmung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

## 15. Gartenpflege

Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet Arbeitsgeräte zu stellen.

