

# Mietvertrag

VONOVIA

Mietvertragsnummer: 1207669009045  
Ust-Id-Nr.: DE260366816

Mieter: Herrn Anh Le Xuan  
Frau Dana Lenzig

Wohnung: Dresden, Bodenbacher Str. 32 im 3. Obergeschoß rechts  
Mietbeginn: 31.05.2025

Die **Vonovia Kundenservice GmbH, Universitätsstr. 133, 44803 Bochum**  
- im Namen und für Rechnung für Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH -  
**(im folgenden Vermieter genannt)**

schließt mit

Herrn Anh Le Xuan  
Frau Dana Lenzig  
**(im folgenden Mieter genannt)**

diesen Mietvertrag.

Vonovia  
Kundenservice GmbH  
Universitätsstr. 133  
44803 Bochum

HRB 16380  
Amtsgericht Bochum

Geschäftsführung  
Arnd Fittkau  
Philip Grosse  
Malte Hollstein

[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

## **§ 1 Mietsache**

### **(1)**

Der Vermieter vermietet dem Mieter ab dem 31.05.2025 zu Wohnzwecken die Wohnung im Hause: Dresden, Bodenbacher Str. 32 im 3. Obergeschoß rechts.

Die Wohnfläche beträgt 63,79 m².

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

### **(2)**

Die Wohnung ist freifinanziert.

### **(3)**

entfällt.

### **(4)**

Die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen können vom Mieter - soweit und solange vorhanden - mitbenutzt werden. Eine Verpflichtung des Vermieters wird hierdurch nicht begründet. Insbesondere steht es ihm frei, Anlagen und Einrichtungen jederzeit wieder abzuschaffen.

### **(5)**

Regelungen für Wärmeversorgung

Die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung erfolgt zurzeit durch den Vermieter.

Der Vermieter behält sich vor, einen gewerblichen Wärmelieferanten mit der Wärmeversorgung zu beauftragen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien für den Mieter zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, im Rahmen der Heizkostenabrechnung die Kosten der Wärmelieferung im Sinne von §7 Abs. 4 der Heizkostenverordnung, §2 Ziffer 4c) der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 zu entrichten.

Auf Verlangen des Vermieters wird der Mieter einen eigenen Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmelieferanten abschließen, Wärme von diesem Unternehmen beziehen und die Wärmekosten an dieses Unternehmen bezahlen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien für den Mieter zumutbar ist.

### **(6)**

### **(7)**

Die Wohnung wird provisionsfrei vermietet. Der Mieter schuldet keine Provisionszahlung an den Vermieter, dessen Mitarbeiter, vom Vermieter beauftragte Makler oder sonstige vom Vermieter beauftragte Dritte.

Mietkonto 1207669009045  
Anh Le Xuan

02.04.2025

§ 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit er diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 3 Miete und Nebenleistungen

(1)

Die Miete beträgt monatlich bei Vertragsbeginn (31.05.2025):

<b>Grundmiete</b>	<b>499,48 EUR</b>
<b>Vorauszahlung Betriebskosten (gem. Abs. 4)</b>	<b>115,00 EUR</b>
<b>Vorauszahlung Heizkosten (Wärme- und Warmwasserkosten gem. Abs. 4)</b>	<b>108,00 EUR</b>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>722,48 EUR</b>

Sollte das Mietverhältnis innerhalb einer gegebenenfalls vereinbarten grundmietfreien Zeit von dem Mieter gekündigt werden, entfällt die grundmietfreie Zeit ersatzlos.

Der Mieter verpflichtet sich für diesen Fall, die Grundmiete rückwirkend auf den Zeitpunkt des Mietbeginns nachzuzahlen.

Die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses betrug: 7,83 €/m².

(2)

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, für den Vermieter kostenfrei zu entrichten.

Der Mieter ist verpflichtet, ein Sepa-Mandat für die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale - zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro Mahnkosten zu fordern. Dem Mieter steht jederzeit der Nachweis offen, dass überhaupt keine oder nur wesentlich niedrigere Kosten entstanden sind. Dem Vermieter steht jederzeit der Nachweis offen, dass tatsächlich höhere Kosten entstanden sind.

Diese Vermietung ist nach § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfrei.

(3)

Der Vermieter ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.

Macht der Vermieter von der Möglichkeit der Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Grundlagen,

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

insbesondere einer solchen nach § 557b, § 558 oder § 559 BGB Gebrauch, erhöht sich der Untermietzuschlag prozentual entsprechend dem Erhöhungsbetrag der Grundmiete.

(4)

Neben der Miete werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 bzw. ihrer jeweils gültigen Fassung - bei preisgebundenen Wohnungen zzgl. des Umlageausfallwagnisses - umgelegt.

Betriebskosten                      monatliche Vorauszahlungen für:

- 
- a) die laufenden öffentliche Lasten des Grundstücks
  - b) die Kosten der Wasserversorgung
  - c) die Kosten der Entwässerung
  - d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
  - e) die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
  - f) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens d)
  - g) die Kosten der Reinigung, Wartung und CO-Messung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
  - h) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - i) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens h)
  - j) die Kosten der Reinigung, Wartung und CO-Messung von Warmwassergeräten
  - k) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - l) die Kosten des Betriebs von Personen- und Lastenaufzügen
  - m) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - n) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - o) die Kosten der Gartenpflege
  - p) die Kosten der Beleuchtung
  - q) die Kosten der Schornsteinreinigung
  - r) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - s) die Kosten für den Hauswart
  - t) die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
  - u) die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
  - v) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
  - w) sonstige Betriebskosten, wie z. B. Kosten für Dachrinnenreinigung, Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage, Sicht- und Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen, Satellitenanlage, kommerzielle Antennenanlage, Säuberung von Flachdächern, Pflege von Dachbegrünungen, Baumkontrolle/-pflege, Solarkollektoren und Fotovoltaikmodulen, Feuerlöscher und Feuerlöschleinrichtungen inkl. Austausch der Löschmittel, Lüftungsanlagen und Innenraumlüftungen, Rauchabzugsanlage, Brandschutzanlagen und Brandschutztüren, Notstromanlagen und Notstromaggregate, Blitzschutzanlagen und Hydranten, Abwasser/Fäkalienhebeanlage, Wasseraufbereitungsanlagen, Drainage und Drainagepumpe, Ölabscheider, Co-Anlage, Beheizung von Gemeinschaftsräumen, Wartung der Gas- und

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Elektrogeräte/Heizungs- und Warmwassergeräte, Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzanlagen, Rolltoranlage, Duplex-Parksysteme, Gaswarnanlage, Sprinkleranlage, Klimaanlage, Turmuhr, Ziersee, KTV-Anlagen, Concierge/Wachschutz, Spielplatzgeräte und Austausch/Reinigung von Spielsand und Fallschuttkorn, Überprüfung von Steigleitungen, Sondernutzungsgebühr für Straßenunterführung der Heizleitung, Wartung Rückstauventile, wiederkehrende Beiträge für öffentliche Verkehrsanlage, Schnee- und Eisbeseitigung, Aufwendungen für die Rauch-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, auch Wartung und Betrieb, Wartung und Batterieaustausch bei Rauchwarnmeldern, Gebühren für Multimedia-Anschluss (Fernsehen, Radio, Internet, sonstige Multimedia-Anwendungen)\*, sofern am Standort verfügbar und angeboten, Angebot freibleibend und für den Vermieter jederzeit widerruflich.  
(\* Erfordert ggf. den Erwerb einer Set-Top-Box durch den Mieter gegen Zahlung einer Miete/Gebühr bzw. eines Kaufpreises.)

**Vorauszahlung für allgemeine Betriebskosten**

**115,00 EUR**

**Vorauszahlung für Heizkosten (Wärme- und Warmwasserkosten)**

**108,00 EUR**

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12. nach dem Verhältnis der Wohnfläche bei Eigentumswohnungen auf der Basis der Hausgeldabrechnung je Wohnung (Hausgeldabrechnung wird in der Regel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erstellt).

Die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach einem Maßstab, den der Vermieter unter Beachtung der Vorschriften der jeweils gültigen Heizkostenverordnung (HKV) nach billigem Ermessen bestimmt.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraums aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Unterbleibt die Zwischenablesung der Heizkostenverteiler, so wird nach Gradtagszahlen (§9b-Heizkostenverordnung) abgerechnet. Gleiches gilt, wenn bei Beginn des Mietverhältnisses eine Zwischenablesung nicht stattgefunden hat.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen durch Erklärung in Schriftform/Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Der Vermieter ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in diesem Absatz genannten allgemeinen Betriebskosten und Wärme- und Warmwasserkosten genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale.

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

#### **§ 4 Sicherheitsleistung**

Der Mieter verpflichtet sich, nach näheren Bestimmungen der Vermieterin eine Kautio in Höhe von 1.498,44 EUR zu leisten. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in der gesetzlichen Weise mit drei gleichen monatlichen Teilzahlungen, die erste Rate fällig mit Beginn des Mietverhältnisses, zu leisten. Die Kautio darf drei Grundmieten nicht überschreiten. Sie ist seitens des Mieters nicht zur Deckung von Mietrückständen zu verwenden.

Der Vermieter wird die Kautio getrennt von seinem Vermögen anlegen und zu Gunsten des Mieters mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist verzinsen.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen darf die Kautio während der Dauer der Eigenschaft "öffentlich gefördert" nur zur Deckung von Ansprüchen der Vermieterin aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen verwendet werden.

Abweichend von Abs. 1 gilt Folgendes, sofern bei Mietvertragsbeginn die Verpflichtung zur Zahlung einer Kautio von einer Kommune oder einer sonstigen öffentlichen Stelle übernommen wird:

Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung durch die Garantieerklärung einer öffentlichen Stelle zu erbringen. Erlischt die Garantie, ist der Mieter selber zur Entrichtung der Kautio gemäß den Absätzen 1 - 3 verpflichtet.

Bestreitet der Mieter die Kautio aus einem Darlehen einer Kommune und verlangt die Darlehensgeberin eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens, ist der Mieter nach den Grundsätzen der Absätze 1 - 3 verpflichtet, die Kautio aus eigenen Mitteln zu erbringen.

Alternativ zu der in Abs. 1 bezifferten Barkautio ist dem Mieter weiter gestattet, die Kautio in Form einer Bürgschaftsversicherung durch einen Versicherungsgeber, der unter Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht steht, zu Mietbeginn zu erbringen. Der Vermieter akzeptiert nur Bürgschaften auf erstes Anfordern, die unbefristet sind und nach denen der Bürge auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit nach § 770 BGB sowie die Einrede der Vorausklage nach § 771 BGB verzichtet.

#### **§ 5 Schönheitsreparaturen**

(1)

Die Wohnung wird unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Dies gilt nicht für Mängel, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind vom Vermieter zu beseitigen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt.

#### **§ 6 Weitere Leistungen des Mieters**

Vom Mieter sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

- Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z.B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme 110 EUR nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters nach oben auf 8 % der Jahreskaltmiete begrenzt. Soweit ein Handwerker mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

- die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.
- die Reinigung der privaten Hauszugänge, öffentlichen Bürgersteige und Straßen durchzuführen. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.
- die Schneeabsehbeseitigung und das Streuen bei Glatteis entsprechend den öffentlich rechtlichen Vorschriften bzw. der Ortsatzung der Gemeinde - im Wechsel mit den anderen Mietparteien des Hauses - auf den privaten Hauszugangswegen, öffentlichen Bürgersteigen und Straßen nach einem ggf. aufzustellenden Plan bzw. einem beiliegendem Streuplan durchzuführen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.

## **§ 7 Zusätzliche Vereinbarungen**

### **Sondervereinbarung über die Nutzung eines Kellerraums**

Die Wohnung wird ohne Keller vermietet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Überlassung eines Kellerraums durch den Vermieter.

Für den Fall, dass bei der Übergabe der Wohnung ein Kellerraum zur Nutzung übergeben wurde, gelten die nachfolgenden Vereinbarungen:

1. Die Nutzung des Kellerraumes ist derzeit unentgeltlich.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass die Kellerräume bauartbedingt einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt aufweisen können. Dieser Zustand ist vertragsgemäß. Es wird schon jetzt eine Haftung für auftretende Feuchtigkeitsschäden an Gegenständen des Nutzers, die im Keller gelagert werden, ausdrücklich ausgeschlossen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters vorliegt.
3. Die Bestimmungen der Hausordnung sind einzuhalten.

### **Anbringen von Verkleidungen**

Das Anbringen von flächig verbundenen Verkleidungen jeder Art (hierunter fallen z.B. Styropordeckenplatten, Wand-Dekorplatten, Beschichtungen von Türen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen) ist nicht gestattet.

### **Zustand der Wohnung**

Bevor das Objekt bezugsfertig ist, wird eine Sicherheitsüberprüfung der Elektrik durchgeführt. Dieser Sicherheits-Check gibt die Gewissheit, dass alle Elektroinstallationen in der Wohnung auf dem jeweils erforderlichen Stand der Sicherheitstechnik sind und dass keine Mängel vorliegen.

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Wenn Elektroleitungen in Ihrer Wohnung erneuert werden müssen, wird die Wohnung ohne Tapeten/Holzvertäfelung an Decken und Wänden übergeben. Diese Renovierungsarbeiten sind durch Sie durchzuführen. Bitte kalkulieren Sie die Renovierungskosten und -zeit bei Ihrem Einzug ein.

Wenn Sie Einbauten oder Einrichtungsgegenstände Ihres Vermieters übernehmen möchten, sind diese bis zum Abschluss der Arbeiten aus der Wohnung durch Sie zu entfernen und außerhalb der Wohnung zu lagern.

### **Energieausweis:**

§ 80 GEG sieht die Verpflichtung vor, dem Mieter im Zusammenhang mit der Anbahnung und/oder dem Abschluss dieses Vertrages einen Energieausweis zur Information zu übergeben, es sei denn es handelt sich um ein Objekt, das unter Denkmalschutz steht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze ergeben sich für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend. Der Vermieter haftet im Falle der Unrichtigkeit des Energieausweises nur, falls er dem Aussteller die von diesem verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch gemacht hat.

### **Auswahlrecht des Messstellenbetreibers**

Der Mieter kann für sich Messstellenbetreiber frei wählen, soweit diese den gesetzlich geforderten einwandfreien Messstellenbetrieb gewährleisten. Dieses Auswahlrecht überträgt der Mieter auf den Vermieter, der der Übertragung zustimmt. Der Vermieter wird das übertragene Auswahlrecht nur ausüben, wenn hierdurch für den Mieter Vorteile entstehen und keine Mehrkosten anfallen, verglichen mit dem Fall, dass das Wahlrecht nicht übertragen und durch den Mieter ausgeübt worden wäre.

Für den Fall, dass der Vermieter das Wahlrecht noch nicht ausgeübt hat, kann der Mieter mit einer Frist von 3 Monaten zum Halbjahresende die Rückübertragung des Auswahlrechts ohne Angaben von Gründen schriftlich gegenüber dem Vermieter verlangen. Hat der Vermieter das Wahlrecht indes ausgeübt, kann der Mieter nur dann eine Rückübertragung des Auswahlrechts schriftlich gegenüber dem Vermieter mit einer Frist von zwei Jahren zum Quartalsende verlangen, wenn nachweislich seine Auswahl einen fachgerechten und gegenüber der Auswahl des Vermieters kostengünstigeren Messstellenbetrieb ermöglicht.

### **Umlage der Kosten für Treppenhausreinigung**

Soweit mietvertraglich der Mieter turnusmäßig die Treppenhausreinigung durchzuführen hat, behält sich der Vermieter für den Fall, dass diese nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird, vor, ein Drittunternehmen mit der Treppenhausreinigung zu beauftragen und die hierdurch entstehenden Kosten zukünftig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen.

### **§ 8 Mietdauer und Kündigung**

#### **(1)**

Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Mietvertragsparteien verzichten für die Dauer von 12 Monaten ab Mietbeginn des Mietvertrages auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Die Kündigung kann mit unter Absatz 2 stehender Frist zum Ablauf der



Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Mindestmietdauer erfolgen. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

**(2)**

Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**(3)**

Die ordentliche Kündigung des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**(4)**

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden des Mieters, 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:

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden des Mieters, 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 oder
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) 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.

## **§ 9 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. §545 BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 10 Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Vermieters**

Die Hausordnung oder die Benutzungsordnung darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

## **§ 11 Erhaltung der Mietsache**

### **(1)**

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

### **(2)**

Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

## **Besondere Hinweise**

Der Vermieter weist darauf hin, dass in der Wohnung sogenannte Floor-Flex-Platten als Bodenbelag verlegt worden sein könnten. Die vorgenannten Platten enthalten in geringen Mengen Asbest als Füllmaterial, welches im vorhandenen Kunststoff fest gebunden ist. Diese glatten Kunststoffplatten weisen eine Kantenlänge von ca. 25 cm auf und sind zumeist marmoriert gemustert.

Dieser Bodenbelag kann intakt völlig unbedenklich genutzt werden. Geschädigte oder lose Platten sind aber unbedingt dem Vermieter zu melden. Die Platten dürfen auch nicht bearbeitet werden. Der Mieter hat es daher zu unterlassen, sie anzubohren, abzuschleifen, zu schneiden oder zu entfernen. Sollte sich z.B. beim Renovieren einer Wohnung herausstellen, dass sich unter dem verklebten Teppich derartige Floor-Flex-Platten befinden, die sich beim Entfernen des Altbelages lösen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Vermieter ist entsprechend zu informieren.

Der Vermieter weist des Weiteren darauf hin, dass zur Erhaltung der Trinkwasserqualität regelmäßig an allen Trinkwasserstellen heißes und kaltes Wasser entnommen werden sollte. Insbesondere nach einer längeren Abwesenheit kann sich die Trinkwasserqualität durch stehendes Wasser auch durch Bildung von Legionellen verschlechtern. Daher sollte nach längerer Abwesenheit an jeder Trinkwasserstelle das kalte Wasser so lange auslaufen bis es gleichbleibend kalt ist und das warme Wasser so lange, bis es gleichbleibend heiß ist. Dies gilt auch für Duschen oder Duschwannen. Dabei sollte der Duschkopf unbedingt auf den Wannenboden gelegt werden, ohne dass es spritzt. Unabhängig davon ist eine regelmäßige Reinigung und Entkalkung der Wasserhähne, Duschköpfe und -schläuche sowie der Perlatoren ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Trinkwasserqualität.

## **§ 12 Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

### **§ 13 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

#### **(1)**

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung, benötigt der Mieter die vorherige Zustimmung des Vermieters, wenn er:

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn in § 7 ist etwas anderes vereinbart,
- e) Antennen aufstellt, anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschließlich Moped oder Mofa abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Dies gilt auch für Um-, An-, Einbauten und Veränderungen auf dem Hausgrundstück (insbesondere für die Anpflanzung von Gehölzen oder Bäumen, die Anlage von Zuwegungen oder Sitzplätzen, die Errichtung von Zäunen oder sonstigen Abgrenzungen, die Errichtung von Unterständen, Gartenhäusern oder ähnlichen Aufbauten sowie die Verlegung von Versorgungsleitungen),
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

#### **(2)**

Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.

#### **(3)**

Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Absatz 1a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

BGB.

Der Vermieter erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

**(4)**

Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

**(5)**

Soweit der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen nach Abs. 1 vornimmt, so sind erforderliche Instandhaltungen und -setzungen allein Sache des Mieters. Der Mieter ist für den verkehrssicheren Zustand der von ihm vorgenommenen baulichen Änderungen, Um-, An-, Einbauten etc. verantwortlich. Soweit durch die von ihm vorgenommenen Maßnahmen Schäden bei Dritten eintreten, so stellt der Mieter den Vermieter im Innenverhältnis von der Haftung frei.

**(6)**

Für die Aufstellung und Betrieb von handelsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

Vor Aufstellung hat der Mieter dem Vermieter seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die Mietsache etc. abgeklärt werden können.

## **§ 14 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter**

**(1)**

Beauftragte des Vermieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

**(2)**

In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## **§ 15 Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters**

**(1)**

Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

**(2)**

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

**(3)**

Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

**(4)**

Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

## **§ 16 Rückgabe der Mietsache**

**(1)**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

**(2)**

Hat der Mieter Änderungen an der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

**(3)**

Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## **§ 17 Mehrere Mieter, Gesamtschuld, Vollmacht**

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben. Für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn dieser Zugang einem der Mieter gegenüber erfolgt. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

## **§ 18 Vertragsunterlagen**

Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

Auch folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

- Hausordnung
- Datenschutzinformation

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Der Mieter bestätigt, dass die Unterlagen vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Der Vermieter behält sich Anpassungen der Datenschutzinformation vor. Die jeweils aktuelle Fassung der Datenschutzinformation kann der Mieter im Internet unter [www.vonovia.de/datenschutz](http://www.vonovia.de/datenschutz) abrufen oder vom Vermieter die Übermittlung in Papierform verlangen.

Der Mieter bestätigt, dass er alle gewünschten Informationen über das Mietverhältnis erhalten hat. Er bestätigt ferner, dass er vor Unterschrift des Mietvertrages genügend Zeit hatte, den Mietvertrag und die Benutzungsordnung zu lesen.

## **§ 19 Eigentumswohnung**

Sollte die angemietete Wohnung während der Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden, so erklärt sich der Mieter bereits jetzt ausdrücklich bereit, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich auf den hier abgeschlossenen Mietvertrag auswirken, mit dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens als wirksamen Bestandteil des Mietvertrages anzuerkennen.

Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, den Mieter von derartigen Beschlüssen schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Ist oder wird die Mietsache in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so gilt ergänzend die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei Widersprüchen geht die Hausordnung der Eigentümergeinschaft vor.

## **§ 20 Änderungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie in Textform vereinbart sind.

Die Vorschriften über Dienst- und Werkswohnungen bleiben unberührt.

## **§ 21 Streitbeilegung, Gerichtsstand**

Die Vermieterin ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

## **§ 22 Vollmacht Auskunftserteilung Leistungsträger und Belegungsberechtigter**

Sollte der Mieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses oder aber erst im laufenden Mietverhältnis staatliche Transferleistungen beziehen, ist der Vermieter für diesen Fall bevollmächtigt, Auskünfte über den Leistungsfall des Mieters bei dem zuständigen Leistungsträger einzuholen. Der Vermieter ist ebenfalls bevollmächtigt den zuständigen Leistungsträger über Mietänderungen (Mietanpassungen, Nebenkostenabrechnungen usw.) schriftlich zu informieren. Die Bevollmächtigung dient insbesondere der Erleichterung und Beschleunigung der direkten Kommunikation zwischen Vermieter und Transferleistungsgeber, um mögliche auftretende Probleme bei der Durchführung des Mietverhältnisses für den Mieter zeitnah beilegen zu können, wie z.B. bei eingetretenen Mietrückständen, bei Mieterhöhungsverlangen des Vermieters etc.. Die Bevollmächtigung gilt nur und solange der Mieter Transferleistungen empfängt, es sei denn, es handelt sich um Forderungen anlässlich der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses. Hierunter fällt beispielsweise die Anfrage beim Leistungsträger hinsichtlich der

Mietkonto 1207669009045

02.04.2025

Anh Le Xuan

---

Rückzahlung der Kaution, der Auszahlung bestehender Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen, Forderungen aus nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen und Vergleichbares.

Sofern es sich bei der Wohnung um eine Wohnung mit einem sogenannten Belegungsrecht handelt, weisen wir darauf hin, dass wir nach Zustandekommen sowie bei Kündigung des Vertrages Ihren Namen sowie die Anschrift des betreffenden Gebäudes an den Belegungsberechtigten weiterleiten.

Dem Mietvertrag 0884/1207669009045 haben die Vertragsparteien wie folgt digital zugestimmt:

Am 02.04.2025 um 19:18:01 Uhr hat Anh Le Xuan zugestimmt.

Am 02.04.2025 um 19:18:01 Uhr hat Dana Lenzig zugestimmt.

Am 09.04.2025 um 09:11:29 Uhr hat Vonovia Kundenservice GmbH zugestimmt.  
- im Namen und für Rechnung für Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH -

# Hausordnung



Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner und deren Besucher. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

## I. Schutz vor Lärm

- (1) Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 8 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien et cetera) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
- (2) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen.
- (3) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr vermieden werden, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.
- (4) Kinderspiel. Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten (zum Beispiel Fußball) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- (5) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den übrigen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Dies kann sowohl in einem persönlichen Gespräch als auch über einen Aushang erfolgen. Bitte nehmen Sie auch mit vorheriger Ankündigung Rücksicht auf Ihre Nachbarn.
- (6) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

## II. Sicherheit

- (1) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustür von 21 bis 6 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Wer die Haustür zwischen 21 und 6 Uhr oder Kellereingangstüren und Hoftüren öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder zu schließen.
- (2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen et cetera versperrt werden.
- (3) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller-



oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden und den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Fluren und Kellergängen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

- (4) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.
- (5) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
- (6) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter oder sein Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flures sorgen.
- (7) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- (8) Fußmatten im Treppenhaus müssen rutschfest sein und dürfen nicht auf Treppenstufen gelegt werden.
- (9) Keller und Boden dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen auf dem Boden ist verboten.
- (10) Werden Öfen oder Herde aufgestellt, so hat der Mieter für den ordnungsgemäßen Kaminanschluss mit Rußabsperrern zu sorgen. Die Reinigung der Ofenrohre ist Sache der Mieter. Öfen- und Herde müssen unter dem Aschenfall mit einer feuersicheren Unterlage versehen werden, die vorn 40 cm und seitlich je 20 cm unter dem Ofen hervorsteht.
- (11) Rückstauverschlüsse in den Sinkkästen der Kellerräume dürfen nur bei Benutzung der Waschküche und bei der Reinigung der Kellerräume geöffnet werden.
- (12) Dach- und Notausgänge sowie Flachdächer dürfen nur im Falle der Gefahr benutzt bzw. betreten werden.

### **III. Reinigung**

- (1) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- (2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen. Das Bohnern im Treppenhaus ist nicht gestattet.
- (3) Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen ist, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem bei Bedarf vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsplan die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße, den Bürgersteig vor dem Haus, die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zu reinigen sowie

die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durchzuführen. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.

- (4) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons et cetera dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Soweit die Müllabfuhr den Transport der Mülltonnen vom Standplatz aus ablehnt, sind die Mieter verpflichtet, die Tonnen zu dem von der Müllabfuhr festgelegten Abholplatz zu schaffen und die leeren Tonnen alsbald zurückzubefördern.
- (5) Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- (6) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- (7) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
- (8) In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u.ä. nicht geschüttet werden.
- (9) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- (10) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
- (11) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.
- (12) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Der Vermieter ist hierüber zu unterrichten.
- (13) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.
- (14) Das Benutzen der Einstellplätze als Dauerparkplätze, das Abgrenzen oder Bezeichnen für eigene Zwecke und das Abstellen abgemeldeter Kraftfahrzeuge ist nicht gestattet.

#### **IV. Gemeinschaftseinrichtungen**

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

##### **Personenaufzüge**

- (1) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
- (2) Der Fahrkorb ist im Innern entsprechend dem Reinigungsplan des Vermieters von den Hausbewohnern zu reinigen. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
- (3) Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich durch den Verursacher zu beseitigen. Sofern eine vorhandene Aufzugserweiterung genutzt werden soll, darf nur die mit der Wartung und Reparatur des Aufzuges beauftragte Firma, die hierfür erforderlichen technischen Vorkehrungen treffen. Im Anschluss ist durch die Wartungsfirma der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Mieter, welcher die Aufzugserweiterung bei der Wartungsfirma beauftragt hat.

##### **Gemeinschaftsantenne**

- (1) Die Verbindung der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Soweit das Kabel nicht von dem Vermieter zur Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
- (2) Der Hausbewohner hat den vom Vermieter beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Testsendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

##### **Müllschluckanlage**

Die Müllschluckanlage darf nur in der Zeit von 8 bis 20 Uhr benutzt werden. Flaschen, Blechbüchsen und ähnlich schwer bzw. unbrennbare Gegenstände sind in die Mülltonne einzuwerfen, damit eine Beschädigung oder Verstopfung der Müllverbrennungsanlage vermieden wird. Pappe- oder Stoffballen sind aus dem gleichen Grund zu zerkleinern. Der Einwurfschacht ist durch Rütteln bzw. Schieben mittels Handbesen oder dergleichen nach Benutzung zu leeren. Lautes Poltern ist hierbei zu vermeiden. Vorbei gefallener Müll ist selbstverständlich aufzuheben. Klemmende Schachtdeckel dürfen nicht mit Gewalt geschlossen werden. Die Verstopfung ist dem Vermieter zu melden.

### **Kinderspielplätze**

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.