



Mietvertrag



für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

zwischen

Vermieter

Name: Ralf Linder

Adresse: Oststr. 39, 40211 Düsseldorf

vertreten durch: _____

Telefon/Fax/E-Mail: 0211-358126 Hausverwaltung@Linder-NET.de

Name: _____

Adresse: _____

vertreten durch: _____

Telefon/Fax/E-Mail: _____

und

Mieter (bei mehreren Personen in gesamtschuldnerischer Haftung)

Herrn/Frau/Firma Mengyuan Yu

Beruf: Software-Entwickler geb. am: 15.09.1988 in Shanghai, China

bisherige Adresse: Oststr. 39, 40211 Düsseldorf

Personalausweis-/Pass-Nr.: Aufenthaltstitel Y04HH6N59 Ausstellungsort: Düsseldorf

Telefon/Fax/E-Mail: +49 177 3169981 beatrixyu.blome@gmail.com

Herrn/Frau/Firma _____

Beruf: _____ geb. am: _____ in _____

bisherige Adresse: _____

Personalausweis-/Pass-Nr.: _____ Ausstellungsort: _____

Telefon/Fax/E-Mail: _____

Herrn/Frau/Firma _____

Beruf: _____ geb. am: _____ in _____

bisherige Adresse: _____

Personalausweis-/Pass-Nr.: _____ Ausstellungsort: _____

Telefon/Fax/E-Mail: _____

Herrn/Frau/Firma _____

Beruf: _____ geb. am: _____ in _____

bisherige Adresse: _____

Personalausweis-/Pass-Nr.: _____ Ausstellungsort: _____

Telefon/Fax/E-Mail: _____

§ 1 Mieträume

1.
Vermietet werden im Hause: PLZ 40211 Ort Düsseldorf
Straße: Oststr. Nr. 39

folgende/s Wohnung*), Eigentumswohnung*), Einfamilienhaus*) im IV. Geschoss, links/Mitte/rechts*), 2 Zimmer, 1 Küche(n), 1 Diele(n), 1 eingerichtete/s Bad/Bäder/Dusche(n)/Toilette(n) sowie 1 Kellerraum/-räume, außerdem Abstellraum, Balkon
Laminatboden in Wohnraum, Schlafraum, Diele und Abstellraum

Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen, soweit vorhanden, nach der Hausordnung oder der vom Vermieter aufzustellenden besonderen Benutzungsordnung mit zu benutzen.

Hinweis: Werden die Räume sowohl zur Wohnraum- als auch zur gewerblichen Nutzung vermietet, so sollte ein Geschäftsräum-Mietvertrag benutzt werden, wenn die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht.

Für die Berechnung der Wohnfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen wird die Hälfte der Grundfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung angesetzt.

Die Mietsache wird mit 1 Person(en) bezogen; der/die Mieter versichert/versichern, dass eine Aufnahme weiterer Personen zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht beabsichtigt ist.

Die nach Abschluss des Mietvertrages erteilte Gestaltung der Nutzung nicht ausdrücklich mitvermieteter Gegenstände, Räume oder vergleichbarer Objekte im Mietobjekt stellt keine Einbeziehung des zur Nutzung überlassenen Objektes in den Mietvertrag dar und kann aus berechtigtem Interesse jederzeit widerrufen werden.

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

2 Hausschlüssel, 2 Wohnungsschlüssel, _____ Zimmerschlüssel, 1 Kellerschlüssel,
2 Briefkastenschlüssel, _____ Speicherschlüssel, _____ Mansardenschlüssel,
-Schlüssel.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändiger oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist dem Vermieter nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Im Übrigen bleibt die Haftung des Mieters wegen verlustbedingtem Schadenseintritt unberührt.

Der Mieter darf Schlüssel des Mietobjektes und seiner Wohnung ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht an haushaltsfremde Personen aushändigen. Für eine Genehmigung hat er den Vermieter über den Grund und die Personen zu informieren.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen.

3.

Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten **Zustand** nach eingehender Besichtigung am _____ als vertragsgemäß.

Über folgende Nachteile wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt, und er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt worden sind:

Kennt der Mieter bei Vertragsabschluss einen Mangel oder den v.g. Nachteil der Mietsache, so stehen ihm Rechte gem. §§ 536 (Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln) und 536a BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels) nicht zu; im Übrigen wird auf § 536b BGB hingewiesen. Soweit dem Mieter Nachteile zur Kenntnis gegeben und diese von ihm als vertragsgemäß akzeptiert oder in Kauf genommen worden sind, steht dem Mieter vereinbarungsgemäß kein Anspruch auf Beseitigung bzw. Erfüllung insoweit zu.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1.

Vertragsbeginn

(*) Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2022 **)

(*) Das Mietverhältnis beginnt am Werktag nach dem Tag der Rückgabe der Räume in vertragsgemäßem Zustand durch den Vormieter an den Vermieter, frühestens jedoch am _____

2.

Vertrag mit unbestimmter Dauer:

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann beiderseits unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zum Ende eines Kalendermonates gekündigt werden.

Außerordentliche Kündigungen bleiben vorbehalten.

2a.

Kündigungsverzicht

(*) Die Vertragsparteien verzichten ohne Einschränkung und ohne Vorbehalt bis zum _____ ***) auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Während dieses Verzichtszeitraums kann das Mietverhältnis erstmalig wieder von beiden Mietparteien mit der gesetzlichen Kündigungsfrist unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Ende dieses Verzichtszeitraums gekündigt werden. Die Länge der einzuhaltenden Kündigungsfrist richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

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

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

**) Bei noch nicht fertiggestelltem Neubau oder bei Umbauarbeiten ist Besonderes im Einzelfall zu vereinbaren.

***) Der Kündigungsausschluss darf nur einen Zeitraum von max. vier Jahren seit Vertragsabschluss umfassen.

3.

Vertrag mit bestimmter Dauer/Zeitmietvertrag:

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ Jahren geschlossen und endet am _____.

Der Mieter kann nach Ablauf der Mietzeit keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Dieses Mietverhältnis ist befristet, weil

) a) der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung nutzen will für sich) – für seinen Familienangehörigen*) – für seinen Haushaltangehörigen*):

(Hier müssen die Personen, die die Räume nutzen sollen, konkret mit vollem Namen und Verwandtschaftsgrad aufgeführt werden)

) b) der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume in zulässiger Weise beseitigen will) oder so wesentlich verändern*) oder instandsetzen*), dass durch die Maßnahmen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde:

(Hier muss eine ausführliche, konkrete Erläuterung der Pläne erfolgen)

*) c) der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will:

(So konkret wie möglich benennen, um welche Stelle und welche Person/Dienstverpflichteten es sich handelt)

Außerordentliche Kündigungen bleiben vorbehalten.

4.

Die Kündigung muss in schriftlicher Form (weder Telefax noch E-Mail) und nachweisbar bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an. Gesetzlich vorgesehene Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

5.

Setzt der Mieter den Gebrauch einer Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung und Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

**) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen*

§ 3
Miete und Betriebskosten

1.

Die Netto-Miete beträgt mtl.

545,00

EURO

in Worten fünfhundertfünfundvierzig

zzgl. Vorauszahlung auf Betriebskosten
gem. § 3 Ziff. 2 dieses Vertrages

150,00

EURO

zzgl. /

/

EURO

zzgl. /

/

EURO

mtl. Überweisungsbetrag

695,00

EURO

a) Auch während einer festen Laufzeit des Vertrages kann die Miethöhe durch freie vertragliche Vereinbarung, einer nachfolgenden besonderen Vereinbarung oder entsprechend gesetzlicher Vorschriften geändert werden.

Beim preisgebundenen Wohnungsbau gilt die Miete nur vorläufig bis zur endgültigen Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde. Die endgültig genehmigte Miete gilt vom Tage des Inkrafttretens des Vertrages an als vereinbart. Für den Fall, dass in Folge einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen eine Mieterhöhung für den preisgebundenen Wohnungsbau zulässig ist oder eintritt, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung bzw. der Zulässigkeit an zu zahlen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

b) Besondere Vereinbarungen

*) Es wird folgende Staffelmiete vereinbart:**)

Ab dem _____ beträgt die Netto-Miete _____ EURO,
ab dem _____ beträgt die Netto-Miete _____ EURO,

Es können weitere Staffeln in unbegrenzter Menge vereinbart werden, jeweils zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen. Danach kann die Miete entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geändert werden.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

**) § 557a Abs. 2 BGB: Die Miete muss jeweils mind. 1 Jahr unverändert bleiben, während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b) BGB ausgeschlossen. § 557a Abs. 3 BGB: Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden.

*) Es wird folgende Indexklausel vereinbart:**)

Soweit gesetzlich zulässig, wird für die gesamte Netto-Miete nachstehende Indexklausel vereinbart. Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2015 = 100 Punkte, ab dem Monat des Vertragsabschlusses um mehr als _____ % nach oben oder unten verändern, so verändert sich jeweils auch die Miete in dem gleichen prozentualen Verhältnis, allerdings frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Vertragsbeginn oder einer Anpassung aufgrund dieser Klausel. Die geänderte Miete ist von Beginn des auf die Erklärung (schriftlich oder in Textform) folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Die Miete verändert sich in der gleichen Weise erneut, wenn seit der letzten Anpassung v.g. festgelegten Voraussetzungen erneut gegeben sind.

2.

Neben der Netto Miete sind anteilig folgende Betriebskosten bzw. Nebenkosten gem. §§ 1 und 2 BetrKV zu zahlen, soweit sie anfallen. (Die Auflistung begründet keinen Anspruch auf Schaffung der Einrichtung, wenn eine solche nicht existiert):

- 2.1) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbes. Grundsteuer oder Deichabgabe bzw. Deichgebühr
- 2.2) Schornsteinfegergebühren (soweit nicht schon unter 2.23) enthalten)
- 2.3) Immissionsmessung (soweit nicht schon unter 2.23) enthalten)
- 2.4) Wartung und Reinigung von Heiz- und Warmwassergeräten sowie Gasfeuereinzelstätten (soweit nicht schon unter 2.23) enthalten)
- 2.5) Prüfung, Wartung, Reinigung von Heizungs-, Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen
- 2.6) Gemeinschaftsantenne, Breitbandversorgung (Kabel-TV)
- 2.7) Bürgersteig- bzw. Straßenreinigung und Schnee- und Eisbeseitigung (wenn diese Verpflichtungen nicht unentgeltlich von einem oder mehreren Mieter übernommen werden, oder ein Mieter im Einzelfall der übernommenen Verpflichtung nicht mehr nachzukommen hat oder nachkommt)
- 2.8) Kosten des Betriebs der Feuerlöscher und Gasmelder
- 2.9) Trinkwasseruntersuchung, Legionellenprüfung
- 2.10) Kosten des Betriebs von Lüftungsanlagen (Zuluft- und Abluftanlagen, Entrauchungsanlagen (RWA))
- 2.11) Kosten des Betriebs von Kälteanlagen (z.B. Kälteanlagen für lufttechnische Anlagen, Kälteerzeugung- und Rückkühl anlagen)

- 2.12) Müllabfuhrgebühren
- 2.14) Wasserversorgung/-aufbereitung
- 2.16) Personen- oder Lastenaufzug
- 2.18) Ungezieferbekämpfung
- 2.20) Beleuchtungskosten, Allgem. Strom
- 2.22) Hauswart

- 2.24) Kosten einer Brandschau

- 2.26) Wartung Garagen-, Eingangs-, Rolltore
- 2.28) Eichgebühren
- 2.30) Dachrinnenreinigung, Dachflächenwartung
- 2.32) Kosten des Betriebs von Duplexstellplätzen
- 2.34) Kosten des Betriebs der Videoüberwachung
- 2.36) Reinigung der Tiefgarage
- 2.38) Kosten des Betriebs für Schließdienst, Wachdienst
- 2.40) Wartung von Blitzschutz-Erdungsanlagen
- 2.42) Sonstige weitere Betriebskosten (falls zutreffend bitte separat eintragen)

- 2.13) Straßenreinigungsgebühren
- 2.15) Entwässerungskosten
- 2.17) Gebäudereinigung einschl. Nebenanlagen
- 2.19) Gartenpflege
- 2.21) Versicherungsbeiträge
- 2.23) Heizungs- und Warmwasserversorgung (s. auch unter 4.a)
- 2.25) Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- 2.27) Reinigung gemeinschaftlicher Fenster
- 2.29) Fensterwartung
- 2.31) Wartung Rauchmelder
- 2.33) Kosten des Betriebs der Alarmanlagen
- 2.35) Wartung von Rückstausicherungen
- 2.37) Fassadenreinigung, Graffitientfernung
- 2.39) Reinigung Außenbeleuchtung
- 2.41) Wartung/Prüfung von Spielgeräten

Im preisgebundenen Wohnungsbau erfolgt gemäß § 25a NMV eine Hinzurechnung des sog. Umlageausfallwagnisses in jew. zulässiger Höhe, z.Z. 2 % der Betriebskostensumme.

Ein Anspruch des Mieters auf Versorgung mit Kabelfernsehen durch den Vermieter/Wohnungseigentümergemeinschaft besteht nur bis zum 30.06.2024.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

**) Während der Geltung einer Indexmiete sind Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat.

3.

Für die gem. Ziff. 2 anfallenden Betriebs-/Nebenkosten wird eine Vorauszahlung gem. v.g. § 3 Ziff. 1 mit jährlicher Abrechnung vereinbart. Ergibt sich aufgrund einer Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung, so kann der Vermieter die Vorauszahlung angemessen erhöhen.

4.

a. **Vereinbarungen zum Umlageschlüssel***), soweit nicht gesetzliche Bestimmungen (z.B. für preisgebundenen Wohnungsbau, für die neuen Bundesländer, für die Heizkosten gem. HeizKV) vorgehen:

*) Der Vermieter ist durch die bisher verwendeten Umlageschlüssel gebunden. Die letzte Betriebskostenabrechnung einschl. Heizkosten mit der Bezeichnung „Anlage 1“ ist diesem Vertrag beigefügt. Der Mieter akzeptiert die hier verwendeten Umlageschlüssel als vereinbart (diese Anlage sollte von den Parteien noch einmal unterschrieben und dem Vertrag angeheftet werden).**)

*) Die v.g. Kosten § 3 Ziff. 2.1) bis 2.42) werden wie folgt verteilt.

Die Positionen werden nach qm Wohn- oder Nutzfläche verteilt: _____

Die Positionen werden nach der Personenzahl verteilt: _____

Die Positionen _____ werden nach _____ verteilt.

Die Positionen _____ werden nach _____ verteilt.

Die Positionen _____ werden nach Miteigentumsanteilen verteilt.

b. Soweit zuvor ein Umlageschlüssel nicht vereinbart wurde, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnung den jeweiligen Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.

c. **Besondere Vereinbarungen zur Umlage der Heizkosten/ Warmwasserkosten***)

Die Kosten werden wie folgt verteilt*):

_____ (z.B. Heizkörperfläche, beheizte Fläche, Wohn oder Nutzfläche)

beim Einsatz von Wärmemessern*):

_____ % nach der Fläche der beheizten Räume oder

50 % nach Wohnfläche oder Nutzfläche

50 % nach erfassten Verbrauch

Wird keine Vereinbarung getroffen, legt der Vermieter den Umlageschlüssel mit der ersten Heizkostenabrechnung fest, es sei denn es stehen zwingende gesetzliche Regelungen entgegen.

Für die Umlage der **Warmwasserkosten** gelten die vorherigen Regelungen, sofern nachfolgend kein besonderer Verteilungsschlüssel eingetragen wird*).

Vereinbarung einer Vorauszahlung für Heizkosten bei abweichendem Abrechnungszeitraum

Der Mieter leistet für die Heizkosten einen Vorschuss, der in dem Betrag „Vorauszahlung“ gem. § 3 Ziff. 1 enthalten ist. Der anteilige Heizkostenvorschuss beträgt monatlich 50,- EURO. Über die geleisteten Vorschüsse wird entsprechend der Abrechnungsperiode jährlich abgerechnet.

5.

Handelt es sich um eine **Eigentumswohnung**, sind die Betriebskosten gemäß § 556 a Abs. 3 Satz 1 BGB nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen, es sei denn die Vertragspartner haben unter Nr. 4 a etwas anderes vereinbart. Widerspricht der Maßstab der Wohnungseigentümergemeinschaft billigen Ermessen, gilt der Maßstab aus § 556 a Abs. 1 BGB.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

**) Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist es notwendig, eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung beizufügen.

6.

Der Jahresabrechnungszeitraum kann im Einzelfall aus berechtigtem Anlass, wie Kauf oder Verkauf des Grundstückes, auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.

7.

Sollten dem Vermieter gegenüber bereits mit dem Mieter abgerechneten Betriebskosten nachträglich höher in Rechnung gestellt werden (z.B. durch geänderte Grundabgabenbescheide), so ist der Vermieter zur Berichtigung einer bereits erstellten oder abgerechneten Betriebskostenabrechnung innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der geänderten Rechnungen oder Bescheide berechtigt, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

8.

Für den Fall, dass Betriebskosten i.S. der §§ 1 u.2 BetrKV erstmalig nach Vertragsabschluss entstehen o. anfallen, werden diese ebenfalls gem. Ziff. 3 jährlich abgerechnet. Entstehen durch bauliche Veränderungen i.S. des § 559 BGB Betriebskosten gem. §§ 1 u.2 BetrKV (s. Ziff.2), so werden diese ebenfalls jährlich abgerechnet.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen mit dem Nettobetrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte.

9.

Ist eine Pauschale für die Betriebskosten vereinbart, so kann diese bei Veränderung der hiermit abgedeckten Kosten gem. § 560 BGB angepasst werden; längstens jedoch rückwirkend auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres.

§ 4

Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1.

Der Mieter hat die Mietzahlungen monatlich im Voraus am dritten Werktag eines Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Ralf Linder, Commerzbank

IBAN: DE 27 3004 0000 0341 4216 00

(Bankverbindung)

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes bei dem Vermieter an. Bei einer Überweisung genügt der Mieter dieser Verpflichtung, wenn er nach normalem Verlauf mit der rechtzeitigen Kontogutschrift rechnen konnte. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

*) Der Mieter erklärt sich einverstanden, dass der mtl. Überweisungsbetrag zum Fälligkeitstermin im SEPA Lastschrifteinzugsverfahren durch den Vermieter abgebucht wird. Bei Nichterteilung der Einzugsermächtigung zahlt der Mieter mtl. _____ Euro an den Vermieter.

2.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen und entstandene Mahnkosten zu erheben.

3.

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete/Betriebskosten im Rückstand, so werden die Zahlungen bei fehlender Zweckbestimmung in folgender Reihenfolge angerechnet: Kosten etwaiger Rechtsverfolgung wie Mahnkosten, Verzugszinsen, Rückstand auf Betriebskostennachzahlungen und -vorauszahlungen, Mietrückstände.

4.

Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziff. 1 spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gem. § 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.

5.

Der Mieter verpflichtet sich, falls er Wohngeld in Anspruch nimmt, vom Wohngeldgeber diese Summe direkt an den Vermieter überweisen zu lassen sowie alle erforderlichen Anträge und Unterlagen hierfür pünktlich einzureichen.

§ 5

Versicherungen

Dem Mieter wird empfohlen, eine ausreichende Privathaftpflichtversicherung und Hausratversicherung abzuschließen und während der Laufzeit des Mietvertrages auch zu unterhalten.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

§ 6 Benutzung der Mieträume und Untervermietung

1.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2.

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

3.

Untervermietung, Tausch oder anderweitige Gebrauchsüberlassung der gesamten Mieträume oder eines Teils davon sind ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Eine etwa gegebene Zustimmung gilt nur für den Einzelfall. Der Vermieter kann die Zustimmung aus wichtigem Grund widerrufen.

4.

Im Falle der Untervermietung hat der Mieter einen Zuschlag zur Leerraummiete der untervermieteten Räume zu zahlen, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Beim preisgebundenen Wohnungsbau zahlt der Mieter den in der NMV n.F. festgesetzten Untermietzuschlag.

5.

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

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1.

Der Mieter hat die gemieteten und gemeinschaftlichen Räume und Flächen, auch Balkone und Terrassen, schonend sowie pfleglich zu behandeln und zu reinigen, einschl. der Abflüsse für Balkone, Terrassen, Loggien u.ä. Zur Reinigung von Räumen und Flächen, die der gemeinsamen Benutzung unterfallen, ist der Vertragsabschnitt § 17 „Reinigungsverpflichtungen, Bürgersteig- und Straßenreinigung, Hof- und Gartenpflege“ zu beachten. Der Mieter hat auch im Falle seiner Abwesenheit oder bei Nichtbenutzung für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen.

Neuzeitliche isolierverglaste, lippengedichtete Fenster und Türanlagen dienen der Vermeidung des Energieverlustes und dem Schallschutz. Da jede Bausubstanz zur Verhinderung von Kondensationsschäden der regelmäßigen Belüftung und ausreichenden Beheizung bedarf, hat der Mieter ggf. in klärender Abstimmung mit dem Vermieter für erforderliche Belüftung und Beheizung Sorge zu tragen. Sollten durch fehlerhaftes Lüftungsverhalten Schäden entstehen, macht sich der Mieter gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Insbesondere bei nachträglichem Einbau isolierverglaster Fenster ist der Mieter verpflichtet, mindestens zweimal täglich bei vollständiger Öffnung der Fenster ausreichend zu lüften.

Der Mieter ist verpflichtet, u.a. die Fenster einschl. Rahmen auch von außen regelmäßig zu reinigen. Der Mieter hat darauf zu achten, dass Holz- und Kunststoffteile, insbesondere Fensterrahmen, nicht beschädigt werden. Er darf diese Teile nicht mit Nägeln, Schrauben o.ä. versehen.

Dem Mieter obliegt es, vorhandene Parkett, Teppich und sonstige Böden ordnungsgemäß mit handelsüblichen Mitteln zu reinigen und zu pflegen. Entsprechendes gilt für die Lippendichtungen an Fenstern und Türen. Parkett und Laminat ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden nur nebelfeucht zu wischen.

Silikonfugen in Bad und Küche dürfen nicht mit essighaltigen oder säurehaltigen Reinigern in Kontakt kommen. Die Säure macht die Fugen spröde und löst sie auf. Dasselbe gilt für zementgebundene Fliesenfugen. Silikonfugen in Bad und Küche sind nach Benetzung mit Wasser abzutrocknen, um Schimmel zu vermeiden. Nach dem Duschen/Baden ist die Dusche, Duschkabine, Armaturen, Chromteile und Wanne abzutrocknen.

2.

Der Mieter hat ferner, unabhängig von dem Vorliegen eines Verschuldens, die Kosten für kleinere Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, mit einem Betrag von 120,00 € im Einzelfall; bei mehreren Reparaturen bis zu einer jährlichen Belastung in Höhe von 5 % der Jahresnettomiete; zu tragen. Beispielhaft sind dies Reparaturen an folgende Einrichtungen der Mietsache: Elektrische Schalter und Steckdosen, Wasserhähne, Fenster- und Türgriffe, Riegel, Rollladengurte und Gurtwickler, Heizkörperventile, Bad- und Duscheinrichtungen, Toilettenspüler, Druckspüler, Brausen, Toilettensitze, Fensterläden, Jalousien, Beschläge und Scharniere an Türen, Dreh-/Kippbeschläge der Fenster, Türsprech-/Videoanlagen, Kabelfernsehdosen, Schlosser, Wasch- und Abflussbecken. Im Falle der Vermietung von preisgebundenen Wohnraum sind Rollladengurte von der vorstehenden Regelung ausgenommen.

3.*)

Die nachfolgenden Wartungsarbeiten an den Rauchmeldern übernimmt der Mieter:

Er hat die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen, d.h. ihm obliegt die regelmäßige Wartung, Funktionsprüfung und Batteriewechsel. Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Änderungen der Zimmernutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer, dem Vermieter vorab anzusegnen. Der Vermieter wird dem Mieter die Betriebsanleitung der Rauchwarnmelder aushändigen und den Mieter in die Nutzung einweisen.

4.

Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzusegnen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

5.

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

6.

Für Schäden in den Mieträumen oder am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder zu seinem Hause gehörenden Personen sowie Untermieter, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern verursacht worden sind. Der Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, sofern es sich um einen Bereich handelt, der nur dem Mieter oder einer der o.g. Personen zugänglich ist.

§ 8

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1.

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters nach Ankündigung vornehmen.

2.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter nach Ankündigung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Entsprechendes gilt für bauliche Veränderungen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter vorbeschriebene Maßnahmen zu dulden, so hat er bei der Durchführung mitzuwirken, indem er, soweit erforderlich, seine Möbel und Einrichtungen abdeckt und vorübergehend anderweitig platziert. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so fließt der hierdurch dem Vermieter entstehende Mehraufwand ausschließlich in die Berechnung der eventuellen Mieterhöhung dieses Mieters mit ein.

3.

Zur Aufstellung von Öfen für feste/ flüssige/ gasförmige Brennstoffe ist der Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters wegen der hierdurch möglicherweise entstehenden Gefährdungen/ notwendigen externen Genehmigungen nicht berechtigt. Unabhängig von einer Genehmigung des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, auf eigenen Kosten eine Haftpflichtversicherung zur Deckung von Schäden aus seinem Betrieb von Einzelöfen abzuschließen und dem Vermieter nachzuweisen.

Bei einer Änderung der Feuerstätten durch den Mieter sind alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die baulichen und feuerpolizeilichen Bestimmungen, zu beachten. Hierfür gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein.

4.

Zu dem Einbau einer elektrischen Heizung bedarf der Mieter der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Insbesondere ist vorab durch Fachleute zu klären, ob die vorhandene elektrische Anlage erweitert werden muss/auszuweichen. Daraufhin ist die Anlage entsprechend dimensioniert. Aus der Versagung der Zustimmung, wie auch aus der Ablehnung der Genehmigung durch das Versorgungsunternehmen, kann der Mieter dem Vermieter gegenüber keinerlei Ansprüche geltend machen.

*) zur Zeit gemäß § 49 Abs. 7 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (In anderen Bundesländern können andere Regelungen gelten.) Sollte eine Abrechnung der Wartung der Rauchmelder in den Betriebskosten erfolgen, streichen Sie bitte Absatz Nr. 3 zu den Wartungsarbeiten an Rauchmeldern.

5.

Zu baulichen und sonstigen Änderungen, neuen Einrichtungen oder Instandsetzungen bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter behält sich im Falle fehlender vorheriger Zustimmung ausdrücklich vor, jederzeit vom Mieter die Beseitigung der Einrichtung u.ä. unter gleichzeitiger Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen oder Zug um Zug gegen Erstattung des Zeitwertes die Einrichtung u.ä. des Mieters – auch während des Mietverhältnisses – zu übernehmen. Wegen der Miethöhe bleibt im letzten Fall § 3 Ziff. 1 unberührt.

Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt und schließt insbesondere die Erstattung irgendwelcher Kosten aus.

Hat der Mieter mit Zustimmung des Vermieters v.g. bauliche oder sonst. Änderungen vorgenommen, so hat er bei Auszug den ursprünglich vertragsgemäßen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Parteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

**§ 9
Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen**

1.

Im Hinblick auf das gesetzliche Vermieterpfandrecht erklärt der Mieter, dass die in den Mieträumen eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit der Ausnahme folgender Gegenstände:

2.

Der Mieter verpflichtet sich von einer etwaigen Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben.

**§ 10
Betreten der Mieträume**

1.

Der Vermieter und/oder sein Beauftragter haben das Recht, das Mietobjekt aus sachlichem Grund zu besichtigen

2.

Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen der Vermieter und/oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten besichtigen.

3.

Will der Vermieter und/oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so dürfen sie die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten betreten.

4.

Vorstehende Rechte des Vermieters und/oder seines Beauftragten bedürfen zur Ausübung einer vorherigen Ankündigung in angemessener Frist beim Mieter.

Im Übrigen ist das Betretungs- und Besichtigungsrecht an die verkehrsüblichen Zeiten gebunden: an Wochentagen und Samstagen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Der Mieter hat eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass die Räume auch für den Fall seiner Abwesenheit etwa durch Gestellung einer Vertrauensperson in diesem Rahmen zugänglich sind.

5.

In der Kündigungszeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsanzeigen an deutlich sichtbaren Stellen der Fenster seiner Wohnung zu gestatten.

8. *Entomopathogenicity against the beetle*
9. *Entomopathogenicity against the caterpillar*
10. *Entomopathogenicity against the fly*

www.elsevier.com/locate/jbi

1

International Conference on Advances in Computing, Communications and Informatics (ICACCI) 2019, IEEE Xplore Digital Library

Die dritte und letzte und aufrechte der drei Stufen des Einheitsprinzipien-Modells ist die dritte, fertiggestellte Dimension des Modells: es kann Systeme erzeugen, entwerfen und optimieren, das sind die Prozesse und Prozesse, die Prozesse der Erfahrung. Realisierung eines einzelnen Prozesses ist die Realisierung eines Modellbaus, eines Modells.

The hypothesis on differentializing structure (the 'harmless gender' hypothesis) suggests that the differences between the training children in their capacity for communication are as follows:

AERONAUTICAL ENGINEERING

the time of writing are not clear, but the author will have had a number of different experiences in his life.

1. *Reactive oxygen species*

1. *Leucosia* *leucostoma* (Fabricius) *leucostoma* (Fabricius) *leucostoma* (Fabricius)

§ 11

A. Schönheitsreparaturen während der Mietzeit B. Rückgabe bei Beendigung des Mietverhältnisses

A. Schönheitsreparaturen während der Mietzeit

1.

*) Übergabe renovierter Mieträume**

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit auf seine Kosten Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innen türen sowie der Fenster und Außentüren von innen. Als renoviert gelten die Mieträume auch dann, wenn wesentliche Gebrauchsspuren des Vormieters so beseitigt sind, dass insgesamt der Eindruck von renovierten Mieträumen entsteht.

2.

*) Übergabe teilrenovierter Mieträume mit Vereinbarung eines angemessenen Ausgleichs**

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit auf seine Kosten Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innen türen sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Es handelt sich um teilrenovierte Mieträume. Der Vermieter gewährt folgenden angemessenen Ausgleich für die unrenovierten Teilbereiche der Wohnung, in denen der Mieter zukünftig die Schönheitsreparaturen ausführt:

3.

*) Übergabe unrenovierter Mieträume**

Dem Mieter werden unrenovierte Mieträume übergeben. Der Mieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet Schönheitsreparaturen auszuführen. Den Vermieter trifft keine Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses, es sei denn, es handelt sich um einen Mangel, der nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist und nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen ist. Der Mieter ist berechtigt die Mieträume unrenoviert zurückzugeben.

B. Rückgabe bei Beendigung des Mietverhältnisses

1.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen für eine über den vertraglichen Gebrauch hinausgehende Abnutzung und weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten.

2.

Hinsichtlich des Bodenbelages hat der Mieter bei Auszug diesen sauber, gereinigt und abgesehen von vertraglicher Abnutzung in einwandfreiem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben, es sei denn, der Mieter hat den Teppichboden oder sonstigen Bodenbelag eingebracht oder erworben und der Vermieter begeht Besetzung zur Wiederherstellung des angemieteten oder vertragsgerechten Zustandes.

Über eine vertragsgemäß Abnutzung hinausgehende, von ihm zu vertretende Schäden hat er rechtzeitig vorher fachmännisch auf seine Kosten zu beseitigen. Diesbezüglich obliegt dem Mieter die Beweislast dafür, dass er vorbeschriebene Schäden nicht zu vertreten hat.

3.

Sämtliche Schlüssel sind nach Beendigung der Mietzeit auszuhändigen. Zusätzliche Schlüssel sind dem Vermieter gegen Kostenerstattung anzubieten. Nimmt er dieses Angebot nicht an, so hat der Mieter deren Vernichtung nachzuweisen.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen
**) Es wird empfohlen über den Zustand der Mieträume ein ausführliches und umfassendes Übergabeprotokoll zu fertigen.

4.

Will der Mieter eine Einrichtung, mit der er den Mietraum versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten zum Zeitwert zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

5.

Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zu vertretende Instandsetzungsarbeiten, insbesondere Schönheitsreparaturen auszuführen, so haftet der Mieter für den Mietausfall, für die Betriebskosten und für alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

6.

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonst. Leistungen sowie für einen weiteren Schaden, den der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages und Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer erleidet.

§ 12

Personenmehrheit als Vertragsparteien

1.

Mehrere Personen, Ehegatten und sonstige Mitmieter (z.B. nichteheliche Lebensgemeinschaft, Lebenspartner, Wohngemeinschaft) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge. Diese Bevollmächtigung endet, wenn einer der Mitmieter sie gegenüber dem Vermieter widerruft (§§ 168 (167), 170 BGB).

2.

Ist eine Personenmehrheit (Erbengemeinschaft, nichteheliche Lebensgemeinschaft) Vermieter, so gelten die vorstehenden Bedingungen sinngemäß.

3.

Zieht einer von mehreren Mietern aus, ohne dass eine wirksame Kündigung vorliegt, bleibt er Mieter und schuldet weiterhin insbesondere die Zahlung von Miete und Nebenkosten.

4.

Alle Regelungen dieses Mietvertrages gelten im Zweifel auch für eventuell später hinzugemietete Räume oder Flächen.

§ 13

Benutzung von Anlagen und Einrichtungen der Mietsache

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für störungsfreie Versorgung durch die von ihm mitvermieteten Anlagen. Insbesondere hat der Mieter weder Anspruch auf Mietminderung noch auf Schadensersatz, wenn seine Versorgung durch diese Einrichtungen infolge Unmöglichkeit der Leistung durch höhere Gewalt, behördlicher Maßnahmen oder durch kurzfristige Störungen, die vom Mieter behoben werden können und unverzüglich behoben werden, ausfällt.

Für die Benutzung gilt im Einzelnen folgendes:

1. Wasserversorgung

Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Das Waschen von Wäsche für Personen, die nicht zum Haushalt des Mieters gehören, ist nicht gestattet. Waschmaschinen dürfen nicht unbefrachtigt in Betrieb bleiben.

2. Außentoiletten und außenliegende Wasserleitungen

Diese sind bei Frostgefahr vom Mieter zu entleeren oder aber in sonstiger Weise vor dem Einfrieren zu schützen. Im Falle längerer Abwesenheit hat der Mieter – soweit vorhanden – den Hauptabsperrhahn zu schließen.

3. Energieversorgung

Der Mieter hat sich der vorhandenen Installation zu bedienen. Er ist nicht berechtigt, vom Vermieter die Umstellung auf eine andere Energieart zu verlangen.

Die Miete verpflichtet auch Bauten und Gewerbe zum Verhältnispielen auf seine Kosten bei dem zulässigen Heizungsunternehmen einzuhalten und nicht die Heizungsleitung selbst abzuschließen. Dies gilt nur wenn die Mietzinsen korrekt gebühren wird. Werden die Zinsen auf Grundlage der Miete zu unterschreiten erlaubt, so muss von einem der Heizungsunternehmen keine eine Folgezinsen verpflichtet.

Für dies in der Nutzung vertraulichen Raum erlaubt die Miete zumindest mit einem Heizungsunternehmen einen Heizungsunterhaltung.

Für die nachfolgenden Heizungsunternehmungen erhält die Miete durch den Vertragung an:

Frachtkosten

W. das p. die Autogas in der gesuchte Wärme

Frachtkostenabrechnung

Fremdehre

W. einschließlich der gesuchte Wärme

Frachtkostenabrechnungen weiter zu bestätigt nicht erhalten

1. Heizungs- und Wärmeversorgung

a. Ausprägung auf Nutzung/Wärmezinsen?

Die Durchführung wird in die Zeit von 1. Januar eines Jahres bis zum 30. April des folgenden Jahres fließen. Dies erfordert erforderlich in Bauten gehalten zu verpflichten wird getroffen, wenn dies zur Errichtung der erforderlichen Raumtemperatur zwingt. Heizkosten werden gestrichen oder durch zwingende Bemerkungen wird verhindert während die Heizungs- und Durchflusswärmeabgabe von 20 °C in den Mietzinsen wird abgezogen, eingeschlossen davon in die Zeit die Nachheizung von Uhr bis Uhr

b. Wärmezinsenvertrag?

Die Wärmezinsenvertrag erlaubt der

Autogas in der Wärme

(hierzu gehören z.B. Durchflussdienst, Erhaltung Kosten)

in eine zentrale Wärmezinsenvertrag rechnen, so der Mieter verpflichtet, dass er regelmäßig zu zahlen, dass Schäden (z.B. die Befestigung von Fensterläden usw. Legosetzen) verhindern werden zu verpflichten, auch dem Wärmezinsen zu zahlen, wenn kein Wärmezinsen abgenommen wird.

c. Energieausweis

W. keine Unterschrift unter dieser Vertrag bedeutet die Miete, dass er von dem erledigten Energieausweis (Energie) B. die den Vertrag bringt die Bezeichnung der Mietzinsen kann nicht getroffen hat. Hierzu erhält die Miete zufolge die Verpflichtung auf die Energieeinsparung (EES) zur Miete des Ausweises.

d. Rechtsliche Bedeutung der Nutzung

Wieder Miete von der Heizungsvertrag keinen Gewinn, so selbst dies nicht vor der Verpflichtung zur wärmezinsenvertrag

e. Abschaltung der Heizkosten am Mieter

Die Verpflichtung von Ablauf der Wärmezinsenvertrag werden die Heizkosten nach Errichtung der gewünschten Heizung, unter abgesetzten Abnahmen der Durchheizung oder zwingenden Abschaltung geben. In Längen des wärmezinsenvertrags können, selbst wenn gewünschten zwingen Bedingungen etwas anderes sagen.

Der Mieter verpflichtet sich, Strom- und Gaszähler zum Vertragsbeginn auf seine Kosten bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen anzumelden und nicht vor Vertragsablauf wieder abzumelden. Dies gilt auch, wenn die Mietsache vorzeitig geräumt wird. Werden die Zähler aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, entfernt, ist dieser zum Ersatz der Wiederanbringungskosten sowie aller Folgekosten verpflichtet.

Für den in der Wohnung verbrauchten Strom schließt der Mieter unmittelbar mit einem Versorgungsunternehmen einen Versorgungsvertrag ab.

Für die nachfolgenden Versorgungsleistungen schließt der Mieter direkt den Versorgungsvertrag ab:

*) **Frischwasser**

*) Gas für den Autogeyser in der gemieteten Wohnung

*) **Nachtstromheizung**

*) **Fernwärme**

*) Strom innerhalb der gemieteten Wohnung

Nebenkostenvorauszahlungen werden für diesen Fall nicht erhoben.

4. Heizungs- und Warmwasserversorgung

a. Anspruch auf Heizung/Warmwasser*)

Die Zentralheizung wird in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des folgenden Jahres (Heizperiode) soweit erforderlich in Betrieb gehalten. Außerhalb der Heizperiode wird geheizt, wenn dies zur Erreichung der erforderlichen Raumtemperatur nötig ist. Vorbehaltlich anderer gesetzlicher oder sonst. zwingender Bestimmungen wird vermieteterseits während der Heizperiode eine Durchschnittstemperatur von 20 °C in den Wohnräumen sichergestellt, ausgenommen davon ist die Zeit der Nachabsenkung von _____ Uhr bis _____ Uhr.

b. Warmwasserversorgung*)

Die Warmwasserversorgung erfolgt über:

Autogeyser in der Wohnung

(hierzu gehören z.B. Durchlauferhitzer, Etagenheizung, Gasboiler)

Ist eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden, ist der Mieter verpflichtet, diese so regelmäßig zu nutzen, dass Schäden (z.B. die Bildung von Krankheitserregern wie Legionellen) vermieden werden und verpflichtet, auch dann Warmwasserkosten zu tragen, wenn kein Warmwasser abgenommen wird.

c. Energieausweis

Mit seiner Unterschrift unter diesen Mietvertrag bestätigt der Mieter, dass er von dem anliegenden Energieausweis (Anlage 2), der dem Mietvertrag beiliegt, bei Besichtigung der Mietsache Kenntnis genommen hat. Hiermit erfüllt der Vermieter lediglich die Verpflichtung aus der Energierheinsparverordnung (EnEV) zur Vorlage des Ausweises.

d. Fehlende Benutzung der Heizung

Machen Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung.

e. Abrechnung der Heizkosten am Mietende

Bei Vertragsende vor Ablauf der Abrechnungsperiode werden die Heizkosten nach Erstellung der jährlichen Abrechnung anteilig abgerechnet. Mehrkosten der Zwischenablesung oder anteiligen Abrechnung gehen zu Lasten des ausziehenden Mieters, sofern keine gesetzlichen zwingen Bestimmungen etwas anderes regeln.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

§ 14 Fahrstuhlbenutzung

1.

Den Mieter ist die Benutzung des Fahrstuhls von _____ Uhr bis _____ Uhr gestattet.
Die zeitliche Beschränkung ist aus folgendem sachlichen Grund erforderlich:

Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Vorschriften sind zu beachten. Der Fahrstuhl dient nur zur Personenbeförderung.

Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Im Interesse der Sicherheit aller Mieter verpflichtet er sich, sich als Aufzugswart nach Ankündigung des Vermieters einweisen zu lassen.

2.

Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder sonst. nicht vom Vermieter zu vertretender Unmöglichkeit der Leistung entfällt für den Vermieter eine Schadensersatzverpflichtung, es sei denn, es kann ihm grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz nachgewiesen werden.

3.

Die Betriebskosten des Aufzuges werden gem. § 3 Ziff. 2 jährlich abgerechnet.

§ 15 Haltung von Tieren

Das Halten – auch zeitweise Halten – von Tieren, mit Ausnahme von Kleintieren, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.

(hier können berechtigte Interessen des Vermieters eingetragen werden)

Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

§ 16 Rundfunk- und Fernsehempfang

Das Anbringen von Einzelantennen wie auch Sat-Anlagen seitens des Mieters ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Eine ohne Zustimmung installierte Antenne oder Empfangseinrichtung ist auf Verlangen zu beseitigen. Der Mieter haftet für alle durch seine Installation auch nur fahrlässig verursachten Schäden. Nutzt der Mieter die vom Vermieter gestellten, hauseigenen Kabel-TV-Anlagen zum Abschluss von weitergehenden Verträgen mit Telekommunikationsdienstleistern, hat der Mieter die vorherige Zustimmung des Vermieters einzuholen.

§ 17
Reinigungsverpflichtungen, Bürgersteig- und Straßenreinigung,
Hof- und Gartenpflege

1. *) Die Reinigungsverpflichtungen übernimmt ein/e Reinigungskraft/-dienst im nachfolgenden Umfang:

Treppenhaus

Soweit die Reinigungsarbeiten nicht an eine/n Reinigungskraft/-dienst übergeben worden sind, übernimmt der Mieter die Arbeiten nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze.

2. Sofern die Reinigung des Treppenhauses durch den Vermieter nicht anderweitig geregelt ist (z.B. Vergabe dieser Arbeiten an eine Reinigungskraft und Umlage dieser Kosten nach § 3 Ziff.2 oder besondere Regelung unter § 23 dieses Vertrages), gilt folgende Verpflichtung:

Jeder Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures, d.h. die gesamte Etagenfläche und die Treppe vollumfänglich bis zur nächst tieferen Etage zweimal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Wohnen mehrere Mieter auf einer Etage, so haben sie die Reinigung wöchentlich abwechselnd nach einem Plan des Vermieters vorzunehmen. Zum Reinigungsumfang gehören die Briefkastenanlage, Fenster sowie Haus- und Hoffüren, Kellergänge-/Zugänge, Treppengeländer und Fußleisten sowie Treppenhauspodeste, die räumlich zu der betreffenden Etage einschl. Treppenaufgang gehören. Erforderliche Reinigungsmittel/-geräte besorgt der Mieter auf eigene Kosten. Der Vermieter stellt eine Reinigungsordnung auf.

3. Sofern die Reinigung von gemeinschaftlich zugänglichen Hof- oder Außenflächen durch den Vermieter nicht anderweitig geregelt ist (z.B. Vergabe dieser Arbeiten an eine Reinigungskraft und Umlage dieser Kosten nach § 3 Ziff.2 oder besondere Regelung unter § 23 dieses Vertrages), gilt folgende Verpflichtung:
Jeder Mieter ist abwechselnd nach einem Plan des Vermieters verpflichtet, diese Flächen auf eigene Kosten einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und an den übrigen Tagen dieser Woche sauber zu halten.

4. Der Mieter hat für die Reinigung seines Kellers, der dazu gehörenden Lichtschächte und Kellerfenster Sorge zu tragen.

5. Regelungen zur **Gartenpflege***):
-
-
-

(hier muss eine genaue Beschreibung der durchzuführenden Pflege des Gartens erfolgen)

Soweit nichts anderes vereinbart ist, trägt der Mieter die Kosten für die Beschaffung der Materialien und Gerätschaften

6. Dem Erdgeschoss-*)/Souterrain-*) Mieter*) obliegt die **Reinigung des Bürgersteiges** und, wo ein solcher nicht vorhanden ist, der Straße in Gehwegbreite von einem Meter sowie des Hofes und des Hauseinganges einschl. der jeweiligen Zuwege; diese Reinigungspflicht umfasst auch die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das erforderliche, ggf. wiederholte Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln.

Die Kosten der notwendigen Materialien trägt der Vermieter*)/Mieter*).

Der Mieter gibt dem Vermieter bei Abschluss des Vertrages die zur Vorlage bei der Ordnungsbehörde notwendige Verpflichtungserklärung in schriftlicher Form, die der Vermieter an die Ordnungsbehörde weitergibt. Die Auflagen der Ordnungsbehörde werden von dem Mieter erfüllt.

- 7.

Die v.g. Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des Mieters bzw. Hausbewohners.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

§ 18 Anbringen von Schildern

1. Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters zum Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten nicht berechtigt. Soweit ein Anspruch auf die Schaffung von Anlagen in dieser Art gegeben ist, ist mit dem Vermieter eine Vereinbarung über den Ort und die Gestaltung der Anlagen zu treffen, wobei eine Anbringung nur in ortsüblicher und angemessener Weise und für eigene Zwecke des Mieters zulässig ist. Durch die Anlage dürfen die übrigen Hausbewohner in ihrem Wohnrecht nicht behindert werden.

Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten einzuholen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen obiger Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wieder herzustellen.

2. Die Klingel-/Briefkastenanlage oder Eingangstür ist mit einheitlichen Namensschildern zu versehen.

*) Der Mieter hat bei der Anbringung darauf zu achten, dass sie den vorhandenen Schildern entsprechen.

*) Der Vermieter besorgt die Namensschilder für Briefkasten, Klingel, Sprechanlage, Wohnungseingangstüre und _____

Der Mieter verpflichtet sich, die entstehenden Kosten in Höhe von 11, Rechnung EURO bis zum _____ an den Vermieter oder seinen Beauftragten zu zahlen.

§ 19 Sicherheitsleistung

Vorbehaltlich anderweitiger gesetzlicher Regelungen**) leistet der Mieter für sämtliche Forderungen aus dem Mietvertrag eine Sicherheit:

*) durch Zahlung einer Kaution in Höhe von 3 Netto-Monatsmieten mit 1.635,- EURO an den Vermieter. Dieser Betrag ist nach den jeweils geltenden Sätzen für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist zu verzinsen. Die Zinsen fließen jeweils dem Kautionsbetrag zu. Die Kaution ist in drei **monatlichen** Raten zu zahlen; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Der Vermieter ist nur dann dazu verpflichtet, die Schlüssel zum Mietobjekt auszuhändigen, wenn vom Mieter die erste Teilzahlung bei Beginn des Mietverhältnisses erbracht worden ist.

Sollte eine vom Mieter geleistete Barkaution aus Anlass der Veräußerung, Übertragung oder Versteigerung des Grundstückes dem Mieter seitens des derzeitigen Vermieters ganz oder teilweise zurückgezahlt werden, so ist der Mieter verpflichtet, dem neuen Eigentümer oder Erwerber erneut eine Barkaution zu leisten. Die Höhe dieser Kaution beträgt dann drei Nettomonatsmieten, berechnet nach der vereinbarten Nettomonatsmiete zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Diese Kaution kann in drei monatlichen Raten geleistet werden, die erste ist zu Beginn des ersten Werktages des Monats fällig, der auf das Zahlungsverlangen des Erwerbers oder neuen Eigentümers folgt. Alle Kosten des Geldinstitutes, die dem Vermieter durch die Anlage des Kautionskontos entstehen, trägt der Mieter.

*) durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank in Höhe von

_____ EURO. Die Summe ist auf erstes Anfordern zu zahlen. Die Bank verzichtet auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung gem. § 770 BGB. Die Bürgschaft ist unwiderruflich wenigstens auf die Zeit von 9 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zu befristen. Der Bürge darf sich nicht durch Hinterlegung befreien.

Sollte eine vom Mieter geleistete Bürgschaft aus Anlass der Veräußerung, Übertragung oder Versteigerung des Grundstückes dem Mieter des derzeitigen Vermieters zurückgegeben werden, so ist der Mieter verpflichtet, dem neuen Eigentümer oder Erwerber erneut eine entsprechende Bürgschaft zu leisten.

Die Sicherheitsleistung wird nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgezahlt, wenn die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben ist und aus dem Mietvertrag Forderungen vorbehaltlich anderweitiger gesetzlicher Regelungen nicht mehr bestehen.

*) Zutreffendes ankreuzen oder ausfüllen, Nichtzutreffendes streichen

**) insbesondere § 9 Abs. 5 WoBindG, wonach die Sicherheitsleistung nur für Ansprüche aus Schäden und unterlassener Schönheitsreparaturen gestellt wird.

Die Rückgewährung der Sicherheitsleistung hat mit befreiender Wirkung für den Vermieter zu erfolgen an

Mengyuam Yu

(Vorname, Name)

Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a BGB fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 BGB eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 20 Wohnungs-/ Sondereigentum

Steht das Mietobjekt im Sondereigentum des Vermieters, so gelten sämtliche Verpflichtungen des Vermieters als Sondereigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft ausdrücklich auch mit Wirkung für und gegen den Mieter als vereinbart, soweit dessen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag betroffen sind bzw. im Verlauf des Mietverhältnisses einmal betroffen werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Auf die bei Vertragsabschluss eingesehene und zur Kenntnis genommene Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und sonstige Beschlüsse der Gemeinschaft wird Bezug genommen.

(Der Mieter bestätigt dem Vermieter durch separate Unterschrift unter v.g. Erklärungen, Ordnungen, Beschlüsse der Gemeinschaft die zustimmende Kenntnisnahme)

Sollte die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung während der Mietzeit gegen die Stimme des Vermieters wirksam geändert worden sein, so gilt diese Änderung nach schriftlicher Mitteilung dem Mieter gegenüber.

§ 21 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 22 Hausordnung

Der Mieter erkennt an, dass die auf den Seiten 21 bis 22 abgedruckte Hausordnung Bestandteil dieses Vertrages ist. Er verpflichtet sich, dass er und seine Mitbewohner, Gäste und Besucher, Lieferanten und Beauftragte die Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt.

§ 23 Sonstige Vereinbarungen

(z.B. müsste eine Verpflichtung zum Transport von Mülltonnen zum Bürgersteig oder ein regelmäßiges Reinigen des Balkons einschl. des Balkonabflusses in den folgenden Zeilen oder eine ausdrückliche Regelung zur Übertragung des Betriebs einer Heizungsanlage auf einen Dritten (Wärmecontracting) vereinbart werden.)

Hinweise zur Erfüllung der Auskunftspflicht in Gebieten mit Mietpreisbremse.

Wird das Mietobjekt in einem Bereich vermietet, in dem die Mietpreisbremse gilt, besteht seit dem 01.01.2019 die Pflicht des Vermieters unaufgefordert Auskunft darüber zu erteilen, auf welche Ausnahmetatbestände er sich beruft, wenn er eine höhere als die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete ansetzt. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete ist die ortsübliche Miete mit einem Zuschlag von max. 10 %. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete kann auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden, sofern dieser in der Gemeinde vorhanden ist. Die Erklärung des Vermieters ist vor Annahme des Mietvertrages durch den Mieter in Textform zu erteilen. Folgende Fälle hat der Gesetzgeber vorgesehen:

1.

Im Fall des § 556e Absatz 1 BGB darüber, wie hoch die vorherige Miete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war, in dem der vorherige Mieter auch schon eine entsprechende Miete gezahlt hat, die über dem Maß der Mietpreisbremse lag.

2.

Im Fall des § 556e Absatz 2 BGB darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um den Betrag der Modernisierungsmieterhöhung zu der ortsüblichen Miete + 10 % hinzurechnen.

3. Im Fall des § 556f Satz 1 BGB darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, um nicht den Regeln der Mietpreisbremse insgesamt zu unterfallen.

4. Im Fall des § 556f Satz 2 BGB darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt, um eine höhere Miete als die nach der Mietpreisbremse zulässige zu rechtfertigen.

Im Einzelnen ist die Beurteilung, ob einer der genannten Ausnahmefälle vorliegt schwierig, sodass vor Abschluss des Vertrages eine rechtliche Beratung notwendig werden kann. Diese erhalten Sie als Mitglied bei Ihren Haus- und Grundbesitzer Vereinen oder bei versierten Rechtsanwälten.

Mit Beginn dieses Mietvertrages am 01.03.2022

erlischt der am 25.04.2018 zwischen Christopher Blome,
Beatrix Blome (Mengyuan Yu) und Ralf Linder
geschlossene Mietvertrag.

R. Linder

§ 24
Zahlungen durch Sozialleistungsträger

Der/die Mieter weist/weisen den Sozialleistungsträger an, direkt an den Vermieter zu zahlen.

Der/die Mieter erteilt/erteilen dem Vermieter die Vollmacht, beim zuständigen Sozialleistungsträger Auskünfte einzuholen.

§ 25
Wirksamkeit der Vertragsbedingungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des vorstehenden Vertrages ungültig sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Der/Die Mieter bestätigt/bestätigen hiermit ausdrücklich, dass er/sie vor Abschluss ausreichend Zeit gehabt hat/haben, den heute abgeschlossenen Mietvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu prüfen und zur Kenntnis zu nehmen.

Düsseldorf den 02.02.2022

R. Cica
Vermieter
bzw. für den Vermieter

W.B.
Mieter

weiterer Mieter

Folgende Personen haben an der Besichtigung der Wohnung am _____ teilgenommen:

Name, Vorname

Unterschrift

Name, Vorname

Unterschrift

Name, Vorname

Unterschrift

Anmerkung: Hier bestätigen alle Personen, die an der Besichtigung der Wohnung teilgenommen haben, dies durch ihre Unterschrift.

Vor Vermietung der Wohnung an den Mieter empfehlen wir unbedingt die Durchführung einer Besichtigung mit allen Mietern. Sollte eine Besichtigung nicht erfolgen, kann ein Widerrufsrecht des Mietvertrages für den Mieter entstehen. Für den Fall einer Vermietung der Wohnung ohne Besichtigung halten wir eine gesonderte Widerrufsbelehrung bereit. Bitte wenden Sie sich hierzu an Haus- und Grund Düsseldorf.

HAUSORDNUNG

Im Interesse eines gedeihlichen Zusammenwohnens aller Hausbewohner ist gegenseitige Rücksichtnahme und Sorgfalt erforderlich.

I. Sorgfaltspflichten

1. Störende Geräusche, namentlich starkes Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu unterlassen.
2. Näh-, Schreib-, Waschmaschinen, Trockner oder ähnliche Geräte, die Geräusche oder Erschütterungen verursachen, sind auf schalldämpfenden Unterlagen zu betreiben, sofern diese Geräte in der Wohnung gestattet sind.
3. Musizieren ist in der Zeit von 22.00 bis 8.00 Uhr und mittags von 13.00 bis 15.00 Uhr untersagt. Rundfunk- und Fernsehempfangsgeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.
4. Das Benutzen von Duschen sowie Füllen und Entleeren von Badewannen hat in der Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr unter größter Rücksichtnahme auf die Nachbarn zu erfolgen.
5. Zulässige Feiern sind den übrigen Bewohnern, bei größeren Mietobjekten den Bewohnern der gleichen Etage, der darunter liegenden und der darüber liegenden Wohnungen ausreichend vorher mitzuteilen. Auf jeden Fall ist die Ruhezeit ab 22.00 Uhr einzuhalten.
6. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
7. Motorfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotoren oder ähnliche Fahrzeuge dürfen ohne vorherige Genehmigung durch den Vermieter weder auf nicht hierfür gemieteten Flächen oder in Fluren, noch in den gemieteten Wohn- oder Kellerräumen – auch nicht vorübergehend – abgestellt werden. Fahrräder dürfen nicht in Fluren abgestellt werden oder an die Hauswand gelehnt werden und auf Hof- und anderen Grundstücksflächen nur nach vorheriger Genehmigung des Vermieters. Fahrräder sind über Treppen oder Flure zu tragen.
8. In die Spülen, Waschbecken und Toiletten, u. ä. dürfen Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten u. ä. nicht hineingeworfen oder -gegossen werden. Badewannen/Duschen dürfen nicht mit Säuren oder sonstigen ätzenden Flüssigkeiten gereinigt werden, die Benutzung zu medizinischen Bädern, die schädigende Substanzen enthalten, ist untersagt. Ihre Benutzung zum Wäschewaschen ist nicht zulässig.
9. Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, dem die Benutzung des Trockenspeichers zusteht, zu schließen.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bohren in Fliesen zu vermeiden ist. Zubehör für Bad und Küche ist auch in aufklebbarer Ausfertigung erhältlich. Im Einzelfall dennoch erforderliche Bohrungen sind fachmännisch zwischen den Fliesen in den Fugen anzubringen. Beschädigungen und anschließender Ersatz der Fliesen gehen in jedem Fall zu Lasten des Mieters.
11. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken u.a. Gegenständen hat nur auf dem Hof oder an einem sonst dafür bestimmten Ort zu geschehen, und zwar nur werktags von 8.00 bis 13.00 Uhr, außerdem mittwochs und freitags von 16.00 bis 20.00 Uhr, sofern nicht ordnungsbehördliche Vorschriften anderes bestimmen. Das gleiche gilt für die Benutzung von Teppichklopfersaugern in der Wohnung. Der entstandene Schmutz ist sofort zu beseitigen. Das Ausklopfen oder Reinigen zum Fenster hinaus oder vom Balkon ist zu unterlassen.

12.

Zur Vermeidung von Ungeziefergefahr und im Interesse der Hygiene sind die Mieter verpflichtet, nach Maßgabe der ordnungsbehördlichen Vorschriften Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in der Wohnung (nicht im Treppenhaus) in verschlossenen Behältern aufzubewahren.

13.

Es ist unzulässig, sperrige Gegenstände wie Kartonagen, Glas, Holz, Schutt u.ä. in die Mülltonne zu werfen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere die Bestimmungen der städtischen Satzung über die Abfallbeseitigung, gerade hinsichtlich der Abfallsortierung, sind einzuhalten. Noch glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonne.

II. Waschordnung

1.

Befinden sich im Haus eine Waschküche und Trockenräume, so ist das Waschen und/oder Trocknen in anderen Räumen nicht gestattet, ausgenommen Kleinkinderwäsche in mäßigem Umfang und Einzelstücke. Tropfnasse Wäsche darf auf dem Trockenboden nicht aufgehängt werden. Hausfremde Wäsche darf nicht gewaschen werden.

2.

Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers bestimmt der Vermieter. Der Vermieter ist bei Änderung der Zahl der Haushalte zur Abänderung der Reihenfolge berechtigt. Jedem Mieter steht die Benutzung dem Waschküchenplan gemäß zu. Der Vermieter kann anordnen, dass außerdem die beiden letzten Werkstage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden.

3.

Das Trocknen der Wäsche hat, sofern ein Trockenspeicher zur Verfügung steht, nur auf diesem zu erfolgen, niemals in der Wohnung, auf den Fluren, Veranden und Balkonen. Ist das Trocknen im Einzelfall auf dem Balkon gestattet, so darf der Trockenständer von außen nicht sichtbar sein (unter Brüstungshöhe). Soweit der Garten zum Trocknen der Wäsche freigegeben ist, darf dies nur an Wochentagen geschehen. Um der Hausgemeinschaft die Benutzung des Gartens zu gewährleisten, darf dieser nicht als Spielplatz verwendet werden.

4.

Waschküche und Trockenspeicher sowie deren Zugänge (Keller- bzw. Speichertreppe) sind nach Ablauf der dem Mieter zugeteilten Benutzungszeit stets zu reinigen. Die Schlüssel sind den Anweisungen des Vermieters entsprechend auszuhändigen.

5.

Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände, welche die anderen Hausbewohner am ordnungsgemäßen Gebrauch der Waschküche bzw. des Trockenspeichers hindern, in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

III. Feuer- und Kälteschutz

1.

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller und Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Es ist auch nicht gestattet, in diesen Räumen entzündliche Stoffe oder Gegenstände zu lagern.

2.

Die Fußböden sind unter den Ofenfeuerungstüren mit genügend großen Eisenblechen zu verkleiden. In Räumen mit Holzwänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von den Wänden entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.

Bei Frostwetter sind die Fenster der Bade- und Toilettenräume zu schließen; insbesondere sind alle Räume so zu temperieren, dass das Wasser nicht gefrieren kann.