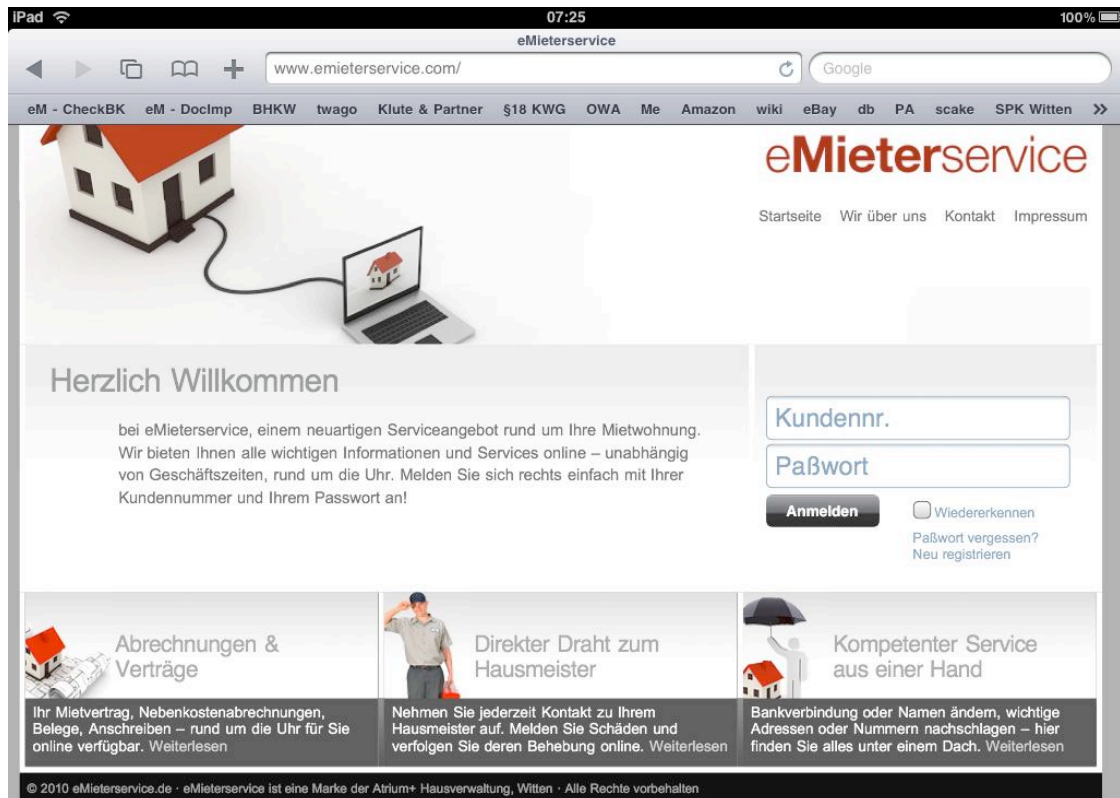


Mietvertrag über eine öffentlich geförderte Wohnung

Kundennummer [redacted].

Wir freuen uns, Sie als neuen Mieter begrüßen zu dürfen. Für Fragen rund um Ihr Mietobjekt oder zu den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viele Fragen können Sie rund um die Uhr klären. Zu diesem Zweck steht Ihnen jederzeit das folgende Informationsangebot zur Verfügung:

<http://www.eMeterservice.de>



Im Internet (<http://www.eMeterservice.de>) erhalten Sie jederzeit Informationen zu folgenden Themen:

- Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre
- Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung
- Adress- und Kontaktdaten
- Hausmeisterbenachrichtigung (z.B. Mängel, Reparaturaufträge)

Für Fragen die sich nicht per eMeterservice.de klären lassen stehen wir Ihnen auch gerne per Fax (02302 / 98 38 199), per eMail (info@atrium-plus.de) oder auch telefonisch (02302 / 98 38 10) montags bis freitags von 9 Uhr bis 13 Uhr zur Verfügung.

Zugangsdaten für eMeterservice.de & Telefonhotline:

Kundennummer [redacted].

Mietvertrag über eine öffentlich geförderte Wohnung

Kundennummer

[Redacted] . [Redacted]

Zwischen d. Vermieter **Heiko Klute & Christian Buderus GbR**
(kurz: Klute & Partner GbR)
Kreisstr. 20, 58453 Witten

Ihr Ansprechpartner in Mietfragen:

Atrium-plus Hausverwaltung
Kreisstr. 20, 58453 Witten

Tel. 02302 / 98 38 10

und

1. Mieter :

[Redacted]

2. Mieter:

[Redacted]

Straße, Ort:

[Redacted], [Redacted]

Telefon:

[Redacted] / [Redacted]

eMail :

[Redacted]



Mietobjekt:

[Redacted] in [Redacted] (Nr. [Redacted], Lage [Redacted])

Wohnfläche ca.:

[Redacted] m²

Mietbeginn:

[Redacted]

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Miete

Der Mieter zahlt dem Vermieter gemäß dem nachstehenden Mietvertrag monatlich:

als **Nettokaltmiete**

[Redacted] €

als **Betriebskostenvorauszahlung** (Betriebskosten gem. BetrKV)

[Redacted] €

Umlage (gemäß Pkt. 2.4.3 Wohnbauförderbestimmungen Land NRW)

[Redacted] €

Gesamt

[Redacted] €

§ 2 Mieterhöhungen

Mieterhöhungen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die jeweils zulässige Miete gilt als vereinbart.

2,5 % pro Jahr (d.h. zuzüglich 2,5% bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit)

1,5 % pro Jahr (d.h. zuzüglich 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit)

entsprechend der Fördervereinbarung / Förderzusage

Zugangsdaten für eMieterservice.de & Telefonhotline:

Kundennummer

[Redacted] . [Redacted]

§ 3 Mieträume

1. Es wird die o. a. Wohnung zu Wohnzwecken vermietet. Ein Stellplatz wird nicht mitvermietet.
2. Der Umfang der Nutzung der Wohnung richtet nach den baualtersbedingten Gegebenheiten.
3. Vor Bezug der Wohnung muss der Mieter dem Vermieter einen aktuellen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorlegen. Der WBS muss zum Bezug der o. a. Wohnung berechtigen. Legt der Mieter bis zur Wohnungsübergabe keinen gültigen WBS vor, so ist der Vermieter berechtigt, entschädigungslos von diesem Vertrag zurück zu treten. Ein Bezug der Wohnung ohne gültigen WBS ist untersagt.
4. Die Angabe der Wohnfläche bei der Beschreibung des Mietobjektes dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

§ 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt **bei Erstbezug, soweit das Objekt bis zu o. g. Zeitpunkt bezugsfertig ist. Andernfalls beginnt es mit der Übergabe, zu der der Vermieter mit einer Frist von einer Woche schriftlich einlädt.** Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen
2. Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit widerspruchslos fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses müssen nach seinem Ablauf schriftlich vereinbart werden.
4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 5 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 543 BGB) umfasst der Begriff des Mietzinses auch die vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen.

§ 6 Miete

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich die oben angegebene Nettokaltmiete zzgl. einer angemessenen Vorauszahlung für die Betriebskosten. Die Miete ist zu Beginn spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang auf dem Konto des Vermieters an.
2. Für die Miethöhe und die neben der Einzelmiete zu erhebenden Betriebskosten gelten die Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Vermieter hat einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf gesetzliche oder genehmigte Mieterhöhungen, Betriebskostenerhöhungen und Zuschläge.
3. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen durch Lastschrift von dem vom Mieter anzugebenden Konto einzuziehen. Für Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gilt die Einzugsermächtigung nur, wenn zwischen Zugang der Abrechnung und Einzug vom Konto des Mieters die angemessene Prüfungsfrist von einem Monat vergangen ist und der Mieter dem Einzug nicht widersprochen hat. Diese Ermächtigung kann der Mieter jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen. Der Vermieter kann das Lastschrifteinzugsverfahren aussetzen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. mindestens zweimalige Rückbelastung) und er dem Mieter die Aussetzung zwei Wochen vor dem nächsten Fälligkeitstermin mitteilt.

Einzugsermächtigung

Bis auf Widerruf wünsche(n) ich/wir die Einziehung der Mieten und Betriebskosten per Lastschrifteinzug.

Kontoinhaber

Kto.-Nr.

BLZ

Bank

Datum, Ort

Unterschrift des Kontoinhabers

4. Wenn der Vermieter dem Mieter gemäß Abs. 3 mitteilt, dass er die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen trotz der Abbuchungsermächtigung nicht einzieht, zahlt der Mieter sie auf das

vom Vermieter anzugebende Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden, wenn die Mitteilung des Vermieters 8 Tage zuvor erfolgt ist. Ansonsten zahlt er innerhalb von 8 Tagen.

- Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 10,00 € zu erheben. Ein weitergehender Schadenersatz bleibt vorbehalten.
- Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 7 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Vorauszahlungen

- Betriebskostenvorauszahlungen werden für die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Höhe der vorläufigen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, ergibt sich aus § 1 des Mietvertrages. Zusätzlich ist das Umlageausfallwagnis umlegbar. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
- Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, ohne Umsatzsteuer angesetzt werden könnte.
- Neue Betriebskosten kann der Vermieter umlegen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Neue Betriebskosten, die nach einer Modernisierung oder unabhängig vom Willen des Vermieters entstehen, können umgelegt werden, soweit diese zulässig sind.
- Bei einer Veränderung der Betriebskosten kann der Vermieter die Vorauszahlungen nach den gesetzlichen Bestimmungen anpassen. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monat die geänderten Vorauszahlungen an die Stelle der bisherigen treten; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

§ 8 Umlage Betriebskosten

Die Vorauszahlungen gemäß § 1 des Mietvertrages werden auf folgenden Betriebskosten geleistet:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
- die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- die Kosten
 - des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
 - des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a) hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a)
oder
 - der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- die Kosten
 - des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a)
oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hausmeisterdienst bzw. den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Sonstige Betriebskosten sind z.B.: Kosten der Wartung von Feuerlöschgeräten, Kosten der regelmäßigen Dachrinnenreinigung sowie Beheizung der Dachrinnen, Kosten der Prüfung und Wartung von Blitzschutzanlagen, Miet- und Telefonkosten, Wartung und Prüfung für Brandmeldeanlagen, Kosten der Wartung von Lüftungsanlagen, Kosten der Objektbewachung, Kosten für Wasser und Entwässerung, Wartung und Reinigung von Gemein-

schaftseinrichtungen, Kosten der Wartung für Rauchabzugsanlage, Strom- und Wartungskosten für Druckerhöhungs- sowie Pumpenanlagen, wiederkehrende Überprüfung von Elektro- und/oder Gasanlagen, Prüfungs- und Reinigungskosten für Rückstausicherungen, Wartungskosten der Sicherheitsbeleuchtung des Notstromaggregates, Wartungskosten der Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlage, die Kosten des Winterdienstes.

§ 9 Verteilungsmaßstab

1. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten pro Wirtschaftseinheit abzurechnen. Der Umlageschlüssel richtet sich im Übrigen nach der Wohnfläche, sofern im Einzelfall keine verursachungs- oder verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt.
2. Gemäß § 556a (2) BGB kann der Vermieter durch Erklärung in der durch § 10 WoBindG vorgesehenen Form bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.
3. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend auf den Vor- und Nachmieter zu verteilen. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig zwischen Vor- und Nachmieter aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchsdaten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

§ 10 Mietsicherheit / Mietkaution

1. Der Mieter leistet zu Beginn des Mietverhältnisses zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionszahlung in Höhe von drei Nettokaltmieten. Die Kautionszahlung ist zu zahlen auf das insolvenz sichere Kautionskonto bei der **Sparkasse Witten, Konto 645 010, BLZ 452 500 35**.
2. Der Vermieter hat den gezahlten Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist mindestens zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz und mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.
3. Nach Ende der Mietzeit kann der Vermieter die Kautionszahlung auch mit Ansprüchen gegen den Mieter aufrechnen, die nicht von Abs. 1 erfasst sind.
4. Über die Kautionszahlung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag einschließlich Zinsen nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzuzahlen.

§ 11 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

1. Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern (einschließlich Winterdienst nach der gültigen Ortssatzung) soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt.
2. Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt.
3. Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§ 12 Haftungsbeschränkung

1. Der Vermieter haftet für den aus einem Mangel der Mietsache resultierende Schaden, wenn ihn ein Verschulden trifft.
2. Außer wenn Leben, Körper oder Gesundheit verletzt sind, haftet der Vermieter für Sach- oder Vermögensschäden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, sofern sich vertragsuntypische Risiken realisieren (z.B. wertvolle Kunstgegenstände) und/oder nicht Ersatz von einem Dritten (z.B. Versicherer, Handwerker) erlangt werden kann.

§ 13 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, beim Vorhandensein eines Fahrstuhls die Benutzungs- und Bedienungsvorschriften zu beachten.
2. Der Mieter haftet für jede Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen verursachen.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Elektroinstallationen ausreicht und

Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

§ 14 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, soweit sie auf seiner Abnutzung beruhen.
3. Der Mieter ist außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen zu übernehmen, wenn deren Endpreis im Einzelfall 110,00 € nicht übersteigt. Den in einem Kalenderjahr entstehende Gesamtaufwand für kleine Instandhaltungen trägt der Mieter jedoch bis max. 8 % der vereinbarten Jahreskaltmiete. Die Kosten sind vom Mieter nur für kleine Instandhaltungen an solchen Teilen der Mietsache zu tragen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind (z.B. die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heizungseinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Bedienungsvorrichtungen für Fenster und Rollläden etc.). Die Kosten sind nach § 557 b BGB indexiert.
4. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 15 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mieträume zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind und vom Vermieter rechtzeitig angekündigt wurden.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter im Rahmen des § 554 Abs. 2 und 3 BGB zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt und aus wichtigem Grund widerrufen werden. Soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren ist der Mieter trotz Erlaubnis zur Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Der Mieter hat Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis in schriftlicher Form.

§ 17 Antennen

Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht gestattet. Ist ein Breitbandkabelanschluss oder eine Satellitengemeinschaftsempfangsanlage vorhanden oder wird dieser nach Beginn der Mietzeit eingerichtet, so ist der Mieter verpflichtet, alle hierfür anfallenden Kosten an den Vermieter oder die von ihm beauftragte Betreibergesellschaft zu zahlen.

§ 18 Untervermietung

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

§ 19 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster in üblichem Umfang. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Sofern die Parteien etwas anderes wollen, bedarf es einer Vereinbarung.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand zurückzugeben. Die Rückgabe der Räume hat an dem Werktag bis mittags 12 Uhr zu erfolgen, welcher dem Ablauf des Mietvertrages folgt. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in den ursprünglichen und gebrauchsfähigen Zustand zurückzusetzen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, mit dem Vermieter eine Wohnungsabnahme durchzuführen. Bei der Wohnungsabnahme wird die Mietsache besichtigt, um deren Zustand festzustellen, damit ggf. der Umfang der vom Mieter (noch) durchzuführenden Arbeiten, insbesondere Renovierungen nach § 13 Abs. 2 ermittelt werden kann.
3. Wurde das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, ist der Mieter verpflichtet, spätestens 4 Wochen vor Beendigung des Mietvertrages mit dem Vermieter einen Termin zur Vorbesichtigung der Wohnung innerhalb der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 08.00 bis 17.00 Uhr werktags zu vereinbaren, sofern die Parteien nicht einen außerhalb dieser Tageszeiten liegenden Zeitpunkt vereinbaren. Bei dieser Vorbesichtigung wird der Umfang der bis zur

Beendigung des Mietvertrages durchzuführenden Arbeiten des Mieters gemeinschaftlich festgelegt, ohne dass damit eine Beschränkung auf diese Arbeiten stattfindet, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wird. Über das Ergebnis des Termins wird ein Protokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.

4. Spätestens bei Beendigung des Mietvertrages findet eine endgültige Wohnungsabnahme statt. Hierzu hat der Mieter während der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 08.00 bis 17.00 Uhr werktags einen Termin in der Wohnung zu vereinbaren, sofern die Parteien sich nicht auf einen außerhalb dieser Tageszeiten liegenden Termin einigen. Die Wohnungsabnahme hat in geräumten Zustand stattzufinden. Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterschreiben.
5. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Vereinbarung einer vorläufigen oder endgültigen Wohnungsabnahme nicht nach, bestimmt der Vermieter den Termin zur endgültigen Wohnungsabnahme während seiner Arbeitszeiten nach billigem Ermessen. Der vom Vermieter bestimmte Termin ist verbindlich, wenn er mindestens 24 Stunden vorher angekündigt wurde.
6. Endet das Mietverhältnis vor erstmaliger oder erneuerter Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, hat der Mieter einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen. Als Anhaltspunkt für diese Kosten kann der unverbindliche Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebs zugrunde gelegt werden.

Soweit dem Mieter die Mieträume renoviert übergeben wurden oder ihm ein Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde, errechnet sich der Anteil des Mieters nach billigem Ermessen. Dieses Ermessen kann sich grundsätzlich an dem Verhältnis der Nutzungszeit zu den jeweils gültigen Regelfristen orientieren. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen notwendig geworden wären, so dass sich die Regelfristen entsprechend verkürzen oder verlängern.

Berechnungsbeispiele:

a) Weist die Dekoration der Wohnung zum Zeitpunkt des Auszuges des Mieters einen Zustand auf, dass mit Ablauf der oben unter 3. angeführten Fristen die Notwendigkeit der vollständigen Renovierung aller oder einzelner Mieträume zu erwarten ist, zahlt der Mieter für den Anteil seiner Wohnzeit an der regelmäßigen Renovierungsfrist

- für Bad und Küche nach einem Jahr $1/5$, nach zwei Jahren $2/5$, nach drei Jahren $3/5$ und nach vier Jahren $4/5$,
- für die Wohn- und Schlafräume sowie den Flur nach einem Jahr $1/8$, nach zwei Jahren $2/8$, nach drei Jahren $3/8$, nach vier Jahren $4/8$, nach fünf Jahren $5/8$, nach sechs Jahren $6/8$ und nach sieben Jahren $7/8$,
- für die Nebenräume nach einem Jahr $1/10$, nach zwei Jahren $2/10$, nach drei Jahren $3/10$, nach vier Jahren $4/10$, nach fünf Jahren $5/10$, nach sechs Jahren $6/10$, nach sieben Jahren $7/10$, nach acht Jahren $8/10$ und nach neun Jahren $9/10$

der Kosten einer vollständigen Renovierung, die nach Maßgabe des Abs. 1 ermittelt werden.

b) Lässt der Zustand der Dekoration erwarten, dass sie länger ansehnlich bleiben wird, als es dem Ablauf der Regelfristen entspricht, verringern sich die Anteile des Mieters.

aa) Bei Verlängerung des Renovierungsintervalls um ein Jahr errechnen sich folgende Anteile

- für Bad und Küche nach einem Jahr $1/6$, nach zwei Jahren $2/6$, nach drei Jahren $3/6$, nach vier Jahren $4/6$ und nach fünf Jahren $5/6$,
- für die Wohn- und Schlafräume sowie den Flur nach einem Jahr $1/9$, nach zwei Jahren $2/9$, nach drei Jahren $3/9$, nach vier Jahren $4/9$, nach fünf Jahren $5/9$, nach sechs Jahren $6/9$, nach sieben Jahren $7/9$ und nach acht Jahren $8/9$,
- für die Nebenräume nach einem Jahr $1/11$, nach zwei Jahren $2/11$, nach drei Jahren $3/11$, nach vier Jahren $4/11$, nach fünf Jahren $5/11$, nach sechs Jahren $6/11$, nach sieben Jahren $7/11$, nach acht Jahren $8/11$, nach neun Jahren $9/11$ und nach zehn Jahren $10/11$

der Kosten einer vollständigen Renovierung, die nach Maßgabe des Abs. 1 ermittelt werden.

bb) Bei Verlängerung des Renovierungsintervalls um zwei Jahre gelten dementsprechend

- für Bad und Küche Anteile von je $1/7$ bis einschließlich zum sechsten Jahr,
- für die Wohn- und Schlafräume sowie den Flur Anteile von je $1/10$ bis einschließlich zum neunten Jahr und
- für die Nebenräume Anteile von je $1/12$ bis einschließlich zum elften Jahr.

cc) Bei Verlängerung des Renovierungsintervalls um drei oder mehr Jahre gelten dementsprechend verringerte Anteile.

c) Lässt der Zustand der Dekoration erwarten, dass sie früher renoviert werden muss, als es dem Ablauf der Regelfristen entspricht, erhöhen sich die Anteile des Mieters.

aa) Bei Verkürzung des Renovierungsintervalls um ein Jahr errechnen sich folgende Anteile

- für Bad und Küche nach einem Jahr 1/4, nach zwei Jahren 2/4, nach drei Jahren 3/4,
- für die Wohn- und Schlafräume sowie den Flur nach einem Jahr 1/7, nach zwei Jahren 2/7, nach drei Jahren 3/7, nach vier Jahren 4/7, nach fünf Jahren 5/7, nach sechs Jahren 6/7,
- für die Nebenräume nach einem Jahr 1/9, nach zwei Jahren 2/9, nach drei Jahren 3/9, nach vier Jahren 4/9, nach fünf Jahren 5/9, nach sechs Jahren 6/9, nach sieben Jahren 7/9 und nach acht Jahren 8/9

der Kosten einer vollständigen Renovierung, die nach Maßgabe des Abs. 1 ermittelt werden.

bb) Bei Verlängerung des Renovierungsintervalls um zwei Jahre gelten dementsprechend

- für Bad und Küche Anteile von je 1/3 bis einschließlich zum zweiten Jahr,
- für die Wohn- und Schlafräume sowie den Flur Anteile von je 1/6 bis einschließlich zum fünften Jahr und
- für die Nebenräume Anteile von je 1/8 bis einschließlich zum siebten Jahr.

Bei Verkürzung des Renovierungsintervalls um drei oder mehr Jahre gelten entsprechend verringerte Anteile, sind jedoch die Mieträume insgesamt oder sind einzelne Räumlichkeiten im Zeitpunkt des Auszuges des Mieters so unansehnlich, dass sogleich eine Renovierung erforderlich ist, besteht keine Pflicht zur Zahlung einer Abgeltungsquote.

Die Pflicht zur Zahlung des Kostenanteils entfällt in jedem Fall, wenn und soweit der Mieter die einzelnen Mieträume fachgerecht renoviert zurückgibt.

§ 21 Hausordnung

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind. Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, die Hausordnung einhalten.

§ 22 Gesamtschuldnerische Haftung

Mehrere Personen als Vermieter/Mieter - z. B. Ehegatten - haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

§ 23 Verwaltung

Eine vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung ist berechtigt, alle im Zuge der Verwaltung anfallenden Tätigkeiten auszuführen. Hierzu gehören jedoch ausdrücklich **nicht**: Vertragsabschlüsse, Vertrags- und Nutzungsänderungen sowie alle weiteren Handlungen und Zusagen die wesentlichen Einfluss auf noch abzuschließende sowie bereits bestehende Verträge haben.

§ 24 SCHUFA-Auskunft

Ich willige ein, dass der o. a. Vermieter der SCHUFA HOLDING AG, Hagenauer Straße 44, 65203 Wiesbaden, Daten über die Beantragung dieses Mietvertrages übermittelt und Auskünfte über mich von der SCHUFA erhält. Unabhängig davon der o. a. Vermieter der SCHUFA auch Daten aufgrund nichtvertragsmäßigen Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Kündigung) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist. Weitere Informationen erhalten Sie direkt von der SCHUFA HOLDING AG, Verbraucherservice, Postfach 600509, 44845 Bochum.

§ 25 Änderungen des Vertrages

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Sind Teile dieses Vertrages unwirksam, so werden die übrigen Vertragsbestandteile hiervon nicht berührt.

- Anlagen:
- Grundriss zur Wohnung / Etagenplan
 - Broschüre des Bundes „Gesund wohnen durch richtiges Lüften“+ „Rauchmelder sind Lebensretter“
 - Erläuterung 2.4.3 Wohnraumförderbestimmung des Landes NRW
 - Hausordnung

Witten,

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter, Christian Buderus
als alleinvertretungsberechtigter Gesellschafter der GbR

Unterschrift /