

Mieter-Nr.

Wichtige Hinweise!

Zutreffendes ist anzukreuzen oder auszufüllen.

Alle Eintragungen sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertrag vorzunehmen.

Mietvertrag

z w i s c h e n
Vermieter (Name, Vorname oder Firma)
Anschrift des Vermieters (Ort, Straße Hausnummer)
vertreten durch
u n d
Mieter (Name, Vorname)
und seinem Ehegatten/Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft / (Partner einer auf Dauer angelegten nicht ehelichen Lebensgemeinschaft (Name, Vorname)
derzeitige Anschrift (Ort, Straße, Hausnummer)

§ 1 Mietsache

1	Der Vermieter* vermietet dem Mieter* zum Zweck der Benützung als Wohnung die folgende, mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Staatsbedienstetenwohnung: im Hause (Ort, Straße, Hausnummer) Lage der Wohnung (Geschoß, Lage/Kenn-Nr.)
2	Die Wohnung besteht aus: Zimmer/n (Wohnraum mit mind. 10 m ² Wohnfläche) Kammer/n (Wohnraum mit mind. 6 und weniger als 10 m ² Wohnfläche) Speisekammer WC Diele

* Die in diesem Mietvertrag verwendeten Bezeichnungen „Vermieter“ und „Mieter“ umfassen auch weibliche Vertragsparteien.

3	<p>Die Gesamtwohnfläche beträgt - vorläufig - _____ m²</p> <p>Anstelle der vorläufigen Fläche tritt die in der geprüften Schlussabrechnung festgestellte, ggf. geänderte Wohnfläche, die dem Mieter zu gegebener Zeit vom Vermieter mitgeteilt wird und von diesem Zeitpunkt an maßgebend ist.</p>
4	<p>Die Wohnung ist mit _____ und _____ ausgestattet.</p>
5	<p>Mitvermietet werden:</p> <p><input type="checkbox"/> Kellerabteil Nr. _____ <input type="checkbox"/> Speicherabteil Nr. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Garage Nr. _____ <input type="checkbox"/> Garagenplatz Nr. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Gartenanteil Nr. _____ <input type="checkbox"/> Kfz-Abstellplatz Nr. _____</p>
6	<p>¹Mitvermietet werden ferner folgende Ausstattungsgegenstände:</p> <p>_____</p> <p>bzw. gemäß _____</p> <p>²Diese Gegenstände sind bei der Mietbeendigung unaufgefordert vollzählig und in einem ein- ner pfleglichen Behandlung entsprechenden Zustand zurückzugeben.</p>
7	<p>Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mit zu benützen:</p> <p><input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____</p> <p><input type="checkbox"/> Hofplatz <input type="checkbox"/> Kinderspielplatz <input type="checkbox"/> Garten</p> <p><input type="checkbox"/> Aufzug <input type="checkbox"/> Breitbandkabel <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne</p> <p><input type="checkbox"/> Kabelanschluss <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____</p> <p>Abstellraum/-fläche für <input type="checkbox"/> Fahrräder <input type="checkbox"/> Kinderwagen</p> <p><input type="checkbox"/> Mopeds / Mofas <input type="checkbox"/> _____</p> <p><input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____</p>
8	<p>Die Anzahl und Art der dem Mieter auszuhändigenden Schlüssel werden in der Übergabe- verhandlung (vgl. § 6 des Mietvertrages) festgelegt.</p>
9	<p>Der Mieter hat die Wohnung vorher besichtigt, am _____ .</p>

§ 2 Miete und Nebenleistungen

¹Die nach den maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen (insb. § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – II. WoBauG – und § 16 der Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) jeweils preisrechtlich zulässige Miete gilt als die vertraglich vereinbarte Miete. ²Die Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete, den Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV – die derzeitige Fassung ist als Anlage beigefügt und Bestandteil des Mietvertrages) sowie ggf. aus Zuschlägen (§ 26 NMV 1970) und Vergütungen (§ 27 NMV 1970). ³Die Betriebskosten werden für die Wirtschaftseinheit abgerechnet, anteilig auf die Mieter umgelegt und durch monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe (mit jährlicher Abrechnung) erhoben. ⁴Der Umlegungsmaßstab bestimmt sich nach den §§ 20 ff NMV 1970.

Die **monatliche Miete** errechnet sich wie folgt:

EURO

- | | |
|---|---|
| 1 | Grundmiete (Netto-Kaltmiete) |
| 2 | Vorauszahlung auf die Umlage der Betriebskosten einschließlich Umlageausfallwagnis gem. § 25a NMV 1970 für <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Heizung / Warmwasser
(Zentralheizung / Zentrale Brennstoffversorgung /
Lieferung von Fernwärme)
– § 2 Nr. 4 - 6 BetrKV – 2.2 die übrigen Betriebskosten
nach Maßgabe der Seite 4 dieses Vertrages
– § 2 Nr. 1 - 3 und 7 - 17 BetrKV – |
| 3 | Zuschläge neben der Grundmiete für <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Untervermietung 3.2 |
| 4 | Vergütungen neben der Grundmiete für <ul style="list-style-type: none"> 4.1 4.2 Kfz-Abstellplatz 4.3 Hausgarten / Gartenanteil |

Insgesamt sind somit monatlich zu zahlen (vgl. § 3 des Mietvertrages)

=====

Aufstellung der übrigen Betriebskosten

Auf die in § 2 Nummer 1 - 3 und 7 - 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Betriebskosten werden einschließlich des Umlageausfallwagnisses monatlich Vorauszahlungen erhoben und zwar für:

EURO

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
7. die Kosten des Betriebes des Personen- oder Lastenaufzuges
8. die Kosten der
 - a) Straßenreinigung
 - b) Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (siehe § 20 Nr. 3c des Mietvertrages)
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung (Stromkosten)
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, soweit nicht bei den Heizkosten verrechnet
13. die Kosten der
 - a) Brandversicherung
 - b) verbundenen Gebäudeversicherung
 - c) Haftpflichtversicherung
 - d) Kfz-Versicherung
 - e)
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Kosten des Betriebes
 - a) der Gemeinschaftsantennenanlage
 - b) der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
16. die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. Sonstige Betriebskosten
 - a) Brandschutzanlagen
 - b) Betrieb der Tiefgarage
 - c) Dachrinnenreinigung
 - d) weitere sonstige Betriebskosten

Summe

5	<p>Den Parteien ist bekannt, dass die in Nummer 1 genannte Grundmiete verbilligt ist, weil der Freistaat Bayern die Wohnung mit Wohnungsfürsorgemitteln in der Weise fördert, dass er</p> <p><input type="checkbox"/> den Zinssatz für das Wohnungsfürsorgedarlehen bis auf Weiteres auf 0 % ermäßigt;</p> <p><input type="checkbox"/> einen degressiven Aufwendungszuschuss gewährt.</p> <p>Der Aufwendungszuschuss beträgt je m² Wohnfläche und Monat:</p> <table data-bbox="300 405 1090 539"> <tr> <td>vom</td> <td>bis</td> <td>Euro</td> </tr> </table>	vom	bis	Euro	vom	bis	Euro	vom	bis	Euro	vom	bis	Euro
vom	bis	Euro											
vom	bis	Euro											
vom	bis	Euro											
vom	bis	Euro											
	<p>¹Die oben genannten Subventionen können vom Freistaat Bayern jederzeit ganz oder teilweise entzogen werden. ²Wird dies veranlasst, sind die Darlehen grundsätzlich mit dem auf dem Kapitalmarkt üblichen Zinssatz zu verzinsen; der Aufwendungszuschuss entfällt. ³Vom Zeitpunkt des Entzugs der Subventionen an erhöht sich die Miete entsprechend.</p> <p>⁴Der Entzug der staatlichen Subventionen ist insbesondere möglich, wenn eine Verbesserung der Ertragslage des geförderten Wohnraums eintritt oder das Mietverhältnis auf Verlangen der Wohnungsfürsorgestelle gekündigt wurde (vgl. § 5 Nr. 2 Sätze 3 u. 4 des Mietvertrages).</p>												
6	<p>¹Infolge der Förderung aus Wohnungsfürsorgemitteln ist die Wohnung preisgebunden. ²Als höchstzulässige Miete gilt deshalb gegenwärtig die Kostenmiete als vereinbart, die auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt wird (§ 87 a Zweites Wohnungsbaugesetz). ³Die Kostenmiete entspricht dem Betrag, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen (§§ 18 ff Zweite Berechnungsverordnung) jeweils notwendig ist. ⁴Erhöht sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, so kann die Miete - nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen ggf. auch rückwirkend (§ 16 Abs. 4 Neubaumietenverordnung 1970) - entsprechend erhöht werden. ⁵Bei einer Verringerung der laufenden Aufwendungen vermindert sich die Miete entsprechend. ⁶Zuviel geleistete Beträge sind zu erstatten. ⁷Für die Durchführung der Mieterhöhung bzw. Rückerstattung sind die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend.</p>												
7	<p>¹Unbeschadet der Nummer 6 wird über die monatlichen Vorauszahlungen der Umlagen (vgl. Nr. 2) nach Maßgabe der tatsächlich entstandenen Kosten jährlich abgerechnet (Abrechnungszeitraum). ²Der Vermieter darf alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfassen. ³Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten (§ 20 Abs. 3 Neubaumietenverordnung 1970). ⁴Eine etwaige Minder- oder Überzahlung ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.</p> <p>⁵Für die Benutzung von Einrichtungen für die Wäschepflege ist ein besonderes Entgelt zu entrichten. ⁶Über die Kosten und das Entgelt ist entsprechend der für die Umlagen geltenden Regelung, jedoch mit der Maßgabe abzurechnen, dass der Umlegungsmaßstab dem Gebrauch Rechnung tragen muss. ⁷Vorauszahlungen sind nicht zulässig.</p>												
8	<p>Wird das Mietverhältnis während eines Abrechnungszeitraumes beendet, so verpflichten sich Mieter und Vermieter etwaige Unterschiedsbeträge zur Miete einschließlich Umlagen, Zuschläge und Vergütungen auch nach Beendigung des Mietverhältnisses noch gegenseitig auszugleichen.</p>												
9	<p>Ist die Wohnung gleichzeitig öffentlich gefördert, so gelten die Nummern 1 bis 8 sinngemäß mit der Maßgabe, dass hierbei die gesetzlichen Bestimmungen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zu beachten sind.</p>												

§ 3 Mietzahlung

1	Die Grundmiete, die Umlagen sowie etwaige Zuschläge und Vergütungen (vgl. § 2 Nr. 1 bis 4 des Mietvertrages) sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei zu zahlen an:
	Vermieter bzw. Kontoinhaber (Name, Vorname oder Firma)
	auf das Konto bei folgendem Geldinstitut:
	IBAN
	mit dem Vermerk Mieter-Nummer:
	<input type="checkbox"/> Der Mieter erteilt dem Vermieter ein SEPA-Lastschriftmandat
	von seinem Konto mit IBAN-Nr.
	bei dem Geldinstitut:
2	¹ Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. ² Bei bargeldloser Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit der rechtzeitigen Gutschrift auf dem vom Vermieter benannten Konto rechnen konnte.

§ 4 Mietdauer

1	¹ Das Mietverhältnis beginnt am _____ . ² Es läuft auf unbestimmte Zeit.
2	¹ Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Beziehbarmkeit der vermieteten Räume; es sei denn, dass er die Verzögerung zu vertreten hat. ² Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsüberlassung bleiben unberührt.

§ 5 Kündigung

1	¹ Der Mieter kann den Mietvertrag bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen. ² Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter ohne Einhaltung der nach Satz 1 vorgesehenen Frist aus dem Mietverhältnis ab dem Zeitpunkt zu entlassen, ab dem die Wohnung vom Nachmieter angemietet wird.
---	---

2	<p>¹Eine ordentliche Kündigung des Vermieters bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Freistaates Bayern (Wohnungsfürsorgestelle); dies gilt nur, so lange das Besetzungsrecht besteht. ²Das Kündigungsrecht des Vermieters richtet sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften. ³Das Mietverhältnis kann auch gekündigt werden, wenn es die Wohnungsfürsorgestelle verlangt. ⁴Dies ist dann der Fall, wenn</p> <p>2.1 der im bayerischen Staatsdienst stehende Teil der Mietpartei aus dem Dienst beim Freistaat Bayern ausgeschieden ist und seine Bezüge nicht mehr unmittelbar von diesem erhält;</p> <p>2.2 die Wohnung unterbelegt ist oder nicht mehr benötigt wird und der Freistaat Bayern an ihrem Freiwerden zur Unterbringung eines anderen Staatsbediensteten ein dringendes Interesse hat;</p> <p>2.3 nach dem Ableben des Teils der Mietpartei, der im bayerischen Staatsdienst gestanden hat, der Hinterbliebene, nicht in einem Beschäftigungsverhältnis zum Freistaat Bayern stehende Teil sich mit einer Person verheiratet bzw. mit einer Person eine eingetragene Lebenspartnerschaft oder eine auf Dauer angelegte nicht eheliche Lebensgemeinschaft eingeht, die ebenfalls nicht im Dienst des Freistaates Bayern steht und deren Bezüge nicht unmittelbar von diesem gezahlt werden;</p> <p>2.4 nach dem Ableben des im bayerischen Staatsdienst stehenden Teils der Mietpartei das Mietverhältnis mit anderen, nicht beim Freistaat Bayern beschäftigten Personen fortgeführt wird;</p> <p>2.5 die Wohnung nach einer Ehescheidung oder nach einer Trennung im Fall einer eingetragenen Lebenspartnerschaft/einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft von dem nicht beim Freistaat Bayern beschäftigten früheren Ehegatten / Partner / Lebensgefährten oder anderen Personen weiter bewohnt wird.</p>
3	<p>¹Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (z.B. über vertragswidrigen Gebrauch, Störung des Hausfriedens, Zahlungsverzug). ²Sie bedarf nicht der Zustimmung der Wohnungsfürsorgestelle. ³§ 15 des Mietvertrages bleibt unberührt.</p>
4	<p>¹Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. ²Das Kündigungsschreiben des Mieters ist im Original dem Vermieter zuzuleiten; der Wohnungsfürsorgestelle ist ein Abdruck des Kündigungsschreibens zu übermitteln. ³Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. ⁴Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.</p>

§ 6 Übergabe der Mietsache

¹Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird in einer Übergabeverhandlung festgestellt. ²Der Mieter kann Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung in der Übergabeverhandlung vereinbart worden ist; es sei denn, dass die Mängel auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

§ 7 Instandhaltung der Mietsache

1 ¹Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. ²Er hat für ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

2	Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache oder werden Maßnahmen zum Schutze der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
3	¹ Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. ² Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Haushaltshilfen, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn besuchen. ³ Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. ⁴ Letzteres gilt jedoch nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden.
4	¹ Der Vermieter trägt die Kosten für sämtliche Instandsetzungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, insbesondere durch die gewöhnliche Abnutzung erforderlich werden. ² Hierzu gehören auch die Kosten für kleine Instandhaltungen im Sinne von § 28 Abs. 3 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung, soweit nicht die in der Miete enthaltenen Instandhaltungskosten um den in § 28 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehenen Betrag vermindert sind. ³ Die kleinen Instandhaltungen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas (z.B. das Abdichten eines Wasserhahns), den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. ⁴ Für Schäden, die vom Mieter zu vertreten sind, hat der Vermieter nicht aufzukommen.
5	¹ Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vornimmt oder vornehmen lässt, ohne vom Vermieter innerhalb angemessener Frist Abhilfe verlangt zu haben. ² Dies gilt nicht für Maßnahmen, die zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich sind, sofern der Vermieter nicht mehr rechtzeitig unterrichtet werden kann.
6	Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache, die gemeinschaftlichen Räume, Zugänge, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit diese Verpflichtung nicht den Mieter trifft.

§ 8

Schönheitsreparaturen

1	¹ Ist die Wohnung am Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden, so ist der Mieter verpflichtet ohne besondere Aufforderung und auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. ² Dies gilt auch, wenn dem Mieter am Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlassen worden ist, der Mieter hierfür vom Vermieter aber einen angemessenen Ausgleich als Entschädigung erhalten hat.
2	¹ Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. ² Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen und das Reinigen von Teppichböden.

3	<p>Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt fachgerecht vorgenommen worden sind, von diesem Zeitpunkt an, auszuführen:</p> <p>Alle 5 Jahre in Küchen, Bädern und Duschen;</p> <p>Alle 8 Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten;</p> <p>Alle 10 Jahre in anderen Nebenräumen, wie zum Beispiel Keller, Boden und Abstellräumen.</p>
4	<p>Lässt der tatsächliche Zustand der Wohnung eine Verlängerung der Zeitabstände nach Nr. 3 zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung der Zeitabstände, so sind nach billigem Ermessen die Zeitabstände bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen</p>
5	<p>Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle bis dahin gemäß Nr. 3 und Nr. 4 fälligen gewordenen und noch nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.</p>

§ 9

Ausbesserungen, Erneuerungen und bauliche Veränderungen

¹Der Vermieter darf Ausbesserungen, bauliche Veränderungen sowie sonstige Arbeiten, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder der Modernisierung oder Verbesserung der gemieteten Räume dienen, im Rahmen der gesetzlichen Duldungspflicht des Mieters auch ohne dessen Zustimmung vornehmen. ²Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.

§ 10

Benutzung der Mietsache

1	<p>¹Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem in diesem Vertrag bestimmten Zweck benutzen. ²Die entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der ganzen Mietsache oder von Teilen davon an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. ³Die Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen.</p>
2	<p>Der Mieter bedarf ferner der Zustimmung des Vermieters, wenn er</p> <p>2.1 ein Schild (ausgenommen Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen in der für das Haus üblichen Form und Größe), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will;</p> <p>2.2 ein Tier halten will;</p> <p>2.3 eine Antenne anbringen oder verändern will;</p> <p>2.4 die Heizung umstellen will;</p> <p>2.5 in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;</p> <p>2.6 Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.</p>

3	Abweichend von Nummer 2.2 dürfen ohne Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4	¹ Der Vermieter kann die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern. ² Er kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, eine nach Nummer 3 ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet oder das Grundstück beeinträchtigt werden oder wenn sich sonstige Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
5	Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den Nummern 1 bis 3 während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 11

Haushaltsmaschinen

¹Der Mieter ist berechtigt, in den dafür geeigneten Mieträumen, Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch-, Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen für deren Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. ²§ 10 Nr. 5 des Mietvertrages gilt entsprechend.

§ 12

Betreten der Mieträume

1	¹ Der Vermieter oder von ihm Beauftragte oder Beauftragte des Freistaates Bayern dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Zeitabständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. ² Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2	Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter dem in Aussicht genommenen Nachmieter - ggf. im Beisein des Vermieters oder dessen Beauftragten - nach rechtzeitiger Ankündigung die Besichtigung zu angemessener Tageszeit zu gestatten.
3	Bei längerer Abwesenheit und bei dauernder Abwesenheit während der normalen Geschäftszeiten hat der Mieter sicherzustellen, dass der Vermieter oder sein Beauftragter aus den in Nummern 1 und 2 genannten Gründen sowie bei Gefahr im Verzuge Zutritt zur Wohnung erhält.

§ 13

Rückgabe der Mietsache

1	¹ Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache frei von etwaigen Untermietern, vollständig geräumt, sauber und ordnungsgemäß zurückzugeben. ² Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. ³ Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
---	--

2	¹ Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. ² Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3	Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

§ 14

Verspätete Rückgabe der Mietsache

1	¹ Abweichend von § 545 BGB gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. ² Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, bis zur vollständigen Räumung als Entschädigung die nach § 2 vereinbarte Miete einschließlich Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, ggf. unter Wegfall der staatlichen Subvention (vgl. § 2 Nr. 5 des Mietvertrages), zu leisten.
2	Ist die rechtzeitige Rückgabe der Wohnräume infolge von Umständen unterblieben, die der Mieter zu vertreten hat, kann der Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (§ 571 BGB) einen weiteren Schaden geltend machen.

§ 15

Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

¹ Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (§ 5 Nr. 3 des Mietvertrages), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. ² Die Haftung erstreckt sich jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte beendet werden können, wenn im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung der Mieter gemäß § 5 Nr. 1 des Mietvertrages gekündigt hätte.
--

§ 16

Personenmehrheit als Mieter

1	Haben mehrere Personen (z.B. Ehegatten, gleichgeschlechtliche Partner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft) gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2	¹ Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. ² Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. ³ Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungen des Vermieters; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter, Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete und Mietaufhebungsverträge.
3	Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 17 Hausordnung

1	¹ Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. ² Der Mieter verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.
2	¹ Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für das Benutzen der Gemeinschaftsanlagen gilt die auf Seite 14, 15 und 16 abgedruckte Hausordnung; sie ist Bestandteil des Mietvertrages. ² Durch sie können Bestimmungen dieses Vertrages nicht geändert werden.

§ 18 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1	¹ Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. ² Änderungen und Ergänzungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind und die Zustimmung der Wohnungsfürsorgestelle gefunden haben.
---	--

§ 19 Meldepflicht

1	Der Mieter ist nach § 17 des Bundesmeldegesetzes (BMG) verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug in die Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden. Der Wohnungsgeber (Vermieter) hat gemäß § 19 BMG bei An- und Abmeldung eine Mitwirkungspflicht.
---	---

§ 20 Zusätzliche Vereinbarungen

1	¹ Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. ² In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß anzuwenden.
2	¹ Soweit der Vermieter Lieferungen und Leistungen eines Versorgungsunternehmens an den Mieter weitergibt, gelten die Allgemeinen Versorgungsbedingungen (in der jeweils letzten, verkündeten Fassung) des Versorgungsunternehmens auch im Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter. ² Insbesondere können Ansprüche aus Versorgungsstörungen gegenüber dem Vermieter wie auch gegenüber dem Versorgungsunternehmen nur in dem Umfang geltend gemacht werden, der für die Haftung des Versorgungsunternehmens gegenüber dem Vermieter festgelegt ist. ³ Der Mieter hat die Verpflichtung, Schäden unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

3	<p>Reinigungs- sowie Räum- und Streupflicht</p> <p>a) ¹Sind mehrere Mieter in einem Anwesen, so haben sie mit der Reinigung der gemeinsamen Räume, Treppen und Flure allwöchentlich bzw. all-monatlich zu wechseln: ²Hausflure und Treppen sind täglich zu kehren oder erforderlichenfalls feucht zu wischen und einmal wöchentlich gründlich zu reinigen; Treppengeländer und Treppenhausfenster sind mindestens einmal monatlich zu putzen; gemeinsam benutzte Keller- und Speicherräume/-treppen/-flure sowie andere Räume (z. B. Abstellraum für Mülltonnen) und Freiflächen (z. B. Hof, Vorgarten) sind nach Bedarf, mindestens aber einmal im Monat zu reinigen.</p> <p>b) Sind mehrere Mieter in einem Anwesen, so haben sie in allwöchentlichem Wechsel die Gehsteige zu reinigen und sie im Winter einschließlich der Hauszugänge und Hofflächen bei Schneefall und Glatteis entsprechend der gültigen Gemeindegatsatzung zu räumen und zu bestreuen.</p> <p>c) ¹Erfüllt der Mieter die Reinigungs- oder die Räum- und Streupflicht nach Nr. 3a und 3b nicht, ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.</p> <p>²Unabhängig davon ist der Vermieter berechtigt, die Art und Weise der Reinigung von Treppen, Hausfluren und sonstigen gemeinsamen Räumen und Flächen sowie die Räum- und Streupflicht abweichend festzulegen. ³Er kann sie auch auf Dritte (z. B. Hausmeister, Reinigungsfirmer) übertragen und die dadurch entstehenden Kosten als Betriebskosten anteilig auf die Mieter umlegen.</p>
4	<p>Besondere zusätzliche Vereinbarungen</p> <p>a) Bei Wegfall der Voraussetzungen für die Überlassung der Wohnung (z.B. Ausscheiden aus dem unmittelbaren Staatsdienst, Auszug des Staatsbediensteten aus der Wohnung) kommen grundsätzlich die die Kostenmiete verbilligenden Wohnungsfürsorgemittel (z.B. Zuschüsse, die Zinsvergünstigung für das Wohnungsfürsorgedarlehen) in Wegfall.</p> <p>b) Das übergebene Wohnungsabnahme- und Übergabeprotokoll sowie die beigefügte Garagenbenutzungsordnung sind Bestandteil des Mietvertrages.</p>

Hausordnung

Jede Hausgemeinschaft bedarf einer gewissen Regelung, um zum Nutzen und Wohle aller Bewohner ein angenehmes und möglichst störungsfreies Wohnen zu ermöglichen. Diesem Ziel dient die Hausordnung.

Dabei wurde versucht, eine allzu strenge Reglementierung zu vermeiden, da in erster Linie die Hausbewohner selbst aufgerufen sind, sich so zu verhalten, dass eine über Gebühr hinausgehende Belästigung oder Behinderung der übrigen Mitbewohner vermieden wird. Hierzu ist aber auch ein gewisses Maß an Toleranz aller Beteiligten notwendig.

Aufgrund der Bestimmungen des Mietvertrages sind die Hausbewohner zur genauen Befolgung und Beachtung nachstehender Hausordnung verpflichtet. Die Mieter haften auch für deren Befolgung durch die Familienangehörigen und sämtliche in ihrer Wohnung verkehrenden Personen. Die Hausbewohner haben aufeinander weitgehendst Rücksicht zu nehmen, den Hausfrieden zu bewahren und das ihnen im Rahmen des Mietvertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters mit Sorgfalt und sachgemäß zu behandeln.

Soweit in dieser allgemein gültigen Hausordnung aufgeführte bauliche Einrichtungen fehlen, entfallen auch die diese betreffenden Regelungen der Hausordnung.

A Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u.a. zu Folgendem :

1 Zu größtmöglicher Sauberkeit und Reinlichkeit

- 1.1 Die Zugänge zu den Mieträumen sind wie diese reinlich zu halten.
- 1.2 Jeder Mieter hat für die Reinhaltung seines Kellerabteils und der dazugehörigen Lichtschächte und Kellerfenster zu sorgen. Das gleiche gilt für etwaige Speicherabteile.
- 1.3 Bei Anlieferung von Brennstoffen, Möbeln und dergleichen hat der betreffende Mieter jegliche Verunreinigung im Treppenhaus und in anderen gemeinsam benutzten Räumen sofort zu beseitigen.
- 1.4 Kehricht, sonstige Abfälle usw. dürfen nur in (nicht neben) die hierzu bestimmten Tonnen geleert werden. Die Mülltonnenplätze müssen sauber gehalten werden. Sperrige Abfälle sind zu den öffentlichen Sperrmülldeponien bzw. Sperrmüllcontainern außerhalb des Grundstücks zu befördern. Kartonagen sind zerkleinert einzugeben. Sofern Städte, Kommunen oder andere Unternehmen Einrichtungen zur Trennung des Hausmülls anbieten oder vorschreiben, sind diese in Anspruch zu nehmen.
- 1.5 Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch auf Balkonen oder von Fenstern herab gereinigt werden. Flüssigkeiten, Unrat u. dgl. dürfen aus Fenstern oder von Balkonen nicht geschüttet bzw. geworfen werden.
- 1.6 Pflanzschalen auf den Balkonen und Loggien sind so zu bewässern, dass Belästigungen der übrigen Mitbewohner vermieden werden. Das gleiche gilt für die Nassreinigung der Balkon- bzw. Loggienböden.
- 1.7 Zeigt sich Ungeziefer in den Mieträumen, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterlassen oder schuldhaftes Verzögern der Anzeige hat den Verlust evtl. Ansprüche an den Vermieter zur Folge.

2 Zur Erhaltung der Ordnung und Sicherheit im Hause

- 2.1 Im Treppenhaus, in den Fluren, Kellergängen und den sonst zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen dürfen im Hinblick auf die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Fluchtwege keinerlei Gegenstände abgestellt werden (z.B. Blumenkästen und Blumentöpfe, Abfall, etc.). Schuhe sind in der Wohnung aufzubewahren; sie gehören weder vor die Wohnungstür noch ins restliche Treppenhaus. Fahrräder, Kinderwagen, etc. gehören in die hierfür vorgesehenen Räume. Nicht mehr gebrauchte oder gar unbrauchbare Fahrräder etc. müssen aus diesen Räumen entfernt werden. Motorräder und Mopeds dürfen nicht untergebracht werden.
- 2.2 Die Hauseingangstüren und die Zugänge zum Keller sind immer verschlossen zu halten, um fremden Personen das Betreten zu verwehren. Nach Verlassen der Kellerräume ist darauf zu achten, dass das Licht ausgeschaltet ist, sofern keine Automatik installiert wurde. Kellerabteile dürfen grundsätzlich nicht als Werkräume für Bastel- und Reparaturarbeiten genützt werden. Insbesondere ist die Verwendung von lärm- und geruchsbildenden Geräten untersagt.
- 2.3 Das Füttern von Tauben von den Wohnungen aus oder innerhalb der Wohnanlage ist untersagt. Beim Füttern von Singvögeln ist mit Sorgfalt darauf zu achten, dass Tauben dabei nicht mitgefüttert werden. Bitte bedenken Sie dabei, dass das Füttern der kleinen Freunde nur während der kalten Jahreszeit sinnvoll ist, da sonst die Tiere ihren natürlichen Instinkt zur Nahrungssuche verlieren.
- 2.4 Das Anbringen von Schildern, Firmentafeln, Kästen, Lichtreklamen, usw., ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt.

<p>3</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> <p>3.3</p> <p>3.4</p>	<p><u>Zur Vermeidung ruhestörender Geräusche</u></p> <p>Um möglichst Beeinträchtigungen der übrigen Mitbewohner zu vermeiden, müssen lautes und lärmendes Verhalten sowie lärmerezeugende handwerkliche Arbeiten unterlassen werden. Die Mittagsruhe zwischen 12.00 und 15.00 Uhr sowie die Nachtruhe zwischen 20.00 Uhr und 9.00 Uhr darf nicht gestört werden. Unvermeidbare Geräuschbelästigungen sind so gering wie möglich zu halten. Vermeidbare Lärmbelästigungen (z.B. starkes Türenzuschlagen, lärmendes Treppenlaufen, Herumtrampeln in der Wohnung) sind zu unterlassen.</p> <p>Vor allem während der Ruhezeiten (siehe 3.1) – aber auch tagsüber – sind Geräusche, die durch Musizieren, Rundfunk-, Fernseh-, Schallplatten-, Tonbandgeräte und dgl. entstehen, auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Der Vermieter kann aus besonderen Gründen (z.B. wegen schwerer Erkrankung eines Hausbewohners) eine weitere Beschränkung anordnen.</p> <p>Maschinen und Motoren - mit Ausnahme der üblichen Haushaltsgeräte - dürfen in der Wohnung nicht benutzt werden. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass die Haushaltsgeräte auf einer schalldämpfenden Unterlage benützt werden.</p> <p>Die Eltern werden gebeten, auf das Spiel- und Lärmverhalten ihrer Kinder entsprechend einzuwirken und dabei selbst Vorbild zu sein. Das Treppenhaus, die Flure, der Keller, die Aufzüge, die Garagen sind allen zugänglicher Verkehrsraum. Es ist deshalb nicht gestattet, dass Kinder diese Räume zum Spielen benützen. Eltern und Erziehungsberechtigte haften für die Kinder.</p>
<p>B Das Mietverhältnis verpflichtet die Mieter ferner, die Mieträume pfleglich zu behandeln und jeden vertrags- oder bestimmungswidrigen Gebrauch zu unterlassen. Daraus ergibt sich insbesondere Folgendes:</p>	
<p>1</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p>	<p><u>Allgemein</u></p> <p>Der Mieter hat für ausreichendes Lüften der Räume zu sorgen. Fußböden sind trocken zu halten, und zwar vor allem in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern. Die Fußböden sind sachgemäß zu behandeln. Jede Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen und von Wasser ist zu vermeiden.</p> <p>Bei längerer Abwesenheit wird den Mietern empfohlen, einer Person Ihres Vertrauens einen Schlüssel zur Wohnung zu treuen Händen zu übergeben, damit bei Schäden in der Wohnung (Rohrbruch, Feuer, Einbruch, etc.) schnellstmöglich eingegriffen werden kann. Die Wohnung wird in jedem Fall nur bei dringender Notwendigkeit und möglichst im Beisein von Zeugen betreten werden.</p>
<p>2</p> <p>2.1</p> <p>2.2</p>	<p><u>Vorkehrungen gegen Witterungseinflüsse</u></p> <p>Bei eintretender Kälte hat der Mieter Vorkehrungen zu treffen, dass Frostschäden nicht entstehen und Wasserleitungen nicht einfrieren; er hat insbesondere zu diesem Zweck die Fenster zu schließen, vorhandene Winterfenster anzubringen und die Zuleitungen vor Kälte zu schützen sowie erforderlichenfalls die Räume zu heizen.</p> <p>Bei Regen sind die Fenster auf der Wetterseite, bei Hagel und Wind die Läden oder Rollläden zu schließen. Mit besonderer Sorgfalt ist bei Schnee, Regen und Sturm auf das Schließen der Fenster in den zugeteilten Speicherabteilen zu achten. Für den jeweiligen Benützer der Trockenspeicher gilt das gleiche. Nach dem Benützen derselben sind auf jeden Fall die Fenster zu schließen.</p>
<p>3</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> <p>3.3</p>	<p><u>Waschen und Trocknen der Wäsche</u></p> <p>Beim Waschen und Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist besonders auf ausreichende Beheizung und Lüftung zu achten. In den Wohnungen dürfen nur schwingungsfreie Waschmaschinen verwendet werden. Die notwendigen Installationsarbeiten sind von zugelassenen Fachkräften auszuführen.</p> <p>Zum Waschen ist, sofern nicht eine mietereigene Waschmaschine vorhanden ist, der Waschraum zu benützen. Bei Wasch- und Trockenautomaten ist eine Gebühr über die bei den Maschinen installierten Münzautomaten zu entrichten. Nach Beendigung des Waschens und des Trocknens sind die Maschinen und die Wasch- und Trockenräume unbedingt im gereinigten Zustand zu hinterlassen. Die Bedienungsanleitungen für die Maschinen und sonstigen technischen Einrichtungen sind sorgfältig zu beachten, damit Schäden weitgehendst vermieden werden können.</p> <p>Wäsche soll nur in den Trockenräumen oder Trockenplätzen getrocknet werden. Auf den Balkonen oder Loggien darf die Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe gehängt werden, damit ein unschönes Gesamtbild vermieden wird.</p>
<p>C Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit und der besonderen Sicherheit innerhalb des Hauses gilt für die Mieter u.a. Folgendes:</p>	
<p>1</p>	<p>Speicher und Keller dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Sie sind nach jedem Benützen wieder zu versperren. Die Fenster im Keller und Speicher müssen nachts geschlossen, die Haustüren bzw. Garten- und Vorgartentüren nachts versperrt werden.</p>

- 2 Die vom Vermieter dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel dürfen, sofern nicht ein berechtigtes Interesse des Mieters vorliegt, nicht an fremde Personen dauernd ausgehändigt werden. Der Verlust von Hausschlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- 3 Brennmaterialien, wie Holz, Kohlen, Heizöl usw. dürfen nur in den dazu bestimmten und erforderlichenfalls dafür hergerichteten Räumen unter Beachtung der einschlägigen feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften aufbewahrt und gelagert bzw. bearbeitet werden.
- 4 In den Speicherräumen dürfen leichtentzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Lumpen, alte Kleider, alte Polstermöbel und Kleintierstallungen nicht aufbewahrt bzw. aufgestellt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer und dgl. müssen so aufgestellt werden, dass die Speicher, insbesondere alle Ecken und Winkel, leicht übersichtlich und zugänglich sind. Kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kisten aufbewahrt werden.
- 5 Der Vermieter haftet in keinem Falle für Diebstahl und Beschädigungen von Gegenständen des Mieters. Der Mieter hat sich selbst gegen diese Risiken abzusichern. Dies gilt auch für die Tiefgaragenplätze, oberirdische Garagen und Stellplätze sowie für Keller- und/oder Speicherabteile.
- 6 Jeder Mieter ist verpflichtet, die Namensschilder an den Klingeltasterplatten, Briefkästen und an den Wohnungstüren in der für die Wohnanlage einheitlich vorgegebenen Form anzubringen. Die Kosten hierfür hat er selbst zu übernehmen.
- 7 Der Aufzug ist nur für Personenbeförderung zugelassen. Störungen im Betrieb des Aufzuges sind sofort dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung des Aufzuges.
- 8 Auf den Balkonen und Loggien dürfen Gegenstände, die nach außen sichtbar sind und das Gesamtbild der Wohnanlage beeinträchtigen, nicht untergebracht werden. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur innerhalb der Loggien und Balkone sturm- und absturzfest gesichert befestigt werden (§ 823 BGB Verkehrssicherungspflicht).
- 9 Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien, Terrassen, in den Grünanlagen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- 10 Für den Empfang von Rundfunk und Fernsehen ist eine Gemeinschaftsantenne installiert. Es dürfen deshalb zusätzliche Antennen nicht angebracht werden; Änderungen der Anschlussdosen sind unzulässig.
Sofern neben der Gemeinschaftsantenne oder statt einer Antenne eine Breitbandverkabelung angebracht wurde, gelten die vertragsrechtlichen Bestimmungen der Telekom in Verbindung mit denen der separat eingeschalteten Betreiberfirmen.
- 11 Die gärtnerischen Anlagen, Kinderspielplätze, Wege und Grünflächen sowie Sitzgelegenheiten sollen pfleglich behandelt werden. Sauberkeit ist auch hier ein unbedingtes Erfordernis, damit ein schönes Bild der Gesamtanlage erhalten bleibt.
- 12 Fußballspielen auf den Rasenflächen und in den Hofbereichen, Radfahren, Skateboardfahren und ähnliches auf den Wohnwegen, Vorplätzen und Höfen der Häuser und auf den Abstellplätzen ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.
- 13 Entsteht während der Mietdauer im Mietobjekt oder in gemeinsam mit anderen Mietern benutzten Teilen desselben wie Treppen, Fluren, Gängen, Höfen, usw. ein Zustand, der möglicherweise zu einem Unfall führen könnte, so ist jeder Mieter verpflichtet, dies unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen und – soweit der Mieter dazu in der Lage ist – selbst für Abhilfe zu sorgen.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift/en des/der Mieter/s

.....

.....

- Anlage zu § 2 des Mietvertrages
 - Garagenbenutzungsordnung
 sind Bestandteile des Wohnungsmietvertrages

Anlage zu § 2 Nr. 2

des Mietvertrages vom _____

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

§ 1 Betriebskosten

(1) **Betriebskosten sind die Kosten**, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten);
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. 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;

3. 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;

4. Die Kosten

a) **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

b) **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

c) **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

d) **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 Bundesimmissionsschutzgesetz;

5. Die Kosten

a) **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 Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 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 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. 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 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 betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

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 Kabelweiterleitung 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, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

GARAGENBENUTZUNGSORDNUNG

1. Der Mieter verpflichtet sich, den Stellplatz ausschließlich zur Unterstellung von Kraftfahrzeugen, die nicht mit Flüssiggas betrieben werden, zu benutzen.
2. Der Mieter verpflichtet sich,
 - a) die Garagentore bzw. die Parkplatzschranken außer zur Ein- und Ausfahrt stets geschlossen zu halten,
 - b) die Einfahrt oder Zufahrt zur Garage nur im Schrittempo zu befahren und größtmögliche Sorgfalt walten zu lassen (fließender vor ruhendem Verkehr, rechts vor links),
 - c) das Fahrzeug nicht außerhalb der markierten Stellplätze, also vor allem nicht auf den Zufahrten zu den Parkplätzen, abzustellen,
 - d) das Fahrzeug nur **vorwärts** auf den Stellplatz einzuparken,
 - e) außer zur Ein- und Ausfahrt nicht in der Tiefgarage und auf den Abstellplätzen umherzufahren,
 - f) die Entnahme von elektrischem Strom, außer zu Beleuchtungszwecken, zu unterlassen,
 - g) das Fahrzeug weder in der Garage, noch auf dem Grundstück des Vermieters zu waschen (evtl. vorhandenen Waschplatz erfragen),
 - h) keine Reparaturen innerhalb der Garage oder auf dem Grundstück vorzunehmen.
3. Wegen Brandgefahr und aus anderen feuerpolizeilichen und polizeilichen Erwägungen heraus ist in der Tiefgarage verboten:
 - a) das Rauchen und die Benutzung von offenem Licht oder Feuer,
 - b) die Aufbewahrung und das Hantieren mit brennbaren Stoffen,
 - c) das Aufbewahren von Kraftstoff- und Ölbehältern, auch soweit leer,
 - d) die Unterbringung von Putzwolle und Putzlappen, ausgenommen kleinerer Mengen dieses Materials, soweit es verschlossen in nichtbrennbaren Behältern verwahrt ist,
 - e) das Abstellen von Fahrzeugen, die Brennstoff und Öl verlieren,
 - f) das Laufenlassen des Motors in geschlossener Garage,
 - g) die Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen, insbesondere das Aufladen von Batterien, die Veränderung oder das Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen,
 - h) die Lagerung von mehr als 4 Ersatzreifen.

-
4. Der Mieter hat den Stellplatz in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
 5. Schäden am Stellplatz sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
 6. Der Vermieter haftet nicht für Sach- und Personenschäden, die bei der Benutzung der Garage entstehen. Er haftet auch nicht für Brand, Entwendung oder Beschädigung des Fahrzeuges.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift/en des/der Mieter/s
