

Wohnraummietvertrag

Zwischen **XXXX**
vertreten durch
Eichmann Grundbesitzverwaltung GmbH, Philippstraße 9 in 14059 Berlin
Telefon: (030) 364 12 951, Fax: (030) 364 12 979
(Vermieter)

und **Herr Max Mieter**
(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

- Auf dem Grundstück **Musterstraße in XXXXX Berlin** werden zur Benutzung als Wohnung folgende Räume vermietet:
Lage: **XXXX**
Art der Räume: **X Zimmer, Küche, Bad/WC, Balkon, Keller (falls vorhanden)**
- Die Wohnfläche beträgt ca. **00,00 m²**.
- Die Räume werden renoviert übernommen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **00.00.0000**.

Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Kündigungsschreibens an. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, die für beide Vertragsteile verbindlich ist, gekündigt werden, jedoch erstmals zum XXXX. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

§ 3 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.

§ 4 Miete, Betriebskosten

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich | EUR 000,00 |
| zzgl. einer mtl. Vorauszahlung für die Betriebskosten von z. Zt. | EUR 00,00 |
| zzgl. einer mtl. Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser von z. Zt. | <u>EUR 00,00</u> |
| Gesamtbetrag monatlich | <u>EUR 000,00</u> |

2. Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. Berechnungsverordnung maßgebend. Zu den Betriebskosten gehören die folgenden Kosten:
- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
 - Wasserversorgung, Entwässerung
 - Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege
 - Beleuchtung, Gemeinschaftsantenne, Sachpflicht- und Haftpflichtversicherung
 - Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
 - Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
 - Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
 - Sonstige Betriebskosten (z. Bsp. Wartung der RWA-Anlage, Reinigung der Dachrinnen, Sperrmüllentsorgung etc.)
3. Der Vermieter rechnet die Betriebskosten einmal jährlich ab. Soweit zulässig, ist der Vermieter bei einer Erhöhung oder Neuentstehung von Betriebskosten berechtigt, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen und der Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage.
4. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses.
5. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden durch Verbrauchsmessgeräte erfasst. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 01.10. bis 30.04. (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 Grad Celsius beträgt.
6. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören:
- Kosten
- für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung,
 - des Betriebsstroms,
 - der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben),
 - der Überwachung und Pflege der Anlage,
 - für die regelmäßige Prüfung der Anlage auf Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann,
 - für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
 - der Schornsteinfeger für die Zentralheizung,
 - für die Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
 - der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die gegebenenfalls entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr -),
 - für Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV),
 - für die Wasserauffüllung und für die Schlackenabfuhr.
- Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 2 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.
7. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.
8. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteineinführung zu tragen.

9. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Fernwärme oder einer zentralen Heizungsanlage) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 4 Ziffer 6 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.
10. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser (Fernwarmwasser oder zentrale Warmwasserversorgung) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 4 Ziffer 6 getroffenen Regelungen gelten entsprechend
11. Ist die Wohnung mit Etagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; 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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
12. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.
13. Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Kostenvorschuss in Höhe von 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarfs zu leisten; dieser wird vom Vermieter festgesetzt. Über die geleisteten Vorschüsse ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

Abrechnungszeitraum ist der 01.01. bis 31.12. des Jahres.

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nur zur Abrechnung zum Ende des vertraglichen Abrechnungszeitraumes verpflichtet.

Der Mieter hat die Nachforderungen aus Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten.

§ 5 Staffelmiete –entfällt-

§ 6 Zahlung der Miete

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf das Konto:

Kontoinhaber
Konto- Nr. XXXX, BLZ XXXX

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Ist der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so kann der Vermieter für jede Mahnung eine Gebühr in Höhe von 5,00 EUR verlangen. Dem Mieter steht der Nachweis offen, dass nur geringere Mahnkosten angefallen sind. Bei Verzug des Mieters kann der Vermieter für die Dauer des Verzuges Zinsen in Höhe von 2 % über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank geltend machen. Auch hier steht dem Mieter der Nachweis offen, daß lediglich ein geringerer Verzugsschaden entstanden ist.

§ 7 Mietsicherheit

Der Mieter leistet dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtung und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen eine Sicherheit in Höhe von drei Monatskaltmieten, entspricht **EUR 0000,00**. Die Mietkaution ist auf das Konto bei der Hausbank München einzuzahlen. Die separate Kontoverbindung für dieses Mietkautionskonto, wird dem Mieter, vom Vermieter mitgeteilt.

Ist dem Mieter eine Einmalzahlung der Kosten nicht möglich, so erhält er die Möglichkeit, diese in drei gleich hohen monatlichen Raten innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab Mietvertragsbeginn zu zahlen. Die erste Rate ist in diesem Fall mit der ersten Mietzahlung zu begleichen.

Alternativ kann auch eine Bankbürgschaft einer deutschen Bank an den Vermieter überreicht werden.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietkaution zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.

§ 8 Aufrechnung

Der Mieter kann gegenüber einer Mietforderung mit einer Gegenforderung aufgrund § 538 BGB nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter gegenüber mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 9 Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen, Feuer, Rauch und Wasser entstehen, gleichgültig welche Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfang die Einwirkung ist, es sei denn, dass die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind und der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, Mängel zu beseitigen. Die Haftung des Vermieters ist im Übrigen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 10 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die schriftliche Genehmigung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

§ 11 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren wie z.B. Zierfischen, Wellensittichen, Hamstern oder vergleichbaren Tieren, die in Aquarien, Käfigen oder Terrarien gehalten werden, die nicht gefährlich sind und von denen keine spürbare Beeinträchtigung Dritter ausgeht, ist zulässig.
2. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere die Hundehaltung, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ein Anspruch auf diese Zustimmung besteht jedoch nicht.
3. Hunde der Rassen Bullmastiff, Bullterrier, Dogo Argentino, Dogue des Bordeaux, Fila Brasileiro, Mastiff, Mastin Espanol, Mastino Napoletano, Rhodesian Ridgeback, American Stafford, Rottweiler, Dobermann und Kreuzungen dieser Hunde untereinander oder mit anderen Hunden sind von der Genehmigung grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Für einen durch die nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragten Handwerker schuldhaft verursacht werden.
3. In den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen führt der Mieter aus. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Jalousien (falls vorhanden), den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden.
Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 100,00 EUR pro Einzelfall, jedoch nicht mehr als 6 % der Jahresbruttokaltmiete pro Mietjahr.
4. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
5. Der Mieter verpflichtet sich die Reinigung und Pflege des Fußbodens (Laminat, Parkett, abgezogene Dielen)
6. während der Mietzeit durchzuführen.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeit nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hätte er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die Durchführung der Arbeiten behindernde Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen.
3. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass deren Durchführung oder bauliche Auswirkung oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter 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.
Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

4. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen (auch bei baulichen Veränderungen durch den Mieter) entstehen, zu tragen. Im übrigen gelten für die Umlage erhöhter oder neu eingeführter Betriebskosten die unter § 4 Ziffer 2 getroffenen Vereinbarungen entsprechend.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Umbauten, Einbauten und Installationen, dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch bauliche Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter selbst zu tragen.
2. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten gegeben hat.
4. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder –art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

§ 16 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters untervermieten oder anderweitig Dritten überlassen. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 549 Abs.2 BGB). Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung an als vereinbart und zahlbar.

2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Pflichten aus dem Mietvertrag haftbar. Die Bestimmung der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich.
3. Die Regelung in Absatz 2 Satz 1 dieser Zusatzvereinbarung gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.
4. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In Fällen dringender Gefahr ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Wohnung befugt.
5. Der Mieter ist berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der dem Vermieter zustehenden Befugnisse mit zu benutzen.

§ 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten an Wochentagen zwischen 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.
3. Der Mieter verpflichtet sich, bei längerer Abwesenheit eine Nachricht zu hinterlassen wo sich ein Wohnungsschlüssel befindet, damit die Mieträume in Notfällen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zurückzugeben.
2. Der Mieter muss auf Verlangen des Vermieters die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtung.
3. Bei Rückgabe der Mieträume an den Vermieter ist ein Protokoll aufzunehmen, in dem der Zustand der Mieträume aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung durch die Vertragsparteien festgestellt wird.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt nicht für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters sowie für eine Änderung und Aufhebung dieses Vertrages.

§ 20 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Änderungen des Mietvertrags jedweder Art sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

§ 21 Zusätzliche Vereinbarungen

1. Das Merkblatt über das richtige Lüften von Wohnräumen (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Mängel wie Schimmel werden nicht ohne weitere Prüfung als Mangel anerkannt.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohnungen in dem Wohngebäude größtenteils mit Dielenfußböden ausgestattet sind, die unmittelbar auf den Deckenbalken aufliegen. Hierdurch können Geräuschbelästigungen entstehen (z.B. Trittschall). Der Mieter erkennt diesen Zustand ausdrücklich als vertragsgemäß an, so dass etwaige Geräuschentwicklungen keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache darstellen und den Mieter nicht zur Mietminderung berechtigen.
3. Sofern Dielenfußböden vorhanden sind, dürfen auf diesen keinerlei Beläge verklebt werden. Das Abschleifen der Dielenfußböden bedarf grundsätzlich der Zustimmung durch den Vermieter. Diese Zustimmung kann u. a.

nur erteilt werden, wenn der Mieter diese Arbeiten auf seine Kosten durch ein in der Handwerkskammer eingetragenes Fachunternehmen ausführen lässt. Der Mieter haftet für sämtliche beim Abschleifen des Dielenfußbodens entstandenen Schäden, die auf Vorsatz und Fahrlässigkeit zurückzuführen sind. Der Mieter verpflichtet sich ferner, für etwaige entstehende Mietausfälle, die dem Vermieter aufgrund von Mietminderungen anderer Mieter infolge der Schleifarbeiten entstehen, einzustehen.

4. Sofern der Mieter Teppichboden verlegen möchte, darf dieser keinesfalls auf dem Boden verklebt werden.
5. Die Anlagen 1 (Hausordnung), 2 (Merkblatt über das richtige Lüften und Heizen von Wohnräumen) und 3 (Pflegeanleitung für lackierte Holzböden und für Laminatböden) sind wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

Berlin, XXXX
Ort, Datum

Berlin, XXXX
Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift der Mieter

Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türenschnellen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden.

Abfälle jeglicher Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen
- Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschießen oder auszugießen oder hinunterzuwerfen
- Auf Höfen und in Durchfahrten nicht radzufahren
- Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern
- Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sachgemäß zu beseitigen
- Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinern
- Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) ggf. die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen
- Das Haus von 20.00 bis 6.00 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten
- Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern
- Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen belässt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist u.a. zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so daß keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden. Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern, sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem beauftragten sofort zu melden.
- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und –fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Keller- und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. –boden erforderlichen Umfang zu lüften.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, ggf. auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller
- Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u.ä. auf dem Boden
- Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben
- Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

- Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten
- Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten
- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen
- An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen
- Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern
- Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen
- In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren
- Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion – gleich welcher Art – die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und –installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen
- Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Berlin, _____

Ort/Datum

Mieter

Vermieter

Merkblatt

Richtiges Lüften und Heizen von Wohnräumen

Rund 95% aller Feuchtigkeitsschäden sind nicht auf mangelhafte Bausubstanz, sondern auf falsches Lüftungsverhalten zurückzuführen. Im Mietvertrag (Hausordnung) wird der Mieter i.d.R. verpflichtet, seine Wohnung ausreichend zu belüften und zu beheizen. Der unsachgemäße Umgang mit der Mietsache kann teuer werden.

Durch die Ölkrise Anfang der siebziger Jahre haben sich unsere Heizgewohnheiten geändert. Durch sorgfältige Wärmedämmung an Häusern und auch Wohnungen (z.B. durch Isolierglasfenster) versucht man, Energie einzusparen. Diese Maßnahmen haben zur Folge, dass die in den Räumen entstehende Feuchtigkeit (ca. 4-5l pro Person) nicht mehr nach außen gelangen kann. Ohne eine gezielte Lüftung schlägt sich die Feuchtigkeit in bestimmten Bereichen (z.B. Fensterlaibung, Fensterstürze, Außenwanddecke etc.) nieder und führt innerhalb von kurzer Zeit zur Bildung von Schimmelpilz.

Durch richtiges Heizen und gezieltes Lüften läßt sich diese Entwicklung jedoch vermeiden:

- Berufstätige sollten im Winter niemals die Heizung abdrehen und abends wieder anstellen. Diese Maßnahme trägt auf gar keinen Fall zur Energieeinsparung bei, da sich feuchte und abgestandene Luft schlechter erwärmen läßt als frische, trockene Luft.
- Die Heizung sollte beim Lüften nur abgestellt werden, wenn man länger als zwei Minuten lüftet. Bei extrem kalten Außentemperaturen findet der Luftaustausch in sehr kurzer Zeit statt (warme Luft dehnt sich aus!), so dass trotz angestellter Heizung kaum nennenswerte Heizverluste entstehen.
- Türen von weniger beheizten Räumen sind geschlossen zu halten, damit keine feuchtwarme Luft in den kühlen Raum hineinziehen und sich an den kalten Außenwänden absetzen kann.
- Nicht regelmäßig beheizte Räume sollten eine Mindesttemperatur von 12°C haben.
- Dauerlüften ist nur im Sommer sinnvoll. In allen anderen Jahreszeiten führt es zum Auskühlen der Räume, da kalte Luft nur minimal Feuchtigkeit aufnehmen kann und somit trotz langem Lüften fast keine Feuchtigkeit entweicht.
- Jede Wohnung sollte durch sog. „Stoßlüftung“ mehrmals täglich gelüftet werden, je nach Nutzung der Räume unterschiedlich oft. Bei der Stoßlüftung ist das Fenster ganz zu öffnen und zusätzlich für Durchzug zu sorgen.
- Bevor man morgens die Wohnung verläßt, sollte man kräftig durchlüften, damit man abends eine trockene Wohnung vorfindet. Abends sollte man vor dem Schlafengehen, wenn die Heizung bereits gedrosselt ist, noch einmal für kräftigen Durchzug sorgen. Am Tage sollte das Lüftungsverhalten auf die einzelnen Räume und deren Nutzung abgestimmt werden.
- Die Lüftungsdauer richtet sich nach der Jahreszeit. Je kälter es draußen ist, umso besser funktioniert die Lüftung. Besonders intensiv ist in den Übergangszeiten zu lüften, wenn die Temperaturunterschiede zwischen innen und außen nur gering sind.
- Es ist sinnvoll, größere Mengen Feuchtigkeit direkt während des Entstehens hinaus zu lüften, z.B. das Fenster öffnen, während der Kochtopf auf dem Herd dampft. Mit Feuchtigkeit übersättigte Luft immer nach draußen, nie in andere Räume abführen.

Wenn sich bereits Schimmelpilze gebildet haben, ist es wenig sinnvoll, diese nur durch Abbürsten, Überstreichen oder Reinigen mit Chemikalien zu beseitigen. Vielmehr sind diverse Maßnahmen notwendig, um die Ursache für die Schimmelbildung nachhaltig zu bekämpfen:

- Die durchfeuchteten Oberflächen müssen gründlich ausgetrocknet werden. Dazu werden die Fenster in dem betroffenen Raum zehn Minuten weit geöffnet, während man gleichzeitig für Durchzug sorgt.
- Dann werden die Fenster geschlossen und die Heizung wird voll aufgedreht. Nach drei bis vier Stunden ist die Luft mit Feuchtigkeit gesättigt und es muß erneut gelüftet werden.
- Dieser Vorgang wird so lange wiederholt, bis die Feuchtigkeit aus den Bauteilen verschwunden ist. Man kann den Vorgang beschleunigen, indem man vorhandene Möbel von der Wand abrückt und durch Ventilatoren die Umwälzung der Luft begünstigt.
- Danach kann der Schimmelpilz mit Chemikalien beseitigt werden.

Pflegeanleitung für lackierte Holzböden

Richtige Pflege für lackierte Holzfußböden

Holz reagiert als Naturprodukt auf Umwelteinflüsse. So nimmt Parkett in einem feuchten Raum Feuchtigkeit auf, während es in einer trockenen Umgebung Feuchtigkeit spendet. Deshalb bilden sich in den Wintermonaten, wenn die Luft durch das Heizen sehr trocken ist, kleine Fugen zwischen den Holzelementen. Das ist zwar nicht weiter tragisch, dennoch sollte der Mieter in der kalten Jahreszeit durch zusätzliche Luftbefeuchtung für ein ausgeglichenes Raumklima sorgen (etwa 20°C, ca. 55% relative Luftfeuchtigkeit).

Schonzeit für den Lack:

Das Parkett ist in der Regel mit einer feinen Lackschicht überzogen, die die Oberfläche vor Schmutz und Verschleiß schützt. Unmittelbar nach der Versiegelung muss die Oberfläche 12 Stunden trocknen, bevor das Parkett zum ersten Mal betreten werden kann! Und auch danach sollte es noch etwa zwei Wochen sehr behutsam behandelt werden. Diese Zeit braucht der Lack, bis er vollkommen ausgehärtet ist. Mit dem Ausrollen von Teppichen, mit Möbelrücken und sogar mit der ersten Grundpflege sollte gewartet werden, bis die zweiwöchige Schonzeit um ist.

Unter Stühlen und Tischen sind sog. Filzgleiter einzusetzen.

Im Eingangsbereich sollte immer eine Fußmatte (Sauberlaufzone) vorhanden sein, damit grober Schmutz nicht auf den Holzboden gelangt.

Die gründliche Pflege: Die Grundpflege

Etwa 14 Tage nach der Versiegelung kann mit der Pflege des Parketts/der Dielung begonnen werden. Diese Pflege ist wichtig, damit die Versiegelung glänzend in Schuss und das Parkett/die Dielung geschützt bleibt.

Vor der Grundpflege sollte der Boden mit einem Mopp, Harbesen oder Staubsauger gereinigt werden. Schuhabdrücke und andere hartnäckige Verschmutzungen können mit einem feuchten Lappen entfernt werden. Zur eigentlichen Grundpflege sollte eine geeignete Politur mit einem weichen Lappen, Schwamm oder einem Auftragegerät auf den Boden aufgetragen werden.

Die Grundpflege schützt die Versiegelung des Parketts/der Dielung durch eine hauchdünne Schicht. Sie sollte daher ein- bis zweimal pro Jahr vorgenommen werden. Die erste sollte gleich nach der zweiwöchigen „Schonzeit“ des Parketts/der Dielung durchgeführt werden.

Laufend gut gepflegt: Die Unterhaltsreinigung

Hierfür sollte ein spezieller Parketreiniger genau nach der Anleitung benutzt werden. So wird der Alltagsschmutz entfernt, ohne dass dadurch die letzte Polierschicht angegriffen wird.

Zu jeder vierten oder fünften Unterhaltsreinigung sollte zur Pflege der Polierschicht Parkettpolitur ins Wischwasser gegeben werden.

Die Unterhaltsreinigung schützt und pflegt das Parkett/die Dielung in einem Arbeitsgang und sollte daher etwa alle ein bis zwei Wochen wiederholt werden.

Alle Jahre wieder: Die Grundreinigung

Einmal im Jahr sollte die schützende Polierschicht vollkommen erneuert werden. Zur problemlosen Entfernung der alten Schicht gibt es verschiedene Polituren (sog. Remover). Schon nach kurzer Einwirkzeit und leichtem Wischen sind nicht nur hartnäckige Verschmutzungen, sondern auch die Polierschicht im wahrsten Sinne des Wortes entfernt.

Daran anschließend muss unbedingt noch mal mit klarem Wasser nebelfeucht nachgewischt werden! Wenn das Parkett/die Dielung wieder trocken ist, ist der Weg frei für den neuen Polierschutz: Hierzu ist einfach eine Parkettpolitur aufzutragen (siehe Grundpflege). So ist das Parkett/die Dielung auf lange Sicht wieder bestens gereinigt, gepflegt und vor allem geschützt.

Pflegeanleitung für Laminatböden

Die Reinigung erfolgt mittels Mopp, Haarbesen, Staubsauger oder einem staubbindenden Tuch.

Ist der Boden stärker verschmutzt, sollte der Schmutz mit einem nebelfeuchten, gut ausgewrungenen Lappen entfernt werden (KEINE **nassen** Lappen verwenden).

Stehendes Wasser auf der Laminatfläche ist stets zu vermeiden.

Dem Wischwasser kann ein Laminatpflegemittel zugesetzt werden, für die regelmäßige Reinigung und Pflege sowie zur Beseitigung von schwierigen Flecken.

Laminatböden brauchen keine Sonderbehandlung, zur Reinigung und Pflege keine Scheuermittel, Stahlwolle, Wachs oder Politur verwenden.

Bitte beachten Sie auch die genauen Verarbeitungs- und Pflegehinweise auf der Verpackung.

Unter Stühlen und Tischen sind sog. Filzgleiter einzusetzen.

Im Eingangsbereich sollte immer eine Fußmatte (Sauberlaufzone) vorhanden sein, damit grober Schmutz nicht auf den Laminatboden gelangt.

*Nebelfeucht bedeutet, dass das Parkett schon etwa 3 Minuten nach dem Wischen wieder vollständig trocken sein sollte.

Eichmann
Grundstücksverwaltung GmbH
Philippstrasse 9
14059 Berlin

Name: _____
Vorname: _____
Straße: _____
PLZ u. Ort: _____

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Hiermit ermächtige(n) ich/wir bis auf Widerruf, die für mein/unser Mietenkonto bestehende Zahlungsverpflichtung einschließlich Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen mittels Lastschriftbeleg zu Lasten meines nachfolgend aufgeführten Kontos einzuziehen.

Datum der 1. Abbuchung: _____

Berlin, den

Unterschrift des Kontoinhabers

KONTOVERBINDUNG

Kontoinhaber: _____
Geldinstitut: _____
Bankleitzahl: _____
Kontonummer: _____

Hiermit bitte(n) ich/wir bis auf Widerruf, Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen das o. g. Mietverhältnis betreffend auf das o. g. aufgeführte Konto zu überweisen.

Berlin, den

Unterschrift des Kontoinhabers