

Mietvertrag über Wohnraum

1. Vertragszweck

Anwendungshinweise

Die Miete ist ein privatrechtliches, gegenseitiges Schuldverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, indem sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch einer Sache auf Zeit zu gewähren und der Mieter sich verpflichtet, die vereinbarte Miet zu bezahlen (§ 535 BGB). Der Mietvertrag ist ein auf gewisse Zeit angelegter entgeltlicher (im Gegensatz zur Leihe) Gebrauchsüberlassungsvertrag (im Gegensatz zu Kauf und Schenkung) und mithin ein Dauerschuldverhältnis.

Gegenstand eines Mietvertrages kann eine Sache, d.h., gemäß § 90 BGB ein körperlicher Gegenstand oder Teile desselben sein, soweit sie sich zu eigenständigen Gebrauchen eignen. Nach der Gesetzssystematik sind zu unterscheiden die Fahrnismiete, also die Miete beweglicher Sachen, die Grundstücks- (oder die Schiffsmiete gemäß § 578a BGB) und die Luftfahrzeugmiete gemäß § 98 LuftzRG (gleichstehend) und die Raummiete, insbesondere die Wohnraummiete. Dabei bezieht sich die Grundstücks- und Raummiete auf un- oder teilbebaute Grundstücke, Teile eines solchen oder aber auf Teile eines Gebäudes, die nicht Räume oder Wohnräume sind, so beispielsweise Wand- oder Dachflächen, z.B. zum Anbringen von Warenautomaten oder Werbung. Die Wohnraummiete bezieht sich nur auf zum Wohnen bestimmte Räume, wobei auch die Nebenräume wie Abstell- oder Kellerräume zum Wohnraum zählen. Die zum Wohnen bestimmten Innenteile müssen nicht notwendig wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sein, Innenräume beweglicher Sachen, wie z.B. ein Wohnwagen, zählen jedoch nicht dazu.

Geschäftsräume sind hingegen die Räume, die zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden. Dabei kann es sich auch um ein ganzes Gebäude samt Grundstück handeln. Dies ist eine Raummiete, umfasst letztlich alle Räume, die nicht Geschäfts- oder Wohnräume sind.

Die Frage, ob es sich um Grundstücks-, Wohnraum-, Geschäftsraum- oder sonstige Raummiete handelt, wird durch die Parteivereinbarung und den Vertragszweck entschieden. Die Unterscheidung ist von Bedeutung, da gegebenenfalls Sondervorschriften zu beachten sind.

Zum Abschluss eines Mietvertrages bedarf es einer Einigung der Vertragsparteien über den wesentlichen Inhalt, also über die entgeltliche Überlassung eines bestimmten Mietgegenstandes auf Zeit. Ein Mietvertrag kann grundsätzlich formfrei, d.h. entweder mündlich oder schriftlich, ausdrücklich oder konkludent geschlossen werden. Den Parteien steht es jedoch grundsätzlich frei, die Schriftform bindend zu vereinbaren, § 127 BGB. Vom Grundsatz der Formfreiheit gibt es eine gesetzliche Ausnahme: Gemäß § 550 BGB bedarf ein Mietvertrag über Wohnraum, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform (§ 126 BGB). Über § 578 Abs. 1 BGB gilt dieses Schriftformerfordernis auch für die Miete von Grundstücken und Räumen. Verträge mit unbestimmter Mietzeit fallen ebenfalls unter die Regelung der §§ 550, 578 Abs. 1 BGB, sofern eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr einzuhalten ist. Die Nichtbeachtung des Schriftformerfordernisses hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge, sondern führt lediglich zu Unwirksamkeit der Mietzeitabrede. Der Mietvertrag gilt dann als auf bestimmte Zeit abgeschlossen und kann durch Kündigung beendet werden. Dies ist dann jedoch frühestens zum Ablauf des ersten Vertragsjahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist der §§ 573c und dBGB möglich.

Die bindende Vereinbarung der Schriftform empfiehlt sich allein wegen der Nachweismöglichkeit der konkret getroffenen Vereinbarungen, auch wenn sie nicht nach § 550 BGB vorgeschrieben sein sollte.

Das folgende Vertragsmuster kann für den "Normalfall" der Vermietung nichtpreisgebundenen Wohnraums Verwendung finden. Für die Vermietung von Eigentumswohnungen sind einige Besonderheiten zu beachten,

die im Muster 2 berücksichtigt sind. Da das Muster 1 eignetsich auch zur wiederholten Verwendung, eventuelle AGB-rechtliche Probleme werden in den Anmerkungen angesprochen.

2. Muster

Zwischen

(im Folgenden nur noch "Vermieter")

und

(im Folgenden nur noch "Mieter")

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

§1 Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter die im Anwesen X -Straße Nr., Y --Stadt, ind er dritten Etage rechts gelegene Wohnung bestehend aus drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon sowie dem im Kellergeschoss befindlichen Kellerraum Nr...

1.2 Der Mieter ist berechtigt, den im Erdgeschoss links gelegenen Fahrrad -Abstellraum mitzubenutzen.

1.3 Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit 3 Hausschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel, 3 Kellerschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel sowie je 1 Zimmerschlüssel. Der Mieter darf zusätzliche Schlüsselnur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe der Mietsache, gegen Kostenerstattung, ebenfalls an den Vermieter herauszugeben.

§2 Mietzeit und Kündigung

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am .. und läuft auf unbestimmte Zeit.

2.2 Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

2.3 Das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

2.4 Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

Alternative zu §2 Mietzeit:

§2 Mietzeit

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2001 und endet am 31. August 2011. Das Mietverhältnis ist auf diesen Zeitraum befristet, danach Ablauf der Vertragszeit die Wohnung dem Sohn des Vermieters überlassen werden soll.

2.2 Das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach §3 des Mietvertrages bleibt durch diese Befristung unberührt.

§3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

3.1 Die Miete für die in §1 beschriebene Wohnung beträgt monatlich EUR _____ .

Alternative 1 zu § 3.1:

3.1 Die monatliche Mietefür die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt für die Zeit

- vom 1. September 1999 bis 31. August 2001: EUR 850, --
- vom 1. September 2001 bis 31. August 2003: EUR 935, --
- vom 1. September 2003 bis 31. August 2005: EUR 1.028,50
- vom 1. September 2005 bis 31. August 2007: EUR 1.131,35
- vom 1. September 2007 bis 31. August 2009: EUR 1.244,50.

Alternative 2 zu § 3.1

3.1 Die monatliche Mietefür die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt EUR _____. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte um fünf oder mehr Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (= _____ Punkte auf der Basis 1995=100 Punkte) oder der letzten Veränderung gemäß dieser vertraglichen Bestimmung, so ändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis. Eine Änderung der Miete auf Grund dieser Vereinbarung wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner geltend gemacht, die die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angibt. Die geänderte Miete ist von Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats zu zahlen.

3.2 In der Miete nach Abs. 1 sind die Betriebskosten nicht enthalten. Der Mieter hat daher neben der Miete nach Abs. 1 die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zu tragen. Eine Aufstellung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ist dem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages.

3.3 Der Mieter hat auf die Betriebskosten Vorauszahlungen in Höhe von EUR _____ monatlich zu leisten. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei dem nächstfälligen Abrechnungsvorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlageungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

3.4 Miete und Betriebskosten vorauszahlungen sind vom Mieter monatlich im Voraus und zwar spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten. Daraus der Betriebskostenabrechnung geschuldete Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zu bezahlen.

§ 4 Mietsicherheit

4.1 Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions in Höhe von EUR _____

4.2 Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei Monatsraten zu bezahlen, die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die zweite und dritte Rate ist jeweils in den darauffolgenden Monaten fällig, sie sind mit der Miete spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten.

4.3 Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist zumindest mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

4.4 Über die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag einschließlich Zinsen drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurück zu bezahlen.

Alternative zu §4 Mietsicherheit:

§4 Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von EUR _____ für alle Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietvertrag beizubringen.

§5 Instandhaltung und Instandsetzung

5.1 Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

5.2 Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit bis zum Betrag von EUR _____ (bisher DM 100, --) im Einzelfall trägt der Mieter, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Wohnung handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie beispielsweise Wasserhähne bzw. Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Rollläden, WC- und Badewannen einrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster und Türen etc. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen in Höhe von 8% der Jahresmiete, höchstens jedoch EUR _____ (bisher DM 300, --) jährlich.

§6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige

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

6.2 Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder würde eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen ein nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

6.3 Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

6.4 Wird der Mangel nach der Anzeige durch den Mieter nicht unverzüglich beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Befindet sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist im Fall des Verzugs auch berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§7 Schönheitsreparaturen

7.1 Während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen.

7.2 Zuden Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, diesachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

7.3 Die Schönheitsreparaturen müssen in folgenden Zeitabständen, beginnend ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt, an dem vom Mieter Schönheitsreparaturen fachgerecht durchgeführt worden sind, durchgeführt werden:

- alle drei Jahre: Küchen, Bäder, Duschen, Toiletten;
- alle fünf Jahre: sämtliche Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure;
- alle sieben Jahre: sonstige Nebenräume.

7.4 Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter trotz Aufforderung durch den Vermieter seinen Verpflichtungen nicht nach, hat er dem Vermieter die Kosten für die Ausführung der Arbeiten zu erstatten. Der Mieter hat die Ausführung der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

7.5 Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen auf Grundlage eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20% der Kosten auf Grund des Kostenvoranschlags; liegen sie länger als zwei Jahre zurück, 40%; länger als drei Jahre 60% und länger als vier Jahre 80% der Kosten. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen.

§8 Überlassung der Mietsache an Dritte

8.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache unterzuvermieten.

8.2 Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung der Mietsache an ein oder mehrere Teile derselben an einen Dritten, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

8.3 Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zu zumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

8.4 Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er in dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§9 Tierhaltung

9.1 Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters.

9.2 Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Belästigung der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

9.3 Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

§10 Haushaltsmaschinen

Das Aufstellen von Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) in den Mieträumen bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

§11 Antenne

Die Errichtung privater Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an den gemeinschaftlichen Hausteilen oder an den Außenflächen bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

§12 Betretender Mietsache

12.1 Der Vermieter oder die von ihm Beauftragte darf die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder die ihnen obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

12.2 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betretender Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwertes nach §§ 558 ff. BGB zuzulassen.

12.3 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

12.4 In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§13 Rückgabe der Mietsache

13.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Beschädigung der Mietsache, die jeder Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

13.2 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

13.3 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§14 Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Anlage 1 zu § 2 des Mietvertrags:

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete un mittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung

einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung der Kosten des Betriebes seiner eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebes seiner entsprechend nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes seiner Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebes 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebes 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 Buchst. a);

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchst. a);

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;

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 Bundesimmissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchst. a);

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchst. a);

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. a);

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs - und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchst. c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchst. d) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen - oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kostenentsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten 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 Nr. 4 Buchst. a) berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach - und Haftpflichtversicherung

Dazu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer -, Sturm - und Wasserschäden, 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 dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit dies nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nr. 2 -10 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 einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchst. a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Dass in die in den Nr. 1 -16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

_____, den _____

(Vermieter)
