

Muster-Mietvertrag

Zwischen
Burg Ingenhoven Service GmbH, Burgstr. 10, 41334 Nettetal,
vertreten durch deren Geschäftsführer Thomas Rosenwasser
und

als Vermieter

als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Vermietet werden im Haus Niedieckstr. 72, 41334 Nettetal-Lobberich folgende Räume: Siehe Grundriss, Wohnfläche ca. 91 qm (wie gesehen und geprüft), 1 Kellerraum und gemeinschaftlich genutzte Waschküche. Der Bodenraum über der Wohnung darf aus Gründen des Brandschutzes nicht genutzt werden.

Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter spätestens beim Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen: 3 Haus- und Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, dem Vermieter zu übergeben. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auch die Schlösser auszuwechseln und die entsprechenden Schlüssel zu beschaffen.

Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen, beträgt ? Erwachsene und ? Kinder. Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen. Zur Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen bedarf ist der schriftlichen vorherigen Genehmigung des Vermieters.

§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 00.00.000 . Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Die Kündigung muss schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so verlängert sich das Mietverhältnis abweichend von dem § 568 BGB nicht stillschweigend. Er hat als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 Miete und Nebenkosten

Die Miete beträgt monatlich wie angeboten ??? €

Nebenkosten (s. Abs. 3) wie angeboten ??? €

Insgesamt sind monatlich zu zahlen wie angeboten ??? €

In der Miete sind die Betriebskosten gem. II. Berechnungsverordnung § 27 Abs. 1 Anlage 3 ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters von enthalten. Die Betriebskosten, wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen und werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet:

- laufende öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer,
- Müllabfuhr,
- Anlagepflege
- Gartenpflege für Wohnungen im EG nach Aufwand
- Gemeinschaftsstrom
- Schornsteinfegergebühren
- Heizung
- Wartung Heizungs- und Warmwasseranlage
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Trink- und Abwasser
- Sonstige Kosten
- Hauswartleistungen

Nach der Jahresabrechnung wird der Betrag für die monatliche Vorauszahlung der Nebenkosten jeweils angepasst.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmung die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.

Der Mieter bestimmt die Größe der Müllabfuhrbehälter und unterrichtet den Vermieter, der die entsprechenden Plaketten beschafft.

§ 4 Instandhaltung und Pflege

Die Mieter sind verpflichtet, das Treppenhaus und den Kellerraum in ausreichenden Abständen regelmäßig ordnungsgemäß zu lüften und zu reinigen, sowie das Schneeräumen auf den Gehwegen.

Kleine Reparaturen bis zu 150 EUR/Jahr an Heizungs- und Warmwasseranlage, Armaturen, Türen und Fenstern sowie das Ersetzen defekter Glühbirnen und Heizungsventile trägt der Mieter.

Der Mieter hat Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung und anteilig im Hausflur (50 %) regelmäßig fachgerecht auszuführen. Der Mieter hat spätestens am Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach Grad der Abnutzung und Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen. Wände, Decken usw. sind wie übernommen, in hellen Tönen zu behandeln.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere Anstrich- und Lackierung der Fenster und Außentüren von innen, sämtlicher Holzteile, Decken, Versorgungsleitungen und Heizkörper sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen bei Erfordernis fällig. Empfohlen werden von Fachleuten für Küche und Bäder alle 4 bis 6 Jahre, übrigen Räume 6 bis 8 Jahre, diese Fristen sind aber nicht bindend, sollen aber ein Verwohnen der Wohnung verhindern und hohe Kosten bei der fälligen End-Renovierung durch den Mieter vermeiden.

§ 5 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto

BIC DEUTDEDB314 IBAN DE69 3147 0024 0827 5240 02

bei der Deutschen Bank Nettetal, einzuzahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 5 EUR je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand der Übergabe, dieser ist mängelfrei, soweit nicht anders festgehalten.

§ 7 Heizung und Warmwasserversorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

Der Mieter ist verpflichtet, eine evtl. Störung dem Vermieter sofort mitzuteilen.

Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.

Die Betriebskosten der Heizung wird nach Verbrauchs-Mess-Geräten über die Nebenkosten abgerechnet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer und wird direkt mit den Stadtwerken abgerechnet. Zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören die Kosten der Wartung, Reinigung der Anlage einschließlich des Schornstein, das Ersetzen von verschlissenen Elektroden und die technische Überwachung der Anlage.

Die Kosten der Versorgung mit Strom und Gas werden von den Versorgungsunternehmen direkt erhoben.

§ 8 Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung eines angemessenen Zuschlags verpflichtet.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 549 Abs. 2 BGB). Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.

Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Ziervögel, Hamster, bzw. der jeweils von Höchstgerichten festgestellten Tierarten, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann grundsätzlich die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandene Schäden.

Das Aufstellen, Aufbewahren, Lagern usw. – sei es auch nur vorübergehend - jeglicher Sachen außerhalb der in § 1.1 des Mietvertrages genannten Mieträume ist untersagt.

§ 9 Elektrizität, Gas und Wasser

Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Benutzung von Elektro-Haushaltsgeräten mit hohem Anschlusswert ist der Mieter befugt, auf seine Kosten die Steigeleitung und/oder die Zählertafel nach vorheriger, rechtzeitiger Information des Vermieters zu ändern. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Die Baderichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, nicht z. B. für kohlenensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bäder.

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist

verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

Unregelmäßigkeiten und Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 10 Fernseh- und Rundfunkempfang, Telefonanschluss, Rauchmelder

Kosten für Anschluss und Betrieb von Telefon und Kabel trägt der Mieter.

Die Rauchmelderpflicht in NRW im Detail

Die Landesregierung führte die Rauchmelderpflicht in NRW zum 01. April 2013 ein. Ab diesem Tag müssen alle Neubauten mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Bestandsbauten müssen in der Übergangsfrist bis zum 01.01.2017 ausgestattet werden.

Wie viele Rauchmelder sind für eine Wohnung nötig?

• Die Rauchmelderpflicht NRW schreibt für jedes Schlafzimmer, jedes Kinderzimmer und jeden Flur, der als Rettungsweg zum verlassen von Wohnräumen dient, einen Rauchmelder vor (bei einem Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern, die von einem Flur abgehen, benötigen Sie also 4 Rauchmelder)

Wer ist verantwortlich für den Einbau der Rauchmelder?

• Der Eigentümer der Wohnung ist für die Anschaffung und Montage der Rauchmelder verantwortlich. Die Kosten für die Wartung und den Austausch der Batterien trägt der Mieter. Im Falle eines Defektes des Melders trägt der Eigentümer die Kosten für die Neuanschaffung.

Gesetzliche Regelung der Rauchmelderpflicht NRW

Die Bauordnung für NRW (BauO NRW) regelt die Rauchmelderpflicht NRW.

Die Verordnung können Sie [hier](#) unter §49 Absatz 7 nachlesen.

§ 11 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

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

Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 12 Bauliche Änderungen durch den Mieter

Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern, Satellitenantenne dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.

Die Übernahme der entstehenden Kosten ist – auf den einzelnen Fall abgestellt – gesondert zu regeln.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb solcher Anlagen ergeben, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.

§ 13 Wegnahmerecht des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat dann aber den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

§ 14 Instandhaltung der Mieträume

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Fenster, Türen, Jalousien), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.

Ungezieferbefall seiner Wohnung hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen.

Etwas Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.

§ 15 Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kautions)

Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers sowie über die Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung zu benachrichtigen.

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und zur Befriedigung von Schadenersatzansprüchen in Höhe von zwei Monatsmieten ohne Nebenkostenvorschuss (§ 550 b BGB) in Höhe von EUR durch Bankbürgschaft, ein Sparbuch oder durch Barleistung. Im letzteren Fall verzinst sich die Kautions in Höhe des Zinssatzes der Deutschen Bank für Monatsgeld.

§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maße betreten.

§ 17 Besondere Kündigungsgründe und –fristen

Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Vertragsverpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.

Der Vermieter kann daher das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses und/oder der Nebenkosten, der eine Monatsmiete übersteigt, im Verzug ist oder

der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 18 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Kommt es durch das Verschulden des Mieters zu einer fristlosen Kündigung, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 19 Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß (s. § 4.3) im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln und dem Müllbehälter dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Anderenfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

§ 20 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Alle Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wurde.

§ 21 Tod des Mieters

Wird in von nur einem Ehegatten gemieteten Wohnraum mit dem anderen Ehegatten ein gemeinsamer Hausstand geführt, so tritt mit dem Tode des mietenden Ehegatten der andere Ehegatte nach Maßgabe des § 569 a Abs. 1, 2, 3, 5 BGB in das Mietverhältnis als Mieter ein, sofern er nicht binnen einem Monat nach Kenntnis von dem Tode des Mieters dem Vermieter gegenüber erklärt, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen.

Wird in dem Wohnraum mit einem oder mehreren anderen Familienangehörigen als dem überlebenden Ehegatten ein gemeinsamer Hausstand geführt, so treten mit dem Tode des Mieters diese nach Maßgabe des § 569 a Abs. 2, 3, 4, 5 BGB in das Mietverhältnis als Mieter ein, soweit sie nicht fristgemäß erklärt haben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

§ 22 Hausordnung

Anerkennung der 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 die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Das Gleiche gilt für Fenster und Haustür innen und außen.

Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türeenschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.

Abfälle jeder 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 Treppenfluren nichts auszuschütten oder auszugießen oder hinunter zu werfen, scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen, Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus abzustellen, das Haus von 20 bis 6 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 unter anderem zu Folgendem verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen und Kratzern 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.

Balkone und Gehwege von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen zu unterlassen.

Bodenräume im für den gesamten Hausboden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten; alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich halten.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters. Alle wasserführenden Objekte sind stets frostfrei zu halten. Während der Heizperiode Türen und Fenster gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.

Fenster sind innen und außen sorgfältig zu pflegen. Beschläge und Dichtungsvorrichtungen sind mindestens einmal im Jahr zu reinigen und mit Pflegemittel zu versorgen.

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. Je der zukünftigen Gesetzeslage stellt der Vermieter Brandschutzmelder zur Verfügung. Die regelmäßige Funktions-Kontrolle dieser und der Wechsel der Batterien ist Sache des Mieters.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen sind:

Offenes Licht und Rauchen im Keller, das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Verpackungsmaterial, Feuerwerkskörper usw.) im Keller, das Aufbewahren von Futtermitteln u. ä. im Keller, Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, dass diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben. Kleine 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 Schornsteinrohre und das Kontrollieren der Heizungsanlage zu gestatten.
Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen.
Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
In den Miet- und Bodenräumen 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 ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

§ 23 Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

Der Mietvertrag wird mit Zahlung der ersten Miete + NK und der Kautionszahlung in bar gültig. Aus der vorzeitigen Übergabe der Schlüssel ist kein Mietvertrag abzuleiten.

Nettetal, den 00.00.0000

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters