

Mietvertrag über Wohnräume

zwischen

_____ (Vermieter)

und

_____ (Mieter)

§ 1 – Mieträume

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken das folgend beschriebene Objekt:

_____ Straße / Hausnummer / Etage / PLZ / Ort

Haus / Wohnung bestehend aus

_____ Zimmern,

_____ Küche,

_____ Diele,

_____ Flur,

_____ Bad / Dusche,

_____ WC,

_____ Bodenräume/Speicher,

_____ Kellerräume,

_____ Garage/Stellplatz

Die Wohnfläche beträgt _____ m².

(2) Der Mieter ist berechtigt, etwaig vorhandene Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz,

_____ gemäß der Hausordnung mitzubেনutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden/Speicher-,

_____ Keller-, _____ Garagen-, _____ -Schlüssel

§ 2 – Mietzins und Nebenkosten

(1) Der monatliche Mietzins beträgt _____ €

Der Mietzins erhöht sich

ab dem _____ um _____ auf _____ €

ab dem _____ um _____ auf _____ €

ab dem _____ um _____ auf _____ €

Nach Ablauf dieses Zeitraums vereinbaren die Parteien eine neue Regelung zum Mietzins.

(2) Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (siehe Anlage).

Auf die Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit _____ € zu zahlen. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden.

(3) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt:

Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 60 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer, zu 40 % nach Wohnfläche verteilt.

Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der Wohnfläche verteilt.

(4) Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen.

(5) Der Mieter ist nicht berechtigt, mit einem Guthabenanspruch aus der Betriebskostenabrechnung gegen den Mietzins aufzurechnen.

§ 3 – Zahlung der Miete und Nebenkosten

(1) Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen

Konto _____, BLZ _____ bei Institut _____ zu zahlen.

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Erhalt des Geldes an.

(3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 3,00 € zu verlangen. Der Anspruch auf Verzugszinsen bleibt hiervon unberührt.

§ 4 – Mietsicherheit

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von

_____ € (höchstens 3 Netto-Monatsmieten)

zu leisten.

- (2) Der Mieter ist berechtigt, diesen Betrag in drei Raten zu begleichen, wobei die Gesamtsumme spätestens drei Monate nach Mietbeginn fällig ist.
- (3) Der Mieter kann diese Verpflichtung auch durch die Stellung einer unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe des oben genannten Betrages erbringen.

§ 5 – Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____

und läuft auf unbestimmte Zeit

und endet am _____

Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

- (2) Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
- (3) Eine stillschweigende Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

§ 6 – Zustand der Mieträume

- (1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in einem Protokoll festzuhalten, das wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages und als **Anlage** beigefügt wird.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

- (3) Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

§ 7 – Schönheitsreparaturen

- (1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.
- (2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.
- (3) Die Schönheitsreparaturen sind – wenn und soweit erforderlich – im allgemeinen in der nachstehenden Zeitfolge durchzuführen: in Küchen, Bädern oder Duschen in der Regel alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach 7 Jahren.

Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen. Der Mieter hat die geschuldeten Schönheitsreparaturen spätestens bis Ende des Mietverhältnisses durchzuführen. Hierbei ist dem tatsächlichen Renovierungsbedarf Rechnung zu tragen.

- (4) Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass alte Tapeten entfernt werden.
- (5) Kommt der Mieter nach Mahnung des Vermieters seinen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Umfang des entstehenden Kostenaufwandes durch Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäftes ermitteln zu lassen.

- (6) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten von Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:
 - Soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurückliegen, zahlt der Mieter 20 %;
 - Soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 2 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 40 %;
 - Soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 3 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 60 %; und
 - Soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 4 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 80 % der aufgrund des Kostenvoranschlages nachgewiesenen Kosten.

Dies gilt jedoch nur, soweit Schönheitsreparaturen erforderlich im Sinne von § 7 Abs. 3 sind.

§ 8 – Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Be-

lüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u. ä. Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
- (4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- (5) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und der Fristsetzung nicht.
- (6) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 9 – Kleinreparaturen / Küchenzeilenüberlassung

- (1) Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100 EUR pro Einzelfall und bis zu 300 EUR pro Jahr.
- (2) Der Vermieter belässt die Küchenzeile/Einbauküche in der Wohnung. Hierfür wird vom Mieter keine Abstandszahlung oder sonstige Miete geleistet. Ungeachtet der Regelung in Abs. 1 übernimmt der Vermieter in dem ersten halben Jahr nach Mietbeginn sämtliche Reparaturen, die im Zusammenhang mit der Küchenzeile/Einbauküche anfallen. Für danach auftretende Mängel ist der Mieter allein verantwortlich und hat die Kosten zu tragen.

(bei Nichtzutreffen bitte streichen)

§ 10 – Benutzung der Mieträume / Überlassung an Dritte

- (1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein

wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

- (4) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- (5) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- (6) 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 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- (7) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.
- (8) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockner ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

§ 11 – Tierhaltung

- (1) Die Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u.Ä.) ist zulässig, soweit es nicht zu Unzuträglichkeiten kommt.
- (2) Das gleiche gilt für andere Tiere. Allerdings kann hier die Zustimmung im Einzelfall widerrufen bzw. versagt werden, wenn von den Tieren Belästigungen für die anderen Mieter oder Gefahren ausgehen.

§ 12 – Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Ein eventueller Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.
- (2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- (3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- (4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 13 – Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der § 554 Abs. 1 und 2 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.
- (2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 14 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

- (1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä., die von außen sichtbar sind, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 15 – Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- (1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 16 – Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
- (2) Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 17 – Personenmehrheit als Vertragspartei

- (1) Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§ 18 – Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für den Verzicht der Schriftformerfordernisse selbst.
- (2) Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien vereinbaren an Stelle der unwirksamen Klausel eine wirksame Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich gewolltem Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

(Ort, Datum, Unterschrift Mieter)

(Ort, Datum, Unterschrift Vermieter)

(Ort, Datum, Unterschrift weiterer Mieter)

§ 2 Betriebskostenverordnung

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 ei-

- ne Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
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 Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- c)
bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen;
zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten

- des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den 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 Kabelweitersendung entstehen,
 - oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht er-
fasst sind.

Übergabeprotokoll

Der Zustand wird wie folgt festgestellt:

Räume:

	Art / Zustand / Mängel
	Übergabe
allgemeiner Zustand:	
Wohnzimmer	
Schlafzimmer	
Arbeits- / Kinderzimmer	
_____ Zimmer	
Flur	
Küche	
WC	

Gäste-WC	
Fenster / Türen bspw. Schließbarkeit / Dichtung	
Wände/Tapeten bspw. Risse, Farbton, Muster, Putz, etc.	
sonstige Einbauten bspw. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Schlüssel od. Schließanlagen, Deckenbeleuchtung, Kabel, Leitungen, Wände oder Fußbodenbelag	

Versorgungsanschlüsse

	Anschluss	Versorgung durch Dritte	Zählernummer	Zählerstand bei Übergabe
elektrische Energie				
Gas				
Wasser				
Abwasser				
Wärme				

Das bezeichnete Objekt wurde am _____ besichtigt und zur Nutzung an den neuen Mieter zum _____ übergeben.

(Ort, Datum Mieter)

(Ort, Datum Vermieter)