



Einfamilienhaus-Mietvertrag

zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, Firma Herrn Max Mustermann
vertreten durch --
Straße, Nr., PLZ, Ort Musterstraße 1, 12345 Musterort
Steuer- oder ID-Nummer, fortlaufende Objekt- oder Mietnummer --

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Personalausweisnummer Frau Manuela Musterfrau, geb. am 01.01.1981
Straße, Nr., PLZ, Ort Musterweg 112345, Musterort
Vor- und Zuname, Geburtsdatum und Personalausweisnummer --
Straße, Nr., PLZ, Ort --

§ 1 Mieträume, Mieter-Erklärung über Personenzahl, Schlüssellersatz (Schließanlage)

1. Zu Wohnzwecken werden vermietet in:

Straße, Nr., PLZ, Ort, Flurstück-Nr. Musterkamp 1, 12345 Musterort
--

ein Einfamilienhaus, samt Grundstück, zur Nutzung durch Personen; Fern- Zentral- sonstige Heizung

--	ist vorhanden.
----	----------------

Zimmer 4	Küche 1	Bad 1	Diele --	WC --	Speicher --	Abstellkammer --	Keller 1	Garten --
Terrasse 1	Balkon --	Loggia --	Garage --	Carport --	Stellplatz --	Gartenhaus --	Schuppen --	
Sonstige Räume: --								
Folgende gewerbliche/geschäftliche Räume: --								

Der Vermieter ist berechtigt, folgende Räume oder Grundstücksteile zu benutzen und nach angemessener Voranmeldung zu betreten:

--

Der Mieter erklärt ausdrücklich, bei Abschluss dieses Vertrages keinerlei Absichten oder Gründe zu haben, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.

2. Dem Mieter sind folgende Schlüssel bzw. Schließanlagen übergeben worden:

Haus 2	Zimmer 8	Speicher --	Keller 1	Briefkasten 2
Garage --	Gartenhaus --	Schuppen --	Grundstückszugang --	Fernbedienung(en) für --
Sonstige --				

Weitere Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenersatz zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz mindestens fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel und fahrlässig abhanden gekommener oder beschädigter Fernbedienungen zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu befürchten ist. Die Beweislast hierfür liegt beim Mieter.



§ 2 Vertragsdauer, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

1. **Vertrag von unbestimmter Dauer:**

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens, s. § 2 Ziff. 3 a) am und läuft auf unbestimmte Zeit.
Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Mietvertragsparteien verzichten gegenseitig bis zum Ende des Monats
auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages (maximal vier Jahre ab Vertragsabschluss). Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung unberührt.

o d e r

2. **Vertrag von bestimmter Dauer (Zeitmietvertrag nach § 575 BGB):**

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens, s. § 2 Ziff. 3 a) am und endet am .

weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (**bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben**):

Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

- 3. a. Abweichend von § 2 Ziff. 1. oder 2. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung des Hauses durch den Vormieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.
- b. Bei noch zu erstellendem Wohnraum können Änderungen an den Mieträumen von Seiten des Vermieters vorgenommen werden, wenn diese nicht wesentlich und zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen erforderlich werden.
- 4. a. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.
- b. Die bisherigen Vertragsbestimmungen gelten für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses analog. Sie gelten auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien weiter, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen werden.

§ 3 Miete, Betriebskosten (Abrechnung, Frist für Einwendungen), Zuschläge, usw.

1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters:

a) Grundmiete	aa) Haus		EUR	1.500,00
	bb) <input checked="" type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Carport <input type="checkbox"/> KFZ-Stellplatz <input type="text" value="--"/>		EUR	--
	cc) Zuschlag für: <input type="text" value="--"/>		EUR	--
b) Betriebskosten, soweit an Vermieter zu zahlen	<input checked="" type="checkbox"/> Vorauszahlung <input type="checkbox"/> Pauschale		EUR	125,00
Gesamtmiete			EUR	1.625,00

- 2. a) Generell schuldet der Mieter alle in § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können auch diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und ggf. angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Soweit unter § 3 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebskosten vereinbart sind, werden Betriebskostenvorauszahlungen mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet.



Insbesondere werden **alle nachstehenden** Betriebskosten geschuldet. Bei Betriebskosten, die nicht zwingend vom Vermieter zu zahlen sind (z. B. Grundsteuer) kann vereinbart werden, dass der Mieter die entsprechenden Rechnungen direkt und ohne den Umweg über den Vermieter ausgleicht.

Betriebskosten	Erstattung an Vermieter	Versorger/Firma
A) Heizung, Warmwasser (inkl. Legionellen-Überprüfungen)		X
B) Gebäudeversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherungen	X	
C) Grundsteuer, sonst. laufende öffentliche Grundstückslasten (z. B. wiederkehrende Straßenausbaubeiträge)	X	
D) Hausreinigung (soweit nicht vom Mieter durchgeführt)		X
E) Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege (soweit nicht v. Mieter durchgeführt)		X
F) Straßen- und Gehwegreinigung (soweit nicht vom Mieter durchgeführt)		X
G) Müll, Abfallbeseitigung		X
H) Wasserversorgung, Entwässerung (inkl. Niederschlag- oder Oberflächenwasser), Zählermiete		X
I) Breitbandnetz		X
K) Kaminfegerkosten		X
L) Sonst. Betriebskosten: Wartung Klima- und Lüftungsanlage		X
Wartung/Feuerlöscher, Rauchwarnmelder, sonst. Feuerschutzeinrichtungen		X
Wartung Elektroinstallation u. Blitzschutzanlage		X
Wartung Alarmanlage		X

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichnung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.

b) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten – z.B. eines Unternehmers – gilt. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

c) Soweit der Mieter Betriebskosten nicht direkt an den Rechnungssteller zahlt, hat er monatlich angemessene **Vorauszahlungen auf die Betriebskosten** zu zahlen, wenn dies gem. § 3 Ziff. 1. b) vereinbart ist. In Bezug auf diese kann nach Vorliegen der Jahresabrechnung von jeder Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden. Bei Veränderungen von Betriebskostenvorauszahlungen ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Der Vermieter hat jährlich in verständlicher Weise abzurechnen. Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen (z. B. bei Mieterwechseln) nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Mieter hat das Recht, alle Belege einzusehen. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen. Dem Vermieter bleibt das Recht vorbehalten, die Abrechnung auch nach Saldoausgleich noch zu korrigieren.

Ändert sich der Ables- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.

3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

4. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn **Zuschläge** zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter ggf. erzielten zulässigen Entgelt.



§ 4 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietsicherheit (Kautions)

- Die Grundmiete und die Betriebskostenzahlungen sind in einem Betrag kostenfrei, monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen:

Kreditinstitut (Name) Commerzbank vormals Dresdner Bank	Kto.-Inhaber Max Mustermann
IBAN DE69330800307876543100	BIC DRESDEFF332

- Mit Ausnahme einer vom Mieter nicht zu vertretenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung der Eingang bzw. die Gutschrift beim Vermieter maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung schuldhaft in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 8,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.
- Eine Zahlung ohne Zweckbestimmung wird in folgender Reihenfolge verrechnet: Mietsicherheit, Betriebskostenabrechnungsaldo, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände, laufende Miete.
- Der Mieter hat **Sicherheit in Höhe von EUR 3.000,00** in Worten **dreitausend Euro null Cent** zu leisten. Er ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen, wobei die erste Rate bei Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, die beiden Folgeraten jeweils gemeinsam mit den unmittelbar folgenden Monatsmieten. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können aber auch konkret eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen erhöhen die Erträge die Sicherheit.
- Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Eine Aufrechnung des Mieters mit Kautionsrückzahlungsansprüchen gegen die Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.

§ 5 Mieterhöhung

- Für Mieterhöhungen gelten die §§ 558 - 560 BGB, soweit keine Staffelmiete (§ 557 a BGB) nach Ziff. 2 oder Indexmiete (§ 557 b BGB) nach Ziff. 3 dieses Mietvertrages vereinbart ist.

Die Anwendung der Mieterhöhungsvorschriften der §§ 558-560 BGB wird auch für befristete Mietverhältnisse vereinbart.
o d e r

- Staffelmiete** (§ 557 a BGB):

Die monatliche Grundmiete für Haus, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR .
Sie erhöht sich (jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten)

ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,

ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Vermieters bedarf. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Mieterhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

o d e r

- Indexmiete** (§ 557 b BGB):

a) Die monatliche Grundmiete für Haus, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR .
Sie ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Die Änderung muss durch Erklärung des Vermieters in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

b) Die Indexmietanpassung wird befristet bis . Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.



§ 7 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht, Weiterhaftung bei vorzeitigem Auszug

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so haftet er weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und endgültiger Abwicklung.
4. Der Mieter muss das Verhalten berechtigter anderer Benutzer der Mieträume, welches sich auf das Mietverhältnis auswirkt, gegen sich gelten lassen.

§ 8 Zustand der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt (s. ggfls. auch beiliegendes Übernahmeprotokoll, besondere Bestätigung). Die Mietsache befindet sich bei Vertragsbeginn in folgendem Zustand (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben):

Renovierungszustand:

--

Mängel, ggf. siehe Übergabeprotokoll:

--

2. Soweit unter § 22 keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, ist weder der Mieter noch der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.
3. In der Mietsache befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände (nachfolgend bitte möglichst genau beschreiben):

--

§ 9 Nutzung der Mietsache, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in angemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Die Benutzung der Mieträume zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der vorherigen Genehmigung des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
Der Mieter ist ohne die Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache weiter zu vermieten.
3. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diesen unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, beendet.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Belegung des Hauses mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben.

§ 10 Tierhaltung, Mieterhaftung

Tierhaltung (insbesondere Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nach billigem Ermessen zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres.

Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.



§ 11 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle im Haus Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten usw. – soweit nötig mit Begleitung – bei Vorliegen von Gründen (u.a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach angemessener, vorhergehender Anmeldung den Zutritt zum Grundstück und zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass das Grundstück und die Mieträume – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 bis 13.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr und ausnahmsweise auch an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 11.00 und 13.00 Uhr, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Bleibt das Haus bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter das Haus in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 12 Erhaltung, Modernisierung, Duldungspflicht

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, der Mietsache oder einzelner Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden auch **ohne Zustimmung** des Mieters vornehmen. Die Maßnahmen sind soweit möglich, rechtzeitig vorher anzukündigen.
2. Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB hat der Mieter unter den Voraussetzungen der §§ 555 c ff BGB zu dulden.
3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Mieter, Anschluss von Geräten, Öfen

Bauliche Veränderungen der Mietsache durch den Mieter, z.B. die nachhaltige Veränderung des Grundstücks durch Pflanzen von Bäumen, Anlegen von Teichen usw. sowie Installationen im Haus, wie z.B. die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat bei Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 14 Gestaltung der Miete

In der Grundmiete sind die Kosten für die Erhaltung der Mietsache und des Grundstücks in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand nur zum Teil enthalten. Soweit diese Kosten nicht in der Grundmiete enthalten sind, sind insbesondere in den §§ 15 - 20 diesbezügliche weitere Verpflichtungen des Mieters aufzunehmen.

§ 15 Mieterpflichten hinsichtlich des Zustandes der Mietsache, Wartung Rauchwarnmelder, Feuchtigkeit, Vermieterhaftung, kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen, Gartenpflege-Eigenleistungen des Mieters

1. Der Mieter hat die Mietsache schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen. Soweit die Mietsache mit vom Vermieter installierten Rauchwarnmeldern ausgestattet ist, ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen und diese mindestens einmal jährlich zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, es sei denn, diese Pflichten obliegen dem Vermieter. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei **modernen Fenstern** (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) **besonders sorgfältig zu lüften** und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Hinterlüftung zu ermöglichen und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Der Mieter hat Haus und Grundstück von Ungeziefer freizuhalten.

Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, durch Spänen und Wachsen bzw. Ölen mit den geeigneten Produkten zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen.

Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache **nicht** von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

3. Der Mieter ist zur ordnungsgemäßen **Pflege des Grundstücks nach gärtnerischen Grundsätzen** verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich) Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte. Der **Mieter** hat die hierfür benötigten Gerätschaften selbst anzuschaffen. **Ohne vorherige Erlaubnis** des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, von der bisherigen Nutzungs- und Anlageart abzuweichen.

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster von Bad und WC-Räumen zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren von Leitungen zu befürchten, so ist das Wasser abzustellen und die Rohre leer laufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.

Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.

4. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige



nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a Abs.1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs. 2 BGB).

5. a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten).
 - b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei 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 beruhen.
 - c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat
 - d) Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
 - e) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet b), c) und d) nicht für leichte Fahrlässigkeit
6. Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für **kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen** an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rolläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf maximal 6% der aktuellen Jahresgrundmiete begrenzt.

§ 16 Laufende Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
2. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, soweit ihm die Mietsache renoviert oder in vergleichbarem Zustand übergeben worden ist. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
 - a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre,
 - b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre,
 - c) in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre

Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten Renovierung während der Mietzeit.
3. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
4. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

§ 17 Energieausweis

Der Energieausweis der Immobilie (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner diesbezüglichen Pflicht vorgelegt. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen; die Vorlage des Energieausweises erfolgt lediglich zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter hieraus nicht herleiten. Insoweit sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen.

§ 18 Heizung, Wasserversorgung, Einzelgeräte

1. **Der Mieter ist verpflichtet**, die Heizungsanlage in Betrieb zu halten und die Bedienung, Wartung und Instandhaltung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sowie für ausreichenden Brennstoffvorrat zu sorgen. Er trägt die Kosten für die jährliche Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der Anlage, die grundsätzlich als Betriebskosten umgelegt werden, es sei denn, der Mieter veranlasst dies selbst fachkundig auf seine Kosten und weist dies dem Vermieter jährlich nach Ende der Heizperiode unaufgefordert nach. Die vorstehende Bestimmung gilt auch für einzelne Heizgeräte, z.B. Gas-, Öl-, Elektroöfen usw.
2. Er trägt auch die Kosten der jährlichen Überprüfung, Reinigung und Wartung (einschl. Entkalkung) von Warmwassergeräten, die als Betriebskosten umgelegt werden, es sei denn, der Mieter veranlasst dies selbst fachgerecht auf seine Kosten und weist dies dem Vermieter jährlich unaufgefordert nach.
3. Arbeiten an Gasgeräten dürfen aus Sicherheitsgründen nur von autorisierten Fachbetrieben durchgeführt werden.



§ 19 Rückgabe der Mietsache, Zurücklassung von Einrichtungen, Räumungs- und Verwertungsermächtigung für den Vermieter

1. Die Mieträume einschl. Fenster und Böden sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, ist der Vermieter befugt, am darauffolgenden Werktag die Mieträume (zum Zwecke der Schadensminderung) auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und mit neuen Schlössern versehen zu lassen.

Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die Entfernung von Dübeln, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist. Bei der Rückgabe der Mietsache müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen

Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis zum Vertragsende besteht insbesondere die Beheizungs- und Reinigungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen.

Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) – fest verklebt oder nicht – auf seine Kosten eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Wurde im Zusammenhang mit Bodenbelagsarbeiten usw. vom Mieter eine Tür verkürzt, ist bis zum Auszug die frühere Türhöhe wieder herzustellen, Naturholztüren sind zu ersetzen.

2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist. Bei **Wegnahme einer Einrichtung** ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen.
3. Zum Zweck der Schadensminderung **ermächtigt der Mieter den Vermieter** hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. verloren gegangene oder vernichtete Wertgegenstände.

§ 20 Übernahme öffentlichrechtlicher Verpflichtungen

Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die für das Mietgrundstück nach Bundes-, Landes- oder Ortsvorschriften bestehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallvermeidung und -beseitigung, zu übernehmen und zu erfüllen, soweit dies nach diesen Vorschriften zulässig ist.

§ 21 Vertrags- und Gesetzesänderungen

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulatext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der **Schriftform**.
2. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
3. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
4. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.



§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die Betriebskostenverordnung und die sonstigen im Vertrag angegebenen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze. Soweit ein von den Parteien unterschriebenes Protokoll über den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorliegt, ist dieses ebenfalls wesentlicher Vertragsbestandteil.

--

(Large diagonal watermark: AUSSTEL)

Ort	Datum
Musterort	

Ort	Datum

Unterschrift Vermieter / Vertreter

Unterschrift(en) Mieter

Vermieter / Vertreter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift
Max Mustermann

Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift
Manuela Musterfrau

Unterschrift(en) Mieter

Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift



Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten)

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

- 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- 2. die Kosten der Wasserversorgung,**
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
- 3. die Kosten der Entwässerung,**
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- 4. die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- 5. die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wasserverwärmung 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 maschinellen 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 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 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 – 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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 – 16 nicht erfasst sind.

Herausgeber:

H&G Haus & Grund Verwaltungs GmbH Karlsruhe
 Kaiserallee 89 a, 76185 Karlsruhe
 www.hug-ka.de
 Vervielfältigung verboten!
 Stand 05/17