

## Wohnraummietvertrag

Zwischen

Wohnanlage am Kurpark GbR,

*(nachfolgend Vermieter genannt)*

vertreten durch:

Hausverwaltung G. Gerhardt als Verwalter  
Brühl 10, 04552 Borna

und

*(nachfolgend Mieter genannt)*

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

### § 1 **Mietsache Wohnung** \_\_\_\_\_, **Windmühlenweg \_\_ (Nr. XXX)**

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende im Haus Windmühlenweg 5d, 4. OG links in 04849 Bad Döben gelegenen Räume:

- X Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad mit Wanne/WC

Die Wohnfläche beträgt ca. X,00 m<sup>2</sup>.

2. Der Mieter ist berechtigt, weitere im Haus vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen, wie Trockenraum, Keller und Fahrradabstellraum, soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit mindestens ausgehändigt:

2 Schlüssel WE-Tür, 2 Schlüssel Haustür, 2 Briefkastenschlüssel

Weitere Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug zurückzugeben. Der Mieter hat dem Vermieter für verlorene oder durch unsachgemäßen Gebrauch beschädigte Schlüssel Ersatz zu leisten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Austausch von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung nicht zu befürchten ist.

### § 2 **Mietzeit**

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe, spätestens jedoch zum \_\_\_\_\_ und läuft auf X Jahre. Die Übergabe wird vereinbart für \_\_\_\_\_ (siehe Seite 7, § 17, Punkt 2). Beginn der Zahlung der Nebenkosten ist der \_\_\_\_\_, Beginn der Zahlung der Bruttomiete ist der \_\_\_\_\_.

2. Der Mietvertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### § 3 **Miete**

1. Der Mietzins beträgt monatlich
  - EUR 00,00** Grundmiete für Wohnung (fällig ab \_\_\_\_\_)
  - EUR 00,00** Vorauszahlung kalte Betriebskosten (fällig ab \_\_\_\_\_)
  - EUR 00,00** Vorauszahlung Heizung/Warmwasser (fällig ab \_\_\_\_\_)
  - EUR 00,00 Bruttomiete**
2. Soweit sie anfallen, schuldet der Mieter neben der Miete alle Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004. Diese werden in der Anlage 1 dieses Vertrages erläutert und ist Bestandteil dieses Vertrages. Zusätzlich anfallende Betriebskosten wegen Modernisierung, wegen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung oder Gesetzesänderungen sind ebenfalls umlagefähig. Bei einzelnen Betriebskosten, auf die keine Vorauszahlungen geleistet werden, ist der Vermieter berechtigt, diese auf den Mieter umzulegen.
3. Die von dem Mieter zu zahlenden Neben- und Betriebskosten werden von dem Vermieter nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet, im Übrigen auf Grund der Verhältnisse Wohn-/Nutzfläche ./ Verbrauch (30:70 v.H.) entsprechend Heizkostenverordnung umgelegt. Alle übrigen Kosten werden auf Grund der Verhältnisse Wohn-/Nutzfläche abgerechnet. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel ändern, wenn begründete Veranlassung besteht und der neue Umlageschlüssel gleichfalls den gesetzlichen Vorschriften entspricht.
4. Die Vorauszahlungen sind einmal jährlich abzurechnen. Die Abrechnung hat zu erfolgen, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsbelege einzusehen und die Abrechnung auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Widerspruch kann innerhalb der gesetzlichen Fristen eingelegt werden.
5. Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten können durch schriftliche Erklärung des Vermieters jederzeit der tatsächlichen Höhe der Kosten angepasst werden.
6. Die Grundmiete der Wohnung kann vom Vermieter anhand der nachfolgend beschriebenen Indexmiete angepasst werden: Grundlage ist der vom statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (nach § 557 b Abs. 1 BGB) (Basisjahr 2000). Veränderungen (d. h. Erhöhung oder Senkung) der Grundmiete erfolgen entsprechend der Änderungen des o. a. Index. Eine erneute Änderung des Index ist erst nach Ablauf von einem Jahr seit der letzten Änderung möglich. Die veränderte Index-Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats ab Zugang der Erklärung über die Mietänderung zu zahlen. In diesem Zusammenhang verzichtet der Vermieter auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 10 Jahren.

### § 4 **Zahlung der Miete und der Nebenkosten, Folgen verspäteter Zahlung**

1. Der Mieter erteilt dem Verwalter, der Firma Meinhardt Immobilien GmbH, widerruflich die Ermächtigung zum Einzug der monatlichen Miet- u. Betriebskostenvorauszahlungen bzw. wird die Miete, durch den Mieter, monatlich im Voraus, bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf nachfolgend angegebenes Konto eingezahlt:

Institut:	Sparkasse Leipzig
Inhaber: BLZ:	Wohnanlage am Kurpark GbR
Kontonummer:	860 555 92
	11 00 89 20 16.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung EUR 5,11 pauschalierte Mahnkosten zuzüglich Verzugszinsen von

5 % über dem Basiszinssatz (Leitzinssatz der EZB (Europäischen Zentralbank) gem. § 288 BGB) berechnen.

Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens bleibt vorbehalten. Dem Mieter bleibt der Nachweis eines geringeren Verzugschadens unbenommen.

## **§ 5 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung mit einer Gegenforderung gemäß § 556 Absatz 2 Satz 1 BGB aufrechnen.
2. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur ausüben, soweit es auf dem Mietverhältnis beruht.

## **§ 6 Zustand der Mieträume**

1. Der Zustand der Mieträume wird in einem separaten Übergabeprotokoll im Zuge der Übernahme der Miereinheit detailliert festgehalten. Die an der Übernahme beteiligter Personen sind die Mietvertragspartner bzw. ein durch entsprechendes Schriftstück legitimierter Bevollmächtigter. Es wird bereits jetzt verbindlich festgelegt, dass dieses Übergabeprotokoll wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages wird.

## **§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung**

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu Wohnzwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere mit den übrigen Bewohnern des Hauses im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben und die Hausordnung zu beachten.
3. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, so kann er vom Vermieter die entsprechende Erlaubnis verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein berechtigter Grund zur Ablehnung vorliegt, oder der Wohnraum übermäßig belegt würde, oder dem Vermieter die Untervermietung aus einem sonstigen Grunde nicht zugemutet werden kann. Eine einmal erteilte Untermieterlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall.
4. Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.
5. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn insoweit die Kapazität der vorhandenen elektrischen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

## **§ 8 Bauliche Veränderungen durch Vermieter oder Mieter,**

**Modernisierungen, Duldungspflicht, Eigentumswohnungen**<sup>1</sup>. Der Mieter hat bauliche Veränderungen zur Erhaltung oder Ausbau der Mietsache oder des Hauses, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden zu dulden. Dies gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Falls erforderlich, hat der Mieter die Mieträume zur Durchführung dieser Arbeiten zugänglich zu machen.

2. Das Recht des Mieters, sich bei baulichen Maßnahmen i. S. von § 554 BGB (Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums) auf eine Härte zu berufen oder nach ordnungsgemäßer Mitteilung der beabsichtigten Baumaßnahmen durch den Vermieter das Mietverhältnis zu kündigen, bleibt unberührt.

3. Der Mieter darf bauliche Arbeiten und Änderungen an und in Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchführen. Auf Verlangen des Vermieters ist er verpflichtet, bis zur Rückgabe der Mietsache den früheren Zustand ganz oder teilweise wiederherzustellen.
4. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, gelten nach Vertragsabschluss gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und über die Hausordnung auch für das Mietverhältnis, soweit ihre Erfüllung für den Mieter nicht unbillig ist. Der Vermieter hat bei Beschlussfassung berechnete Belange des Mieters vorzutragen und zu berücksichtigen. Die Einsichtnahme in Betriebsunterlagen hat ausschließlich beim Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter zu erfolgen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter hiermit zur Einsichtnahme.

## **§ 9 Zentralheizung, Etagenheizung, Wartungspflicht**

1. Der Vermieter hat eine Zentralheizungsanlage vom 01.10. bis 30.04. eines Jahres in Betrieb zu halten. Außerhalb dieser Zeit ist er zum Betrieb verpflichtet, wenn dies die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der Heizperiode soll die Temperatur in den Mieträumen zwischen 7 und 23 Uhr mindestens 21 Grad betragen. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.
2. Die Verpflichtung nach Abs. 1 entfällt bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist zur umgehenden Beseitigung von Störungen verpflichtet. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Heizkörper bei Frostgefahr nicht abgestellt werden.
3. Im Falle des Auszugs eines Mieters kann der Vermieter auf den Zeitpunkt des Auszuges eine Zwischenabrechnung vornehmen, ohne jedoch hierzu verpflichtet zu sein. Die bei Wohnungswechsel entstehenden Kosten für die Zwischenabrechnung einschließlich der Kosten für die Zwischenablesung trägt der Mieter.

## **§ 10 Schönheitsreparaturen und Instandhaltung**

1. Der Mieter hat die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen. Er haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Mitbewohner sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Er haftet auch für Schäden, die durch fahrlässigen Umgang mit der Mietsache, insbesondere mit der Sanitär- und Elektroinstallation, durch offen stehen lassen von Türen oder durch Versäumnis einer vom Mieter übernommenen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.
2. Der Mieter hat dem Vermieter jeden an der Mietsache entstehenden Schaden oder eine drohende Gefahr anzuzeigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter selbst zur Beseitigung verpflichtet ist. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden haftet der Mieter.
3. An den Kosten kleinerer Instandhaltungen und Reparaturen, die während der Mietdauer erforderlich werden, hat sich der Mieter im Einzelfall bis maximal EUR 80,00 jedoch jährlich nicht über einen Betrag von mehr als 6 % der Nettjahresmiete zu beteiligen, falls die Schäden nicht von anderen Vertragspartnern zu vertreten sind. Die kleinen Instandhaltungen und Reparaturen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden bis zu einem jährlichen Gesamtbetrag von EUR 250,00. Unabhängig von dieser Regelung haftet der Mieter für von ihm zu vertretende Schäden an der Mietsache in voller Höhe.

4. Der Mieter ist verpflichtet, sich für Schäden zu versichern, die durch Aufstellung oder Betrieb von Waschmaschine, Geschirrspülmaschine sowie sonstige gefahrträchtige Anlagen entstehen können.
5. Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Schönheits-reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören z. B. Tapezieren und Anstrich der Wände und Decken in fachgerechter Ausführung.
6. Der Anstrich von Kunststoff - Fenstern und Türen ist nicht gestattet.
7. Die Renovierung ist in der Regel nach folgendem Fristenplan auszuführen:
 

Bad, Küche und WC	- alle drei Jahre
alle übrigen Räume	- alle fünf Jahre

Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. liegen bei Beendigung des Mietverhältnisses die letzten Schönheitsreparaturen weniger als drei Jahre zurück, so hat sich der Mieter in der Regel an den Kosten der Renovierung gemäß einem von den Vermietern einzuholenden Kostenvoranschlag anteilig zu beteiligen, d. h.

In Bad, Küche und WC

bis zu 2 Jahren	: 33% laut Kostenvoranschlag
länger als 2 Jahre	: 66% laut Kostenvoranschlag

In allen übrigen Räumen

bis zu 2 Jahren	20% laut Kostenvoranschlag
länger als 2 Jahre	40% laut Kostenvoranschlag
länger als 3 Jahre	60% laut Kostenvoranschlag
länger als 4 Jahre	80% laut Kostenvoranschlag

Die Verpflichtung des Mieters zur Kostenbeteiligung entfällt, wenn er die Wohnung dem Vermieter in fachgerecht renoviertem Zustand zurückgibt.

### **§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann nach Ankündigung mit angemessener Frist und in angemessenem Abstand, die Mieträume betreten, um festzustellen, ob und welche Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung notwendig sind. Der Vermieter kann das Betretungsrecht nur zu verkehrsüblichen Tageszeiten an Werktagen ausüben.
2. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück oder die Wohnung verkaufen will oder das Mietverhältnis gekündigt ist. In diesen Fällen darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit Interessenten gleichfalls betreten.

### **§ 12 Vermieterpfandrecht**

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind.
2. Der Mieter verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben.

### **§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Unabhängig von der unter § 10, Abs. 7 geregelten Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen, ist die Wohnung einschließlich der Nebenräume bei Beendigung des Mietverhältnisses gründlich zu säubern.

2. Sämtliche von dem Mieter eingebrachte Gegenstände sind zu entfernen, sofern sich die Vertragspartner nicht zuvor über eine Übernahme durch den Vermieter verständigt haben und hierüber eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.
3. Der Mieter verpflichtet sich, den Fußbodenbelag vor Auszug fachmännisch zu reinigen.
4. Endet das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (vertragswidriger Gebrauch, Mietrückstand u. a.), so hat der Mieter dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstehen wie beispielsweise Leerstand oder geringere Mieteinnahme bei Wiedervermietung. Die vorgenannte Haftung des Mieters erstreckt sich auf die Zeit bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch auf ein Jahr nach dem Zeitpunkt, zu dem die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses oder einer Nutzungsentschädigung endet. Die Haftung des Mieters entfällt, wenn sich der Vermieter nicht mit dem zumutbaren Aufwand um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat.

#### **§ 14 Mietkaution**

1. Der Mieter stellt dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen vor Übergabe der Mietsache eine Mietkaution in Höhe von **EUR 00,00** zahlbar auf nachfolgend angegebenes Konto:

Institut:	Sparkasse Leipzig
Inhaber: BLZ:	Meinhardt Immobilien GmbH
Kontonummer:	860 555 92 11 00 99 72 84.

2. Bei Überweisung wird der Vermieter den Kautionsbetrag auf einem Sonderkonto (Mietkautionskonto) getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Ein entsprechender Nachweis wird dem Mieter ausgehändigt.
3. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheitsleistung. Bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Rückgabe der Mietsache ist die Kautionsleistung zuzüglich der erzielten Zinsen an den Mieter zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenforderungen, mit denen er aufrechnen kann, oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dieses Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht hat der Vermieter spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses auszuüben.
4. Die Hinterlegung der Mietkaution kann ebenfalls in Form eines Mietkautions-sparbuches oder als Bürgschaft erfolgen (durch Banken, Versicherungen oder andere staatliche Stellen).

#### **§ 15 Personenmehrheit als Mieter oder Vermieter**

1. Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters oder Vermieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter und Vermieter (Ehegatten) die gleiche Wirkung.
3. Mieter und Vermieter bevollmächtigen sich gegenseitig unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres zur Entgegennahme von Willenserklärungen (Empfangsvollmacht); dessen ungeachtet sind Willenserklärungen bei einer Mehrheit von Personen auf Vermieter- oder Mieterseite an alle Mieter oder Vermieter zu richten.

## § 16 Sonstige Vereinbarungen

1. Eine schriftliche Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, wenn sie vom Vermieter dem Mieter ausgehändigt wird. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, unterwirft sich der Mieter der in der Teilungserklärung niedergelegten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausordnung, sofern diese Bestimmungen diesem Vertrag als Anlage beigefügt sind. Diese Regelungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, sofern diese abweichen.
2. Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften. Das gleiche gilt für den Fall, dass eine oder mehrere der getroffenen Bestimmungen rechtsunwirksam sein sollten (§ 139 BGB). Bei Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

## § 17 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
2. Es wird vereinbart, dass die Wohnungsübergabe \_\_\_\_ erfolgt. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen des gegengezeichneten Mietvertrages und der Mietkaution. Die auf Seite 2 im § 3 vereinbarte Grundmiete ist fällig ab dem \_\_\_\_\_. Die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen sind fällig ab \_\_\_\_\_.
3. Dem Mieter ist bekannt, dass ab dem Tag der Wohnungsübergabe die Betriebskosten zu tragen sind. Der Mieter ist verpflichtet, eine private Haftpflicht- u. Hausrat- versicherung abzuschließen und diese dem Vermieter nachzuweisen. Die Versicherung muss anfallende Schäden gegenstandslos abdecken und während der Mietzeit aufrechterhalten werden. Der Keller ist nicht Gegenstand der Mietsache. Dieser wird dem Mieter zur Nutzung zugewiesen/übergeben. Dem Mieter ist bekannt, dass die Räumlichkeiten im Keller eine gewisse Restfeuchte aufweisen, was bei der Aufbewahrung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen zu beachten ist. Für eventuelle Schäden übernimmt der Vermieter keine Haftung, ebenso ist eine Mietminderung aus vorgenannten Gründen ausgeschlossen.

**Als wesentliche Bestandteile dieser Mietvertragsurkunde gelten ausdrücklich nachfolgende Anlagen:**

- Anlage 1 Aufstellung der Betriebskosten
- Anlage 2 Hausordnung und Tiefgaragenordnung
- Anlage 3 Übergabeprotokoll
- Anlage 4 Anleitung Heizen und Belüften einer Neubauwohnung

Ort, Datum

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

## **Betriebskostenverordnung - BetrKV**

Stand: Dezember 2003

### Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

## **§ 1 BetrKV**

### **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 BetrKV 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 Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Bundesimmissionsschutzgesetz;

#### 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 erfasst sind, insbesondere

- Kosten der Dachrinnenreinigung
- Kosten für die Überprüfung und Wartung für Feuerlöscher und Feuerlöschanlagen
- Kosten für die Wartung und Reinigung von Schluckbrunnen und Pumpensämpfen, von Rauchwarn- und Brandmeldeanlagen und von Hebeanlagen / Kläranlagen
- Kosten für die Fensterwartung
- Kosten für die Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung