

Modul 3: Wo bleibt mein Geld? Über den Umgang mit dem eigenen Einkommen

Baustein 3/2

Die eigene Wohnung

Bausteineinführung

Wer sich auf Wohnungssuche begibt, muss sich zuerst überlegen, welche Miethöhe er oder sie sich leisten kann. Als Faustregel gilt: Die Höhe der Gesamtmiete sollte maximal ca. 35 % des verfügbaren Einkommens ausmachen. In Großstädten und Ballungsgebieten sind allerdings in den letzten Jahren die Mietpreise stark gestiegen, sodass dort die Miete einen höheren Einkommensanteil ausmachen kann. Viel höher als nach der Faustregel sollte die Miete aber trotzdem nicht liegen, schließlich muss sie nicht nur einmal gezahlt werden, sondern auf einen längeren Zeitraum immer regelmäßig und pünktlich bezahlbar sein und zu der Miete kommen andere lebensnotwendige Ausgaben (Essen, Versicherungen etc.) dazu.

Die Höhe der Gesamtmiete wird vor allem durch einen Faktor ausgemacht: Die Lage. In bevorzugten Wohngebieten, meist in den zentralen Innenstadtgebieten, sind die Mieten oft sehr viel höher als in Außenbezirken oder eher ländlichen Lagen. Aber auch die Ausstattung und natürlich die Größe der Wohnung beeinflussen den Mietpreis.

Zur Wohnungssuche werden bestimmte Unterlagen benötigt, die vor Beginn der Suche zusammengestellt und besorgt werden sollten. Dazu gehören eine SCHUFA-Auskunft und ein Nachweis über das eigene Einkommen (z. B. Bafög-Bescheid, Lohnnachweise oder eine Bestätigung der Eltern über den gezahlten Unterhalt).

Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus der Grundmiete, den Betriebskosten und den Heizkosten. Für die Betriebs- und Heizkosten wird üblicherweise eine monatliche Vorauszahlung vereinbart. Der tatsächliche Verbrauch und die tatsächlichen Kosten werden dann einmal jährlich abgerechnet, so dass der Mieter oder die Mieterin dann entweder eine Nachzahlung leisten muss oder eine Rückzahlung erhält.

Meist muss für die Wohnung bei Einzug eine Kautions als Sicherheit für den Vermieter oder die Vermieterin geleistet werden. Die zulässige Obergrenze dafür liegt bei 3 Grundmieten (=Miete ohne Betriebs- und Heizkosten für 3 Monate). Die Kautions darf in drei Raten gezahlt werden.

Der Vermieter oder die Vermieterin muss die Kautions sicher und getrennt vom eigenen Vermögen, zum Beispiel auf einem Sonderkonto, anlegen. Nach Beendigung des Mietvertrags muss die Kautions zurückgezahlt werden, wenn keine Ansprüche mehr gegen den früheren Mieter oder die frühere Mieterin bestehen.

Die Rechte und Pflichten des Mieters und der Mieterin sind im Mietvertrag ebenso geregelt wie die Rechte und Pflichten des Vermieters bzw. der Vermieterin.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Miete während der Mietzeit erhöht werden. Auch können Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und ein Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden, so dass die Miete sich –oft erheblich- erhöht. Die Einzelheiten sind kompliziert. Mieter und Mieterinnen können sich zum Beispiel beim Mieterverein beraten lassen, wenn sie dort Mitglied sind.

Wenn in der Wohnung Mängel entstehen, zum Beispiel die Heizung ausfällt, kann eine Reparatur verlangt und die Miete angemessen gemindert werden, also die Mietzahlung gekürzt werden. Auch dazu empfiehlt sich unbedingt eine vorherige Beratung zum Beispiel durch den Mieterverein.

Beim Auszug sind oft Renovierungsarbeiten zu leisten und Kündigungsfristen zu beachten.

Aufgabensammlung : Wohnung, Miete, Kautio n & SCHUFA

1.) Erkundige dich bei deinen Eltern oder demjenigen, der bei Euch die Miete zahlt, wie hoch die Miete eurer Wohnung ist. Wie setzt sich die Miete zusammen? Wie hoch ist die Grundmiete, welcher Betrag wird für Betriebskosten und welcher Betrag wird für Heizkosten monatlich vorausgezahlt? Was ist bei den letzten drei Jahresabrechnungen für Heiz- und Betriebskosten herausgekommen: Eine Nachzahlung oder eine Erstattung? In welcher Höhe? Wenn deine Eltern (oder die, bei denen du wohnst) in einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung wohnen, frage sie nach den einzelnen Kosten, die monatlich anfallen. Frage sie, ob und ggf. um welchen Betrag sich die Wohnkosten in den letzten drei Jahren erhöht oder ermäßigt haben. Notiere deine Ergebnisse.

2.) Recherchiere: Was sind „Betriebskosten“? Welche Bewirtschaftungskosten werden im Einzelnen über diesen Begriff abgedeckt? Wie hoch sind die Betriebskosten und Heizkosten durchschnittlich? Recherchiere dazu, zum Beispiel beim Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes. Lies dazu auch den in diesem Baustein abgedruckten Mietvertrag und notiere, was dieser zu den Betriebs- und Heizkosten regelt.

3.) Anne erzählt ihrer Freundin Paula, dass die Eltern für die Familienwohnung fast 300 € Heizkosten nachzahlen müssen, nachdem die Jahresabrechnung vom Vermieter gekommen ist. Anne findet das ungerecht. Sie meint, dass daran nur der Vermieter verdienen würde. Paula meint, dass das nicht stimmt. Die Heizkosten würden nach dem Verbrauch des Mieters errechnet. Jeder Mieter hätte es selbst in der Hand, Heizkosten zu sparen. Recherchiere, wer Recht hat. Lies dazu auch den in diesem Baustein abgedruckten Mietvertrag. Wie kann man Heizkosten sparen? Benenne drei Möglichkeiten.

4.) Was ist eine Kautio n? Welchem Zweck dient eine Mietkautio n? Welche Regeln gelten? Recherchiere zu den Vorschriften des BGB zur Mietkautio n und fasse deine Ergebnisse zum Beispiel in Form eines Plakates oder Flyers zusammen.

5.) Recherchiere zum Thema SCHUFA und erstelle eine Präsentation. Wann und für welchen Zweck wurde die SCHUFA gegründet? Wie arbeitet sie? Was ist ein Score-Wert und wie berechnet die SCHUFA ihn? Prüfe auch die Frage, ob für Verbraucher und Verbraucherinnen die Möglichkeit einer kostenlosen SCHUFA-Auskunft besteht und erprobe diese praktisch. Wenn du noch nicht volljährig bist, suche dir einen Erwachsenen (z. B. Eltern), der sich als „Testkunde“ für eine kostenlose Auskunft zur Verfügung stellt.

6.) Lies den Einführungstext. Nach welcher Faustregel kannst du errechnen, welche ungefähre Miethöhe du dir entsprechend deinem eigenen Einkommen leisten kannst? Begründe deine Antwort.

7.) Lies den Einführungstext. Dort heißt es, dass die Mietkosten ganz wesentlich davon bestimmt werden, in welcher Lage sich die Wohnung befindet. Warum ist das so? Welche weiteren Faktoren können die Miethöhe beeinflussen?

8.) Recherchiere im Internet und dokumentiere deine Ergebnisse in Stichworten: Wo sind die Mieten in eurer Stadt oder Gemeinde besonders preiswert und wo sind sie besonders teuer? Dokumentiere vier Beispiele von besonders teuren oder besonders preiswerten Mietwohnungen in eurer Stadt oder Gemeinde für eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 qm Wohnfläche. Notiere dazu ggf. auffällige Einzelheiten zu den Wohnungen. Nutze für die Recherche Suchportale im Internet wie z. B. www.immobilienscout24.de oder www.immowelt.de. Findest du weitere interessante Suchportale wie z. B. Homepages von Wohnungsbaugesellschaften in eurer Stadt oder Gemeinde? Dokumentiere auch dazu deine Ergebnisse in Stichworten.

Arbeitsblatt 1: „Meine erste eigene Wohnung“

Beantworte die folgenden Fragen auf dem Arbeitsblatt. Versuche in wenigen Sätzen zu antworten. Diskutiert eure Antworten anschließend im Plenum.

Ich würde am liebsten sofort ausziehen/ bin schon ausgezogen, weil...

Ich ziehe bei meinen Eltern erst aus, wenn die mich zwingen, weil...

Ich möchte gerne in einer Wohngemeinschaft wohnen, weil...

In eine Wohngemeinschaft würde ich nie einziehen, weil...

Meine erste Wohnungseinrichtung ist mir sehr wichtig, dafür würde ich auch einen Kredit aufnehmen, weil...

In meiner ersten eigenen Wohnung muss nicht alles neu und edel sein, weil...

Am liebsten möchte ich alleine wohnen, weil...

Auf jeden Fall will ich nicht alleine wohnen, sondern mit einem Freund/einer Freundin zusammen, weil...

In meiner ersten Wohnung brauche ich unbedingt...

Meine ideale erste Wohnung sieht so aus:

Arbeitsblatt 2: „Wie richte ich meine Wohnung ein?“

Fülle die nachfolgende Tabelle aus, indem du in die linke Spalte einen für deine Wohnung (Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, ...) benötigten Einrichtungsgegenstand einträgst. Suche im Internet oder Katalog einen entsprechenden Gegenstand heraus, der dir persönlich gefällt und trage den Preis dafür in das gleiche Feld ein. Überlege anschließend, wie du den vom Prinzip her gleichen Einrichtungsgegenstand günstiger bekommen kannst und wieviel er dann kostet. Rechne abschließend die Beträge der beiden Spalten zusammen, um dir dein Erspartes vor Augen zu führen.

Name des Einrichtungsgegenstands und Preis	So geht es preiswerter, das kostet dann:
Gesamt:	Gesamt:

Checkliste- Das kostet mein Umzug

Fülle die leeren Felder aus, indem du die jeweiligen Kosten abschätzt. Wenn du Anregungen oder Preisvorstellungen brauchst, nutze das Internet.

Das muss ich bezahlen:

Kaution (max. 3 Nettokaltmieten)	= ca. _____	EUR
Einrichtung, Ausstattung	= ca. _____	EUR
Renovierungskosten	= ca. _____	EUR
Umzugskartons	= ca. _____	EUR
Automiete zum Transport	= ca. _____	EUR
Weiteres: _____	= ca. _____	EUR
_____	= ca. _____	EUR
Gesamtsumme	= ca. _____	EUR

Finanzielle Hilfe bekomme ich von:

- Eltern, Verwandten
- Job Center
- Erspartem / Sparbuch
-
-
-

Arbeitsblatt 3: Original Protokoll zur Wohnungsübergabe

Beantworte die folgenden Aufgaben und Fragen auf einem Extrablatt.

Aufgaben:

- 1) Lies das Übergabeprotokoll.
- 2) Was ist ein Übergabeprotokoll, aus welchem Grund und zu welchem Zweck wird es erstellt?
- 3) Was ist dort geregelt, was soll der Mieter an Renovierungsarbeiten ausführen?
- 4) Lohnt es sich für den Mieter, sich dazu beraten zu lassen und wo kann er diese Beratung bekommen?

Protokoll zur Wohnungsübergabe

Name der Mietpartei: [REDACTED]

Adresse der besichtigten Wohnung: [REDACTED] 10961 Berlin

Datum der Übergabe: 25.03.2017

Vor dem Einzug

Vor dem Auszug

Bei der Wohnungsbesichtigung am 5.0. wurden keine folgende Mängel festgestellt:

	In Ordnung	Mängel	Bemerkungen
Diele/Flur	<input type="checkbox"/> ja	Wand fleckig	Streichen
Küche	<input type="checkbox"/> ja	Wand fleckig Herd verschmutzt	Streichen, reinigen
Bad/WC	<input type="checkbox"/> ja	Toilette verschmutzt	reinigen
Zweites Bad/WC	<input type="checkbox"/> ja		
Balkon	<input type="checkbox"/> ja	Töpfe + Balken- möbel beseitigen	
Schlafzimmer	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
Kinderzimmer	<input type="checkbox"/> ja		
Arbeitszimmer	<input type="checkbox"/> ja		
Weitere Räume	<input type="checkbox"/> ja		
Keller	<input type="checkbox"/> ja	voller Sperrmüll	beseitigen
Garage	<input type="checkbox"/> ja		

Strom	Zählernummer:	Stand:
Gas	Zählerstand:	Stand:
Wasser	Zählerstand:	Stand:
Heizung	Zählerstand:	Stand:

} wird separat
am 30.3.17
abgelesen +
notiert

Bemerkungen/Sonstiges: _____

Es wurden 1 Wohnungsschlüssel übergeben. Es fehlen noch 1 Wohnungsschlüssel.

Hauschlüssel: 1 _____

Sonstige Schlüssel (Briefkasten, Keller): 1 _____

→ bitte alle 3 Schlüssel am 30.3.17 übergeben

Letzte Renovierung: _____

Datum: 25.03.17 Vermieter: _____ (Unterschrift)

Mieter: _____ (Unterschrift)

Zeuge(n): _____ (Name/Anschrift)

_____ (Unterschrift)

Arbeitsblatt 4: Analyse einer originalen Hausordnung

Aufgaben: Lies die Hausordnung. Fasse mit eigenen Worten und anhand von drei verdeutlichenden Beispiel zusammen, was dort geregelt ist. Notiere deine Ergebnisse auf einem Extrablatt.

Für zusätzliche Vereinbarungen kann die Rückseite verwendet werden. Diese müssen von beiden Parteien ebenfalls unterschrieben werden.

HAUSORDNUNG

Anlage zum Mietvertrag zwischen _____

und _____

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türeenschlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden.

Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben oder Möwen zu füttern.

Scharf oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen. Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner zu verschließen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden.

Die Benutzung von Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktions-sichere Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z. B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mietkellers liegen, die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür zu sorgen, dass durch unterlassenes Heizen keine Frostschäden in der Wohnung auftreten; Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen sind gut verschlossen zu halten. Lüften ist auf das Notwendige zu beschränken.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von ausreichenden Frostschutzmaßnahmen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller. Das Lagern feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe wie Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw. auf dem Boden und im Keller, ebenso das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien, Fotomaterial, Lacke auf dem Boden.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Änderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Einwilligung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.

Nur geeignete, zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese sachgemäß zu lagern.

Heiße Asche abzulöschen, bevor sie in die Mülltonnen geschüttet wird.

Bei Brand oder Explosion angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.

Gas: Bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen.

Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Ort/Datum

Mieter

Vermieter

Mieter

Arbeitsblatt 5: Original Mietvertrag

Lies den Mietvertrag und beantworte folgende Fragen direkt unter der jeweiligen Frage:

- 1) Zu welchem Datum beginnt der Mietvertrag?
- 2) Wie groß ist die Wohnung und wie viele Zimmer gibt es?
- 3) Wie hoch ist die Miete und wie setzt sie sich zusammen?
- 4) Wann und wie muss die Miete gezahlt werden?
- 5) Welche Betriebskosten sind enthalten?
- 6) Mit welchem Verteilungsschlüssel werden die Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet?
- 7) Was sind Schönheitsreparaturen und was ist dazu im Mietvertrag geregelt?
- 8) Ist Tierhaltung erlaubt?
- 9) Für welchen Zeitraum läuft der Mietvertrag?
- 10) Benenne drei mögliche Kündigungsgründe für den Vermieter, die im Vertrag geregelt sind.

Mietvertrag für Wohnungen

Vertrag-Nr. 1
Ausfertigung für Vermieter/Mieter



(● grüne Punkte am Rand weisen darauf hin, dass eine zusätzliche Eintragung oder eine Streichung vorzunehmen ist.)

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, Zutreffendes ist anzukreuzen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

- Zwischen _____
- _____ als Vermieter,
- vertreten durch _____
- und _____
- sowie _____, zurzeit
- wohnhaft _____ als Mieter,
- wird folgender Mietvertrag für das bereits seit _____ bestehende Mietverhältnis – vereinbart:

§ 1 – Mietsache

- 1. Vermietet werden im Haus _____ (genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)
- folgende Räume: 3 Zimmer, _____ Kammer, 1 Küche, 1 Korridor/Diele, _____ Bad, _____ Toilette,
- 1 Toilette mit Bad/Dusche, 1 Balkon, _____ Kellerraum Nr. _____
- Wohnfläche: ca. 80 m².
- Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung, so dass ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.
- Herd und Öfen werden mitvermietet nicht mitvermietet.
- Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden: (z. B. Waschanlage, Fahrzeugabstellplatz, Kinderspielplatz). _____
- Nicht mitvermietet sind folgende zurückgelassene Einrichtungen des Vermieters: _____

- 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen: _____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Garagen-, _____ Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel.
- Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.
- 3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen werden bewohnen – beträgt 3. – Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen. Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters.

§ 2 – Mietzeit

- 1. a) Das Mietverhältnis beginnt am 01. Sept. 2016, es läuft auf **unbestimmte Zeit**. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig).
- b) **Befristeter Kündigungsausschluss.**
Das Mietverhältnis beginnt am _____ . Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
Die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ist jedoch erstmals zum _____ für Mieter und Vermieter zulässig. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig).
Das Recht zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- c) Das Mietverhältnis beginnt am _____ . Die Wohnung ist nur zum **vorübergehenden Gebrauch** durch den Mieter gemietet, nämlich wegen _____
sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.
- d) Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB.***
Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich selbst
 für folgende nahe Familienangehörige (Vor- und Zunamen sowie Verwandtschaftsgrad) _____
 für folgende Angehörige seines Haushalts (Vor- und Zunamen) _____
nutzen will. Genaue Begründung (ggf. auf separater Anlage) _____
 beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will,
dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Genaue Beschreibung der Maßnahmen (ggf. auf separater Anlage) _____
 an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Begründung für den Bedarf als Dienstwohnung für den Verpflichteten und Angabe seiner Funktion (ggf. auf separater Anlage) _____
Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. – 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.

* Beim Abschluss von Zeitmietverträgen wird vom Verlag empfohlen, rechtliche Beratung einzuholen.

- 2 -

2. Gesetzliche Kündigungsfristen: Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter

3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,
 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,
 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,
 jeweils zum Ende eines Kalendermonats.

Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das binnen einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.

3. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.
4. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).
5. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Mietsache, mindestens die zuletzt vereinbart gewesene Mietsache, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 - Miete und Nebenkosten

1. Die **Brutto-Kaltmiete** (einschließlich Betriebskosten, ausschließlich Heizung und Warmwasser) beträgt _____ zzt.
2. Die **Netto-Kaltmiete** (ausschließlich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser) beträgt _____ zzt.
3. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für:
- Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gemäß Abs. 3¹⁾ _____ zzt.
 - Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß Abs. 3 _____ zzt.
 - Heizkostenvorschuss gemäß § 6 _____ zzt.

EUR
570,-
150,-
100,-
820,-

Insgesamt sind zzt. monatlich zu zahlen:

3. Die **Betriebskosten** gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung,
- ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters vom _____,
 - sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Brutto-Kaltmiete ausschließlich Heizung und Warmwasser anteilig **enthalten**.
 - sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Netto-Kaltmiete **nicht enthalten**.
- Die Betriebskosten, insbesondere wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich. Die nachfolgende Spezifikation gilt auch bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale. Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 6 dieses Vertrages vereinbart.
- 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
 - 2) der Wasserversorgung,
 - 3) der Entwässerung,
 - 4) des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
 - 5) der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
 - 6) der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
 - 7) der Gartenpflege,
 - 8) der Beleuchtung,
 - 9) der Schornsteinreinigung,
 - 10) der Sach- und Haftpflichtversicherung,
 - 11) für den Hauswart,
 - 12) des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
 - 13) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, (Umlageausfallwagnis**),
 - 14) Umlageausfallwagnis**),
 - 15) sonstige Betriebskosten: Wartung u. Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatische Rollläden, Alarmanlagen, CO²-Warnanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme u. Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachrinnenreinigung u. -beheizung, Elektro-Check, Öltankreinigung, doorman/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, elektr. Anlagen, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung, Abwasserreinigung, Allgemeinstrom, Brandschutz-, Wachsutzkosten.

Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten enthalten nicht enthalten. Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest – im Erdgeschoss den Hausflur – regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen, unentgeltlich zu reinigen.

4. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. – Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.
5. Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
6. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.
7. Die Betriebskosten werden, sofern sie nicht nach Verbrauch abzurechnen sind, nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche umgelegt. **Nur für Eigentumswohnungen:** handelt es sich um gemeinschaftlich verwaltetes Wohnungseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, ist der für den Vermieter in der Wohngeldabrechnung festgesetzte Umlageschlüssel (= Miteigentumsanteile) anzuwenden und gilt zwischen den Vertragsparteien jeweils als vereinbart.
8. Die **Schönheitsreparaturen** übernimmt der Vermieter Mieter auf eigene Kosten.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.

Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen fachgerecht vorzunehmen.

9. Als angemessene Zeitabstände für Schönheitsreparaturen gelten im Allgemeinen, entsprechend dem Stand der Abnutzung:

- In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle _____ Jahre.

¹⁾ Bei öffentlich gefördertem Wohnraum (Sozialwohnungen) gemäß beizufügender Einzelaufstellung.

^{**} Nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum.

- 3 -

10. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zweck der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
11. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

§ 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Hiervon abweichend ist die erste Miete jedoch spätestens bei Übergabe der Wohnung (Aushändigung der Schlüssel) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. _____
 - Kontoinhaber _____ : 3
 - bei _____ (Bfz) einzuzahlen.
 - Die Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR _____ je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist.

§ 5 – Zustand und Übergabe der Mieträume

1. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
2. Der Vermieter verpflichtet sich – vor Übergabe – spätestens jedoch bis zum _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen: _____

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.
4. Die Aushändigung der Wohnungsschlüssel und damit die Übergabe der Wohnung erfolgt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, bei Zahlung der ersten Miete.

§ 6 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als Richtwert. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.
2. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
3. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadensersatzansprüchen.
4. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der vereinbarten Miete nicht enthalten. Sie werden vom Vermieter auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe, für die Anfuhr der Brennstoffe, für elektr. Strom, für die Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und für die technische Überwachung der Anlage, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich _____ v.H.^{*)}.
6. Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswartes und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.
7. Für die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung sind monatlich Vorauszahlungen, deren Höhe der Vermieter festsetzt, zu leisten, über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist.
8. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.
9. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser.
10. Zieht der Mieter während eines laufenden Abrechnungszeitraums aus, hat er die Kosten der erforderlichen Zwischenablesung zu tragen.

§ 7 – Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubutzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

^{*)} gemäß Heizkosten-Verordnung

§ 8 – Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

1. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Mietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553, Abs. 2 BGB). Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder derjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
3. Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z.B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, Schildkröten, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu _____ Tagen.
Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist.
Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.
5. Das Abstellen, Aufbewahren, Lagern usw. jeglicher Sachen, sei es auch nur vorübergehend, außerhalb der in § 1 - 1. des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

§ 9 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.
2. Unregelmäßigkeiten und Änderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, führen nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
3. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.
4. Der Vermieter ist berechtigt, bei Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Frischwasserleitung zumindest in der Zeit von 22 bis 6 Uhr abzustellen.
5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu Kohlensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

§ 10 – Außenantenne – Kabelanschluss

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.
2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.

§ 11 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder/und zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).

§ 12 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziffer 1. entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
3. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 13 – Wegnahmerecht des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.
2. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung des Zeitwertes abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 BGB). Bei der Bemessung des Zeitwertes ist der durch die Wegnahme entstehende Wertverlust und die Kosten der Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu berücksichtigen.

§ 14 – Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder bei entsprechenden Temperaturen unzureichend beheizt werden, um die Räume und die innenliegenden Versorgungsleitungen gegen Frost zu schützen.
5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
7. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

§ 15 – Kleinreparaturen

- Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung EUR _____ nicht übersteigen.
Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist
je Kalenderjahr auf EUR 200,- _____ v.H. der Jahresnettokaltmiete begrenzt.
- Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1. beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
- Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Absatz 1. ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 16 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kautions)

- Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

- Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
- Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautions) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadenersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse,
nämlich in Höhe von EUR 1.710,- (fällig am 01.09.16) bitte auf Kautionskonto:
Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.
Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB).

§ 17 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- Der Vermieter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
- Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maß betreten.
- Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Abs. 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 18 – Besondere Kündigungsgründe und -fristen

- Das Mietverhältnis kann, soweit die vorzeitige Kündigung mit gesetzlicher Frist zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden.
- Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.
Der Vermieter kann insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:
 - wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
 - wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,
 - wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

§ 19 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grund gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder nur billiger vermietet werden können, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 20 – Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume mit allen dazugehörigen Schlüsseln, auch selbst beschafften, in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Gibt der Mieter nicht alle Schlüssel zurück, ist er dem Vermieter gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dadurch entsteht, dass der Vermieter Schlüssel beschaffen, Schlösser oder Schließanlagen ersetzen muss, es sei denn, der Mieter hat den Verlust nicht zu vertreten.

Hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Besitz an der Wohnung erkennbar dauerhaft aufgegeben, kann der Vermieter die Mietsache auf Kosten des Mieters öffnen und räumen.

§ 21 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 22 – HAUSORDNUNG

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türenschlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden.

Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben oder Möwen zu füttern.

Scharf oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.

Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner zu verschließen.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden.

Die Benutzung von Geschirrpülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktionssichere Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z.B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

§ 23 – Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Änderungen dieses Vertrages einschließlich Vertragsanlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, sollen von den Vertragsparteien schriftlich bestätigt werden.

- 2. Weitere Vereinbarungen (ggf. besonderes Blatt als Anlage benutzen, zusätzlich unterschreiben und einkleben.)

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen, die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür zu sorgen, dass durch unterlassenes Heizen keine Frostschäden in der Wohnung auftreten; Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen sind gut verschlossen zu halten. Lüften ist auf das Notwendige zu beschränken.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von ausreichenden Frostschutzmaßnahmen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller. Das Lagern feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe wie Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw. auf dem Boden und im Keller, ebenso das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien, Fotomaterial, Lacke auf dem Boden.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Änderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Einwilligung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.

Nur geeignete, zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese sachgemäß zu lagern.

Heiße Asche abzulöschen, bevor sie in die Mülltonnen geschüttet wird.

Bei Brand oder Explosion angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.

Gas: Bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen.

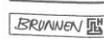
Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Jspringen 06.06.16
 Ort / Datum

Bohlen 1.8.16

Vermieter

Mieter

 Artikel-Nr. 10 25 200



Arbeitsblatt 6: Original Schreiben zur Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung (Mieterhöhung)

Beantworte die folgenden Fragen und Aufgaben auf einem Extrablatt.

Lies das Schreiben der Hausverwaltung zur Mieterhöhung. Fasse den Inhalt zusammen und gib dem Mieter einen Rat, was er jetzt tun soll. Frage deine Eltern (oder den, der bei dir die Miete zahlt), ob sie auch schon einmal eine Mieterhöhung bekommen haben. Um welchen Betrag wurde die Miete erhöht? Hatten sie sich dazu Rat geholt und wenn ja, wo und mit welchem Ergebnis?



Deutsche Wohnen Management GmbH
Mecklenburgische Straße 57 » 14197 Berlin

10999 Berlin

Ihr Ansprechpartner
Anja Fechner
Telefon
030 89786- 2003
Fax
030 89786-77- 2003
E-Mail
Anja.Fechner@dwm.deuwo.com

Vertragsnummer: Berlin, 08.12.2015
Vertragsnehmer:
Objekt: 10999 Berlin, 5. Obergeschoss
Wohnfläche: 93,20 m²

Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

Sehr geehrter Herr sehr geehrte Frau

zum 01.01.2016 nehmen wir auf der Grundlage der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen gemäß § 560 (4) BGB vor.

Der nachfolgenden Übersicht entnehmen Sie bitte die neue Zusammensetzung der Gesamtmiete ab dem 01.01.2016.

Mietart	bisher vereinbart EUR mtl.	Veränderung EUR mtl.	neue Vereinbarung EUR mtl.
Grundmiete Wohnung	625,18		625,18
VZ Betriebskosten	245,00	23,35	268,35
VZ Heizkosten	215,00	20,49	235,49
widerruffl. Verzicht	-118,36		-118,36
Neue Miete ab 01.01.2016	966,82	43,84	1.010,66

Deutsche Wohnen Management GmbH
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

Besucheranschrift
Brabanter Straße 18-20
10713 Berlin

Geschäftsführung
Dr. Kathrin Wolff (Vorsitzende)
Annett Zahn
HRB 114206 B

Registergericht
Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
deutsche-wohnen.com

USt-IdNr.
DE269603858