



# Vertrag für die Vermietung eines Hauses

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

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien 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, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

- Zwischen \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ als Vermieter,
- in \_\_\_\_\_
- vertreten durch \_\_\_\_\_
- und Michael Bauer
- sowie seiner Ehefrau Marion Stein geborene \_\_\_\_\_, beide zur Zeit
- wohnhaft in \_\_\_\_\_, als Mieter, ist nachstehender
- Vertrag geschlossen worden. Die einziehende Familie besteht aus 2 Personen.

## § 1 - Mietobjekt

- 1. Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in der \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- zur Benutzung als Wohnung,  mit Garage  und dem zugehörigen Grundstück.
- Das Haus hat folgende Räume: 4 Zimmer, \_\_\_\_\_ Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diela, 1 Bad, 1 Toilette, \_\_\_\_\_ Toilette mit
- Bad/Dusche, \_\_\_\_\_ Balkon, 1 Keller, \_\_\_\_\_ Hobbyräume, 1 Terrasse, 1 Garage
- Die Wohnfläche beträgt 87,2 m<sup>2</sup>.
- Kurze Beschreibung des Hauses (Zustand bei Vertragsbeginn): gem. Übergabeprotokoll
- Kurze Beschreibung der Gartenanlage und ihrer Bepflanzung (Zustand bei Vertragsbeginn): gemäß Übergabeprotokoll

Der Ernteertrag von Obstbäumen, -sträuchern, Gemüseanbau und Blumen steht während der Dauer der Mietzeit

- dem Mieter  dem Vermieter zu.
- 2. Über die dem Mieter auszuhändigenden Schlüssel wird gemäß besonderer Aufstellung quittiert.  
Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.  
Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder – soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.
- 3. Die Benutzung des Mietobjektes für gewerbliche und berufliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen, wiederholten Einwilligung des Vermieters und Einholung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Der Mieter verpflichtet sich, in diesem Fall einen angemessenen Zuschlag zu zahlen.
- 4. Nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters darf der Mieter Schilder und dergleichen am vereinbarten Platz anbringen.
- 5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Hausgrundstücks entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses. Wird das Hausgrundstück zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

## § 2 - Mietzeit und Kündigung

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. August 2002  
Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.
- Das Mietverhältnis endet am 31. Dezember 2007
- Es verlängert sich jeweils um \_\_\_\_\_, wenn eine der Parteien nicht
- spätestens \_\_\_\_\_ Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.
- 2. Der Widerspruch bzw. die Kündigung muß schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- 3. Soweit sich der Vermieter gemäß § 564 Abs. 2 BGB nicht auf die vereinbarte Kündigungsfrist berufen kann, gilt auch für den Mieter die für den Vermieter geltende Kündigungsfrist.
- 4. Der Vermieter kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, bei Nichteinhaltung von Nachbarrechten, sittenwidriges Verhalten usw.). Ein Zahlungsrückstand in diesem Sinne liegt vor, wenn der Mieter mit mehr als einer Rate in Rückstand ist.
- 5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so findet § 568 BGB keine Anwendung
- 6. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten

§ 3 - Miete, Nebenkosten, Vorauszahlungen

1. Die Miete beträgt zur Zeit monatlich  
in Worten **EURO: eintausendundneunzig---**  
+ Nebenkostenvorauszahlung in EURO:  
gem. § 27 II. Berechnungsverordnung

EURO	
x 0/100	
1.090,--	
100,--	
<b>Insgesamt</b>	<b>1.190,--</b>

2. Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten zu tragen: Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Bewässerung/Entwässerung, Stromversorgung, Schnee- und Eisbeseitigung nach behördlicher Vorschrift. Für Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen hat der Mieter einen zur Ausführung dieser Arbeiten geeigneten Gewerbebetrieb zu beauftragen.

- Die Schönheitsreparaturen trägt Mieter - Vermieter.
- Zu den vereinbarten Schönheitsreparaturen gehören ferner im Außenbereich: Außen-Fensterstreichen, Haus-/Garagentüren streichen, Fenstergitter, Treppengeländer und Terrassengeländer streichen.

3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüche des Vermieters in Höhe bis zu drei Monatsmieten (ohne Nebenkosten), nämlich **DM EURO 3.270,--**. Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. - Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

**Zahlung der Miete und der Nebenkosten**

Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Personen oder Stelle zu zahlen.

- Die Miete ist auf das Konto Nr. [redacted]
- bei [redacted] einzuzahlen.
- Die Nebenkosten sind bei Fälligkeit vom Mieter direkt an die erhebenden Stellen zu zahlen. Soweit der Vermieter solche Kosten vorauslagert hat, sind ihm diese vom Mieter unverzüglich zu erstatten.
- Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von DM [redacted] je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.
- Die Miete wird im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.

§ 4 - Heizung und Warmwasserversorgung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandene Heizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.  
2. Beim Vorhandensein einer Ölfeuerungsanlage ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten mit der Fachfirma, die die Ölfeuerungsanlage eingebaut hat, oder die der Vermieter benennt, einen Wartungs- und Reinigungsvertrag abzuschließen.

Dieser Vertrag muß

- a) eine Wartung des Ölbrenners (mindestens zweimal während der Heizperiode) nach Ablauf der von der Firma zugebilligten kostenfreien Wartungszeit,
- eine jährliche Kesselreinigung bis zur Schornsteineinführung nach Abschluß jeder Heizperiode (erstmalig bis zum Beginn der Heizperiode **2002/2003**) vorsehen.

Der Mieter hat dem Vermieter innerhalb 80 Tagen ab Vertragsbeginn einen entsprechenden Vertragsabschluß nachzuweisen.

Der Vermieter gibt die Reinigung des Öltanks erstmalig nach fünf Jahren seit Inbetriebnahme der Anlage und dann in Abständen von fünf Jahren bei einer Fachfirma in Auftrag. Der Mieter hat sämtliche hiermit in Verbindung stehenden Kosten zu tragen oder, sofern sie vom Vermieter vorauslagert wurden, nach Aufforderung unverzüglich zu erstatten.

- Die Betriebskosten (insbesondere Brennmaterial, Transportkosten und Kosten der Schlackenabfuhr, elektr. Strom für Brennerantrieb, Umwälzpumpen usw., Bedienung und Wartung sowie die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern) trägt der Mieter.
- Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung im Haus vorhanden, so trägt der Mieter sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten.
- Beim Vorhandensein einer Koksfeuerungsanlage ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten mit der Fachfirma, die die Anlage eingebaut hat, oder die der Vermieter benennt, eine Vereinbarung zu treffen, daß eine jährliche Kesselreinigung bis zur Schornsteineinführung nach Abschluß jeder Heizperiode erfolgt.
- Der bei Mietbeginn bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses vorhandene Bestand an Heizmaterial ist zwischen Mieter und Vermieter zum Einstandspreis abzurechnen.

§ 5 - Zustand des Mietobjekts

- Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- Der Vermieter verpflichtet sich - vor Übergabe - spätestens jedoch bis zum [redacted] folgende Arbeiten vorzunehmen:

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 538 BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

Der Mieter kann die Kaufon. in drei gleichen Raten leisten. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 550 b BGB)

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

1. Der Mieter darf das Mietobjekt zu anderen als Wohnzwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist unter den Voraussetzungen des § 549 Abs. 2 BGB berechtigt, einen Untermietzuschlag zu erheben. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.
3. Jeder Ein- oder Auszug von Personen ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu \_\_\_\_\_ Tagen.

Die Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuvanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

5. Die Gartenanlage der Mietsache ist sachgerecht zu pflegen, insbesondere sind die Rasenflächen regelmäßig zu schneiden, Beete von Unkraut frei zu halten, usw.

### § 8 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, daß keine Überlastung eintritt. Bei Benutzung von Elektro-Haushaltsgeräten mit hohem Anschlußwert ist der Mieter befugt, auf seine Kosten die Zuleitung bzw. Steigeleitung und/oder die Zählertafel nach vorheriger, rechtzeitiger Information des Vermieters zu ändern. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Eine etwa vorhandene Bader Einrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlesäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
4. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
5. Elektrische Leitungen dürfen ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters weder anders verlegt noch neu installiert werden.

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

### § 10 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Unwesentliche Veränderungen am Mietobjekt, d. h. am Gebäude oder am Hausgarten, darf der Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen. Für die Durchführung wesentlicher Veränderungen bedarf er hingegen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Unwesentliche Veränderungen sind solche, die sich unter geringem Kostenaufwand wieder beseitigen lassen, und zwar so, daß der frühere Zustand wieder hergestellt wird.
2. Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installation, Anbringung von Außenjalousien und Markisen sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.
3. Zur Aufstellung von Ölfeuerungsanlagen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters. In jedem Fall müssen die Ölföfen den technischen Richtlinien des Fachverbandes der Heiz- und Kochgeräteindustrie entsprechen und die Hinweise tragen: „Nach HKI-Richtlinien geprüft, nur für Heizöl EL.“ Die Aufstellung muß durch einen Fachmann erfolgen. Heizöl darf nur unter Beachtung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften gelagert werden.
4. Die Übernahme der entstehenden Kosten ist – auf den einzelnen Fall abgestellt – gesondert zu regeln.
5. Der Mieter haftet für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb solcher Anlagen ergeben, ohne daß es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
6. Einrichtungen, die der Mieter installiert hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als dem Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts – entspricht. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschl. der Schönheitsreparaturen wieder herzustellen.

### § 11 – Außenantennen – 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 des Mietobjektes mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne einverstanden.

### § 12 – Instandhaltung des Mietobjektes

1. Zeigen sich im Laufe der Mietzeit Schäden am Mietobjekt oder wird eine Vorkaution zum Schutze des Mietobjektes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Leitungsverstopfungen hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, daß sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
4. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abfuhrleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
6. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muß, sofort zu beseitigen.
7. Etwa vorhandenes Parkett ist besonders pfleglich zu behandeln. Falls erforderlich, ist der Mieter verpflichtet, das Parkett sachgerecht abschleifen und dreifach versiegeln zu lassen. Die Verpflichtung hierzu obliegt ihm auf jeden Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses.

\*) Einzel-Antennenvertrag: RNK-Verlags-Nr. 310



§ 13 – Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
2. Der Mieter erklärt, daß die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

§ 14 – Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können das Grundstück und die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
  2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten das Grundstück und die Mieträume in angemessenem Maße betreten, und zwar auch sonntags.
  3. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Mieträume und das Grundstück auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
- Bei längerer Abwesenheit als \_\_\_\_\_ Tage hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlassen.

§ 15 – Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

1. Bei Beendigung der Mietzeit ist das Mietobjekt vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Anderenfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, das Mietobjekt nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.
2. Hat der Mieter am Gebäude bauliche Veränderungen oder eine Umgestaltung des Gartens vorgenommen und verlangt der Vermieter nicht die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter keinen Entschädigungsanspruch.

– Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Vermieter vorzeitig beendet (s. § 2, Abs. 4), so haftet der Mieter für den entstehenden vollständigen oder teilweisen Ausfall an Miete und Nebenkosten bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 17 – 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.

§ 18 – Weitere Vereinbarungen

1. Hausordnung, siehe Anlage.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
3. Weitere Vereinbarungen, z. B. Erlaubnis zur Untervermietung, Tierhaltung, usw.:  
(ggf. besonderes Blatt zusätzlich unterschreiben und in den Falz einheften)

- a) Die DHH ist bei Übergabe im unrenovierten Zustand und wird bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder im unrenovierten Zustand zurückgegeben.
- b) Sollten Umbauten bzw. Renovierungsarbeiten den Umfang der Schönheitsreparaturen übersteigen, so ist dies frühzeitig (mind. 14 Tage) der Vermieterin anzuzeigen u. genehmigen zu lassen.
- c) Die vom Mieter durchgeführten Umbauten, Einbauten bzw. Verbesserungen am Mietobjekt gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses in das Eigentum der Vermieterin über. D.h. der Mieter hat keinen Anspruch auf geldwerten Ausgleich für die durchgeführten Maßnahmen.
- d) Die zur Nutzung erforderlichen Reparaturen und daraus entstehende Kosten, mit Ausnahme des Heizöltanks, sind vom Mieter zu beauftragen und zu tragen.
- e) Das Mietobjekt ist mit einer Ölheizung ausgestattet. Die erforderlichen Ölmengen bestellt u. bezahlt der Mieter auf eigene Rechnung.
- f) Grund des befristeten Mietvertrages: Nach Ende der Mietzeit wird die DHH komplett saniert. (Austausch von Elektroleitungen u. Heizungsrohren, sowie der Wasserversorgungs-

München, den 31.07.02

[Redacted] als Vermieter

[Redacted] als Mieter



Anlage zum Vertrag für die Vermietung eines Hauses zwischen Ingrid Still, Säulenstr. 2  
82008 Unterhaching  
und Michael Bauer u. Marion Stein, Welfenstr. 17, 81541 München

**HAUS- UND GRUNDSTÜCKSORDNUNG**

**Anerkennung der Haus- und Grundstücksordnung**

Diese Haus- und Grundstücksordnung ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages. Der Mieter anerkennt die Haus- und Grundstücksordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Haus- und Grundstücksordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Haus- und Grundstücksordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

**Allgemeine Bestimmungen**

Der Mieter hat von der Mietsache nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Platterspielen, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke) in der Mittagszeit und nach 22 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden. Abfälle jeder Art dürfen nur in die Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschützte Abfälle sind sofort zu beseitigen. Saenige Gegenstände muß der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr bezahlen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:  
Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.  
Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.  
Scharf- oder Überlischende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.  
Brennstoffe nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerklüffern.  
Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einholen.  
Motorräder und Motorroller nicht im Haus, in Nebenräumen, im Treppenhals oder im Keller abzustellen.  
Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und anforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.  
Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise zurückzulegen beabsichtigt.  
In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.  
Bei Schneefall und Eisglätte ist der Mieter verpflichtet, die Schneeäumung und das Streuen mit abstumpfenden Mitteln auf und vor dem Grundstück nach den behördlichen Vorschriften auszuführen.

**Sorgfaltspflicht des Mieters**

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:  
Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden; diese ist so vorzunehmen, daß keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.  
Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, Fagenrinnen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hausanlagen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen und Regenrinnen.  
Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.  
Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.  
Die Befreiung der Balkone und Terrassen von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden, ebenso das Fenster-schließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.  
Das ausreichende Feilen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperrung, auch während längerer Abwesenheit, des Mieters, Verschlüsse gegen Kellerüberschwemmungen sind ständig verschlossen zu halten.  
Alle wasserführenden Objekte sind stets frostfrei zu halten.  
Bei starkem Frost ist die Wasserleitung sachgemäß zu entleeren. Der Mieter hat daneben für die Entleerung der Toilettenbacken und sonstiger wasserführenden Einrichtungen zu sorgen.  
Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen.  
Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.  
Bei Wassereinbruch oder Überschwemmungen ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen.

**Brandschutzbestimmungen**

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.  
Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:  
Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (z.B. Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper, usw.) auf dem Boden und im Keller.  
Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u.ä. auf dem Boden.  
Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.  
Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.  
Der Mieter ist verpflichtet:  
Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.  
Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.  
Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.  
Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.  
Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.  
In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.  
Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

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

Ingrid Still den 31.07.2007

Michael Bauer u. Marion Stein  
als Mieter

[Redacted]  
als Vermieter

[Redacted]  
als Vermieter

- Hausbegehung -

\* Speicher nicht ausgebaut, Boden Estrich

\* 1. Og - Zimmer (Süd-links)

- Parkettboden i.O.
- Fenster i.O.
- Türe i.O.

1. Og - Zimmer (Süd-rechts)

- Parkettboden i.O.
- Fenster i.O.
- Türe i.O.

1. Og - Zimmer (Nord)

- Parkettboden i.O.
- Fenster i.O.
- Türe i.O.

1. Og - Bad

- Badewanne ohne Beschädigungen
- Türe i.O.

Eg - Wohnzimmer

- Parkett i.O. (Fleck 20 cm - Ostseite)
- Türe i.O.
- Fenster u. Terr.-Türe i.O.

Eg - Küche


- Türe i.O. - Fenster i.O.
- Boden PVC (sehr alt)


- Toilette

- Fliesenboden i.O.
- Türe i.O.
- Fenster i.O.


- Gang - EG
  - Fliesenboden teilweise locker
  - Türe zu Keller i.O.
  - Türe zu Vorraum i.O.
- Kellertreppe
  - PVC i.O.
- Hobbyraum i.O.
- Waschkraum i.O.
  - Boiler (Stiebel Eltron)
- Heizung - Budens Junotherm
- Treppe zu 1.0g
  - Steinzeug i.O.
- Garten
  - 1 Kirschbaum
  - 1 Apfelbaum
- Vorraum
  - Naturstein i.O.
  - Türen i.O.
    - Eingang
    - Garten
- Garage i.O.
  - Tor i.O.

München 31.07.02

  
Vermieterin

  
Mieter

**Wohnungsbeschreibung /  
Abnahme-/Übergabeprotokoll**

Wohnanlage: Doppelhaushälfte in der 

Wohnungs-Nr.: DHH \_\_\_\_\_

Geschoss: \_\_\_\_\_ Links: Mitte: Rechts:

**Ausziehender Mieter:**

**Neuer Mieter:**



Termin-Auszug: \_\_\_\_\_

Termin-Einzug 01.08.02

Name: \_\_\_\_\_

Name: Michael Bauer u.  
Marion Stein

Neue Anschrift: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bisherige Anschrift:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Tel.Nr. \_\_\_\_\_

Tel.Nr. \_\_\_\_\_

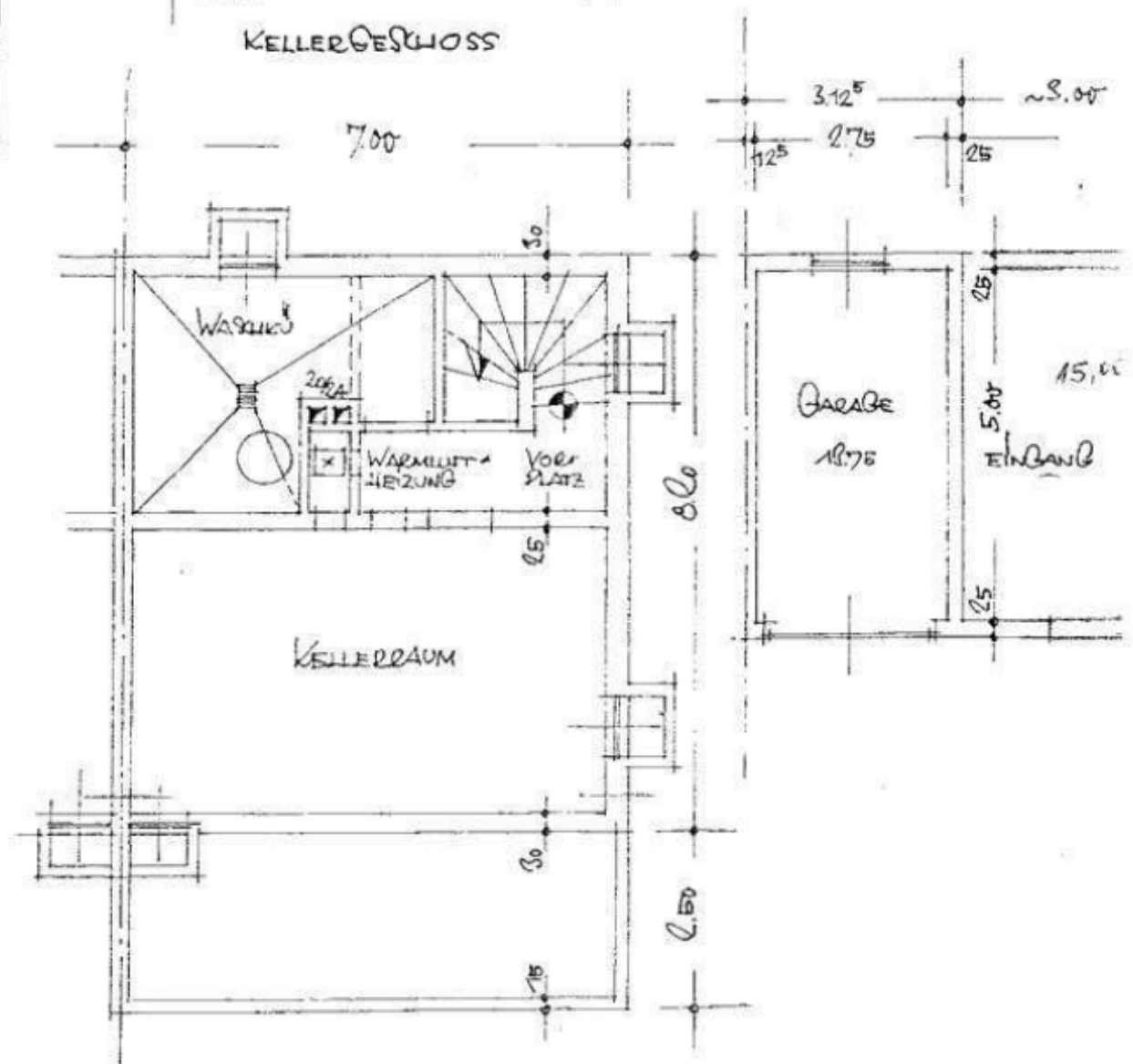
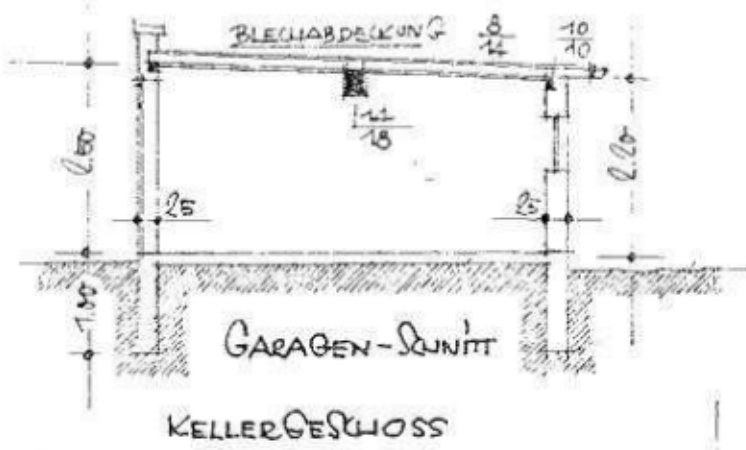
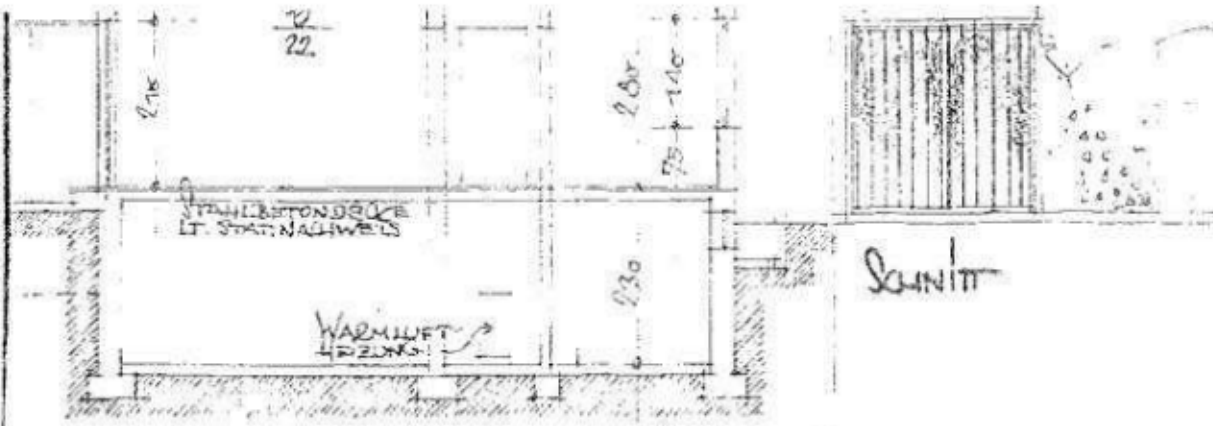
- Schlüssel
- Garten - 3-
- Haus - 5-











MÜNCHEN, DEN 17. FEBRUAR 1956