

EINHEITSMIETVERTRAG

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab.

Vermieter: Brigitte Maaß
Klausnerstr. 11
63322 Rödermark
Tel: 06074-68980
eMail: b.a.maass@t-online.de

Mieter: Adelheid Straßburger, derzeit noch wohnhaft in:
Traminer Str. 43
63322 Rödermark
Tel: 06074-62617

Mietobjekt:

Stadt /Gemeinde: Rödermark-Urberach
Straße Am Eichenbühl
Hausnummer 81
Stockwerk 1 . Vom Treppenhaus aus: links
Wohnung Nr.: 2 Wohnfläche*: ca. 80,00 m²

*Die Angabe zur Wohnfläche wird nicht zugesichert

Zur gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Mieter werden überlassen:

- Waschküche Trockenraum
 Trockenplatz Garten

Anzahl der Zimmer 3-ZKB	Beheizung:	Nebenträume:
<input type="checkbox"/> Küche ohne Einrichtung	<input type="checkbox"/> Einzelöfen Festbrennstoffe / Öl	<input checked="" type="checkbox"/> Keller oder Abstellraum
<input type="checkbox"/> Küche mit Spüle und Herd	<input type="checkbox"/> Elektrospeicherheizung	<input type="checkbox"/> Gartennutzung ja /nein
<input checked="" type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Etagenheizung (Gastherme)	<input checked="" type="checkbox"/> PKW Abstellplatz
<input checked="" type="checkbox"/> Bad mit Toilette	<input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Garage
<input type="checkbox"/> Bad / Dusche ohne Toilette	<input type="checkbox"/> Offener Kamin / Kaminofen	<input type="checkbox"/> Sammelgarage
<input type="checkbox"/> Separate Toilette	<input type="checkbox"/> Kachelofen	<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input checked="" type="checkbox"/> Balkon / Terrasse	<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasserversorgung:	
<input type="checkbox"/> Wintergarten	<input type="checkbox"/> Boiler oder Durchlauferhitzer	
<input type="checkbox"/> Sonstige Räume	<input checked="" type="checkbox"/> Zentrale Ww-Versorgung	

1. Haus- und Wohnungsschlüssel:

Dem Mieter werden folgende Schlüssel zur Wohnung übergeben:

- 2 Stück Wohnungsschlüssel
- 2 Stück Hauseingangsschlüssel
- 1 Stück Briefkastenschlüssel
- Stück Schlüssel für Nebenräume

Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon unverzüglich schriftlich informiert.

Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Die Kosten für bis zu höchstens 3 zusätzlich vom Mieter angefertigten Schlüssel erstattet der Vermieter beim Auszug nach Übergabe funktionsfähiger Schlüssel.

EINHEITSMIETVERTRAG

2. Mietzeit, Kündigungsfristen:

Das Mietverhältnis beginnt am 01. Januar 2008 und läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Danach kann das Mietverhältnis jeweils spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf übernächsten Monats gekündigt werden.

Sofern keine Ausnahme im Sinne des § 573 a BGB (Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen) vorliegt, kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach fünf und nach acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes um jeweils drei Monate. Im Falle einer Kündigung nach § 573 a BGB verlängert sich die Kündigungsfrist um weitere 3 Monate.

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann jede Partei das Mietverhältnis auch außerordentlich (fristlos) kündigen.

3. Die Kündigung:

Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von sämtlichen Mietern (bzw. bei Kündigung durch die Vermieter - von sämtlichen Vermietern) unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS oder einer sonstigen elektronischen Übertragung genügt diesen Anforderungen nicht. Sollte zukünftig gesetzlich eine andere Form als die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben werden, so ist die Kündigung auch wirksam, wenn sie der jeweiligen im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Form entspricht. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Erfolgt die Kündigung durch Bevollmächtigte im Auftrag (z. B. ein Ehepartner kündigt zugleich für den anderen Partner oder ein Miteigentümer kündigt als Vermieter zugleich für seinen Partner) so ist eine schriftliche Kündigungsvollmacht im Original (keine Kopie) dem Kündigungsschreiben beizufügen.

4. Die Monatsmiete:

Der Mietzins beträgt monatlich für

die Wohnung	550,00 €
Sonstiges (Garage, Stellplatz, Garten)	€
Heizkosten- / Warmwasservorauszahlung	150,00 €
sonstige Betriebskostenvorauszahlungen für die nachstehend aufgelisteten und nicht im Mietzins enthaltenen Kosten	€
Insgesamt beträgt die Monatsmiete inklusive der Vorauszahlungen	700,00 €

5. Die Zahlung der Monatsmiete:

Die Mietzahlungen und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats eingehend, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle derzeit auf das nachfolgende Bankkonto zu bezahlen:

Nr. 3420345 bei der Ver. Volksbank Maingau e.G. BLZ 505 613 15

Soweit Betriebskosten als Vorauszahlung oder als Nachforderung gesondert angefordert werden, sind diese binnen 2 Wochen ab Zugang der Anforderung mit Jahresabrechnung beim Mieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Auf das Recht des Mieters, die der Jahresabrechnung zu Grunde liegenden Belege einzusehen, wird hingewiesen.

EINHEITSMIETVERTRAG

6. Die Betriebskosten

Neben dem Mietzins sind die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe Ziffer 7 nachstehend) sowie folgende in dem dafür vorgesehenen Feld angekreuzte Betriebskosten, gemäß der seit 01.01.2004 geltenden Betriebskosten-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zusätzlich zu bezahlen:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundsteuer | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten für die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (und Etagenheizung) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gebäudebrand- und | <input checked="" type="checkbox"/> Wasserversorgungskosten |
| <input type="checkbox"/> Elementarschadenversicherungsumlage | <input checked="" type="checkbox"/> Hausbeleuchtungskosten |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerungskosten | <input type="checkbox"/> Sach- und Haftpflichtversicherungen |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigungskosten | <input type="checkbox"/> Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses |
| <input checked="" type="checkbox"/> Müllabfuhrkosten | <input type="checkbox"/> Fahrstuhlkosten |
| <input type="checkbox"/> Kosten der Reinigung und Wartung von | <input type="checkbox"/> Hauswartkosten |
| <input type="checkbox"/> Warmwassergeräten (und Etagenheizung) | <input type="checkbox"/> Gartenpflegekosten |
| <input type="checkbox"/> Wasserversorgungskosten | <input checked="" type="checkbox"/> Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers |
| | <input type="checkbox"/> Sonstige Betriebskosten |

Folgende Arbeiten wurden vom Vermieter an Servicebetriebe vergeben:

- Hausreinigungsarbeiten
- Winterdienst /Hof- und Zufahrtreinigung
- Gartenpflege
- Sicherheitsdienst / Concierge

6.1 Für die vorstehend aufgeführten Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung durch den Vermieter.

6.2 Die Betriebskosten, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten, werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anders vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und in der Endabrechnung berechnet (§ 556 a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird für die Berechnung der Betriebskosten der von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab zu Grunde gelegt, in der Regel verwenden Eigentümergemeinschaften die auf die Wohnung und eventuelle Sondernutzungsrechte entfallenden Miteigentumsanteile als Umlagemaßstab.

6.3 Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Jahresendabrechnung der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).

6.4 Soweit möglich sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen, bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs des Mietobjekts (Strom, Gas, Müllabfuhr, Heizung).

7. Heizung, Sammelheizung (Zentralheizung)

7.1. Sofern die Wohnung mit einer Etagenheizung, Einzelöfen oder Elektrospeicheröfen ausgestattet ist, ist der Betrieb der Heizung ausschließlich Sache des Mieters.

7.2. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21 Grad C° beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

7.3. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C° absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zum Beispiel Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

EINHEITSMIETVERTRAG

7.4. Es ist dem Mieter nicht gestattet, die Einstellung von automatischen Brennkesseln zu verändern oder sonstige Manipulationen an der Heizungsanlage durchzuführen.

8. Heizkosten

8.1 Zu den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes und die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

8.2 Verfügt das Mietobjekt über eine zentrale Heizungsanlage, mit oder ohne zentraler Warmwasserversorgung, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung Kosten anteilig zu bezahlen. Die Abrechnung der auf den Mieter entfallenen Heizkosten erfolgt entsprechend den Regelungen der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV, Bundesgesetzblatt BGBl I 1981, 261, 296). Falls die Berechnung der Heizungskosten durch Wärmemesser erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden.

8.3 Nach Maßgabe der HeizkostenV sind von den Heizkosten und den Kosten der Warmwasserversorgungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärme- bzw. Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen. Der Vermieter ist nach näherer Bestimmung der Heizkostenverordnung berechtigt, den genauen Verteilungsmaßstab festzulegen.

8.4 Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Einfamilienhaus, können die Parteien hinsichtlich der Abrechnung und Verteilung der Heizkosten eine abweichende Regelung treffen.

8.5 Der Mieter bezahlt eine monatliche Vorauszahlung für die Heizkosten und Warmwasserkosten. Einmal im Jahr erfolgt eine Jahresendabrechnung. Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Jahresendabrechnung die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).

Regelung für Etagenheizung und Einzelöfen (Gastherme):

8.6.1 Verfügt das Mietobjekt über eine Etagenheizung mittels einer Gastherme (oder Kachelofen oder Sonstiges), also eine eigene vom übrigen Haus separat zu betreibende Heizung, so schließt der Mieter die Gaslieferverträge (oder Brennstoffkaufverträge) unmittelbar mit dem Energieversorgungsunternehmen ab. Etwa anfallender Betriebsstrom läuft über den Stromzähler des Mieters und wird insoweit bereits unmittelbar vom Mieter an den Energielieferanten bezahlt. Entsprechendes gilt für Elektrospeicheröfen.

8.6.2 Der Mieter bezahlt eine monatliche Vorauszahlung für die übrigen Heizkosten gem. Ziffer 8.1. dazu gehören unter anderem die Kosten der jährlichen Reinigung der Öfen innerhalb der Wohnung (Einzel- oder Kachelöfen). Erfordert die Reinigung und Wartung keine besondere Fachkunde, kann der Mieter die Arbeiten selbst ausführen, ansonsten lässt der Vermieter die Wartungs- und Reinigungsarbeiten von einem Fachmann durchführen. Thermen, insbesondere Gasthermen sind wenigstens einmal im Jahr von einem Fachmann zu warten.

9. Instandhaltung der Mieträume, Schäden

9.1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

9.2. (Kleinreparaturen). Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbarem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich 75,00 auf sich, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Heizkörperventile, Wasserhähne und Armaturen, Sicherungen (Elektro) Spültische, Schlösser und Klinken der Wohnungstüren, Fenster, Fensterläden, Rollläden (Gurte und Verschlüsse), Jalousien, Markisen, WC- und Badeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, sonstige elektrische Einrichtungen.

EINHEITSMIETVERTRAG

9.3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, welche nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft in der Wohnung verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, welche durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien entstehen. Auf die Haftung für Wasserschäden durch fehlerhafte Anschlüsse an Waschmaschinen, Geschirrspülern und dergleichen wird hingewiesen.

9.4. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Sofern für den Befall des Hauses mit Ungeziefer ein falsches Wohnverhalten des Mieters ursächlich ist oder den Ungezieferbefall begünstigt hat oder das Ungeziefer vom Mieter eingeschleppt wurde, ist er verpflichtet, die Kosten der Bekämpfung durch einen Fachbetrieb sowie alle Folgekosten (zum Beispiel Renovierungskosten) dem Vermieter zu erstatten. Unabhängig von der Verursachung oder eines Verschuldens ist der Mieter verpflichtet, Maßnahmen zur Ungezieferbekämpfung zu fördern und zu unterstützen.

10. Die Erhaltung der überlassenen Räume (Schönheitsreparaturen)

10.1. Die Schönheitsreparaturen (Renovierungen) während der Mietdauer in der Wohnung sind jeweils bei Bedarf ohne besondere Aufforderung des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen.

10.2. Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden. Insbesondere tapezieren der Wände (bei Raufasertapete: Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken (bei Raufasertapete Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), das Streichen von Einbauteilen und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).

10.3. Die Schönheitsreparaturen sollten vom Mieter nach Ablauf folgender Zeiträume ausgeführt werden: in Küchen, Bädern, Duschen und sonstige Nassräumen nach 3 Jahren. In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren. In anderen Nebenräumen nach 7 Jahren. Diese Fristen laufen in jedem Fall jeweils ab dem Beginn des Mietverhältnisses. Hinsichtlich des Anstrichs oder der Lasur von Holzwerk, Fenstern sowie der Heizkörper, Heizungsrohre usw. in den jeweiligen Räumen ist - unabhängig vom Nutzungszeitraum - der jeweilige Zustand dieser Gegenstände dafür ausschlaggebend, ob eine Renovierungsmaßnahme erforderlich ist oder nicht.

10.4. (flexible Renovierungsfristen) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung dieser Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter verpflichtet beziehungsweise im anderen Fall dazu berechtigt, nach billigem Ermessen die vorstehend genannte Länge der Zeiträume für Renovierungen zu verlängern oder zu verkürzen.

10.5. Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.

10.6. Beim Auszug aus der Wohnung besteht nur dann keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, wenn der neue Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder wenn der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Renovierung, unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung und dem Zeitpunkt der letzten durchgeführten Renovierung, erstattet. Dem Mieter verbleibt aber in jedem Fall das Recht, Schönheitsreparaturen (auch teilweise oder nur in bestimmten Räumen) selbst vornehmen oder vornehmen lassen.

10.7. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Betrag als Kostenersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen gemäß vorstehender Regelung einigen, so erfolgt die Berechnung des vom Mieter geschuldeten Betrages entsprechend dem nachfolgenden Rechenbeispiel auf der Basis eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes, wobei die in Ziffer 10.3. festgelegten Nutzungszeiträume zu Grunde gelegt werden. Dies gilt nicht, wenn besondere Umstände vorliegen sollten, nach denen der Vermieter verpflichtet ist, die Fristen gemäß Ziffer 10.3. zu verlängern. In diesem Fall werden die längeren Fristen der Berechnung zu Grunde gelegt.

10.8. Berechnungsbeispiel: Zimmer, vertragliche Nutzungsdauer ohne Schönheitsreparatur nach Ziffer 10.3. : 60 Monate. Die tatsächliche Nutzungsdauer durch den Mieter soll in diesem Beispiel seit der letzten Renovierung bis zum Auszug 26 Monate betragen haben. Die Renovierungskosten betragen nach Voranschlag des Fachbetriebs: 620,00 (unterstellter unverbindlicher Wert, nur für dieses Rechenbeispiel). Danach ergibt sich als Wert der monatlichen Abnutzung: 10,33 (= 620 geteilt durch 60 Monate). Vom Mieter geschuldeter Kostenersatz in diesem Beispiel: 268,58 (=10,33 mal 26 Monate).

EINHEITSMIETVERTRAG

11. Reinigung / Kehrwoche

11.1 Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen.

11.2 Sofern die Reinigung der Treppenhäuser und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen nicht einem Fremdunternehmen oder einem Hauswart des Vermieters übertragen ist, beteiligt sich der Mieter daran im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen und Übungen. Es ist Sache des Mieters sich über die Gepflogenheiten im Hause zu informieren.

12. Winterdienst, Räum- u. Streupflicht

12.1. Sofern die Räum- und Streupflicht im Winter nicht einem Fremdunternehmen oder einem Hauswart des Vermieters übertragen ist, sind die Mieter zur Ausführung verpflichtet. Der Mieter beteiligt sich daran turnusmäßig entsprechend der vorstehenden Regelungen zur Kehrwoche.

12.2. Die Räum- u. Streupflicht ist wie folgt durchzuführen:

Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.

12.3. Winterdienstzeiten: täglich, immer dann, wenn mit dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs gerechnet werden kann. An Werktagen ab 6:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 9:00 Uhr. Für das Ende der Dienstpflicht am Abend ist das jeweilige Verkehrsbedürfnis entscheidend, in der Regel muss der Winterdienst bis 22:00 Uhr durchgeführt werden.

13. Untermiete, Besuche

13.1. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte, zum Beispiel im Rahmen eines Unterverhältnisses entsprechend der gesetzlichen Regelung (vgl. § 540 BGB) der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Untermiete ist mithin ohne Zustimmung des Vermieters nicht zulässig.

13.2. Bleibt ein Besucher (-in) länger als 6 Wochen in der Wohnung, ist der Mieter in aller Regel verpflichtet, die Erlaubnis des Vermieters für einen noch längeren Aufenthalt des Besuchers in der Wohnung unverzüglich einzuholen. Der Vermieter kann die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter entsprechend höhere Kosten für die Betriebskosten und/oder die Heizkosten bezahlt. Die vereinbarten Vorauszahlungen können mithin angepasst werden.

14. Tierhaltung

Der Mieter darf die Mieträume nur zu Wohnzwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Hunde, Katzen und andere Tiere mit entsprechender Größe (z. B. Hausschweine) dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.

15. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten am Montag bis Freitag von 17 - 20 Uhr und Samstags von 10 - 14 Uhr betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

Das Betreten der Wohnung ist jeweils nach 2-tägiger Voranmeldung möglich. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

EINHEITSMIETVERTRAG

16. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

Wenn der Vermieter diese Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

17. Beendigung des Mietverhältnisses

17.1. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.

17.2. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben.

17.3. Soweit die Wohnung vom Vermieter mit Teppichböden ausgestattet ist gilt Folgendes:
Weist der Vermieter nach, dass der Teppichboden bei Einzug neu verlegt war, oder eine Grundreinigung unter Verwendung einer Spezialmaschine zur Teppichreinigung (Nassreinigung mit Absaugen) durchgeführt war, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, eine entsprechende Reinigung selbst oder durch eine von ihm beauftragte Fachfirma vornehmen zu lassen. Dies gilt nicht, wenn die Teppichböden schon älter als 10 Jahre und verschlissen sind.

17.4. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

18. Sonstiges

1. Die Küche/Einbauküche bleibt unverändert.
2. Die Wohnung wird bei Einzug renoviert und bei Auszug besenrein übergeben.
3. Bei Eigenbedarf des Vermieters kann das Mietverhältnis mit Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich, sofern und soweit er die Möglichkeit hatte, sich in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt entsprechender Regelungen zu verschaffen. Dazu sind dem Mieter auf Nachfrage Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen vom Vermieter zu überlassen.

Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse durch Aushändigung entsprechender Kopien mitteilen.

Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen

EINHEITSMIETVERTRAG

19. Kautions (Sicherheitsleistung)

Maximal 3 Monatsmieten können als Kautions vereinbart werden. Gewünschte Zahl eintragen, die Berechnung erfolgt automatisch.

Der Mieter verpflichtet sich eine Kautions in Höhe von 1.650,00 an den Vermieter zu bezahlen.

Die Kautionszahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig.

Diese Kautions wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt (vgl. § 551 BGB). Die Anlage erfolgt entsprechend der nachfolgenden Vereinbarung entweder auf einem Kautionskonto des Vermieters oder als Mietkautionsparbuch. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 551 BGB.

Der Mieter verpflichtet sich, die vereinbarte Kautionssumme bei einer deutschen Bank auf ein gesondertes "Mietkautionsparbuch" einzubehalten. Dabei muss vonseiten der kontoführenden Bank in jedem Fall sichergestellt sein, dass eine Abhebung der Kautionssumme durch den Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters ausgeschlossen ist. Alle dabei etwa von der Bank erhobenen Gebühren trägt der Mieter. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass viele Banken für ein solches Kautionsparbuch derzeit keine Gebühren erheben. Das Mietkautionsparbuch ist dem Vermieter nach Einlage des als Kautions vereinbarten Geldbetrages zu übergeben.

20. Weitere Vereinbarungen:

Bei Inanspruchnahme von Winterdienst/Hof- und Zufahrtsreinigung werden die Kosten entsprechend auf die Mietparteien umgelegt.

13. Dez. 2007

Brigitte Maayß

Unterschrift und Datum
Vermieter

A. Adelweid St. Opplinger

Unterschrift und Datum
Mieter