

Mietvertrag für möblierten Wohnraum

Zwischen

Ernst Gerlach, Goethestr. 77, 63477 Maintal

als Vermieter

und

Adr.

Adr.

geb.:

als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

Vorbemerkung:

In der Mietsache Goethering 11 in Offenbach am Main 1. und 2. OG hat der Vermieter im 1. OG drei möblierte Zimmer geschaffen (Zimmer 1 – 3) und im 2. OG zwei möblierte Zimmer (Zimmer 4 u. 5). Diese Räumlichkeiten nebst nachstehend näher beschriebenen Gemeinschaftsräumen sind Gegenstand des Mietvertrages. Eine wechselseitige Rücksichtnahme der Mieter im Sinne einer Wohngemeinschaft wird daher gewünscht.

§ 1 Mieträume

a)

Vermietet werden im Haus Goethering 11 in 63067 Offenbach folgende Räume zur Alleinnutzung für Wohnzwecke durch 1 Person(en).

b)

Zimmer Nr. mit einer Größe von ca. qm im OG. Die Größenangabe ist unverbindlich und dient nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus der Anzahl der vermieteten Räume.

c)

Die Möblierung besteht aus:

 1 Bett, 1 Schrank, 1 Stühle, 1 Tisch, Sofa, Sessel, 2 Lampen,

.....

d)

Der Mieter darf folgende Räume nach Maßgabe der Hausordnung mitbenutzen:

Eingerichtete Wohnküche und Bad mit WC sowie Fernseh – und Aufenthaltsraum im 1.OG, WC und Teeküche im 2. OG. Ferner sind zur Mitbenutzung im Keller eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner vorhanden. Der zum Haus gehörende Garten kann in Abstimmung mit dem Vermieter ebenfalls genutzt werden.

e)

Die folgenden Schlüssel wurden übergeben:

1 Haus-, **1** Wohnungs-, **1** Zimmerschlüssel. Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur durch den Vermieter anfertigen lassen. Sie sind diesem bei Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben.

§ 2 Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am . Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Im gegenseitigen Einvernehmen ist bei beruflichen Gründen auch eine vorzeitige Beendigung möglich. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnis über den Kündigungszeitpunkt hinaus tritt nicht ein.

§ 3 Miete und Mietsicherheit

a)

Die Miete beträgt monatlich EUR.

b)

Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangt werden. Während die Indexmiete gilt, muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete. Eine Änderung der Miete muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Der zuletzt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100 Punkte) hatte im Monat / Jahr _ _ einen Punktestand von _ _

c)

Neben der zuvor genannten Miete wird eine Nebenkostenpauschale in Höhe von _ _ EUR zur Abgeltung der Betriebskosten gem. § 556 Abs. 1 BGB im Sinne der Betriebskostenverordnung (z.B. öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung u. Warmwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Versicherungen etc). Erhöhungen und Ermäßigungen der Betriebskosten wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus. Der Vermieter ist somit berechtigt, Erhöhungen der kalten Betriebskosten durch Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Danach schuldet der Mieter die veränderte Nebenkostenpauschale mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats

d)

Monatliche Gesamtmiete einschl. Nebenkostenpauschale von _ _ EUR ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag jeden Monats an den Vermieter auf das Konto Nr. 6200591176 bei der Frankfurter Volksbank, BLZ 501 900 00 zu zahlen.

e)

Zur Sicherung etwaiger Forderungen des Vermieters auf Vertragserfüllung, Schadenersatz usw. ist eine Kautions in Höhe von _ _ EUR auf das zuvor genannte Konto zu zahlen. Der Vermieter wird diesen Betrag getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Die Kautions ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er wirksam aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen.

§ 4 Heizung / Warmwasser

Der Vermieter hat die Zentralheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt während dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 21 Grad Celsius für die Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tages. Für gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet

§ 5 Zustand der Mietsache, Schönheitsreparaturen

a)

Der Mieter hat die Räume besichtigt und übernimmt sie in ihrer jetzigen Beschaffenheit. Er erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Bei der Besichtigung wurden folgende Beanstandungen festgestellt:

b)

Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer für sein Zimmer. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und der übrigen Holzteile innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen werden diese Schönheitsreparaturen im Zeitabstand von 7 Jahren erforderlich sein. Hat der Mieter ganz oder teilweise renovierungsbedürftige Mieträume übernommen, so ist er zur erstmaligen Durchführung der Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf der Renovierungsfrist bei Erforderlichkeit verpflichtet. Dem Mieter bleibt die Einwendung vorbehalten, dass die Schönheitsreparaturen trotz Fristablauf noch nicht erforderlich sind. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchführt, hat er sie spätestens bis Ende des Mietverhältnisses

nachzuholen. Bei der Rückgabe der Mieträume am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten gestrichen oder tapeziert sein. Dies gilt nicht für die Teile der Mieträume, die sich bei Überlassung in einer anderen farblichen Gestaltung befanden. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 6 Schönheitsreparaturen - Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle

a)

Sind die Mieträume dem Mieter in renoviertem Zustand übergeben worden und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die angefangenen Renovierungsintervalle durch Zahlung eines Betrags (Abgeltungsquote) abzugelten, der sich wie folgt berechnet:

Verhältnis der seit Beginn des laufenden Renovierungsintervalls verstrichenen Zeit (in vollen Jahren) zu der in § 5b genannten Renovierungsfrist. Die so errechnete Quote ermäßigt oder erhöht sich, soweit nach dem Erhaltungszustand der Mieträume davon auszugehen ist, dass eine Renovierung bereits zu einem früheren oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als nach der in § 5b genannten allgemeinen Renovierungsfrist erforderlich wäre. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebs. Weist der Mieter binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Kostenvoranschlags durch den Kostenvoranschlag eines anderen Malerfachbetriebs für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.

Für die Berechnung der im Einzelfall geschuldeten Abgeltungsquote gilt danach Folgendes (Berechnungsbeispiel):

b)

Hat das Mietverhältnis 2 Jahre gedauert oder sind seit der letzten Renovierung 2 Jahre verstrichen, so beträgt die Quote - vorbehaltlich der Ermäßigung nach Buchstabe c)

$2/7 = 28\%$ (abgerundet) der in einem 7-Jahres-Turnus zu renovierenden Räume

c)

Ist nach dem Erhaltungszustand der Räume davon auszugehen, dass eine Renovierung erst 2 Jahre später als nach der in § 5b genannten allgemeinen Renovierungsfrist erforderlich wäre, ($7 + 2 = 9$ Jahre), so ermäßigt sich die Quote nach Buchstabe b) entsprechend, und zwar

auf $2/9 = 22\%$ (abgerundet) der nun in einem 9-Jahres-Turnus zu renovierenden Räume

e)

Der Untermieter ist zur Zahlung der Abgeltungsquote nicht verpflichtet, wenn er die Räume vor der Rückgabe an den Untervermieter fachmännisch entsprechend renoviert.

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung, Um- und Einbauten

a)

Die Räume müssen in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand gehalten werden. Die Einrichtungsgegenstände und gemeinschaftliche Einrichtungen sind schonend und pfleglich zu behandeln. Die Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten trägt der Mieter im Einzelfall bis zu einem Betrag von 50 EUR, sofern es sich um die Behebung von Schäden an den Teilen der Mietsache handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen in Höhe von 150 EUR, höchstens jedoch 6 % der Jahresnettomiete. Die in den Mieträumen vorhandenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht verändert werden.

b)

Veränderungen an und in den Mieträumen sowie Um- und Einbauten, ebenso Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Fall seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

c)

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter jedoch durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

a)

Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren. Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren.

b)

Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt.

c)

Der Untermieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen (z. B. Bad, WC, Küche, Aufenthaltsraum usw.) zu beteiligen. Ergänzend siehe § 15 (Hausordnung) und § 16 (Sonstiges / Hinweise).

d)

Zur Benutzung der in den Gemeinschaftsräumen zur Verfügung gestellten Geräte, wie Waschmaschine, Trockner, Fernseher etc. wird auf die Regelung in § 15 (Hausordnung) und § 16 (Sonstiges / Hinweise) verwiesen.

§ 9 Mängel der Mietsache, Mängelanzeige, Haftpflicht – und Hausratversicherung

Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt, noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB. Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm ein Ersatzanspruch für Aufwendungen nicht zu. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder der überlassene Wohnraum nur unzureichend belüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt wird. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen und Besucher. Der Vermieter haftet auf Schadenersatz wegen Mängeln der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrechtzuerhalten.

§ 10 Tierhaltung

Das Halten von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist das Halten von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen Kleintieren, in üblicher Anzahl die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Der Vermieter kann die Zustimmung widerrufen, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Die Haltung von exotischen oder anderen Kleintieren, durch die eine Gefährdung von anderen Hausbewohnern entstehen kann, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

§ 11 Außen-, Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabel

Das Anbringen von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter, der auch den Anbringungsort bestimmt. Sie sind in jedem Fall auf Kosten des Mieters fachgerecht zu installieren und bei dessen Auszug fachgerecht wieder zu entfernen. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss hat der Mieter zu benutzen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Gemeinschaftsantenne. Neben dem vom Vermieter bereit gestellten Fernseher im Aufenthaltsraum, haben alle möblierten Zimmer einen Kabelanschluss.

§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen, oder aus besonderem Anlass, die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Anmeldung zuverkehrsüblicher Tageszeit an Werktagen frei. Dies gilt auch für die Begleitung durch weitere Personen bei Vorliegen eines sachlichen Grundes. Im Fall der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 19 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 13 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, anderenfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

a)

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen.

b)

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.

c)

Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.

d)

Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

§ 14 Personenmehrheiten, Willenserklärungen und Vollmacht

Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 15 Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrags einzuhalten.

II a) Schutz vor Lärm

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

II b) Sicherheit

Die Haustür ist ständig geschlossen zu halten. In der Zeit von 22 bis 6 Uhr muss sie geschlossen sein. Bei elektrischen Öffnungsanlagen genügt das Zumachen der Haustür. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- oder Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Gemeinschaftsräumen ist untersagt. Ebenso offenes Feuer. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien nicht gestattet. Hierfür steht der Hof zur Verfügung.

Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind vom Mieter auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

Mängel an der allgemeinen Flur- und Treppenbeleuchtung sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures sorgen.

Sämtliche Fenster - auch Dach-, Gang- und Kellerfenster - sind bei Unwetter sofort zu schließen. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren.

II c) Reinigung

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Die Hausbewohner haben die Flure, Treppen und Treppenhausfenster abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen. Siehe auch Ziff. 15 der beigegeführten Hinweise.

Auf Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden.

Um Ungeziefer zu vermeiden und einen ordentlichen Hygienestandard zu gewährleisten, sind Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. Hausmüll muss zerkleinert und je nach Abfallart in die jeweils bereitgestellte Tonne entleert werden. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne. In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle nicht geschüttet werden

II d) Garagen-, Garageneinfahrtbenutzung

Diese steht Vorzugsweise den Mietern der Erdgeschossräume zur Verfügung. Nach Absprache sollte ein Stellplatz für Handwerker, Lieferanten, u.s.w. bereit gestellt werden. An Wochenenden und Feiertagen ist das Außentor generell ge- und verschlossen zu halten. An Arbeitstagen ist es sinnvoll, die Benutzung als Einfahrt und damit das Risiko des Zuparkens durch offen stehen lassen des Tores zu unterstreichen. Trotzdem ist das Tor abends (spätestens 20 Uhr) über Nacht verschlossen zu halten. Andere Personen dürfen die Einfahrt nur benutzen, wenn für die Mieter der Erdgeschossräume keinerlei Behinderungen entstehen.

II e) Sonstiges

Das Anbringen von Schildern bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Einbauten und Möbel dürfen die Zugänglichkeit und Funktion von Installationen nicht behindern. Wasseranschlüsse mit Quetschverbindungen müssen bei Anschluss- und Reparaturarbeiten, die nur durch qualifiziertes Personal durchgeführt werden dürfen, mit neuen Dichtungseinsätzen versehen und mit der notwendigen Festigkeit angezogen werden.

Verlängerungskabel dürfen nur verwendet werden, wenn sie gemäß der Vorsicherung einen ausreichenden Querschnitt aufweisen. Ausgenommen davon sind zweipolige Verlängerungen zum Anschluss von Kleinstverbrauchern mit einer Länge von max. zwei Metern. Verlängerungen und flexible Verteilerdosen, die sich im Betrieb erwärmen, sind umgehend außer Funktion zu nehmen.

§ 16 Zusatzvereinbarungen im Hinblick auf Mitbenutzung und Möblierung

a)

Besucher sind nicht unbetreut in der WG / im Haus zu belassen.

Visitors are not allowed be left alone in the house.

b)

Die Bewohner regeln die Reinigung der Gemeinschaftsflächen in eigener Regie. Die Festlegungen sind in einem ausgehängten Kalender einzutragen, bzw. werden durch die Mülltermine festgelegt.

The inhabitants make the rules for the cleaning of the common rooms on their own. These decisions have to be written into a calendar which hangs out and match to rubbish date.

c)

Haaransammlungen im Bad, besonders an den Abflüssen, sind unabhängig vom Verursacher umgehend in den Restmüll zu entfernen.

Accumulations of hair in the bathroom, especially at the drains. have to be disposed into the non-recyclable waste independent of responsible person.

d)

Die Mitglieder der WG sind zuständig für das Aus- und Einstellen der Restmülltonnen, Papiertonnen und gelben Säcke. Die Termine sind im ausgehängten Kalender eingetragen. Das Ausstellen darf am Vorabend ab 18 Uhr erfolgen.

The members of the apartment-sharing community are responsible for putting the non-recyclable waste, paper waste, and the "yellow sacks" (gelber Sack) inside and outside. The appointed times have to be inscribed into the calendar. Putting the waste outside can be done the previous evening from 6PM on.

e)

Die Dachterrasse im 2. OG gehört nicht zur Mietsache und darf im Normalfall nicht betreten werden, da die Dachhaut nicht dafür ausgelegt ist. Ausnahme im Katastrophenfall.

The roof terrace in the second floor doesn't belong to the apartment and it is usually not allowed to enter the terrace, because the surface is not meant to be walked on (waterproof ness). Exceptions are catastrophes.

f)

Die Zubereitung und Erwärmung von Speisen darf ausschließlich in der Wohnküche 1.0G erfolgen. Speiseabfälle und sonstiger Restmüll ist über den Abfallbehälter unter der Spüle zu entsorgen. Die Müllbehälter sind regelmäßig zu leeren. Die Küche ist nach Benutzung so zu verlassen, dass die Mitbewohner in keiner Weise beeinträchtigt werden.

The preparation and warming of food and drinks is only allowed in kitchen in the first floor. Leavings of food or other non-recyclable waste has to be disposed into the bin under the sink. The bins have to be emptied regularly. After usage the kitchen has to be left in proper state, such that other cohabitants are not affected.

g)

Bei längerer Abwesenheit in der WG, ob Urlaub oder Dienstreise, ist der Vermieter / die Mitbewohner zu benachrichtigen, dies gilt besonders, wenn Putz-, Mülltermine betroffen sind.

In a longer absence from apartment, e.g. vacations or a business trip, the lessor or the other inhabitant have to be informed, especially if dates for cleaning or for disposal of waste are affected.

h)

Für die Müllentsorgung und Straßenreinigung ist in Offenbach die ESO zuständig.

Der anfallenden Müll wird getrennt für

Papiertonnen :

Alles was nach Papier oder Pappe aussieht, mit Ausnahme von beschichteten Papieren (wie z.B. Getränketüten), Fotos, verschmutzte Papiere, Tapeten. Kartonagen bitte so zerkleinern, dass die Tonne nicht blockiert wird.

Einwegflaschen:

Werden im Altglascontainer, nach Farben getrennt, in der Pirazzistraße (nächste Parallelstraße, hinter der Schule) entsorgt.

Gelbe Säcke:

Werden (wenn möglich) von uns besorgt, bzw. von den Bewohnern selbst im Bürgerbüro (Rathaus Berliner Straße) kostenlos besorgt. Die gelben Säcke werden, wenn gefüllt, verschlossen unter der Treppe bis zu nächsten Entsorgungstermin zwischengelagert. Hinein kommen ...

alle Verpackungen mit dem "Grünen Punkt", Milch- und Getränketüten, Plastik und Styropor, Dosen, Folien, Aluminium, auch Joghurtbecher und Chipstüten.

Bitte darauf achten, dass keine Lebensmittelreste mit in den gelben Sack kommen.

Verbrauchte Batterien, Akkus:

gehören nicht in den Müll, in fast jedem Supermarkt stehen Sammelbehälter. Falls Sie keinen finden, übernimmt Ihr Vermieter gerne den Transport.

Restmüll (was jetzt noch übrig bleibt):

Kommt in die "Schwarze Tonne".

Bei einer halbwegs ordentlichen Mülltrennung sollten unsere Tonnen ausreichend sein. Falls es doch einmal Probleme geben sollte, besteht die Möglichkeit, Restmüll in Gebührenpflichtige Säcke der "ESO" zu füllen, die dann bei der nächsten Entsorgung von der Müllabfuhr mitgenommen werden.

Eine Bitte zu den Tonnen: Bitte die Tonnen nur soweit füllen, dass die Deckel noch schließen. Zum

einen ersparen Sie sich und uns den Gestank und dass die Deckel vom Wind ganz aufliegen und die Tonnen dann vom Regen voll laufen.

Das Aus- und Einstellen der entsprechenden Tonnen / Säcke vor das Hoftor wird von den Bewohnern der WG gem. dem Putz- und Müllplan durchgeführt. Dabei ist zu beachten, dass das Ausstellen am Vorabend ab 18 Uhr geschehen kann / soll. Sollte der angegebene Bewohner verhindert sein und intern keine Vertretung finden, bitte unbedingt uns (06109-762557/0152-2985-1944) rechtzeitig benachrichtigen!

Die Restmülltonnen, sowie die kleine Papiertonne stehen üblicherweise an Rand neben dem Hoftor, die große Papiertonne unter der Treppe.

§ 17 Gesetzes- und Vertragsänderungen, Schrift- und Textform

Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulatext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulatextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der Schriftform. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird. Das Gleiche gilt, wenn beim Durchführen des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit diese unabdingbar sind, anstelle anders lautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort. Sollte die Schriftform gem. § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, am Heilen dieses Formmangels mitzuwirken.

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Mieter auch die anliegenden Hinweise Stand (Seite 1 – 5) erhalten zu haben und diese zu beachten.

Offenbach, den _____

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift Mieter)