

Zimmermietvertrag – Bleicherstrasse 14 a

Die Paulischmiede GbR , , Hamburg

- im Folgenden: Vermieter - ,

und

Herr Mustermann

Email:

- im Folgenden der Mieter -,

schließen folgenden Zimmermietvertrag

§ 1 Mietgegenstand

1. Zur Benutzung ausschließlich als Wohnraum wird in der **Wohnung** imunter der Anschrift:

2. Bleicherstrasse 14 a , 22767 Hamburg,

das **Zimmer „0“ zzgl.** der Allgemeinfläche die sich aus Flur, Küche und Duschbad zusammensetzt. Im anliegenden Plan blau gekennzeichnet. Durch den Vermieter an den Mieter vermietet.

Das Zimmer ist im beiliegenden **Lageplan Anlage 1 „0“** markiert. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Das Zimmer wird **möbliert** vermietet. Die Auflistung des individuell eingerichteten Zimmers ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Die Küche, der Flur und das Bad stehen dem Mieter zur Mitbenutzung zur Verfügung. Diese sind im beiliegenden **Lageplan grau** markiert.

Der/die Mieter/in wird die Wohnung mit bis zu 0 **weiteren Mietern** (im Folgenden: Mitbewohner) der anderen jeweils abgeschlossenen Mieträumen bzw. Zimmern bewohnen. Auf eine vollständige Belegung hat der Mieter keinen Anspruch. Der Vermieter ist berechtigt, Zimmer auch an Pärchen oder Lebenspartner gemeinschaftlich zu vermieten. Die Mitbewohner sind untereinander zur Mitbenutzung und regelmäßigen Reinigung der Allgemeinräume der Wohnung (blau markiert) verpflichtet und berechtigt. Diese Nutzung darf nicht ausgeschlossen werden. Behinderungen über das übliche Maß hinaus, haben zu unterbleiben. Die Nutzung und Reinigung sind zwischen den Bewohnern abzustimmen. Verstößt ein Mitbewohner gegen die Pflicht zur Mitbenutzung und Reinigung gröblich und nachhaltig und wird das pflichtwidrige Verhalten insbesondere nach Abmahnung durch den Vermieter nicht geändert oder fortgesetzt, kann der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis sofort kündigen.

2. Das Zimmer verfügt über einen WLAN-Zugang zur Internetnutzung, der vom Vermieter kostenfrei zur Verfügung gestellt wird und nach Maßgabe der jeweils gültigen AGB oder den besonderen Nutzungsbedingungen des Telefonanbieters genutzt werden darf.

Der Internetzugang ist **keine** mietvertraglich geschuldete Ausstattung des Vermieters. Auf die ungestörte Nutzung hat der Mieter **keinen** Anspruch. Die Mietparteien sind sich einig, dass

aus dem Wegfall oder einer Störung des WLAN-Anschlusses keine Minderung der Tauglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung des Mietgegenstands resultiert.

Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der durch die Internetnutzung von diesem verursacht wird, insbesondere für unerlaubte Handlungen oder Urheberrechtsverletzungen. Der Mieter haftet hier als Gesamtschuldner.

3. Soweit zur Wohnung ein Fahrradkeller, eine Waschküche und / oder ein Trockenraum zur Nutzung mit zur Verfügung stehen, können diese nur im Rahmen der üblichen oder bestehenden Gebrauchsregelungen benutzt werden. Die Nutzung ist zwischen den Mitbewohnern abzustimmen, insbesondere wenn nur ein Stellplatz für ein Fahrrad besteht. Der Mieter hat hierauf keinen Anspruch, insbesondere nicht auf einen Fahrradabstellplatz. Der Fahrradkeller, die Waschküche und / oder der Trockenraum sind keine zugesicherten Eigenschaften der Mietsache. Dass diese Einrichtungen dauerhaft bestehen, kann nicht gewährleistet werden. Diese Einrichtungen können ersatzlos wegfallen. Die Parteien sind sich einig, dass hierdurch kein Mangel der Mietsache eintritt.

4. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

(gemäß Übergabeprotokoll)

6. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher Schlüssel/Transponder mitzuwirken. Die Kosten für abhanden gekommene Schlüssel/Transponder trägt der Mieter. Dem Mieter bleibt nachgelassen, nachzuweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Sollte der Mieter dies belegen, hat er abhanden gekommene Schlüssel nicht auf seine Kosten zu ersetzen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass der Verlust von Schlüsseln den Austausch von Schlössern oder der gesamten Schließanlage nach sich ziehen kann, wenn die Sicherheit des Hauses dies erfordert oder der Eigentümer den Austausch beschließt und die Schließanlage ausgetauscht wird. Die Haftung des Mieters ist in diesem Fall auf € 2.500,00 beschränkt.

7. Der genaue Zustand sowie die mitvermietete Möblierung werden in einem gemeinsamen Übergabeprotokoll festgehalten, das Bestandteil des Mietvertrages wird.

8. Der Eigentümer ist berechtigt, dem Mieter innerhalb des Hauses andere Räume zu zuweisen und den Mieter umzusetzen.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **XX.XX.202X**. Das Zimmer kann dem Mieter bereits vorgehend zur Nutzung überlassen werden. Hierauf besteht kein Anspruch.

2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Mieter oder der Vermieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monat ausspricht.

Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist

- auf 6 Monate, wenn das Mietverhältnis seit der Überlassung des Zimmers mehr als 5 Jahre besteht,

- auf 9 Monate, wenn das Mietverhältnis seit der Überlassung des Zimmers mehr als 8 Jahre besteht,

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner entscheidend. Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form mit Unterschrift im Original, § 568 BGB.

Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats, zählt dieser Monat zur Kündigungsfrist dazu. Ist der 3. Werktag ein Samstag, endet die Frist erst am darauf folgenden Montag.

Mieter und Vermieter verzichten gegenseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die ersten 3 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses und nehmen diesen Verzicht wechselseitig an. Dies ist für beide Parteien damit ausgeschlossen.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und des Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Miete, Tragung der Betriebskosten und Heizkosten

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich im Voraus als Grundmiete:	€	000,00
angemessene Pauschale für Betriebskosten:	€	00,00
angemessene Pauschale für Heizkosten:	€	00,00
und als angemessene Pauschale für die Stromkosten:	€	00,00
Summe monatlich brutto	€	000,00

2. Die Betriebs- und Heizkosten i.S.v. von § 2 BetrKV werden als Berechnungsgrundlage für die Pauschale vereinbart. Diese trägt der Mieter neben der Grundmiete. Die Betriebskosten nach **§ 2 BetrKV** sind in der **Anlage 2** aufgeführt und erläutert. Als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV werden folgende Kosten als umlagefähig vereinbart, auch wenn diese bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht bestehen sollten:

- Kosten für Winterdienst
- Kosten des Wohnungsstroms
- Kosten für Dachrinnenreinigung
- Kosten des Wachsches
- Kosten des Bereitschaftsdienstes für Noteinsätze
- Kosten einer Strombegleitheizung
- Kosten einer Kühlanlage oder Klimaanlage
- Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern und Sprinkleranlagen
- Kosten der Wartung von Feuerlöschern, Rauchabzugsanlagen
- Kosten von Notstromversorgungsanlagen
- Kosten von Blitzschutzanlagen und deren Wartung,
- Kosten der Trinkwasserwartung, insbesondere der Legionellenprüfung
- Kosten der Wartung und Reinigung der Lichtschächte,
- Kosten der Wartung und Reinigung der Sickerschächte
- Kosten einer Videoüberwachung / Videoeinrichtung
- Kosten einer Tiefgarage, eines Kinderspielplatzes
- Kosten eines Zugangskontrollsystems
- Kosten einer erweiterten Wohnungs- oder Sachversicherung

3. Die Höhe der Pauschale für die Stromkosten der Wohnung soll 3 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses erstmalig geprüft werden. Der Mieter gewährt zu diesem Zweck Zugang zur Wohnung. Der Vermieter behält sich vor, die Pauschale dem tatsächlichen Verbrauch anzupassen. Der Mieter hat Anspruch auf Überprüfung der Pauschale einmal jährlich.

4. Der Betrieb der Heizung und Warmwasserversorgung für die Wohnung und das Zimmer erfolgen durch den Vermieter. Ein Energieversorger oder Abrechnungsdienst rechnet einmal jährlich die Heizkosten ab. Sollte der Mieter mit einer pauschalen Erhebung der Heizkosten nicht einverstanden sein, können die Heizkosten nach der Wohnfläche auf alle Mitbewohner

verteilt und abgerechnet werden, eine Verbrauchsabrechnung ist unwirtschaftlich, § 11 I Zif. 2. b) HeizkostenV.

§ 5 Staffelmiete - Mieterhöhungen

Die Miete erhöht sich jeweils am XX.XX. eines Jahres um XX,00 Euro pro Monat, erstmals zum XX.XX.202X

§ 6 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Pauschalen

1. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV nicht ab, soweit die Parteien dies nicht anders vereinbaren und im Nachfolgenden nicht anders geregelt ist:

Grundsätzlich sind die Betriebskosten mit der vom Mieter geleisteten Pauschale abgegolten. Der Vermieter prüft nach Ablauf eines jeden Jahres, ob die Pauschalen angemessen sind. Ergibt sich, dass die Pauschalen in einem Jahr nicht kostendeckend waren, kann der Vermieter dies dem Mieter belegen und einmalig eine Nachforderung in Höhe von 2/3 Dritteln der Unterdeckung verlangen.

Der Vermieter ist bis zum 30.06. eines jeden Jahres berechtigt, durch einseitige Erklärung die Pauschale für die Zukunft anzupassen. Dies ist dem Mieter zu belegen. Die Anpassung wird mit dem nächsten Monatsersten wirksam, wenn die Erklärung vor dem 15. eines Monats dem Mieter zugeht.

2. Entstehen Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV neu, insbesondere durch gesetzliche Neuregelungen, oder fallen diese im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nachträglich neu an, kann der Vermieter abweichend von Ziffer

1.) jederzeit durch einseitige schriftliche Erklärung die Umlage dieser Kosten für die laufende Betriebskostenperiode erklären und die Pauschale für die Zukunft angemessen erhöhen, wenn er die Kostensteigerung belegt.

2. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorzunehmen oder Zwischenabrechnung zu erstellen.

4. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

Dies gilt auch für Sach- und Arbeitsleistungen aus Anlass der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn das Zimmer ungereinigt hinterlassen wird.

§ 7 Bemessung der Betriebs-, Heizkosten-, Stromkostenpauschale

1. Die Bemessung und Angemessenheit der Betriebskostenpauschale erfolgt grundsätzlich anhand der für die Wohnung erstellten Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Die danach auf die Wohnung entfallenden, umlagefähigen Betriebskosten werden grundsätzlich nach dem Verhältnis der vermieteten Zimmerflächen auf die Bewohner verteilt. Verbrauchsabhängige Kosten, wie z.B. Wasserkosten, können nach Verbrauch oder Personenanzahl verteilt werden.

2. Die Bemessung und Angemessenheit der Heizkostenpauschale erfolgt grundsätzlich anhand der für die Wohnung erstellten Heizkostenabrechnung oder der Jahresabrechnung des

Energieversorgers. Die Heizkosten für die Wohnung werden auf die einzelnen Mitbewohner vom Vermieter nach dem Verhältnis der vermieteten Zimmerflächen oder gemäß dem Verbrauch der Heizkostenverteiler aufgeteilt, um die Angemessenheit der Pauschale zu überprüfen.

3. Die Bemessung und Angemessenheit der Stromkostenpauschale erfolgt grundsätzlich anhand der für die Wohnung erstellten Jahresabrechnung des Stromversorgers. Vertragspartner ist hier der Vermieter. Die danach auf die Wohnung entfallenden Stromkosten werden nach dem Verhältnis der vermieteten Zimmerflächen oder nach Personenzahl auf die Mieter umgelegt und verteilt.

4. Der Mieter ist verpflichtet, Sorge dafür zu tragen, dass zum Zwecke der Ablesung von Verbrauchswerten, insbesondere für Heizung, Wasser und Strom, die Wohnung und sein Zimmer zu den mitgeteilten Ableseterminen betreten werden kann. Wird dieser versäumt, kann ein Zweittermin erfolgen. Dieser kann bereits mit zusätzlichen Kosten verbunden sein. Diese Kosten sind von allen Mietern zu tragen. Wird die Ablesung endgültig versäumt bzw. unmöglich, kann der Vermieter den Verbrauch durch die Abrechnungsfirma schätzen lassen. Dies kann zu einer höheren Kostenlast auf Seiten des Mieters führen.

5. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel von der Zimmerfläche für einzelne Betriebskostenarten auf die Zimmeranzahl oder Anzahl der Mitbewohner beziehen, wenn dies sachgerecht ist, insbesondere wenn Betriebskosten nach der Anzahl der Zimmer oder Personen erhoben oder berechnet werden können. Dies kann insbesondere für Nutzungsgebühren des Kabelfernsehens zutreffen.

6. Sollten für die Wohnung neben der für die Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung separate Versicherungen nur für die Gefahren aus der Wohnung heraus vom Vermieter abgeschlossen werden, sind diese wohnungsbezogenen Versicherungen insgesamt von den Mietern mit zu tragen.

7. Die Bemessung und Anpassung der Pauschale für die Betriebs-, Heiz- und Stromkosten durch den Vermieter gegenüber dem Mieter setzt nicht voraus, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümergeinschaft bestandskräftig ist.

8. Sollten Versorger oder Dienstleister Versorgungsverträge oder Dienstleistungen für Betriebskosten über die Wohnung, z.B. Wasser, Wärme, Heizenergie, Müll o.ä., unmittelbar mit dem Mieter abschließen können, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass der Mieter einen eigenen Versorgungsvertrag mit dem Unternehmer abschließt.

9. Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen, die Art und Weise der Heizung der Beheizung zu ändern oder anderweit zu ersetzen, können sich Änderungen in der Bemessung der Heizkostenpauschale ergeben. Dies wird der Vermieter dem Mieter entsprechend mitteilen und erläutern.

§ 8 Zahlung der Miete

1. Die Miete und Zusatzkosten/ Versicherung sind zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu entrichten. Wird dieser Termin versäumt, tritt Zahlungsverzug ein.

2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von € 5,50 zu erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

3. Die Zahlung der Miete erfolgt auf das Konto des Vermieters:

Kontoinhaber:
Kreditinstitut:

IBAN:

Verwendung: Bleicherstrasse 14 a

4. Auszahlungen von Guthaben oder Erstattungen aus der Kautions erfolgen auf das Konto des Mieters

☐ auf das angegebene Konto aus dem SEPA-Basis-Lastschriftmandat

oder

☐ folgendes Konto

Kontoinhaber:

Kreditinstitut:

IBAN: BIC:

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der Kontoverbindung umgehend mitzuteilen.

5. Leistet der Mieter Zahlungen nicht pünktlich und / oder ohne Zweckbestimmung, kann der Vermieter diese mit rückständigen Zahlungen, verrechnen, wobei für Verrechnungen die §§ 367, 366 BGB maßgeblich sind.

§ 9 Mietsicherheit (Kautions)

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags, jedenfalls vor der Übergabe, eine Mietsicherheit von € 1000,00 auf das Konto des Vermieters.

2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Vermieter darf die Mietsicherheit auch auf einem Sammelkonto für Kautions anlegen.

3. Der Vermieter rechnet nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Zimmers über die Kautions ab. Die Abrechnung wird spätestens 6 Monate nach Rückgabe des Zimmers fällig. Die Abrechnung der Kautions kann dem Mieter an sein hinterlegtes E-Mail-Postfach erfolgen.

4. Von der Kautions darf der Vermieter für die Endreinigung des Zimmers sowie der Gemeinschaftsflächen pauschal € 150,00 in Abzug bringen. Sollten Schäden und/oder Verunreinigungen und/oder restliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht bestehen, gibt der Vermieter dem Mieter die Mietsicherheit nebst Zinsen frei. Der Mieter ist in jedem Fall gehalten, ein aktuelles Konto mitzuteilen, auf das ein Guthaben aus der Kautionsabrechnung ausgezahlt werden soll.

§ 10 Pflichten des Mieters

1. Das Zimmer befindet sich in einer dem Vermieter gehörenden Eigentumswohnung und ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (=WEG). Der Vermieter unterliegt daher der

Gemeinschaftsordnung der WEG, den Beschlüssen und Entscheidungen der WEG und den Anweisungen der WEG-Hausverwaltung. Hieran ist auch der Mieter gebunden. Dies hat also unmittelbar Einfluss auf das Mietverhältnis und den Mietgebrauch.

2. Der Vermieter wird demgemäß Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis auf den Mieter weitergeben, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheit Pflichten beschließt, die mit der unmittelbaren Nutzung der Wohnung im Zusammenhang stehen.

So kann z.B. die Wegereinigung, der Winterdienst für öffentliche Gehwege oder die Gehwege auf Gemeinschaftseigentum, die Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern oder die Treppenhausreinigung auf den Mieter zu übertragen sein, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bestandskräftig beschließt, dass dies vom Wohnungsnutzer auszuführen sein soll.

3. Der Mieter muss die Übernahme der Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis nicht annehmen. Lehnt der Mieter dies ab, wird der Vermieter die Dienstleistung auf einen Dritten übertragen. Die Kosten hierfür sind Betriebskosten und werden dann in der Betriebskostenpauschale berücksichtigt werden, die aus diesem Anlass angepasst werden kann.

§ 11 Balkonnutzung

Der Mieter hat den Balkon pfleglich zu behandeln. Das Grillen auf dem Balkon ist grundsätzlich nicht gestattet. Dem Mieter steht es frei, die Genehmigung der Nachbarn einzuholen.

Ablaufschächte auf dem Balkon sowie deren Abdeckungen sind durch den Mieter regelmäßig von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen freizuhalten.

§ 12 Haftung des Vermieters für Schäden des Mieters

1. Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des sonstigen Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, insgesamt nicht. Diese Haftung wird vereinbarungsgemäß ausgeschlossen; es sei denn, der Vermieter hat

- a) den Schaden grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht,
- b) den Mangel arglistig verschwiegen oder
- c) den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich beseitigt und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden.

2. Der Vermieter haftet nicht für Störungen der Wasser-, Gas- und / oder Stromversorgung, der Heizung, der Aufzugsanlagen und / oder der sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung seiner Pflichten durch ihn oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

3. Die gesetzliche Beweislast bleibt hiervon unberührt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 13 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat das gemietete Zimmer sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen; dazu gehört auch das regelmäßige Putzen der Fensterscheiben einschließlich der Rahmen, insbesondere in Bad und Küche. Duschkabinen bzw. Badewannen sind einmal jährlich durch den Mieter zu entkalken.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und das Zimmer ausreichend zu heizen und zu belüften, insbesondere ist ein Auskühlen der Wände in den Wintermonaten zu vermeiden, damit keine raumgetragene Niederschlagsfeuchtigkeit an den Wänden entsteht.

Niederschlagsfeuchte kann zu Schimmel führen. Daher hat der Mieter für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Eine ordnungsgemäße Lüftung setzt grundsätzlich voraus, dass täglich morgens und abends die Räume mindestens 10 Minuten quergelüftet werden.

3. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Zimmern und Räumen gehörenden Anlagen und / oder Einrichtungen, die er, seine Angehörigen, eventuelle Untermieter, Besucher oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

4. Der Mieter darf Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenaufautomaten) in der Wohnung nur in dem Maß betreiben, dass Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache, insbesondere eine Überlastung der Elektrik, unterbleiben. Eine Waschmaschine darf in der Wohnung erst betrieben werden, wenn die vom Vermieter gestellte Waschmaschine ersatzlos abgeschafft wurde.

5. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte, insbesondere den Küchenherd, sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen. Dem Mieter wird der Abschluss einer Hausrat- und einer Haftpflichtversicherung empfohlen.

§ 14 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Mängelanzeigen durch den Mieter / Anbringung von Namensschildern

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume und des vermieteten Zimmers verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen für den gemieteten Raum und die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume, insbesondere Bad und Küche, durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb des Zimmers. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen und sind mit dem Vermieter rechtzeitig abzusprechen. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 4 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 6 Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle 8 Jahre.

3. Demgemäß ist das Zimmer zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

4. Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Fälligkeit und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu.

5. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen, falls dies zur Sicherung des Zustands und der Ansprüche erforderlich wird.

6. Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, der Heiz-, Koch- und Kücheneinrichtungen, sowie der Fenster- und Türverschlüsse, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur € 100,00 und der dem Mieter dadurch im Kalenderjahr entstehende Kostenaufwand € 250,00 nicht übersteigt. Kosten hierfür tragen alle Mieter verhältnismäßig zu gleichen Anteilen.

Fällt der Mietbeginn nicht auf den Anfang des Kalenderjahres, also den 01.01., reduziert sich eine entstehende Kostenbeteiligung des Mieters im Jahr des Einzugs verhältnismäßig.

7. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel in der Wohnung, im Zimmer oder der Wohnanlage, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen. Erfolgt die Anzeige verspätet und hat der Mieter dies zu vertreten, kann der Vermieter vom Mieter einen hieraus folgenden Schaden ersetzt verlangen.

§ 15 Abfallbeseitigung / Sperrmüllbeseitigung, Sperrmüllkosten

1. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, den Müll zu trennen und diese Einrichtungen entsprechend zu benutzen.

2. Sperrmüll hat der Mieter auf eigene Kosten zu entsorgen. In der Anlage herrenlos aufgefundener Müll, Sperrmüll oder Unrat wird auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft entsorgt. Hierfür anfallende Entsorgungskosten werden in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft bei den Müllkosten mit umgelegt und können dem Mieter weiter belastet werden.

§ 16 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung des Zimmers, der Mieträume und / oder des Gebäudes erforderlich / zweckmäßig sind. Diese Maßnahmen sind mindestens 1 Woche vorher anzukündigen. Dies kann durch einen Aushang im Hausflur geschehen.

Der Mieter darf diese Arbeiten nicht behindern und muss insbesondere die Mieträume für die beabsichtigten Maßnahmen zugänglich halten, für Baufreiheit sorgen und seine Sachen sichern.

2. Maßnahmen zur Verbesserung (Modernisierung) der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.

Die gesetzlichen Härtefallregelungen sind hierbei zu beachten. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter wird dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und eine zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitteilen.

§ 17 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter / Antennen

1. Will der Mieter nachhaltige Veränderungen außerhalb und innerhalb der Mieträume oder in der Wohnanlage, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Veränderungen der vorhandenen Installationen, das Anbringen von Bauteilen (z.B. Markisen, Fahnen und deren Haltungen) und dergleichen vornehmen, darf dies nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters erfolgen, die vorgehend einzuholen ist. Dies gilt insbesondere, wenn diese in das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft eingreifen.

Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft dem Vorhaben zustimmt und sich der Mieter zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet und hierfür eine Sicherheit gestellt wird.

Sind mit der Maßnahme Gefahren verbunden, kann der Vermieter auch den Abschluss einer separaten Versicherung verlangen. Wird die Mietsache hierdurch stärker belastet oder abgenutzt, kann der Vermieter auch einen Mietzuschlag erheben.

2. 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 die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

3. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch, hat der Mieter die Einrichtungen wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung von Dekorationsschäden. Dem Mieter bleibt nachgelassen, mit einem eventuellen Nachmieter eine Übernahmevereinbarung seiner Einbauten zu treffen. Die Pflichten aus diesem Mietvertrag sind dann auf einen Nachmieter zu übertragen.

4. Das Anbringen von Einzelantennen oder Parabolantennen durch den Mieter außerhalb des gemieteten Zimmers ist grundsätzlich nicht gestattet.

§ 18 Untervermietung / Gewerbliche Nutzung

1. Der Mieter ist ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer teilweisen oder sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, insbesondere ist der Einzug eines Lebenspartners in das Zimmer genehmigungspflichtig.

2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, sein Zimmer einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann von der Zustimmung des Mieters zu einer solchen Erhöhung abhängen.

3. Will der Mieter in dem Zimmer oder in der Wohnung ein Gewerbe betreiben oder nebenberufliche oder freiberufliche Tätigkeiten ausüben (z.B. Internethandel / Musikverlag), ist dies anzuzeigen und nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet. Eventuell ist die Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Hausverwaltung erforderlich.

Hierauf hat der Mieter keinen Anspruch. Wird die Genehmigung nicht erteilt, hat der Mieter die Tätigkeit umgehend einzustellen. Die Genehmigung darf von einem angemessenen Zuschlag zur Miete abhängig gemacht werden.

4. Die einmal erteilte Genehmigung ist jederzeit ohne besonderen Grund mit einer Frist von 1 Monat widerruflich. Mit Widerruf der Genehmigung entfällt ein zu zahlender Mietzuschlag.

§ 19 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist der Mieter nicht berechtigt. Ausnahmen sind gesondert zu vereinbaren, wenn ein berechtigtes Interesse des Mieters besteht und die Hausverwaltung dies genehmigt. Hierauf hat der Mieter keinen Anspruch. Eine einmal erteilte Genehmigung kann ohne Angaben von Gründen mit einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

2. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten einzuholen; er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 20 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Zimmer und/oder die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, zweimal pro Woche werktags in der Zeit von 16 - 19 Uhr betreten. Der Vermieter stimmt die Termine mit dem Mieter ab. Ist dies nicht möglich, reicht eine Ankündigung per E-Mail.

2. In Fällen besonderer Gefahr ist das Betreten der Wohnung zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Ist der Mieter nicht anwesend oder nicht rechtzeitig vor Ort oder anderweitig niemand erreichbar, ist das Öffnen der Wohnung bei Gefahren ohne Zustimmung des Mieters unter Abwägung der berechtigten Belange im Einzelfall zulässig. Die Kosten können dem Mieter auferlegt werden, wenn dieser das Öffnen der Wohnung zu vertreten hat.

3. Bleiben wegen längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so sollte der Mieter dies dem Vermieter oder der Hausverwaltung oder einem Mitbewohner rechtzeitig ankündigen und einen Schlüssel zu seinem Zimmer zur Verfügung zu stellen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austausch / Installation von Verbrauchserfassungsgeräten den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 21 Tierhaltung

Tiere dürfen in dem Zimmer und/oder in der Wohnung nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich oder Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Im Übrigen bedarf die Haltung eines Haustiers der Vereinbarung und eventuell der Genehmigung durch die Hausverwaltung. Der Mieter hat hierauf keinen Anspruch. Je nach Haustier kann wegen der höheren Abnutzung der Wohnung und des Zimmers ein Mietaufschlag vereinbart werden. Der Mieter hat Tiere artgerecht zu halten und

die Mitbewohner nicht zu stören. Eine einmal erteilte Genehmigung kann aus besonderem Anlass mit einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses / Rückgabeprotokoll / Verjährung

1. Das Zimmer ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens mit Auszug, im Vertrags gemässen Zustand besenrein zurückzugeben. Sollte dies nicht erfolgen, ist der Vermieter berechtigt, pauschal € 150,00 an Reinigungskosten aus der Kautions hierfür zu verwenden (s. § 9, Nr. 3). Ferner sind die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach § 14 Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt hätte.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

2. Dem Mieter überlassene, aber entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

3. Sämtliche Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, hat er dem Vermieter auszuhändigen.

4. Die Rückgabe des Zimmers erfolgt nach besonderer Vereinbarung, ansonsten am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr. Vor Rückgabe des Zimmers soll eine Vorbesichtigung erfolgen und am Tag der Rückgabe ein Rückgabeprotokoll aufgesetzt werden, das den Zustand der Mietsache übereinstimmend festhält, um späteren Streit zu vermeiden.

5. Ansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung und / oder Veränderungen der Mietsache verjähren nach einem Jahr ab dem Tag der Rückgabe des Zimmers durch den Mieter. Die Rückgabe des Zimmers setzt die Übergabe der Wohnungsschlüssel voraus.

§ 23 Beachtung der Hausordnung / Wohnungseigentümerbeschlüsse

1. Der Mieter ist an die **Hausordnung der Anlage 3**, deren Änderungen und Zusätze, insbesondere aber auch an die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, gebunden. Die Hausordnung kann durch die Wohnungseigentümer zudem auch wieder neu festgelegt werden. Diese können den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache regeln und werden dem Mieter gegenüber wirksam, wenn der Vermieter sie ihm mitteilt. Dies kann auch per E-Mail erfolgen, s. § 24.

2. Der Mieter haftet dafür, dass auch die Angehörigen seines Haushalts, Untermieter und/oder die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten. Auf §§ 10 und 13 wird insoweit verwiesen.

§ 24 Personenmehrheit / Erreichbarkeit

1. Alle Mieter und Mitbewohner einer Wohnung bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters, auch wenn diese nicht für ihren Zimmermietvertrag bestimmt sind. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.

2. Die Parteien überlassen zur besseren Kommunikation immer eine aktuelle E-Mail-Adresse und Handy-Nummer.

§ 25 Textformgebot, Salvatorische Klausel, Vertretung Hausverwaltung, Widerruf

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen in jedem Fall der Textform. Die Aufhebung der vertraglich vereinbarten Textform bedarf der Textform. Mündliche Nebenabreden werden gültig, wenn diese schriftlich bestätigt werden. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Kündigungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform (s. § 2 Nr. 2).

2. Der Vertrag wird in 2-facher Form ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages. Der Vertrag sollte nicht entklammert werden.

3. Sollte aus irgendeinem Grund eine der vorstehenden Vertragsbestimmungen ungültig / unwirksam sein oder unwirksam werden, so werden dadurch die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt, diese gelten weiter.

4. In einem solchen Fall sind sich die Parteien bereits jetzt einig, dass die unwirksame Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Interesse möglichst nahe kommende Alternativvereinbarung ersetzt wird, zumindest hierüber verhandelt werden muss. Hierauf hat die von der unwirksamen Klausel benachteiligte Partei einen Anspruch.

5. Die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft

ist vom Vermieter bevollmächtigt, alle Maßnahmen anzukündigen, zu erklären und vorzunehmen, die aus der laufenden Hausverwaltung des Gemeinschaftseigentums oder des Gebäudes entstehen. Hierzu gehören indes nicht: Kündigungen und / oder Mieterhöhungen.

6. Der Mieter beauftragt den Vermieter damit, noch vor Ablauf der Widerrufsfrist das Zimmer an ihn zu überlassen und der Mieter ist insoweit auch damit einverstanden, eine Nutzungsentschädigung bis zur Erklärung des Widerrufs zu zahlen für den Fall, dass er (wirksam) von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht.

§ 24 Sonstiges

1. Das Anbringen von Jalousien oder Vorhängen ist nicht gestattet. Der Vermieter stattet die Zimmer individuell mit Vorhängen aus.
2. Das Anschließen von Waschmaschinen in den Zimmern/der Wohnungen ist nicht gestattet.
3. Fahrräder dürfen nur im Hinterhof abgestellt bzw. angeschlossen werden.
4. Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung.
5. Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter die Vorderfassade zu Werbemaßnahmen (Werbekleber inkl. Baugerüst) nutzen kann und erklärt sich hiermit einverstanden.
6. Der Mieter duldet ggf. auch das temporäre Aufhängen eines Werbeposters an einem Gerüst an der Vorderfassade.
7. Der Mieter wurde vor Vertragsabschluss darüber informiert, dass die Wohnung nach der Sanierung einen neubauähnlichen Ausbaustandard hat. Der Vermieter hat informiert, dass die Ausbaukosten bei über 600 Euro/m² gelegen haben.
8. Dem Mieter ist bekannt, dass die digitale Klingelanlage am Haus nicht genügend Speicherplatz hat und deswegen anstelle der einzelnen Namen der Mieter, die Klingeln mit der Bezeichnung des jeweiligen Geschosses gekennzeichnet ist. Dies gilt im Übrigen auch für die Briefkastenanlage. Beispiel für Postadresse:

Klaus-Bärbel Schmidt

c/o Erdgeschoß

Bleicherstrasse 14a

22767 Hamburg

Anlage 1 - Lageplan Wohnung

Anlage 2 - Betriebskostenaufstellung gemäß § 2 BetrKV

Anlage 3 - Hausordnung

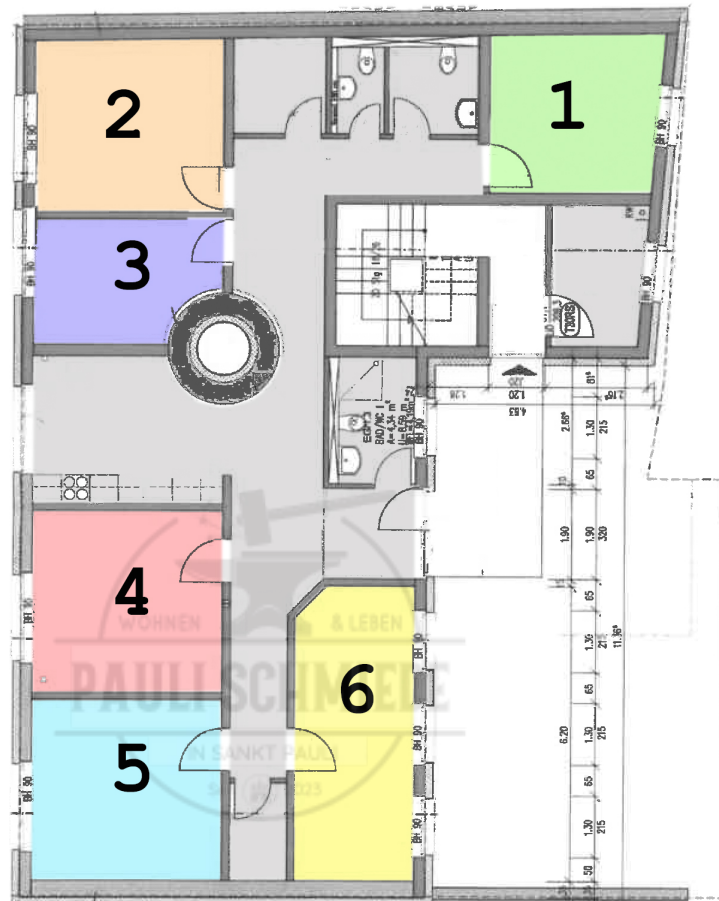
Anlage 4 - Zimmer Möblierung

Hamburg, den

Vermieter:

Mieter:

Anlage 1– **Grundriss Wohnung**



Anlage 2

Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. Die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. Die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. Die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a) oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz;
5. Die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. Die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. Die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Garagenanlagen;

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a) berücksichtigt sind;

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. Die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. Sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, s. hierzu § 4 Nr. 3.

Hamburg, den

Vermieter:

Mieter:



Anlage 3

Hausordnung

Vorwort

Nach Überprüfung der bisher gültigen Hausordnung hat der Verwaltungsbeirat beschlossen, eine neue, zeitgemäße Hausordnung, sowohl für Eigentümer, als auch deren Mieter festzulegen. Diese Hausordnung ist bei Vermietungen, stets an Mieter zusammen mit dem Mietvertrag auszuhändigen. Bei Vermietungen an ausländische Mitbürger muss gegebenenfalls die Hausordnung in die erforderliche Fremdsprache übersetzt werden, damit die Kenntnisnahme gesichert ist. Vermieter haben darauf zu achten, dass ihre Mieter die Hausordnung einhalten.

Möbel

Alle Zimmer sind individuell und liebevoll ausgestattet. Die Möbel dürfen nicht untereinander getauscht werden.

Gegenseitige Rücksichtnahme

Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Bewohner zu unterbleiben. Die allgemeine Hausruhe ist von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie von 22.00 bis 7.00 Uhr. In dieser Zeit haben ruhestörende Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Ruhestörende arbeiten, auch Hausmusik, sind ab 20.00 Uhr zu unterlassen. Kinder dürfen in den Treppenhäusern sowie in den Boden- und Kellerräumen nicht spielen und lärmern.

Sorgfaltspflichten zur Erhaltung der allgemeinen Sicherheit

Abstellen von Gegenständen in den Treppenhäusern, wie Fahrräder, Kinderwagen, Schuhe usw. sind verboten. Treppenhäuser sind Fluchtwege. Gegenstände dürfen aus baupolizeilichen sowie feuertechnischen Gründen (Fluchtweg, Unfallgefahr) nicht abgestellt werden. Gegenseitige Rücksichtnahme ist geboten.

Haustüren, Fenster, Licht, Klingel- und Sprechanlagen

Es dürfen an der Schließtechnik der Haustüren, sowie Licht, Klingel und Sprechanlage keine Manipulationen vorgenommen werden. Treppenhausseitige Fenster, Keller-, Hof- und Bodentüren sind stets ordnungsgemäß zuverschließen. Bei starken Frosttemperaturen sind Boden-, Keller- und Treppenhausfenster geschlossen zu halten. Für die allgemeine Sicherheit aller Mitbewohner muss die Sprechanlage stets einwandfrei funktionsfähig gehalten werden. Jeder Einwohner sollte bei Klingelzeichen in seiner Wohnung unbedingt erfragen, wer Einlass begehrt. Nur so ist gewährleistet, dass keine Unbefugter das Haus betritt.

Sauberkeit

Das Treppenhaus sind keine Raum, um achtlos diverses Papier, Zigarettenkippen, Prospekte usw. wegzuwerfen! Jeder Bewohner hat bei Verunreinigung, entstanden durch Umzug, Warenlieferungen, Haustiere oder Ähnlichem, Treppenhaus und Gemeinschaftsräume unverzüglich zu säubern! Grundsätzlich verboten ist offenes Feuer sowie das Verwenden von Kerzenlicht oder achtloses Wegwerfen von Kippen. Die Witterung ist zu beachten.

Müllentsorgung

Bei der Müllentsorgung ist zu beachten, dass die grünen Tonnen ausschließlich mit Biomüll gefüllt werden. Das sind: kompostierbare Essensreste, Blätter, Blumen und Zweige. Alles ohne Papier- oder Plastikhüllen! Desgleichen keinerlei Flaschen! In die großen Müllcontainer sollten keine sperrigen Gegenstände geworfen werden, Kartons usw. müssen zerkleinert werden. Es schafft mehr Stauraum! Auf keinen Fall darf Müll jedweder Art neben die Container gestellt werden! Bei Überfüllung müssen weiße Müllsäcke benutzt werden. Sind käuflich zu erwerben! Bekanntlich erfolgt einmal wöchentlich eine Papiersammlung durch die städtische Einrichtung Papier, Grüne Punkt- und Weiße- Müllsäcke sind jeweils erst am Abend vor der Abholung an die Straße zu stellen.

Satellitenschüsseln und TV-Steckdosen

Gemäß der Teilungserklärung ist das Installieren von Satellitenschüsseln nicht erlaubt.

Installationen von Wasser-, Gas-, Elektro- und Heizungsanlagen

Installationen an Wasser-, Gas-, Elektro- und Heizungsanlagen sind nur vom Fachmann durchzuführen. Unsachgemäße Reparaturen, ob Eigentum oder Gemeinschaftseigentum, sind unzulässig! Die regelmäßige Wartung solcher Anlagen, muss sowohl vom Eigentümer, als auch von deren Mieter gewährleistet sein. Dazu gehört, den Kontrollorganen wie HEW, HGW Schornsteinfeger usw. stets Zugang zu gewähren. Gegebenenfalls müssen entsprechende Termine vereinbart werden.

Meldung von Schäden oder Verlusten

Mängel und Störungen an gemeinschaftlichen Einrichtungen, Wasserrohrbrüche oder Witterungsschäden, sind unverzüglich zu melden. Desgleichen abhandengekommene Schlüssel, sind sofort meldepflichtig, da die Sicherheit aller Häuser sonst gefährdet ist.

Tierhaltung

Tierhaltung ist nur dann erlaubt, wenn Mitbewohner dadurch nicht gestört oder belästigt werden. Dazu gehört, das Anleinen von Hunden innerhalb der Treppenhäuser und Wohnanlage.

Gartenanlage

Gemäß Bestimmungen durch die Verwaltung oder auch Verw.-Beirat, obliegen Gartenarbeiten nur dem Hausmeister. Es erübrigen sich also Eigeninitiativen der Bewohner. Sollten Genehmigungen zur Mitarbeit erteilt werden, gilt dieses generell bis auf Widerruf. Eingebraachte Pflanzen usw. dürfen nicht wieder entfernt werden. Alle nicht genehmigten Arbeiten im Garten werden als Sachbeschädigung am Gemeinschaftseigentum behandelt! Die Gartenanlage ist als Ziergarten angelegt. Es sind keine Spiel- und Liegeplätze. Auch Haustiere, wie Hunde, Katzen usw. sind aus der Gartenanlage fernzuhalten.

Balkone

Balkone sind so zu pflegen, dass keine Durchfeuchtungen zum darunterliegenden Nachbarn entstehen. Auch Blumenkästen sind so zu gießen, dass kein Wasser nach unten fließen kann und Beschädigungen und Verschmutzungen an der Fassade entstehen.

Versicherungen

Es wird von allen Eigentümern bzw. deren Mietern vorausgesetzt, dass ausreichende Versicherungen zum Schutze des Sonder- und Gemeinschaftseigentums bestehen. Andernfalls haftet der Eigentümer persönlich.

Vermietungen von Eigentumswohnungen

Es obliegt jedem Eigentümer die Sorgfaltspflicht, bei Neuvermietungen die Seriösität der zukünftigen Mieter zu prüfen. Ebenso sollen die Mieter dazu angehalten werden, bei Untervermietung ihrer Mietwohnung, die gleiche Sorgfaltspflicht auszuüben.

Abschlusswort

Im Namen aller Eigentümer behält der Verwaltungsbeirat sich vor, bei Nichtachtung oder Zuwiderhandlungen der Hausordnung, gegen Verursacher vorzugehen.

Rauchen

Es besteht Rauchverbot im gesamten Gebäude.

Hamburg, den

Vermieter:

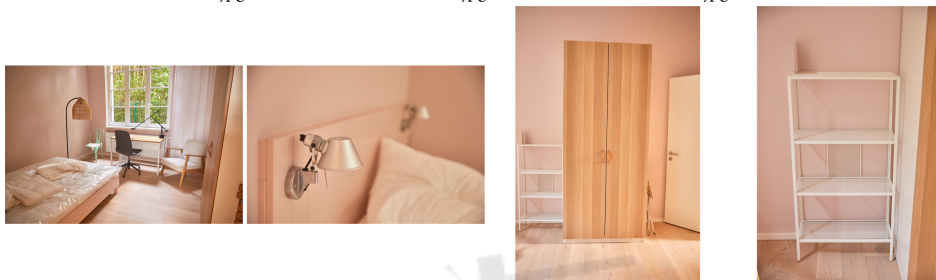
Mieter :

Zimmermietvertrag Bleicherstrasse 14 a , 22767 Hamburg

Anlage 4 Zimmer Möblierung



Schmiede_Zimmer_5_045.jpgSchmiede_Zimmer_5_046.jpgSchmiede_Zimmer_5_047.jpgSchmiede_Zimmer_5_072.jpg



Schmiede_Zimmer_5_073.jpgSchmiede_Zimmer_5_074.jpgSchmiede_Zimmer_5_075.jpgSchmiede_Zimmer_5_076.jpg



Schmiede_Zimmer_5_077.jpgSchmiede_Zimmer_5_078.jpgSchmiede_Zimmer_5_079.jpgSchmiede_Zimmer_5_080.jpg



Schmiede_Zimmer_5_081.jpgSchmiede_Zimmer_5_082.jpgSchmiede_Zimmer_5_083.jpgSchmiede_Zimmer_5_084.jpg

Hamburg, den

Vermieter:

Mieter :
