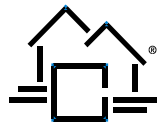


Wohnraum-Mietvertrag



zwischen **Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsg mbH & Co.KG** (Vermieter)
Haid-und-Neu-Str. 18 in 76131 Karlsruhe

und (Mieter)

in

§ 1 Mieträume, Mieter-Erklärung über Personenzahl, Schlüsseleratz (Schließanlage)

1. Zu Wohnzwecken werden vermietet in zur Nutzung durch Personen;
; ; ; ; ist vorhanden.
Zimmer, Bad mit Einrichtung, x Küche, x Diele, x WC, x Speicherabteil, x Abstellkammer, x Speisekammer, x Keller, x Garten, x Gartenanteil, x Balkon, x Terrasse, x Loggia, x Garage, x Abstellplatz, x
Folgende gewerbliche, geschäftliche Räume: x
Der Mieter erklärt ausdrücklich, bei Abschluss dieses Vertrages keinerlei Absichten oder Gründe zu haben, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.
2. Der Mieter hat das Recht, folgende Räume gemäß der Haus- oder Wohnungsordnung mitzubenzuten:

Übergebene Schlüssel: Haus, Wohnung, Zimmer, Speicher, Keller, Briefkasten,

Weitere Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz mindestens fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu befürchten ist.

3. Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsschlüssel in Besitz zu behalten bzw. vom Mieter herauszuverlangen. Er verpflichtet sich, hiervon nur in Ausnahme-/Notfällen Gebrauch zu machen.

§ 2 Vertragsdauer, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

A. Vertrag von unbestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens, s. § 2 C Ziff. 1) am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

o d e r

B. Vertrag von bestimmter Dauer:

Zeitmietvertrag nach § 575 BGB:

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens, s. § 2 C Ziff. 1) am xxx und endet am xxx, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben):

xxxx

Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

- C. 1. Abweichend von § 2 A. oder B. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vermieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.
2. Bei noch zu erstellendem Wohnraum können Änderungen an den Mieträumen von Seiten des Vermieters vorgenommen werden, wenn diese nicht wesentlich und zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen zustande kommen.
3. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.
4. Die bisherigen Vertragsbestimmungen gelten für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses analog. Sie gelten auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien weiter, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen werden.

§ 3 Miete, Betriebskosten (Umlegungsschlüssel, Abrechnung, Frist für Einwendungen), Zuschläge, usw.

1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters:

- | | |
|--|----------|
| a) Grundmiete: | |
| aa) Wohnung | EUR |
| bb) | EUR |
| cc) Möblierungszuschlag, | EUR |
| b) Betriebskosten: | |
| aa) für Heizung/Warmwasser (2aA)-(s.§ 21 Ziff.1) | z.Z. EUR |
| bb) für sonst. Kosten (2a B-P) | z.Z. EUR |

Gesamtmiete EUR

2. a) Generell schuldet der Mieter **alle** in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten (s. auch A bis P). Dies gilt **auch** für **neue**, das Grundstück betreffende Steuern, Abgaben, Gebühren, sonstige Lasten (z.B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze, Hausmeistereinstellung usw.), soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

Soweit unter § 3 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebskosten vereinbart sind, werden vom Mieter im Zweifel Betriebskostenvorauszahlungen mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet.

Insbesondere werden **alle nachstehenden** Betriebskosten monatlich geschuldet:

- | | |
|--|----------------------------|
| A) Heizung, Warmwasser
(s. §§ 19 - 21) | Umlegungsschlüssel s. § 21 |
| B) Beleuchtung außerhalb der Mieträume | |
| C) Müll, Abfallbeseitigung | |
| D) Wasserversorgung, Entwässerung,
Zählermiete | |
| E) Schornsteinreinigung, Immisionsschutz-
messungen falls nicht in A) enthalten | |
| F) Aufzug | |
| G) Gartenpflege # | |
| H) Grundsteuer, laufende öffentliche
Grundstückslasten | |
| I) Hauswart | |
| K) Gebäudereinigung # , Ungezieferbekämpfung | |
| L) Gebäudeversicherung, Sach- u. Haftpflicht-
versicherungen | |
| M) Straßenreinigung # | |
| N) Einrichtungen für Wäschepflege | |
| O) Breitbandkabel, Gemeinschaftsantennenanlage | |
| P) Sonstige Betriebskosten: | |
| - Wartung Feuerlöscher | |
| - Wartung Elektroinstallation | |
| - | |

Die **Umlegung** erfolgt jeweils im **Verhältnis** der **einzelnen Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche**.

Dies gilt nur dann nicht, wenn und soweit **links** ein anderer Schlüssel eingetragen wird (z.B. Personenzahl, Wohneinheiten, Verbrauch, Miteigentumsanteile usw.).

Bei **Eigentumswohnungen** gilt der von der Eigentümergemeinschaft verwendete Umlage-schlüssel, der aus der be-liegenden letzten Abrech-nung/Wirtschaftsplan ersichtlich ist.

(# = soweit nicht vom Mieter gemäß Hausordnung durchgeführt)

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.

Die Wohnfläche errechnet sich gemäß der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

- b) Soweit unter § 3 Ziff. 2. a) Streichungen von Betriebskosten erfolgen, hat der Mieter jedoch nach Vertragsabschluss eintretende Erhöhungen derselben anteilig zu tragen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten - z.B. eines Unternehmers – gilt.
 - c) Der Mieter hat monatlich angemessene **Vorauszahlungen auf die Betriebskosten** zu zahlen, wenn dies gem. § 3 Ziff. 1. b) vereinbart ist. In Bezug auf diese kann nach Vorliegen der Jahresabrechnung von jeder Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden. Bei Veränderungen von Betriebskostenvorauszahlungen ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
Der Vermieter hat jährlich in verständlicher Weise abzurechnen. Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Mieter hat das Recht, alle Belege einzusehen. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen
Ändert sich der Ablese- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.
 - d) Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der gem. § 3 Ziff. 2. a) getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.
3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** in § 3 Ziff. 1. b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.
 4. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben sind – soweit gesetzlich zulässig - ab Beginn **Zuschläge** zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.
 5. Sollte eine wesentliche Mietpreisüberschreitung im Sinne von § 5 WiStG vorliegen, ist der Vermieter zur Rückerstattung der zu viel bezahlten Miete nur insoweit verpflichtet, als diese um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Mietsache liegt.

§ 4 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietsicherheit (Kautions)

1. Die Grundmiete und die Betriebskostenzahlungen sind kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen: .
2. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der **Eingang** bzw. die **Gutschrift beim Vermieter** maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Für jede schriftliche Mahnung erwächst eine Mahngebühr von EUR 5,00.
3. Eine Zahlung ohne Zweckbestimmung wird in folgender Reihenfolge verrechnet: Mietsicherheit, Betriebskosten, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände, laufende Miete.
4. Der Mieter hat **Sicherheit in Höhe von** zu leisten. Verlangt der Mieter Teilzahlungen, dann ist die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme grundsätzlich von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können aber auch konkret eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen erhöhen die Erträge die Sicherheit.
5. Der Vermieter ist zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt. Soweit die Sicherheit hierdurch vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet.
6. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Eine Aufrechnung des Mieters mit Kautionsrückzahlungsansprüchen gegen die Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.
7. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

§ 5 Mieterhöhung

1. Für Mietpreiserhöhungen von Wohnraum gelten die §§ 558 - 560 BGB, soweit keine Staffelmiete (§ 557 a BGB) nach Ziff. 2 oder Indexmiete (§ 557 b BGB) nach Ziff. 3 dieses Mietvertrages vereinbart ist.

o d e r

2. **Staffelmietvereinbarung** (§ 557 a BGB):

Die monatliche Grundmiete für Wohnung, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR .

Sie erhöht sich (jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten)

ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,
ab auf EUR , ab auf EUR ,

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

o d e r

3. **Indexmiete** (§ 557 b BGB):

Die monatliche Grundmiete für Wohnung, Garage usw. nach § 3 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt EUR .

Sie ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Der zuletzt veröffentlichte vorbezeichnete Index (Basis 2000 = 100) hatte im Monat einen Punktestand von .

Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

Die Indexmietanpassung wird befristet bis . Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen. Eine Indexmiete nach Ziff. 3 gilt nur dann als vereinbart, wenn in Ziff. 3 Abs. 1 entsprechende Eintragungen erfolgt sind.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Im übrigen ist die Aufrechnung ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsfähig ist.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

§ 7 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht, Weiterhaftung bei vorzeitigem Auszug

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Empfangsbedürftige Willenserklärungen (Mieterhöhungserklärungen, Abmahnungen und Kündigungen eingeschlossen) - ausgenommen Mietaufhebungsverträge -, die nur von einem oder nur gegenüber einem von mehreren Vertragspartnern abgegeben wurden, sind auch für den/die jeweils anderen Vertragspartner rechtswirksam.

Die einzelnen Vertragspartner ermächtigen sich hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Gleiches gilt für die Entgegennahme von Zahlungen.

3. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, **so haftet er weiter** für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und endgültiger Abwicklung.
4. Der Mieter muss das Verhalten berechtigter anderer Benutzer der Mieträume, welches sich auf das Mietverhältnis auswirkt, gegen sich gelten lassen.

§ 8 Zustand, evtl. Renovierungsbedürftigkeit der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt (s. ggfls. auch beiliegendes Übernahmeprotokoll, besondere Bestätigung). Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben):
.
2. Soweit unter § 30 keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, ist weder der Mieter noch der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.
3. In den Räumen befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände (nachfolgend bitte möglichst genau beschreiben):

§ 9 Nutzung der Mieträume, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Vermieter und Mieter versprechen, sowohl miteinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
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 und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in angemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Die Benutzung der Mieträume zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise - einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten (§ 540 Abs.1 S.1BGB).
3. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diesen unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, beendet.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen - auch für sich - vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z.B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 10 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z.B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Dem Mieter ist untersagt, Tauben vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Taubenfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 11 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten usw. - soweit nötig mit Begleitung - bei Vorliegen von Gründen (u.a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume - gegebenenfalls auch in Abwesenheit - betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 bis 13.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr und Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 11.00 und 13.00 Uhr, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Bleiben die Mieträume bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen, sofern er nicht selbst im Besitz von passenden Schlüsseln nach § 1 Ziff. 3 ist.

§ 12 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden auch **ohne Zustimmung** des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums (Modernisierung) hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden. Dies gilt auch, wenn die Modernisierung nicht die Mietsache direkt betrifft, sondern eine andere Wohnung im Haus oder andere Teile des Hauses.
3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 13 Bauliche Maßnahmen durch den Mieter, Anschluss von Geräten, Öfen

Bauliche Arbeiten aller Art an und in den Mieträumen durch den Mieter, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, insbesondere der Anschluss in Wohnungen unüblicher Geräte sowie die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, es sei denn, dass das diesbezügliche Verlangen des Vermieters rechtsmissbräuchlich ist.

§ 14 Eigentumswohnungen, nachträgliche WEG-Beschlüsse, Verwalterabrechnung, Einsichtnahme in Belege

1. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, dann gelten, soweit sie von Bestimmungen dieses Vertrages abweichen, für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, über die Hausordnung und über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten, soweit diese den Mieter betreffen. Diese betreffenden Schriftstücke hat der Vermieter dem Mieter auszuhändigen.
2. Nach Vertragsabschluss gefasste derartige Beschlüsse hat der Mieter als für sich verbindlich anzuerkennen, soweit ihre Erfüllung für ihn nicht unbillig ist. Der Vermieter hat bei der Beschlussfassung berechnete Belange des Mieters vorzutragen und zu berücksichtigen.
3. Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch für den Mieter verbindlich, soweit dies die zulässigermaßen umlegbaren Betriebskostenarten im Sinne des § 3 Ziff. 2 betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Soweit der Mieter vom Vermieter Einsichtnahme in die der Verwalterabrechnung zugrundeliegenden Betriebskostenunterlagen verlangen kann, hat diese ausschließlich beim Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter zu erfolgen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter hiermit zur Einsichtnahme.

§ 15 Gestaltung der Miete

In der Grundmiete sind die Kosten für die Erhaltung der Mietsache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand nur zum Teil enthalten. Soweit diese Kosten nicht in der Grundmiete enthalten sind, sind insbesondere in §§ 16 - 18, 24 - 26 und 28 diesbezügliche weitere Verpflichtungen des Mieters aufgenommen.

§ 16 Mieterpflichten hinsichtlich des Zustandes der Mietsache, kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen, Versicherungspflicht, Feuchtigkeit, Vermieterhaftung

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen. Er hat sie frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei **modernen** Fenstern (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) **besonders** sorgfältig zu lüften und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.
Er hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten, soweit der Befall nicht bereits bei Überlassung der Mietsache vorhanden war. Schäden, die durch mit Pfennigabsätzen versehene Schuhe oder durch anderes Schuhwerk entstanden sind, hat der Mieter zu beseitigen. Teppichböden sind regelmäßig **und beim Auszug** gründlich zu reinigen. Die Durchführung all dieser Arbeiten ist dem Vermieter nachzuweisen.
Die Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, durch Spänen und Wachsen zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln und in gutem Zustand zu halten.
Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Strom und Wasser sparsam verbraucht werden.
2. Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenständen, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen.
Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflußnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

3. Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrecht zu erhalten.
4. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Mietsache anmaßt. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a Abs.1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs.2 BGB).
5.
 - a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).
 - b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
 - c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
 - d) Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
 - e) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet b), c) und d) nicht für leichte Fahrlässigkeit.
6. Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rolläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf EUR 400,00, maximal jedoch 9% der aktuellen Jahresnettomiete, begrenzt.

§ 17 Laufende Schönheitsreparaturen, Art und Ausführung von Arbeiten

1. Der Vermieter ist zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
2. Der **Mieter ist verpflichtet**, soweit schriftlich nichts anderes vereinbart ist, ohne besondere Aufforderung die nachfolgend bezeichneten **Schönheitsreparaturen** regelmäßig während der Mietzeit auszuführen. Diese Verpflichtung besteht im allgemeinen, wenn für Küche, Bäder und Duschen **3 Jahre**, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten **5 Jahre** und für alle anderen Nebenräume **7 Jahre** seit Vertragsbeginn oder einer späteren fachgerechten Herrichtung der betreffenden Räume verstrichen sind.
Zu den Schönheitsreparaturen gehört u.a.: Entfernen alter Tapeten, Tapezieren, Anstreichen von Decken und Wänden. Besondere Wanddekorationen und schwere Tapeten (z.B. Textiltapeten, trocken abziehbare Tapeten usw.) dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Versorgungsleitungen, Heizkörper und sonstige Geräte sowie das Holzwerk innerhalb des gesamten Wohnbereichs (Verbundfenster und Verbundtüren 3seitig) in der Wohnung sind, im allgemeinen, alle fünf Jahre auch in Küche, Bad und Dusche fachgerecht zu lackieren. Holzwerk darf nur weiß oder cremefarbig gestrichen werden - Naturholz nur transparent oder lasiert. Die Verwendung anderer Farben bedarf der Genehmigung des Vermieters.
3. Übernimmt der Mieter eine nicht renovierte Wohnung **und** hat er zugleich die Anfangsrenovierung **vertraglich übernommen**, dann verlängern sich die in Ziff. 2 Abs. 1 Satz 2 genannten Regelfristen für die seit Vertragsbeginn erstmals fällige Vornahme von Schönheitsreparaturen von 3 auf 6, von 5 auf 10 bzw. von 7 auf 14 Jahre. Danach gelten die ursprünglichen Regelfristen von 3, 5 bzw. 7 Jahren wieder. Diese Fristen beginnen mit Beginn des Mietverhältnisses.
Werden nur Teile der Mietsache in der in Abs. 1 genannten Weise vom Mieter übernommen, gelten die dort genannten Einschränkungen nur für diese Teile.
4. Ziff. 1 bis 3 sind nicht anwendbar, soweit die Vertragschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich getroffen haben.
5. Alle vom Mieter vorzunehmenden Arbeiten sind **fachgerecht** und auf seine Kosten auszuführen.

§ 18 Schönheitsreparaturen bei Vertragsende, Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen

1. Hat der Mieter die ihm nach diesem Vertrag obliegenden **fälligen und erforderlichen Schönheitsreparaturen** zum Vertragsende nicht, nicht vollständig oder nicht fachgerecht ausgeführt, so hat ihn der Vermieter unter Setzung einer angemessenen Frist zur Durchführung dieser Arbeiten unter angemessener Berücksichtigung der Vorschläge (Angaben) des Vermieters hinsichtlich Farbe und Material aufzufordern. Dieser Fristsetzung bedarf es nicht, wenn und soweit der Mieter die Durchführung der Arbeiten ernsthaft - auch stillschweigend - und endgültig verweigert. Nach Fristablauf ist der Vermieter berechtigt, Schadensersatz zu verlangen, wenn die Leistung nicht rechtzeitig und wie geschuldet bewirkt worden ist.
Nach der Verwendung unüblicher Farben durch den Mieter hat dieser einen herkömmlichen Anstrich zu erstellen.

2. Für Schönheitsreparaturen, die bei Vertragsende noch nicht fällig sind, hat der Mieter von den aus dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäftes ersichtlichen Kosten als Abgeltung der aufgrund der Abnutzung der Wohnung durch ihn erforderlichen Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen:

wenn die Schönheitsreparaturen seit Vertragsbeginn oder einer späteren fachgerechten Vornahme länger zurückliegen als:

bei Küchen, Bädern, Duschen:

bei Wohn-/Schlafräumen, Fluren,

bei allen anderen Nebenräumen:

Dielen, Toiletten:

7 Monate = 20%
 11 Monate = 30%
 15 Monate = 40%
 19 Monate = 50%
 23 Monate = 60%
 27 Monate = 70%
 31 Monate = 80%
 34 Monate = 90%

12 Monate = 20%
 18 Monate = 30%
 24 Monate = 40%
 30 Monate = 50%
 36 Monate = 60%
 42 Monate = 70%
 48 Monate = 80%
 54 Monate = 90%

15 Monate = 20 %
 22 Monate = 30 %
 29 Monate = 40 %
 37 Monate = 50 %
 45 Monate = 60 %
 53 Monate = 70 %
 61 Monate = 80 %
 68 Monate = 90 %

Weist der Mieter binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Voranschlages durch den Voranschlag eines anderen **Malerfachgeschäfts** für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.

3. Hat der Mieter eine nicht renovierte Wohnung und zugleich die Anfangsrenovierung vertraglich übernommen und fachgerecht ausgeführt, beginnen die normalerweise einzuhaltenden Fristen nach Ziff. 2 für die Abgeltung bei Küchen, Bädern und Duschen erst nach 3 Jahren, bei Wohn-/Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten erst nach 5 Jahren, bei allen anderen Nebenräumen erst nach 7 Jahren seit Vertragsbeginn zu laufen.
4. Eine etwaige Kostentragung des Nachmieters für die Mietsache oder dessen Durchführung von Schönheitsreparaturen berührt die in Ziff. 1, 2 und 4 genannten Verpflichtungen des Mieters nicht.
5. Soweit dem Vermieter durch Nichtausführung, verspätete oder nicht ordnungsgemäße Ausführung von Schönheitsreparaturen bei Vertragsende ein Schaden (z.B. Mietausfall) entsteht, ist dieser vom Mieter zu ersetzen. Kosten, die das Malerfachgeschäft ggfls. für die Erstellung des Voranschlages im Sinne der Ziff. 2 in Rechnung stellt, sind dem Vermieter vom Mieter in voller Höhe zu erstatten.
6. Soweit sich die Mietsache in einem über die normale Abnutzung hinausgehenden Zustand befindet, kann der Vermieter zusätzlich seine gesetzlichen Rechte geltend machen (insbesondere Schadensersatzanspruch).
7. Der Mieter kann seine Abgeltungspflicht abwenden, indem er die - eigentlich noch nicht fälligen - Schönheitsreparaturen **fachgerecht** selbst durchführt bzw. durchführen lässt.

§ 19 Zentralheizung, Heizungskosten, Änderung der Vorauszahlungspflicht

1. Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage vom 1.10. bis 30.4. und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6 und 23 Uhr mindestens 20° C betragen. **Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.**
 Die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen. Bei Frost ist ausreichend zu heizen.
3. Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung ergeben. Bedient der Vermieter die Heizung selbst, werden diese Kosten mit 3% der jährlichen Heizungskosten angesetzt, sofern nicht ein niedrigerer Betrag begründet ist.
4. Betreibt der Mieter die Heizung selbst (z.B. Etagenheizung, Einzelheizgeräte usw.) und sorgt der Vermieter nicht selbst für die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der Anlage, wobei diese Kosten als Betriebskosten umgelegt werden, gilt folgendes: Der Mieter ist verpflichtet, die Heizung in Betrieb zu halten und die Bedienung, Wartung und Instandhaltung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern die kalenderjährlichen Kosten hierfür EUR 400,- nicht übersteigen. Der Mieter hat die Durchführung dieser Arbeiten dem Vermieter jährlich nach Ende der Heizperiode unaufgefordert nachzuweisen.

§ 20 Warmwasserversorgung, Einzelgeräte

1. Hinsichtlich der jährlichen Überprüfung, Reinigung und Wartung (einschließlich Entkalkung) von Warmwassergeräten gilt sinngemäß § 19 Ziff. 4.
2. Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet. Die anteiligen Kosten sind auch zu zahlen, wenn der Mieter kein Wasser abnimmt (Grundkosten).

§ 21 Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten bei Zentralheizung und zentraler Warmwasserbereitung, Nutzerwechsel

1. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Danach sind mindestens 50% der Kosten nach dem erfassten Verbrauch umzulegen, sofern keine andere zulässige Vereinbarung über die Umlegung besteht. Der Vermieter entscheidet über die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten.
Bei einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohnflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel bzw. eine Pauschale vereinbart ist.
2. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine **Zwischenabrechnung** nicht statt. Vom Mieter verursachte Kosten einer **Zwischenablesung** trägt dieser allein. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der WärmeMessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sog. Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

§ 22 Schilder, Blumenkästen, Schaukästen, Anschläge usw.

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung (Bemalung derselben ist untersagt), sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warmentautomaten usw. Im Falle der Genehmigung sind Ort, Dauer, Art der Anbringung und Vergütung zu vereinbaren.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist - u.a. aus Sicherheitsgründen - nicht zulässig.

§ 23 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Kosten, Breitbandkabel

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Einwilligung des Vermieters, der den Anbringungsart bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug durch einen Fachmann zu entfernen.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei Errichtung derselben, soweit § 554 BGB nicht entgegensteht. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Anlage.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Kabelfernsehen zu dulden, soweit nicht § 554 BGB entgegensteht. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat er anteilige Gebühren zu zahlen.

§ 24 Rückgabe der Mietsache, Zurücklassung von Einrichtungen, Räumungs- und Verwertungsermächtigung für den Vermieter, Verjährungsfristen

1. Die Mieträume einschl. Fenster und Teppichböden sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, ist der Vermieter befugt, am darauffolgenden Werktag die Mieträume (zum Zwecke der Schadensminderung) auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und mit neuen Schlössern versehen zu lassen.
Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die Entfernung von Dübeln, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.
Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis Vertragsende besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen.
Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) - fest verklebt oder nicht - auf seine Kosten eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Solange diese Arbeiten nicht bis Vertragsende ausgeführt sind, liegt keine ordnungsgemäße Räumung der Mietsache vor. Wird im Zusammenhang mit Bodenbelagsarbeiten usw. vom Mieter eine Tür verkürzt, ist bis zum Auszug die frühere Türlänge wieder herzustellen, Naturholztüren sind zu ersetzen.
2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist. Bei **Wegnahme einer Einrichtung** ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen.

3. Zum Zweck der Schadensminderung **ermächtigt der Mieter den Vermieter** hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von 4 Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. vernichtete Wertgegenstände.
4. a) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in einem Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.
- b) Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d.h. wird der Zeitraum, währenddessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist mit eingerechnet. Der Vermieter ist in Jahresabständen verpflichtet, die Einwohnermeldeamtanfrage zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal fünf Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.
- c) Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in einem Jahr nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 25 Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen

Der Mieter ist dem Vermieter und den Mitbewohnern gegenüber verpflichtet, die für das Mietgrundstück nach Bundes-, Landes- oder Ortsvorschriften bestehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallvermeidung und -beseitigung, zu übernehmen und zu erfüllen, soweit dies nach diesen Vorschriften zulässig ist. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

§ 26 Gartenpflege - Eigenleistung des Mieters

1. Wird die Gartenpflege im Anwesen von den Mietern durchgeführt, hat sich der Mieter daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.
2. Der Mieter ist in dem Umfang, in dem er zur Gartennutzung berechtigt ist, zur ordnungsgemäßen Pflege verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte. Der **Vermieter*** / **Mieter*** stellt die hierfür benötigten Geräte zur Verfügung.

§ 27 Vertrags- und Gesetzesänderungen, Schriftform, Vertragsauslegung

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulatext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der **Schriftform**.
2. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit schriftlich widerruflich.
3. 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 Vertragschließenden 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 bei Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
4. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

§ 28 Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage.

Kommt der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die 2. erfolglose Abmahnung folgenden Monatsersten die diesbezüglichen Arbeiten im Wege der **Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters** ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im voraus **ermächtigt**. Bei Selbstaussführung gilt § 3 Ziff. 2 b) entsprechend. In den Abmahnungsschreiben ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

Zur Verwirklichung der in § 9 Ziff. 1 genannten Grundsätze der Erzielung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Parteien. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Parteien entsprechend der Gemeindefestsetzung und unter-

einander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Beteiligten sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindefestsetzung. Die EG-Mieter haben den Hausflur bis zur Kellertür einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen. Die Souterrain-Mieter haben die Lichtschächte monatlich einmal zu reinigen.

Die Mieter haben die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich.

Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung wechseln diese Verpflichtungen monatlich.

Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter hat im täglichen Wechsel nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg und vom Hof zu entfernen und bei Glatteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung. Der Mieter hat die Senkkästen an den Fallrohren zu reinigen.
3. Das Waschen von Fremdwäsche und Fahrzeugen ist untersagt.
4. Die Wäsche darf nur auf dem Trockenspeicher oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuhaken und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.
5. Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind - Kartons zerrissen - in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.
6. Die Haustüre ist vom 1.11. bis 31.3. um 19.00 Uhr, in der übrigen Zeit um 20.00 Uhr von den Erdgeschossmietern abzuschließen (soweit nicht automatische Türöffner vorhanden sind) und von allen Hausbewohnern bis 7.00 Uhr geschlossen zu halten.
7. Teppiche, Decken usw. dürfen nur werktags und nur an dem hierfür bestimmten Platz von 8.00 bis 13.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr ausgeklopft werden. Der Platz ist anschließend zu reinigen. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden. Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen.
8. Jedes störende Geräusch, vor allem Türenwerfen und Lärmen auf den Treppen, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13.00-15.00 und 22.00-7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00-12.00 oder von 15.00-17.00 Uhr an Werktagen für die Dauer von maximal zwei Stunden täglich gestattet.
9. Es ist untersagt:
 - a) Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
 - b) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen und
 - c) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 bis 7.00 Uhr auszuführen.
10. Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.
11. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.
12. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die nach Ziff. 1, Abs. 1 für die Hausordnung verantwortliche Partei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausbewohner das Wasser abzustellen und die Rohre leerlaufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.
13. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
14. Das Abstellen von Fahrzeugen **aller Art** (auch Fahrräder) auf dem Grundstück bedarf der Einwilligung des Vermieters, der auch Ort und evtl. Vergütung bestimmt. Der Mieter hat die gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.

§ 29 Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung, oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. **Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht.**

§ 30 Sonstige Bestimmungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die umseitig abgedruckten und sonstigen im Vertrag angegebenen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze. Soweit ein von den Parteien unterschriebenes Protokoll über den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorliegt, ist dieses ebenfalls wesentlicher Vertragsbestandteil.

, am

Unterschrift Vermieter:

Unterschrift(en) Mieter:

Zusätzlich Vor- und Zuname des Unterschreibenden in Blockschrift:

Hoepfner Bräu Fr. Hoepfner Verwaltungsges. mbH & Co. KG

Zusätzlich Vor- und Zuname des Unterschreibenden in Blockschrift:

Zusätzlich Vor- und Zuname des Unterschreibenden in Blockschrift:

Zusätzliche Mietererklärung

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, die überreichte Einwilligungserklärung zur Speicherung und Weitergabe von Daten über das Mietverhältnis zu unterzeichnen und dem Vermieter zur Weiterleitung an den darin genannten Haus & Grund-Verein zu übergeben.

_____, am _____

(Unterschriften aller Mieter)

Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

- (1) 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. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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 Wassermengengeräten, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
 - a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage**,
hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung 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 maschinellen 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;
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;
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 betreffen; 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 Kabelweiterleitung entstehen;
oder
 - b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilungsanlage**,
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege**,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.