

# Wohnraum-Mietvertrag

## INHALT

§ 1 Mieträume.....	2
§ 2 Mietzeit.....	3
§ 3 Leistungen .....	4
§ 4 Miete .....	4
§ 5 Betriebskosten .....	5
§ 6 Fälligkeit und Zahlung der Miete und der Betriebskosten .....	5
§ 7 Mietsicherheit .....	6
§ 8 Abrechnung, Umlage und Änderung von Betriebskosten .....	6
§ 9 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung .....	7
§ 10 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht .....	8
§ 11 Benutzung der Mieträume, Untervermietung .....	8
§ 12 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandanschluss .....	8
§ 13 Tierhaltung .....	8
§ 14 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl.....	9
§ 15 Waschen in der Wohnung .....	9
§ 16 Zustand der Mieträume .....	9
§ 17 Schönheitsreparaturen .....	9
§ 18 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen, Rauchwarnmelder .....	10
§ 19 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter .....	11
§ 20 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter .....	11
§ 21 Betreten der Mieträume .....	11
§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses .....	11
§ 23 Personenmehrheit als Vertragsparteien .....	12
§ 24 Haftung des Vermieters.....	12
§ 25 Fahrstuhl (Aufzug) .....	12
§ 26 Änderungen des Vertrages .....	13
§ 27 Sonstige Vereinbarungen .....	13
§ 28 Energieausweis .....	13
§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen .....	13

Zwischen der **„Franziska Schervier“ Altenhilfe gem. GmbH,**  
**Paulusstraße 10, 52064 Aachen**

als Träger des **Seniorenzentrums Herz Jesu**  
**Oberländer Wall 16 – 22, 50678 Köln,**

vertreten durch **den Geschäftsführer, Herrn Dr. Klaus Herzberg,**

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

und

Frau / Herrn / Eheleute \_\_\_\_\_

bisher wohnhaft \_\_\_\_\_

- nachstehend „Mieter“ genannt -

vertreten durch \_\_\_\_\_

(gesetzliche/-r Vertreter/-in (Betreuer/-in / Bevollmächtigte/-r))

wird mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ folgender **Mietvertrag** geschlossen:

### § 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken Wohnung Nr. \_\_\_\_\_

im Gebäude Mainzer Straße 55 – 57, 50678 Köln

im Gebäude Oberländer Wall 16 - 22, 50678 Köln

im \_\_\_\_\_ (Geschossangabe),

bestehend aus

Zimmer(n)	Küche (Kochnische)	Diele	Bad
Abstellraum	Kellerraum	Balkon(en) mit	qm
Loggia mit	qm	PKW-Stellplatz Nr.	
PKW-Stellplatz (überdacht) Nr.	.		

2. Die Wohnfläche der vorgenannten Wohnung beträgt ca. \_\_\_\_\_ qm.

3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass höchstens \_\_\_\_\_ Person(en) in die Mieträume bei Vertragsbeginn einziehen.

4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel übergeben:

Haus-/Wohnungs-/Kellerschlüssel		Zimmerschlüssel
Briefkastenschlüssel	Müllraumschlüssel	Sonstige Schlüssel

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Dieser Anspruch steht ihm nicht zu, wenn im konkreten Fall eine missbräuchliche Verwendung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden. Der Verlust von - auch an Angehörige ausgehändigten - Schlüsseln ist umgehend dem Vermieter zu melden.

Alle Schlüssel sind Eigentum des Vermieters. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter die Schlüssel vollzählig an den Vermieter zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuhändigen oder ihre Vernichtung nachzuweisen. Dem Mieter wird daher der Abschluss einer Schlüsselversicherung empfohlen.

Der Mieter stimmt ausdrücklich zu, dass im Falle des Auslösens der Notrufklingel durch ihn der Vermieter bzw. ein/eine von ihm beauftragte/-r Mitarbeiter/-in mit einem Schlüssel Zugang zur Wohnung erhält, sofern der Mieter die Türe nicht mehr selbständig öffnen kann.

## § 2 Mietzeit

1.  Der Mietvertrag läuft auf **unbestimmte Zeit** und beginnt am \_\_\_\_\_. Der Mietvertrag über Wohnungen kann mit gesetzlicher Frist gem. §§ 573–573 d BGB gekündigt werden.

oder

2.  Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft am \_\_\_\_\_ ab. Der Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen. Für das Interesse des Vermieters an der rechtzeitigen Rückgabe der Räume sind folgende Gründe maßgeblich:

---

---

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mittelt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

3. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern, ihn daran kein Verschulden trifft.
4. Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.
5. Der Vermieter kann den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB schriftlich kündigen. Ein

solches berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat oder wenn der Mieter wegen seines Gesundheitszustandes durch den Vermieter nicht mehr im Rahmen der vereinbarten Betreuung versorgt werden kann. Muss aus diesem Grunde gekündigt werden, wird der Vermieter dem Mieter eine seinem gesundheitlichen Zustand entsprechende Unterbringung - vorrangig in einem Einzelzimmer - des Seniorenpflegeheims Herz Jesu, Oberländer Wall 16 - 22, 50678 Köln, anbieten.

### § 3 Leistungen

1. Mit dem Wohnrecht ist ein Benutzungsrecht verbunden, das das Inventar und die besonderen Betriebseinrichtungen in folgendem Umfang umfasst:

Einbauküche innerhalb der Wohnung

---

2. Nach Maßgabe der Hausordnung umfasst das Benutzungsrecht weiterhin folgende Gemeinschaftsräume und -einrichtungen:

#### **Im Haus I (Oberländer Wall):**

- Hauskapelle                       Café-Restaurant                       Wintergarten  
 Pflegebad                               Gemeinschaftswaschraum  
 übrige Räume in denen Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden

#### **Im Haus II (Mainzer Straße):**

- Clubraum (EG)                       Fahrradkeller                       Dachgarten

3. Persönliche Sachen des Mieters können außerhalb der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten nur aufgrund einer besonderen Vereinbarung untergebracht werden.
4. Über Betreuungsleistungen wird eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

### § 4 Miete

1. Die Grundmiete (Grundmiete d.h. ohne Betriebskosten und Heizkosten) beträgt monatlich \_\_\_\_\_ **Euro**
2. Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557b BGB entsprechend und im selben prozentualen Verhältnis der Entwicklung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Miete muss jeweils ein Jahr, abgesehen, von Erhöhungen nach dem §§ 559 bis 560 BGB, unverändert geblieben sein. Dies gilt auch bei einer befristeten oder unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Eine Änderung des Mietzinses nach dieser Vereinbarung ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

Ausgangspunkt für die Veränderungen ist der zum Zeitpunkt des Mietbeginns geltende oder der zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu Grunde gelegte Preisindex.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Auf die Beschränkungen von Mieterhöhungen gemäß § 557b BGB wird hingewiesen.

## § 5 Betriebskosten

Neben der Grundmiete zahlt der Mieter für die Betriebskosten gemäß **Betriebskostenverordnung**, soweit sie tatsächlich anfallen, insbesondere für:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbesondere die Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Schornsteinreinigung, allgemeine Stromkosten (z.B. Treppenhaus, Flur, Keller), Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausreinigung (z.B. Treppenhaus, Flur, Aufzug), Ungezieferbekämpfung, Hauswart / Hausmeister, Gartenpflege, Aufzug (z.B. Wartung), Antenne / Breitbandanschluss, sonstige Betriebskosten (z.B. Wartung von Elektroinstallationen, Feuerlöscheinrichtungen und Rauchwarnmeldern, von Klima-/ Lüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen, Reinigung von Dachrinnen, Kosten des Betriebs von Gemeinschaftseinrichtungen, Trinkwasserüberprüfungen etc.).

eine **monatliche Vorauszahlung** in Höhe von ..... **Euro**.

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten für Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (einschl. Immissionsmessungen), auf die der Mieter Vorauszahlungen leistet. Die Abrechnung erfolgt nach den auf die Einheit entfallenden tatsächlichen Kosten oder, wenn dies nicht möglich ist, nach dem Verteilungsschlüssel für Heizung und Warmwasser.

Für die **Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgungskosten** zahlt der Mieter zusätzlich eine **monatliche Vorauszahlung** in Höhe von ..... **Euro**.

Sollten im Laufe des Mietverhältnisses weitere Betriebskosten oder öffentliche Abgaben entstehen, deren Umlage auf den Mieter gesetzlich gestattet ist, gilt die Berücksichtigung einer solchen Umlage als vereinbart.

## § 6 Fälligkeit und Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Folgende Zahlungen sind jeweils im voraus am ersten eines Monats fällig.

a) Grundmiete	<b>Euro</b>
b) Betriebskostenvorauszahlung	<b>Euro</b>
c) Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung	<b>Euro</b>
d) Sonstige (z.B. Garage, PKW-Stellplatz)	<b>Euro</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Euro</b>

2. Sie werden bis zum 3. Werktag eines Monats von folgendem Konto des Mieters per SEPA-Lastschriftverfahren abgebucht:

Kontoinhaber \_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_  
Swift/BIC: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_

Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis am SEPA-Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilt dem Vermieter eine Einzugsermächtigung.

Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung in Höhe der zu leistenden Zahlungen auf dem Konto zu sorgen. Die dem Vermieter im Zusammenhang mit nicht eingelösten SEPA-Lastschriften entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes das erteilte SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

3. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, anzurechnen. Das Recht des Mieters, eine andere Anrechnung zu bestimmen, bleibt unberührt.
5. Wird die Miete des Bewohners von einem öffentlichen Kostenträger übernommen, so kann der Vermieter direkt mit diesem abrechnen.

### **§ 7 Mietsicherheit**

1. Der Mieter hat eine Sicherheit in Form einer Barkaution in Höhe des dreifachen Monatsbetrages des Mietzinses (Grundmiete), also in Höhe von \_\_\_\_\_ **EURO** zu leisten. Dieser Betrag ist gesondert angelegt und verzinst.
2. Der Mieter kann den Kautionsbetrag in drei Monatsbeträgen zahlen, wovon der erste Teilbetrag zu Beginn des Mietvertrages fällig wird.
3. Im Übrigen gelten in Bezug auf eine zusätzliche Sicherheit gem. § 554 a BGB, die Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung der Kaution die gesetzlichen Bestimmungen.
4. Bei einem Vermieterwechsel im Falle der Veräußerung des vermieteten Wohnraumes stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

### **§ 8 Abrechnung, Umlage und Änderung von Betriebskosten**

1. Über die Vorauszahlungen der in § 5 aufgeführten Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. 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 gegen die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend machen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, Teilabrechnungen vorzunehmen.
3. Falls kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.
4. Der Vermieter kann nach Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessenen Höhe vornehmen.
5. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so kann der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlungen berücksichtigen.
6. Der Mieter schuldet den auf ihn nach Ziffer 5 entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf be-

ruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt.

7. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für die Leistung eines Dritten, namentlich einer Firma zu zahlen wäre; jedoch ohne die Umsatzsteuer eines Dritten bzw. der Firma.

## **§ 9 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung**

1. Die Sammelheizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und Warmwasserversorgung zu bezahlen. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung (einschl. Trinkgelder), die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage, einschl. Öltanks, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und eventuell anfallende TÜV-Gebühren, der Reinigung des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern sowie die Erstellung einer umfassenden Heizkostenabrechnung, die Kosten für Messung von Emission sowie die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden. Bei Bedienung durch den Vermieter ist das ortsübliche Entgelt anzusetzen.
3. Zieht der Mieter innerhalb der turnusmäßigen Abrechnungsperiode aus, trägt er die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung in Höhe des durch das beauftragte Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellten Betrages.
4. Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist.

Die Heiz- und Warmwasser-Kosten trägt der Mieter wie folgt

**60** %<sup>1</sup> nach dem erfassten Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch des Mieters

**40** % nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche.

Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Flure, Treppenhaus, Clubraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.
6. Zur Vermeidung hygienischer Probleme im Trinkwasser betreibt der Vermieter im Gebäude Mainzer Straße eine automatische Hygienespülung, die bei Bedarf für eine Durchspülung der Trinkwasserleitung der Wohnung des Mieters sorgt. Der Mieter duldet den Betrieb dieser Anlage und trägt die Kosten für den hierdurch entstehenden Wasserverbrauch in der Wohnung des Mieters.

---

<sup>1</sup> mindestens 50 %, höchstens 70 %

7. Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf Fernwärme und Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen entsprechenden Wärmebelieferungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.
8. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

### **§ 10 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

### **§ 11 Benutzung der Mieträume, Untervermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters unbeschadet der Vorschrift des § 540 Abs. 2 BGB weder zu einer Untervermietung der Mieträume oder einzelner Räume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Eine Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden.
3. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt.

### **§ 12 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandanschluss**

1. Sofern der Mieter zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Empfangsanlage benötigt, ist er verpflichtet, die vorhandene gemeinschaftliche Empfangsanlage (Gemeinschaftsantenne, Breitbandanschluss) zu nutzen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die gemeinschaftliche Empfangsanlage die anteiligen Betriebskosten zu zahlen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und etwaige Gebühren.

### **§ 13 Tierhaltung**

Die Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern oder eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn konkret betroffene Belange und berechtigte Interessen des Vermieters, der übrigen Bewohner des Hauses oder der Nachbarn entgegenstehen und das Interesse des Mieters an der Tierhaltung überwiegen.

Die Haltung kleiner Haustiere, die in der Regel in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, wie zum Beispiel Zierfische, Ziervögel oder Hamster, ist hingegen erlaubt, soweit diese zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört.



## § 14 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl

Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden; das gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes

## § 15 Waschen in der Wohnung

1. Das Waschen von Wäsche in der Wohnung, im Badezimmer und auf den Balkonen ist mit Ausnahme von Säuglings- und Kleinwäsche nicht gestattet.
2. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer neuzeitlichen, für den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Haushaltswaschmaschine, einer Trockenschleuder oder eines Trockners, sofern hierdurch die Mieträume oder sonstige Räume nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden.
3. Das Aufstellen solcher Maschinen ist nur in dem dafür vorgesehenen Hauswirtschaftsraum in der Wohnung zulässig. Das Aufhängen der Wäsche zum Trocknen in der Wohnung, auf der Loggia und auf dem Balkon ist unzulässig. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch von ihm eingebrachte Maschinen und Geräte verursacht werden. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Installationen und die Montage fachmännisch ausgeführt werden.

## § 16 Zustand der Mieträume

1. Der dem Mieter bekannte Zustand der Räume ist vertragsgemäß.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

---

---

---

3. Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

---

---

---

## § 17 Schönheitsreparaturen

1. Wird die Wohnung im **renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen** Zustand an den **Mieter** übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung fachgerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.

2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.
3. Wird die Wohnung **nicht renoviert oder renovierungsbedürftig** vermietet, ist der **Vermieter** nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter erforderlich werden, durchzuführen oder deren Kosten zu tragen.

### **§ 18 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen, Rauchwarnmelder**

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, dass er sie nicht freihält, haftet der Mieter. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 24 dieses Mietvertrages.
3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.
4. Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 100 EURO im Einzelfall an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z.B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z.B. Herde, Öfen) und Wasser (z.B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z.B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fester- und Türverschlüssen (z.B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf **nicht mehr als 8 % der Jahresmiete** ohne Nebenkosten.
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der von ihm eingebrachten Rauchwarnmelder (Funktionsüberprüfung und Wartung) selbst durchzuführen oder durch einen Dritten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Die Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.
6. Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist berechtigt, nur dann Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter oder sein Beauftragter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt der Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden, ist der Mieter ersatzpflichtig.

## **§ 19 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art (z.B. Kunststoff- oder Natursteinplatten, Kacheln, Fliesen) Anbringen und Entfernen von Installationen, Markisen und dergleichen, dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen. Die Erlaubnis zur Veränderung an und in den Mieträumen kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung im Falle seines Auszuges verpflichtet.
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 Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so kann er von dem Mieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.
3. Die Rechte des Mieters nach § 554 a (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.
4. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

## **§ 20 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter**

Der Mieter hat gem. § 555a BGB Maßnahmen des Vermieters, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, und Modernisierungsmaßnahmen gem. §§ 555 b bis 555 e BGB zu dulden.

## **§ 21 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10 und 13 Uhr und 15 und 19 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10 und 13 Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Nach Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Ziff. 1 nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.
3. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem und vertragsgemäßem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Im Falle eines vorzeitigen Auszuges hat er dem Vermieter mindestens einen Wohnungsschlüssel zu überlassen, ohne dass damit das Mietverhältnis als beendet gilt.
2. Der Mieter trägt die Kosten aller erforderlichen Zwischenabrechnungen und Zwischenablesungen bzgl. aller Nebenkosten.

3. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung ausdrücklich widerspricht, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.
4. Stirbt der Mieter, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats, ohne dass es einer Kündigung durch den Vermieter gegenüber den Erben bedarf. Von dem auf den Sterbetag folgenden Tag bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses sind die Miete und die Nebenleistungen zu entrichten. Satz 1 gilt nur, falls ein Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, nicht mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintritt.
5. Wird die Wohnung bis zum Ablauf des Vertragsverhältnisses nicht geräumt, so sind die Miete und die Nebenleistungen bis zum Tage der Räumung zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, die in die Wohnung eingebrachten Sachen auf Kosten und Gefahr des Bewohners einzulagern und eventuell notwendige Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen oder Kleinreparaturen nach den §§ 17, 18 ausführen zu lassen.

### **§ 23 Personenmehrheit als Vertragsparteien**

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber sämtlichen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jederzeit widerruflich zum Empfang oder zur Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigung. Ausgenommen sind jedoch der Ausspruch von Kündigungen, die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, das Verlangen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie der Abschluss von Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

### **§ 24 Haftung des Vermieters**

1. Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung für Sachmängel nach § 536a BGB unabhängig von einem Verschulden wird ausgeschlossen.
2. Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss oder ist dem Mieter der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.
3. Führt ein Mangel der Mietsache zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, so haftet der Vermieter nur dann, wenn ihn ein Verschulden trifft.
4. Eine Haftung des Vermieters für Diebstahl oder Beschädigung eingebrachter Sachen des Mieters durch Dritte ist ausgeschlossen. Dem Mieter bleibt es überlassen, hierfür eine Sachversicherung abzuschließen.

### **§ 25 Fahrstuhl (Aufzug)**

1. Der Fahrstuhl dient zur Personenbeförderung. Kindern ist nur in Begleitung Erwachsener die Benutzung gestattet. Das Befördern von Kisten und größeren Gegenständen ist untersagt.
2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Aufsichtung, der Bedienung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Ein-

stellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf die Mieter umgelegt.

Die Kosten werden nach der Zahl der selbständigen Haushalten (erschlossenen Einheiten) umgelegt.

3. Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt usw. gelten die Bestimmungen über die Sammelheizungsanlage gemäß § 9 Abs. 7 entsprechend.

## **§ 26 Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden.

## **§ 27 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Mieter erkennt die Grundrichtung der Einrichtung an.
2. <sup>2</sup> Die Hausordnung, Stand: \_\_\_\_\_ ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Hause zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die etwaigen Änderungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben.
3. Für die Nutzung der Wohnung gelten, soweit nichts Abweichendes geregelt wird, im Übrigen die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen.
4. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## **§ 28 Energieausweis**

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch ziehen und keine Rechte herleiten.

## **§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
2. Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt seine Rechtswirksamkeit im Übrigen nicht. Der Vertrag bzw. die betroffene Bestimmung ist in diesem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
3. Erfüllungsort ist Köln.

---

<sup>2</sup> ankreuzen, falls zutreffend.

**Köln, den**

Ort, Datum

**Köln, den**

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter (i.A. Name in Klarschrift)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter (Name in Klarschrift)

\_\_\_\_\_  
Ggf. Unterschrift 2. Mieter (Name in Klarschrift)

ggf. vertreten durch (Unterschrift):

\_\_\_\_\_  
(Name in Klarschrift)

Legitimierung liegt vor:

Ja                       Nein

Vollmacht

Betreuungsurkunde

Sonstiges \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ausstellungsdatum Legitimationsurkunde)

**Anlagen:**

- Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats
- Hausordnung vom \_\_\_\_\_
- Merkblatt: Heizen + Lüften – Schimmel und Feuchtigkeitsschäden vermeiden
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_