

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

31. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 23. März 1978	Nummer 27
--------------	---	-----------

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes
für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied- Nr.	Datum	Titel	Seite
6410	20. 2. 1978	RdErl. d. Finanzministers Vermögensverwaltung des Landes; Vermietung von Wohnungen des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesmietwohnungsanordnungen - LMWA -)	386

6410

I.

**Vermögensverwaltung des Landes
Vermietung von Wohnungen
des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesmietwohnungsanordnungen - LMWA -)**

RdErl. d. Finanzministers v. 20. 2. 1978 -
VV 2756 - 1 - III B 3

Ergänzend zu § 63 Abs. 4 Landeshaushaltsordnung (LHO) vom 14. Dezember 1971 (GV. NW. S. 397/SGV. NW. 630) und den dazu gehörenden Verwaltungsvorschriften gilt folgendes:

1 Geltungsbereich

- 1.1 Die Anordnungen gelten für alle Wohnungsobjekte, die das Land NW an Dritte vermietet (Landesmietwohnungen).

2 Verwaltung

- 2.1 Landesmietwohnungen werden von den Regierungspräsidenten verwaltet.
- 2.2 Mietwohnungen innerhalb eines Dienstgebäudes verwaltet die hausverwaltende Dienststelle.
- 2.3 Der Finanzminister kann abweichende Regelungen treffen.

3 Bestandsverzeichnis

Der Regierungspräsident hat über den Bestand sämtlicher von ihm verwalteten Landesmietwohnungen ein nach Kreisen (Kreisfreien Städten), Gemeinden, Häusern und Wohnungen gegliedertes Verzeichnis nach dem aus der Anlage 1 ersichtlichen Muster zu führen. An Stelle des Verzeichnisses kann eine Kartei oder Blattei treten, wenn eine Bestandsliste die Vollständigkeit des Loseblattwerkes gewährleistet.

Anlage 1

4 Auswahl der Mieter

- 4.1 Landesmietwohnungen sind für Wohnzwecke zu vermieten; Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Finanzministers.
- 4.2 Als Mieter kommen in erster Linie Angehörige der Landesverwaltung in Betracht. Dabei sind solche Personen vorweg zu berücksichtigen, die
- 4.2.1 Trennungsentschädigung beziehen,
- 4.2.2 keine eigene Wohnung am Beschäftigungsort oder in unmittelbarer Entfernung von diesem besitzen,
- 4.2.3 ungeeignete Wohnungen innehaben,
- 4.2.4 in überbelegten Wohnungen wohnen.
- Familien mit Kindern ist der Vorzug zu geben.
- 4.3 Ist eine Vermietung an Landesbedienstete nicht möglich, können Mietverträge auch mit Ruhegehaltsempfängern und Hinterbliebenen sowie Angehörigen des öffentlichen Dienstes, die nicht Landesbedienstete sind, abgeschlossen werden.
- 4.4 Sind Bewerber der in Nr. 4.2 und 4.3 genannten Art nicht vorhanden und stehen sonstige dienstliche Gründe nicht entgegen, sind die Wohnungen anderweitig zu vermieten.
- 4.5 Vor Abschluß des Mietvertrages ist zu prüfen, ob der künftige Mieter nach seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen seine finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag voraussichtlich erfüllen wird.

5 Mietvertrag

Anlage 2

- 5.1 Mietverträge sind schriftlich abzuschließen. Hierbei ist der Vertragstext gemäß Anlage 2 zu verwenden. Änderungen oder Kürzungen des Vertragstextes sind nur zulässig, wenn dies nach der Art des Mietobjektes zwingend geboten ist.
- 5.2 Mietverträge sind höchstens auf die Dauer von 3 Jahren abzuschließen; Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Finanzministers.
- 5.3 Der Inhalt des Mietverhältnisses wird durch die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen, die im Mietvertrag gem. Anlage 2 enthalten sind, und im übrigen durch die gesetzlichen Regelungen bestimmt.

- 5.31 Als Mietzins ist die marktübliche Miete für nicht preisgebundene Objekte gleicher Art und Lage zu vereinbaren, soweit nicht gesetzliche Vorschriften eine andere Bemessung erforderlich machen. Bei der Ermittlung der marktüblichen Miete haben sich die Regierungspräsidenten sämtlicher den Umständen nach erforderlicher Erkenntnisquellen zu bedienen. Sie können für ihre Feststellungen auch die Bauämter des Landes in Anspruch nehmen; diese sind nicht berechtigt, ihre Erkenntnisse den Mietern zugänglich zu machen.

Mietrichtwerttabellen, die von Gemeinden oder in Zusammenarbeit von den Interessenverbänden der Vermieter und Mieter aufgestellt worden sind, können als Orientierungshilfe bei der Ermittlung einer angemessenen Miete verwertet werden.

- 5.32 Der vereinbarte Mietzins ist alle drei Jahre auf seine Marktüblichkeit zu überprüfen und ggf. nach Maßgabe des Mietvertrages und der zulässigen gesetzlichen Bestimmungen der Marktmiete anzupassen.
- 5.33 Soll eine Wohnung von mehreren erwachsenen Personen gemeinschaftlich genutzt werden (Familien, Wohngemeinschaften), ist der Vertrag mit allen Personen als Gesamtschuldner zu schließen.
- 5.34 Die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages ist zulässig, wenn die Wohnung ohne Nachteil für das Land anderweitig verwendet werden kann. Dem Ausscheiden eines Mieters als Gesamtschuldner aus dem Vertrag kann zugestimmt werden, wenn die zum Zeitpunkt des Ausscheidens gegen den Mieter erwachsenen Ansprüche getilgt sind.

6 Mietwohnungen in Dienstgebäuden

- 6.1 Die Betriebskosten von Wohnungen in Dienstgebäuden sind in der Weise zu berechnen, daß die jeweiligen Gesamtkosten der einzelnen Kostenarten im Verhältnis der Mietfläche zur Hauptnutzfläche zuzüglich der Nebenflächen und Verkehrsflächen des Dienstgebäudes umzulegen sind.
- 6.2 Wird Wärme und Warmwasser aus einer Sammelheizung in Dienstgebäuden geliefert, und ist eine Berechnung gem. Nr. 6.1 unmöglich oder nur unter großen Schwierigkeiten durchführbar, so kann ein pauschaliertes Entgelt nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 der Dienstwohnungsverordnung - DWVO - vom 9. November 1965 (GV. NW. 1966, S. 48), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Juli 1977 (GV. NW. S. 336), - SGV. NW. 20320 - erhoben werden (vgl. § 6a Anlage 2).
- 6.3 Mietern von Wohnungen in Dienstgebäuden kann widerruflich gestattet werden, für den eigenen Bedarf Feuerungsstoffe aus den Vorräten der Behörde zu entnehmen, wenn sie
- 6.3.1 diese Feuerungsstoffe unter Verschuß haben oder die Heizung besorgen und
- 6.3.2 auf dem Grundstück wohnen, auf dem die Feuerungsstoffe aufbewahrt werden.
- Das Entgelt für die Entnahme von Feuerungsstoffen bemißt sich nach dem von der Behörde gezahlten Einkaufspreis. Es ist unzulässig, für die Heizung des Mieters besondere Feuerungsstoffe zu beschaffen.

7 Sonstiges

- 7.1 Schönheitsreparaturen und kleine Instandsetzungen (Bagatellschäden) sind vom Mieter zu tragen. Der weitere Bauunterhalt obliegt dem Land als Vermieter.
- 7.2 Für jedes Gebäude, das Landesmietwohnungen enthält, ist in Anlehnung an die bestehenden örtlichen Verhältnisse eine Hausordnung zu erlassen.

8 Aufhebung von Vorschriften und Inkrafttreten

- 8.1 Es werden aufgehoben:
- 8.1.1 mein RdErl. v. 25. 1. 1966 (SMBl. NW. 6410) über Landesmietwohnungen
- 8.1.2 mein RdErl. v. 14. 5. 1971 (SMBl. NW. 6410) über die Erhebung von Untermietzuschlägen bei der Untervermietung von Räumen in landeseigenen Wohnungen
- 8.2 Dieser RdErl. tritt am 1. März 1978 in Kraft.

Verzeichnis der Landesmietwohnungen

Lfd. Nr.	Gemeinde, Kreis	Straße, Hausnummer	Lage der Wohnung im Gebäude (Stockwerk re., li.)	Zahl der Zimmer (ohne Küche)	Wohn- fläche qm	Anmerkungen
1	2	3	4	5	6	7

Mietvertrag

§ 1

Gegenstand des Mietvertrages

(1) Das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den

 in Vermieter
 vermietet Herrn/Frau/Fräulein
 (Vor- und Zuname)
 und (Vor- und Zuname)
 (Anschrift) Mieter
 zu Wohnzwecken, die in
 (Ort) (Straße)
 im Geschoß rechts/links/Mitte gelegene Wohnung.¹⁾

(2) Die Wohnung besteht aus:
 Zimmern, Küche, Bad, WC
 Die Wohnfläche der Wohnung beträgt qm.
 Die beheizbare Wohnfläche (Summe der mit Heizkörpern ausgestatteten Räume) beträgt qm.
 Zu der Wohnung gehören:
 a) Hausgarten mit qm,
 b) Stellplatz – Garage –

§ 2

Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Der Vermieter stellt den Mietern folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung
- 1.1 Zentralheizung
 Dauer der Heizperiode vom bis
 - 1.2 Warmwasserversorgung
 ganzjährig/während der Heizperiode/..... Tage wöchentlich
 - 1.3 die Fahrstuhlanlage
 - 1.4 die Gemeinschaftsantenne

¹⁾ Bei der Festsetzung des Begriffs rechte oder linke Wohnung ist als Standort die Straße mit dem Blick zum Gebäude zu wählen.

- 1.5 Vorgarten
- 1.6 Waschküche
- 1.7 Trockenraum
- 1.8 Hofplatz
- 1.9 Fahrradraum

(2) Der Betrieb und die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen kann durch eine vom Vermieter aufzustellende Ordnung (Benutzungsordnung) oder in der Hausordnung geregelt werden.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der an den einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen beteiligten Mietparteien die Leistungen nach Absatz 1 Nrn. 1.1, 1.2, 1.3 vorübergehend oder dauernd einzustellen oder abweichend zu regeln.

§ 3

Sonderleistungen

Neben der Wohnung gemäß § 1 werden den Mietern als Sonderleistungen überlassen

.....

§ 4

Mietzeit

Das Vertragsverhältnis beginnt am

und endet am

Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls es nicht von einem der Vertragsteile mit der gesetzlichen Frist zu seinem Ablauftermin gekündigt wird oder die Parteien eine abweichende Regelung treffen.

§ 5

Miete

(1) Die Miete ohne Nebenkosten beträgt monatlich

- | | |
|--|----|
| a) für die Wohnung – einschließlich Garten – | DM |
| b) für den Stellplatz oder die Garage | DM |
| insgesamt | DM |

(2) Neben der Miete werden als Nebenkosten Vorauszahlungen für die anteiligen Betriebskosten entrichtet, die jährlich abgerechnet werden. Die Anteile bestimmen sich nach dem gegenseitigen Verhältnis der Wohn- und Heizflächen. Sind für Heizung und Warmwasser besondere Meßvorrichtungen vorhanden, so werden die Hälfte der anteiligen Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch umgelegt, der sich aus den Messungen ergibt.

Die Vorauszahlungen betragen z. Z. für

- | | |
|---|----|
| a) Wartung und Betrieb der zentralen Heizung oder Brennstoffversorgung | DM |
| b) Wartung und Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung | DM |
| c) die Wasserversorgung | DM |
| d) den Betrieb der Gemeinschaftsantenne | DM |
| e) den Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung | DM |
| f) Strom und Gas | DM |
| g) die Wartung und den Betrieb von gemeinschaftlichen Einrichtungen
(auch Fahrstuhlanlage) | DM |
| h) die Treppenhausbeleuchtung | DM |

i) die Haus- und Treppenhausreinigung	DM
k) laufende öffentliche Lasten und Abgaben	DM
l) die Straßenreinigung und Müllabfuhr	DM
m) die Entwässerung	DM
n) die Gartenpflege	DM
o) die Schornsteinreinigung	DM
p) die Sach- und Haftpflichtversicherung	DM
q) den Hauswart	DM
r) Sonstige Betriebskosten	DM
Vorauszahlungen insgesamt	<u>DM</u>

(3) Miete und Vorauszahlungen für die Nebenkosten betragen mithin insgesamt DM

in Worten: DM

(4) Die Kosten für den Verbrauch an Gas und elektrischem Strom in der Wohnung einschließlich der Zählermiete und etwaiger Hebe- und Hinterlegungsgebühren trägt der Mieter.

(5) Der Vermieter ist berechtigt, nach Ablauf von 3 Jahren die Anpassung der Miete an die zu diesem Zeitpunkt ortsübliche Miete durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter zu begehren. Die Änderung des Mietzinses tritt mit Beginn des übernächsten, auf die Erklärung folgenden Monats in Kraft, sofern der Mieter nicht unverzüglich widerspricht.

Kommt eine Einigung über die Miethöhe nicht zustande, so ermittelt auf Antrag einer Partei ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender vereidigter Sachverständiger durch Schiedsgutachten die Miete endgültig. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien im Verhältnis des jeweiligen Unterliegens.

(6) An Stelle von Abs. 5 treten für die Dauer ihrer Verbindlichkeit die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I 1974 S. 3604) in der jeweils geltenden Fassung.

Gesetzlich oder behördlich zugelassene Mieterhöhungen gelten vom Tage des Inkrafttretens an als vereinbart.

§ 6

Sammelheizung und Warmwasserversorgung aus Versorgungsleitungen der Dienstgebäude

(1) Die Wohnung ist an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch der Heizung von Diensträumen dient. Für die Wärme ist ein pauschalisiertes Entgelt in Höhe der durchschnittlich zu erwartenden Heizkosten zu zahlen. Es entspricht dem Betrag, der bei den Dienstwohnungen des Landes festgesetzt wird und beträgt z. Z. DM; monatlich zahlbar je $\frac{1}{12}$. Ist die Sammelheizung an Sonntagen und Feiertagen außer Betrieb, so ermäßigt sich das monatliche Entgelt um $\frac{1}{12}$, ist sie auch an Samstagen außer Betrieb, um ein weiteres Siebentel.

(2) Für die Entnahme von Warmwasser ist während der Heizzeit bei täglicher Lieferung $\frac{1}{3}$ des für die Sammelheizung berechneten monatlichen Heizkostenbeitrages zu entrichten.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 2 ermäßigt sich auf $\frac{1}{3}$ bei Lieferung an nur einem Wochentag; für jeden weiteren wöchentlich wiederkehrenden Entnahmetag erhöht sich dieser Betrag um $\frac{1}{9}$ des nach Abs. 2 berechneten Betrages.

(4) Der Vermieter kann den Pauschbetrag gemäß Abs. 1 den zu erwartenden Durchschnittskosten angleichen. Maßgebend ist der Betrag, der in der jeweils gültigen Fassung von § 13 Abs. 1 der Dienstwohnungs-Verordnung vom 9. November 1965 (SGV. NW. 20320) festgesetzt wird. Der Vermieter wird ihn dem Mieter unverzüglich bekannt geben.

§ 7

Entrichtung der Miete

(1) Miete und Nebenkosten (§ 5) sind monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag, erstmalig jedoch spätestens am Tage vor dem Einzug kostenfrei nach näherer Angabe des Vermieters zu entrichten.

(2) Zahlungen für Leistungen, deren Kosten zu erstatten oder die für längere als monatliche Zeiträume zu entrichten sind, sowie Nachzahlungen auf geleistete Abschlagszahlungen sind nach Anforderung durch den Vermieter mit der nächstfälligen Miete zu entrichten.

(3) Die Mieter können mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn sie dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt haben.

(4) Eine Zahlung ist erst mit ihrem Eingang beim Vermieter geleistet.

(5) Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 3 v. H. über dem bei Eintritt des Verzugsfalles geltenden jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens aber 8 v. H. und außerdem für jedes außergerichtliche Mahnschreiben 3,- DM erhoben. Darüber hinaus ist sonstiger nachweisbarer Verzugsschaden zu ersetzen.

§ 8

Übergabe der Wohnung

(1) Der Vermieter wird die bei der Übergabe übernommenen und schriftlich festgelegten Fertigstellungsarbeiten/Instandsetzungsarbeiten baldmöglichst ausführen. Diese Arbeiten werden die Mieter auch nach ihrem Einzug dulden. Sie können die Miete aus diesem Grunde nur mindern, wenn die Nutzung der überlassenen Räume erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Vom Vermieter nicht verschuldete Verzögerungen in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen geben den Mietern bei einer Wohnung in einem neu errichteten oder wiederaufgebauten Gebäude nicht das Recht, die Miete zu mindern, vom Vermieter Schadenersatz zu verlangen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

§ 9

Pfandrecht des Landes an eingebrachten Sachen

(1) Der Mieter erklärt, daß die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum, nicht gepfändet oder verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:

(2) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen sofort Kenntnis zu geben.

§ 10

Mieterpflichten

(1) Die Mieter haben das Haus, die Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere haben sie für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Wohnung zu sorgen. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihnen nach Maßgabe der Hausordnung. Der Mieter hat außerdem die Reinigung der Bürgersteige, die Schneeabseitzung und das Streuen bei Glätte nach der Ortssatzung und (oder) jeweiligen Haus- und Benutzungsordnung durchzuführen und sich erforderlichenfalls gegenüber der örtlichen Ordnungsbehörde zu der Durchführung dieser Arbeiten zu verpflichten.

(2) Die Mieter dürfen die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Sollen sie zu anderen Zwecken benutzt werden, so bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(3) Die Mieter dürfen die Mieträume nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zu Wohnzwecken untervermieten oder in anderer Weise überlassen. Im Falle der Untervermietung ist der Vermieter berechtigt, die Miete für den untervermieteten Teil der Wohnung um 20 v. H. zu erhöhen. Der Vermieter kann die Zustimmung aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen. Er kann verlangen, daß die Mieter binnen der gesetzlichen Fristen das Untermietverhältnis kündigen. Kommen die Mieter dieser Aufforderung nicht nach, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

(4) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Der Mieter hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Satz 2 hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.

(5) Kleinere Instandsetzungen (Bagatellschäden) bis zum Betrag von 75,- DM im einzelnen Schadensfall hat der Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Beide Parteien können eine angemessene Änderung dieser Kostengrenze begehren, wenn sich der vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung (Gesamtlebenshaltung) von 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen um mehr als 50% ändert.

(6) Schäden in der Wohnung, in den zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räumen, an Anlagen und Einrichtungen sowie am Hause haben die Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mieter haben vor Abhilfe durch den Vermieter, soweit es ihnen möglich ist, durch vorläufige Maßnahmen für die Beseitigung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

(7) Die Mieter haften für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihnen obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere durch unsachgemäße Behandlung der Versorgungs- und Abflußleitungen, der Klosett- und Heizungsanlagen, durch Überlastung des Stromnetzes, durch unzureichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume, durch Unterlassen von Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden. Sie haften in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Hausgehilfen, Untermieter oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese mit ihrem Willen sie aufsuchen oder sich in den Mieträumen aufhalten.

Die Mieter haben zu beweisen, daß der Schaden nicht auf einem schuldhaften Verhalten beruht, das er zu vertreten hat.

(8) Auf Verlangen des Vermieters haben die Mieter Schäden, für die sie einstehen müssen, zu beseitigen. Kommen sie dieser Verpflichtung oder den sich aus Absatz 1 ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer ihnen zu setzenden angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung oder Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt der Mieter unbekannt ist.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen
durch die Mieter

Um-, An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen der Mieträume dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden; dazu rechnet auch eine Änderung des Beheizungssystems. Das gleiche gilt auch für die Beseitigung von Einrichtungen, die beim Einzug vorhanden waren.

§ 12

Besichtigung der Mieträume

(1) Die Beauftragten des Vermieters können die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit in der Regel nach vorheriger Ankündigung besichtigen oder besichtigen lassen. Bei drohender Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet.

(2) Bleibt bei längerer Abwesenheit der Mieter die Wohnung unbeaufsichtigt, so haben diese die Wohnungsschlüssel zur Verfügung des Vermieters oder seiner Beauftragten zu halten; andernfalls ist der Vermieter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung auf Kosten der Mieter öffnen zu lassen.

(3) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten oder dem Mietbewerber an Wochentagen von 10 bis 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 10 bis 12 Uhr, betreten. Für diese Fälle hat der Mieter dafür zu sorgen, daß die Wohnung auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.

§ 13

Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieter vornehmen. Die Mieter haben die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten den Beauftragten des Vermieters zugänglich zu halten und dürfen die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls haben sie die durch ihr Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Wohnung, für das Haus oder seine Bewohner handelt.

(2) Die Mieter haben die Durchführung der Maßnahmen, die der Vermieter gemäß § 10 Abs. (8) trifft, in gleicher Weise zu ermöglichen.

(3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Hauses oder der Mieträume, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, können ohne Zustimmung der Mieter vorgenommen werden, wenn diese dadurch nicht wesentlich belästigt werden.

(4) Soweit die Mieter die Arbeiten, die gemäß Absatz 1 und 3 durchgeführt werden, dulden müssen, können sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz fordern. Diese Rechte stehen ihnen jedoch zu, wenn diese Arbeiten den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ausschließlich oder ihn länger als eine Woche beeinträchtigen. In den Fällen des Absatzes 2 können die Mieter ohne Rücksicht auf den Grad der Beeinträchtigung weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 14

Außenwerbung, Tierhaltung und Anlage
von Antennen

(1) Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Anschriften dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus und auf dem Grundstück angebracht bzw. aufgestellt werden.

(2) Das Halten von Haustieren ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

(3) Der Vermieter kann die nach den Absätzen 1 oder 2 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Einwilligung maßgeblichen Voraussetzungen ändern, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn sich für das Haus, die Wohnung, die Mitbewohner oder Nachbarn Unzuträglichkeiten erheblicher Art ergeben.

(4) Die Mieter können auf ihre Kosten eine Außenantenne mit Einwilligung des Vermieters anbringen. Sie kann versagt werden, wenn eine Gemeinschaftsantenne vorhanden oder vorgesehen ist und die Mieter keinen triftigen Grund für die Anlage einer Einzelantenne nachweisen. Die zu errichtende Anlage muß den geltenden VDE-Vorschriften für Antennenanlagen entsprechen und darf weder die übrigen Hausbewohner beeinträchtigen noch das Grundstück oder einzelne Gebäudeteile verunstalten oder beschädigen. Ändern sich die für die Erteilung der Einwilligung maßgebenden Voraussetzungen, so kann der Vermieter die Einwilligung widerrufen.

Die Mieter haften für alle durch ihre Rundfunk- und Fernsehanlagen verursachten Schäden ohne Rücksicht auf Verschulden. Bei Wegnahme der Antenne oder bei Räumung der Wohnung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters alle Eingriffe in den Gebäudezustand zu beseitigen.

§ 15

Hausordnung

(1) Die Mieter haben die Bestimmungen der dem Mietvertrag beigelegten Hausordnung sowie der sonstigen in Absatz 2 genannten Ordnungen in ihrer jeweiligen Fassung einzuhalten und dafür zu sorgen, daß sie von den Angehörigen ihres Haushalts und den übrigen Personen, für die sie nach § 10 Abs. (7) haften, befolgt werden.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung und etwaige sonstige für den Betrieb oder die Benutzung der für den gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räume aufgestellten Ordnungen unter Beachtung der Belange der beteiligten Mieter zu ändern, soweit es die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses oder dieser Einrichtungen erfordert. Derartige Änderungen sind den Mietern durch schriftliche Mitteilung oder durch Anschlag in dem von ihnen bewohnten Haus bekanntzugeben.

§ 16

Kündigung des Mietverhältnisses

(1) Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien unter Wahrung der Fristen des bürgerlichen Rechts gekündigt werden.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Unberührt bleiben zwingende gesetzliche Vorschriften, die das Kündigungsrecht einengen oder erweitern.

(2) Die Kündigung muß durch eingeschriebenen Brief bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Maßgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt, in dem das Schreiben der anderen Seite zugeht.

(3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB finden keine Anwendung.

§ 17

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

- a) die Mieter oder diejenigen, welche die Mieter den Gebrauch der Mieträume überlassen haben, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der den Mietern obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) die Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses im Verzug sind oder

- c) die Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen sind, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

(2) Das Mietverhältnis kann ferner vom Vermieter ohne Einhaltung einer Frist schriftlich gekündigt werden, wenn einer der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 18

Entschädigungspflichten der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Wird die Räumung und Rückgabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so sind die Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung der Wohnung zu zahlen.

(2) Im Falle der fristlosen Kündigung haften die Mieter dem Vermieter auch nach erfolgter Räumung der Wohnung für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete und Nebenleistungen. Sie haften jedoch nur für den Ausfall, der bis zu dem Tage entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist nach § 16 hätte gekündigt werden können.

(3) Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 19

Rückgabe der Mieträume

(1) Die Mieter haben die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch bei ihrem Auszug, dem Vermieter besenrein im vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.

(2) Haben die Mieter Änderungen an den Mieträumen im Sinne von § 11 dieses Vertrages vorgenommen, so haben sie den ursprünglichen Zustand spätestens bis zum Auszug wiederherzustellen. Der Vermieter kann verlangen, daß Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er die Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn die Mieter an der Mitnahme der Einrichtung ein berechtigtes Interesse haben.

(3) Wird bei der Rückgabe der Mieträume festgestellt, daß die Mieter die gemäß § 10 Absatz 4 dieses Vertrages fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt haben, so haben sie dem Vermieter die Kosten für die nachträgliche Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu erstatten. Der ausziehende Mieter erkennt die durch die vernachlässigte Instandsetzung entstandenen Kosten, die von der Staatshochbauverwaltung festgestellt worden sind, als verbindlich an.

Die Mieter haften daneben für den Schaden, der durch die nachträgliche Ausführung dieser Arbeiten entsteht.

(4) Beim Auszug haben die Mieter alle Schlüssel, auch die von ihnen selbst beschafften, abzuliefern; andernfalls kann der Vermieter auf ihre Kosten die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen.

§ 20

Besondere Vereinbarungen

§ 21

Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort für Geldleistungen ist der Ort, an dem die hausverwaltende Behörde ihren Sitz hat.

(2) Für Streitigkeiten aus dem Mietvertrag ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet.

§ 22

Gesamtschuldverhältnis

(1) Die Mieter haften für alle Pflichten aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig. Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

(3) Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 23

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Der Mietvertrag kann nur durch schriftliche Vereinbarungen geändert oder ergänzt werden.

§ 24

Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

() den 19....

Für das Land:

Mieter:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

Anlage 1

zum Mietvertrag vom

Beschreibung der Mietsache und Übergabeverhandlung

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichnete Wohnung besteht aus:

..... Zimmer(n)	 Flur(e)/Diele(n) ¹⁾
..... Küche	 Garderobe
..... Kochnische	 Balkon(e)
..... Speisekammer(n)	 Loggia(en)
..... Bad/Bäder mit WC	 Terasse(n)
..... Bad/Bäder ohne WC	 Veranda/Veranden
..... Duschraum/-räume	 Abstellraum/-räume
..... WC in der Wohnung	 Kellerraum/-räume Nr.
..... Toilette außerhalb der Wohnung	 Dachboden/Speicher Nr.
..... Toilette außerhalb des Hauses	 m ² Dachbodenanteil
.....	
.....	

Die Wohnung befindet sich nicht¹⁾ - in einem Einfamilienhaus.Die Wohnung ist - nicht¹⁾ - abgeschlossen.

Zur Wohnung gehören ferner ein Hausgarten von m², Garage(n) Nr.,

..... Kfz.-Einstellplatz/-plätze Nr.

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

..... Doppelfenster	 Kohleöfen
..... Fenster mit Isolierverglasung	 Gasöfen
..... m ² Parkett	 Ölöfen
..... m ² Teppichboden	 Heizkörper(n)
.....	

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

Es sind vorhanden²⁾:

.....	Zentral- oder Etagenheizung bei Öl-, Gas-, elektrischer oder Fernheizung	.....
.....	Zentralheizung	.....
.....	Etagen- oder Mehrraumheizung (feste Brennstoffe)	.....
.....	Mehrraumheizung mit zentraler Brennstoffversorgungsanlage	.....
.....	Zentrale Warmwasserversorgung	.....
Gemeinschaftsantenne für	.....	Rundfunk
	.....	Fernsehen (I./II./III. Progr.)
	.....	Antennenanschlußkabel
.....	Kohlebadeofen mit Zubehör	 Elektrodurchlauferhitzer b)
.....	Gasdurchlauferhitzer a)	 Elektropeicher c)
Fabrikat und Lieferleistung zu a) bis c):		
.....		
.....	Heizstrahler	 Toilettenbecken mit Sitz und Deckel
.....	Badewanne freistehend	 Spiegel
.....	Badewanne eingebaut	 Konsole(n)
.....	mit Batterie	 Seifenschale(n)
.....	mit Handbrause	 Handtuchhalter
.....	Handwaschbecken mit Standbatterie	 Papierrollenhalter
.....	Handwaschbecken mit Zapfhahn	.....
.....	Kohleherd	 Ölherd
.....	Gasherd	 Kombiherd
.....	Elektroherd	.....
Fabrikat und Fabr.-Nr.:		
.....		

²⁾ Zutreffendes ankreuzen oder Zahl einsetzen

Übergeben werden ferner:

..... Abdeckplatte(n)	 Abstellplatte(n)
.....	
.....	
..... Einbauspülbecken einfach	 sonstige Spülbecken doppelt
..... Einbauspülbecken doppelt	 Kühlschrank
..... sonstige Spülbecken einfach	Fabrikat und Fabr.-Nr.:
.....	
.....	
..... Speiseschränke	 Besenschränke
..... Anzahl der Einlegeböden	 Hängeschränke
..... Arbeitsplatte(n) zum Speiseschrank	 dazugehörige Kunststoffschütte(n)
..... Tischeschränke	 dazugehörige Glasschütte(n)
..... Wandschränke	 Arbeitsplatte(n)
dazugehörige Schubkästen	.....

Folgende zur Wohnung gehörende Schlüssel wurden übergeben:

..... Schlüssel für Haustür(en)	 Schlüssel für Keller
..... Schlüssel für Wohnungstür(en)	 Schlüssel für Briefkasten
..... Schlüssel für Zimmertür(en)	 Schlüssel für Garage
..... Schlüssel für Boden	 Schlüssel für

Sonstiges:

Der Mieter erklärt, daß sich die Mietsache – wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt wurde – bis auf die nachstehend näher bezeichneten Beanstandungen in ordnungsmäßigem Zustand befindet. Das Land Nordrhein-Westfalen haftet nur für Mängel, die bei der Übergabe der Mietsache in dieser Verhandlung ausdrücklich vermerkt worden sind, außer daß es sich um Mängel handelt, die auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

Das Land verpflichtet sich, folgende Arbeiten schnellstmöglich ausführen zu lassen:

.....

.....

.....

Der Mieter wird die Arbeiten auch nach dem Einzug in die Wohnung dulden. Eine Mietminderung aus diesem Grunde wird nicht geltend gemacht.

Die Richtigkeit der vorstehenden Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung erkennen wir an. Sie ergänzt den Mietvertrag.

(), den 19....

Für das Land:

Mieter:

.....

- MBL NW. 1978 S. 386.

Einzelpreis dieser Nummer 3,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, Tel. 6888 293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8518-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, vorzunehmen, um späteren Liefer-schwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als ver-griffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf; Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt gelie-fert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 29,50 DM, Ausgabe B 31,- DM.
Die genannten Preise enthalten 6% Mehrwertsteuer.